

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Auf stabilem Kurs – Immobilieninvestition mit Weitblick

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Wer schon einmal gesegelt ist, kennt das Gefühl: Eben noch gleitet das Boot ruhig über das Wasser, dann frischt der Wind plötzlich auf, dreht oder legt sich ganz. In solchen Momenten zeigt sich, wer den Kurs wirklich halten kann – und zwar nicht, weil der Wind mitspielt, sondern weil man weiß, wie man die Segel richtig setzt. Auch in der Welt der Finanzen erleben wir immer wieder solche Wechsel: unvorhersehbare Ereignisse, neue Herausforderungen, veränderte Rahmenbedingungen. Doch wie auf See gilt auch hier: Nicht der Sturm entscheidet über das Ziel, sondern die Reaktion darauf.

Begleiten Sie uns in diesem Investorenbrief auf einen kurzen, informativen Törn durch die Welt des Raiffeisen Futura Immo Fonds.

Aktuelle Marktlage

Die Schweizer Volkswirtschaft erweist sich im internationalen Vergleich als widerstandsfähig, getragen von einem dynamischen Dienstleistungssektor, während die Industrie infolge globaler Unsicherheiten weiterhin unter Druck steht. Die anhaltend sinkenden Zinsen in der Schweiz schaffen ein ausgesprochen vorteilhaftes Finanzierungsumfeld, welches insbesondere den angespannten Wohnungsmarkt befähigt – eine starke Zuwanderung trifft hier auf eine strukturell unzureichende Bautätigkeit, was die Nachfrage weiter verstärkt. Während sich die Nachfrage nach Büroflächen infolge zunehmender Präsenzpflichten leicht erholt, sieht sich der Detailhandel hingegen trotz moderater Kaufkraftgewinne weiterhin mit strukturellen Herausforderungen konfrontiert.

«Der Raiffeisen Futura Immo Fonds ermöglicht Investoren, in einer starken Immobilienphase aktiv an Transformation und Weiterentwicklung mitzuwirken.»

Der Immobilienmarkt zeigt sich insbesondere in der Schweiz weiterhin robust und profitiert von zahlreichen erfolgreichen Kapitalerhöhungen. Der SWIIT-Index bewegt sich auf einem nachhaltig hohen Niveau, während steigende Angebotsmieten und rückläufige Leerstandsquoten zunehmend auch in B- und C-Lagen sichtbar werden. Dies sind ideale Voraussetzungen für den Raiffeisen Futura Immo Fonds, welcher sich im vergangenen Jahr hervorragend entwickelt hat.

Raiffeisen Futura Immo Fonds: Rückblick Geschäftsbericht

Die Erträge konnten im Vergleich zum Vorjahr um 15% auf CHF 23.5 Mio. gesteigert werden, hauptsächlich dank höherer Mietzinseinnahmen infolge angepasster Referenzzinssätze, marktgerechter Mietanpassungen sowie zusätzlicher Liegenschaftszukäufe. Durch die gleichbleibende Ausschüttung von CHF 2.60 pro Anteil wurden bei einer Ausschüttungsquote von 90.4% insgesamt CHF 11.5 Mio. an die Anlegerinnen und Anleger ausbezahlt.



Der Marktwert des Portfolios stieg im Geschäftsjahr 2024/25 um 17% auf knapp CHF 600 Mio. Dieser Zuwachs ist auf eine moderate Aufwertung des vorhandenen Bestands sowie auf vier Neuakquisitionen zurückzuführen. Insgesamt spiegeln diese Entwicklungen ein erfolgreiches Wachstum und ein aktives Portfoliomangement wider.

Auch im Bereich Nachhaltigkeit wurden Fortschritte erzielt: Durch gezielte energetische Optimierungen konnte der Anteil erneuerbarer Energien im Immobilienportfolio des Fonds um 14% erhöht werden. Gleichzeitig wurde der Einsatz fossiler Brennstoffe – Heizöl und Heizgas – deutlich um 49% bzw. 16% reduziert. Trotz dieser positiven Entwicklungen kam es zu einem leichten Anstieg der CO₂-Emissionen um 5%. Dieser ist im Wesentlichen auf den Erwerb einer Liegenschaft in Suhr zurückzuführen, welche zum Zeitpunkt der Akquisition noch über eine gasbetriebene Heizanlage verfügte.

Im folgenden Abschnitt stellen wir Ihnen die Entwicklungen in dieser Liegenschaft etwas näher vor.

Eine Liegenschaft im Fokus: Suhr

Die im Sommer 2023 akquirierte Liegenschaft in Suhr – ursprünglich mit gasbetriebener Heizung und einem Leerstand von 5% übernommen – wurde durch die Fondsleitung innerhalb kurzer Zeit sowohl energetisch als auch sozial transformiert. Bereits nach 6 Monaten war die Liegenschaft vollvermietet und innerhalb von 16 Monaten konnte der Anschluss an das Fernwärmennetz realisiert werden. Die dezentrale Warmwasser-aufbereitung in den einzelnen Wohneinheiten verbessert die Energieeffizienz zusätzlich, da Wärme- und Wasserverluste gezielt reduziert werden.

Im Sinne eines ganzheitlichen Nachhaltigkeitsverständnisses wurde in Zusammenarbeit mit einem lokalen Partner auch das bestehende Unterstützungsangebot für die Mieterschaft weitergeführt. Es umfasst Übersetzungsdiensste, alltagspraktische Hilfestellungen sowie Workshops.

Solche gezielten Transformationsprozesse verdeutlichen die hohe Umsetzungskompetenz der Fondsleitung und zeigen, wie durch professionelles Management ein konkreter Beitrag zur nachhaltigen Erneuerung des Schweizer Gebäudeparks geleistet werden kann.

Ihre Chance: Kapitalerhöhung 2025

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds beabsichtigt auf Spätsommer 2025 eine Kapitalerhöhung im Umfang von rund CHF 45 bis 50 Millionen durchzuführen. Ziel ist es, den weiteren Ausbau des auf nachhaltige Immobilien ausgerichteten Portfolios voranzutreiben, die Bestandsliegenschaften weiterhaltend weiterzuentwickeln und ausgewählte Fremdkapitalpositionen gezielt zurückzuführen.

Für Anlegerinnen und Anleger bietet sich damit die Möglichkeit, Teil einer zukunftsorientierten Anlagestrategie zu werden und aktiv zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Fonds beizutragen.

«Wir können den Wind nicht ändern, aber die Segel anders setzen»

Dieses Zitat bringt treffend auf den Punkt, was uns in einem herausfordernden Marktumfeld leitet: die Fähigkeit, mit Weitblick und Flexibilität zu steuern, auch wenn wir die äusseren Rahmenbedingungen nicht ändern können. Wir haben die Segel bewusst gesetzt: durch gezielte strategische Massnahmen, vorausschauende Allokationen und eine konsequente Weiterentwicklung. Damit stellen wir sicher, dass der Fonds auch bei wechselnden Winden auf stabilem Kurs bleibt – bereit, neue Chancen zu nutzen und sicher durch bewegte Gewässer zu navigieren.

Ihre Fondsleitung,
VERIT Investment Management AG

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The first signature on the left appears to be 'R H' followed by a horizontal line and a small 'F'. The second signature on the right appears to be 'Sandra Schmied'.

Renato Häusler
CIO

Sandra Schmied
CFO



CHANCEN

- **Partizipation**

Der Fonds bietet eine einfache Möglichkeit, an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes teilzunehmen.

- **Diversifikation**

Der Fonds investiert mehrheitlich in Wohnliegenschaften (mindestens 60%) sowie zur Diversifikation auch in Bauten mit gemischter Nutzung und in kommerziell genutzte Liegenschaften.

- **Direkter Grundbesitz**

Besteuerung erfolgt nur auf Fondsebene. Private Anlegerinnen und Anleger sind für den in Immobilien investierten Teil von der Vermögenssteuer und bei Ausschüttungen von der Einkommenssteuer befreit.

- **Aktive Verwaltung**

Der Fonds wird von erfahrenen Immobilienexperten der VERIT Investment Management AG verwaltet.

- **Anlegerschutz**

Der Fonds ist dem Kollektivanlagegesetz unterstellt und das investierte Kapital gilt als Sondervermögen, was Sie als Anleger entsprechend schützt.

- **Nachhaltigkeit**

Der Fonds investiert nur in Liegenschaften, welche die strengen Nachhaltigkeitsvoraussetzungen erfüllen.

- **Handelbarkeit**

Ein regelmässiger ausserbörslicher Handel der Anteilsscheine über einen Market Maker ist sichergestellt.

- **Rückgabemöglichkeit**

Die Anteilsscheine können unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist jeweils per Jahresende zum inneren Wert (NAV) zu diesem Zeitpunkt zurückgegeben werden.



RISIKEN

- **Wertschwankungen**

Sinkende Immobilienwerte aufgrund von Zinsanstiegen, sinkenden Mieten, erhöhten Leerständen, anderer marktspezifischer Faktoren und regulatorischer Neuerungen sind möglich.

- **Intransparenz**

Liegenschaften und Grundstücke sind Unikate, deren Wert sich nur approximativ schätzen lässt, was die Aufgabe der unabhängigen Schätzungsexperten ist. Aufgrund der Intransparenz des Immobilienmarktes sind genaue Kenntnisse der lokalen Gegebenheiten erforderlich.

- **Anteilswert**

Der Fonds-Anteilswert kann unter den Kaufpreis fallen, zu dem Sie Ihren Anteil erworben haben.

- **Illiquidität**

Immobilien sind eine illiquide Anlageklasse, welche einen angemessenen Verkaufszeitraum benötigen und sich in einem schlechten Marktumfeld nur schwer veräußern lassen.



Detaillierte Zahlen zu Ihrem Fonds finden Sie im entsprechenden Factsheet

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Stöbern Sie auch in unseren anderen Publikationen. Den aktuellen Jahresbericht, das Produktblatt, das Basisinformationsblatt (BIB) sowie weitere Informationen zum Fonds finden Sie im Download-Bereich zum Raiffeisen Futura Immo Fonds unter raiffeisen.ch/immofonds sowie bei Swiss Fund Data.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an Ihre Kundenberaterin oder Ihren Kundenberater.

Herausgeber

Raiffeisen Schweiz
Investment & Vorsorge Center
Raiffeisenplatz
9001 St.Gallen
vertrieb_anlagen@raiffeisen.ch

Internet

raiffeisen.ch/anlegen
raiffeisen.ch/fonds

Publikationen

Erfahren Sie in unseren Publikationen unsere aktuelle Sicht auf die Finanzmärkte
raiffeisen.ch/maerkte-meinungen

Beratung

Kontaktieren Sie Ihren Anlageberater oder Ihre lokale Raiffeisenbank
raiffeisen.ch/web/ihre+bank+vor+ort

Rechtliche Hinweise

Dieses Dokument dient ausschliesslich allgemeinen Werbe- sowie Informationszwecken und ist nicht auf die individuelle Situation des Empfängers abgestimmt. Der Empfänger bleibt selbst für entsprechende Abklärungen, Prüfungen und den Bezug von Spezialisten (z.B. Steuer-, Versicherungs- oder Rechtsberater) verantwortlich. Erwähnte Beispiele, Ausführungen und Hinweise sind allgemeiner Natur, welche im Einzelfall abweichen können. Aufgrund von Rundungen können sich sodann Abweichungen von den effektiven Werten ergeben. Mit «Futura» werden nachhaltige Finanzinstrumente und -dienstleistungen gekennzeichnet. Informationen zum Thema «Nachhaltiges Anlegen bei Raiffeisen» sind in der entsprechenden Broschüre zu finden.

Dieses Dokument stellt weder eine Anlageberatung resp. persönliche Empfehlung noch ein Angebot, eine Aufforderung oder Empfehlung zum Erwerb oder zur Veräußerung von Finanzinstrumenten dar. Erwähnte Fonds sind Fonds nach Schweizer Recht. Das Dokument stellt insbesondere keinen Prospekt und kein Basisinformationsblatt gemäss Art. 35 ff. bzw. Art. 58 ff. FIDLEG dar. Die allein massgeblichen vollständigen Bedingungen sowie die ausführlichen Risikohinweise zu den erwähnten Finanzinstrumenten sind in den jeweiligen rechtsverbindlichen Verkaufsdokumenten (z.B. Prospekt, Fondsvtrag und Basisinformationsblatt (BIB) jeweils mit den Jahres- und Halbjahresberichten) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St.Gallen («Raiffeisen Schweiz») oder unter raiffeisen.ch/fonds sowie bei der VERIT Investment Management AG, Klausstrasse 48, 8008 Zürich (nachfolgend «VERIT») bezogen werden. Finanzinstrumente sollten nur nach einer persönlichen Beratung und dem Studium der rechtsverbindlichen Verkaufsdokumente sowie der Broschüre «[Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten](#)» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) erworben werden. Entscheide, die aufgrund dieses Dokuments getroffen werden, erfolgen im alleinigen Risiko des Empfängers. Aufgrund gesetzlicher Beschränkungen in einzelnen Staaten richten sich diese Informationen nicht an Personen mit Nationalität, Sitz oder Wohnsitz eines Staates, in welchem die Zulassung von den in diesem Dokument erwähnten Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen beschränkt ist. Dieses Dokument darf weder US-Personen zur Verfügung gestellt noch an sie ausgehändigt oder in den USA verbreitet werden. Die in diesem Dokument erwähnten Fonds sind in den USA nicht zum Vertrieb zugelassen und dürfen dort weder angeboten noch verkauft oder dahin ausgeliefert werden. Bei den aufgeführten Performancedaten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann. Für die Berechnung von Fonds-Performance daten wurden die bei der Ausgabe und gegebenenfalls bei der Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten nicht berücksichtigt.

Das vorliegende Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen. Diese widerspiegeln Einschätzungen, Annahmen und Erwartungen von Raiffeisen Schweiz zum Zeitpunkt der Erstellung. Aufgrund von Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren können die künftigen Ergebnisse von den zukunftsgerichteten Aussagen abweichen. Entsprechend stellen diese Aussagen keine Garantie für künftige Leistungen und Entwicklungen dar. Zu den Risiken und Unsicherheiten zählen unter anderem die im [Geschäftsbericht der Raiffeisen Gruppe](#) beschriebenen Risiken und Unsicherheiten.

Dieses Dokument ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse. Die «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» der Schweizerischen Bankiervereinigung (SBVg) finden demzufolge auf dieses Dokument keine Anwendung. Raiffeisen Schweiz und die Raiffeisenbanken sowie VERIT unternehmen alle zumutbaren Schritte, um die Zuverlässigkeit der präsentierten Daten und Inhalte zu gewährleisten. Sie übernehmen aber keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Dokument veröffentlichten Informationen und haften nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung und Verwendung dieses Dokumentes oder dessen Inhalt verursacht werden. Insbesondere haften sie nicht für Verluste infolge der den Finanzmärkten inhärenten [Risiken](#). Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen von Raiffeisen Schweiz respektive VERIT zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen Schweiz ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren. In Bezug auf allfällige, sich ergebende Steuerfolgen wird jegliche Haftung abgelehnt. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Raiffeisen Schweiz weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.