

Raiffeisen Futura Immo Fonds

Herausfordernder Markt als Chance

Geschätzte Anlegerinnen und Anleger

Im letzten Investorenbrief haben wir Sie auf einen kurzen Segeltörn über die teils stürmische See des Immobilienmarktes mitgenommen. Dieses Mal bleiben wir auf solidem Grund: Wir schauen gemeinsam mit Ihnen auf ein erfolgreiches 2025 zurück und werfen einen kurzen Blick in die Zukunft.

Aktuelle Marktlage

Die Rückkehr zu niedrigen Zinsen erhöhte im Jahr 2025 erneut die Attraktivität von Investitionen in Renditeimmobilien und führte zu einer starken Nachfrage bei gleichzeitig knappem Angebot. Zahlreiche Kapitalerhöhungen von Immobilienprodukten verstärken nun den Anlagedruck zusätzlich und verschärfen die Konkurrenz um attraktive Anlageobjekte. Der Transaktionsmarkt präsentiert sich entsprechend wettbewerbsintensiv: Hochwertige Objekte bleiben rar und stark umkämpft.

Die meisten Vorlagen zu verschärftem Mieterschutz und zu Vorkaufsrechten wurden 2025 auf Kantons- und Gemeindeebene klar abgelehnt. Kurzfristig ist daher nicht mit zusätzlichen regulatorischen Eingriffen im Immobilienmarkt zu rechnen. Die Abschaffung des Eigenmietwertes und die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt verfolgen wir weiterhin aufmerksam.

Auf der einen Seite profitiert der Wohnungsmarkt in der Schweiz von niedrigen Leerständen und einer hohen Nachfrage. Auf der anderen Seite wächst der politische Druck aufgrund stark steigender Wohnpreise. Die Ausweitung des Wohnraumangebots wird durch zunehmende baurechtliche Hürden gebremst und trägt daher nur begrenzt zur Abkühlung des Marktes bei.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Der Raiffeisen Futura Immo Fonds hat die Kapitalerhöhung über CHF 48.1 Mio. im September 2025 äusserst erfolgreich abgeschlossen. Die konsequente strategische Ausrichtung des Immobilienfonds sowie die günstige Marktlage führten zu einer hohen Nachfrage, sodass die Emission deutlich überzeichnet war. Die zusätzlichen Mittel ermöglichten eine Senkung der Fremdfinanzierungsquote und erweiterten zugleich den finanziellen Handlungsspielraum für das weitere Wachstum des Portfolios.

«Das Interesse der Anlegerinnen und Anleger an immobilienbasierten Investitionsmöglichkeiten ist weiterhin ungebrochen.»

Ausbau Portfolio

Bereits im ersten Halbjahr konnten mehrere hochwertige Liegenschaften erworben werden. Nach Abschluss der Kapitalerhöhung gelang es der Fondsleitung, die neuen Mittel in sechs weitere Objekte zu investieren. Dadurch wurde das Portfolio gezielt optimiert, der Wohnanteil auf über 70 Prozent erhöht und die regionale Allokation in der Deutschschweiz strategiefokussiert weiter ausgebaut.



Ausblick

In den kommenden Monaten dürfte der Schweizer Immobilienmarkt von einem knappen Angebot und einer weiterhin starken Nachfrage geprägt bleiben, sowohl bei Anlageobjekten (Immobilien zur Kapitalanlage) als auch im Mietwohnungsmarkt. Zwar zieht die Bautätigkeit leicht an, doch reicht sie nach wie vor nicht aus, um die strukturellen Engpässe am Wohnungsmarkt spürbar zu entschärfen.

Der Markt bleibt weiterhin attraktiv, stellt Investoren jedoch aufgrund des hohen Investitionsbedarfs, des intensiven Wettbewerbsdrucks und eines inhärent begrenzten Angebots an Immobilien vor erhebliche Herausforderungen. Unsere Fondsleitung versteht diese Herausforderungen als Chance und gestaltet daraus langfristige Wertperspektiven für unsere Anlegerinnen und Anleger.

Wir danken allen Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre kontinuierliche Unterstützung. Gemeinsam werden wir auch 2026 mit klarem Kurs und strategischem Fokus Chancen nutzen. Bleiben Sie also gespannt.

Ihre Fondsleitung,
VERIT Investment Management AG

Nils Linsi
CEO





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.

Weitere
Informationen
finden Sie unter
**raiffeisen.ch/
fonds**

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](https://www.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 Beizug 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 respektive 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, Fondsvertrag, Basisinformationsblatt (BIB) oder Jahres- und Halbjahresberichte) enthalten. Diese Unterlagen können kostenlos bei der Raiffeisen Schweiz Genossenschaft, Raiffeisenplatz, 9001 St. Gallen, bei den Raiffeisenbanken (nachfolgend gemeinsam bezeichnet als «Raiffeisen») 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 Bankiersvereinigung (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 Performance-daten handelt es sich um historische Daten, aufgrund derer nicht auf die laufende oder zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann. Für die Berechnung der Fonds-Perfomancedaten 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 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 Bankiersvereinigung (SBVg) finden demzufolge auf dieses Dokument keine Anwendung. Raiffeisen und 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 respektive VERIT zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Raiffeisen und VERIT sind 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 weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt und/oder weitergegeben werden.