Spezialthema

August 2026

Immobilienanlagen bieten Alternativen zu Obligationen

BANK ZIMMERBERG
seit 1820

Immobilienanlagen bieten Alternativen zu Obligationen

Obligationen in Schweizer Franken werfen zurzeit nur geringe Renditen ab. Eine Alternative dazu sind Anlagen am Schweizer Immobilienmarkt. Zudem eignen sich Immobilienanlagen auch für Anlegerinnen und Anleger, die an der Entwicklung des Schweizer Immobilienmarktes partizipieren möchten, ohne viel Kapital binden zu müssen.

Verschiedene Investitionsmöglichkeiten

Immobilienanlagen enthalten verschiedene Investitionsgefässe und Ansätze. Am einfachsten unterscheiden lassen sich direkte und indirekte Investitionen. Bei direkten Investitionen kauft die Anlegerin oder der Anleger selbst Immobilien und ist im Grundbuch als Eigentümerin / Eigentümer eingetragen. Die Problematik hierbei ist, dass für solche Investitionen eine Art Mindesteinlage in Form der vorausgesetzten Eigenmittel benötigt wird. Ausserdem entstehen meist Klumpenrisiken, wenn das Portfolio nicht über Regionen und Segmente gestreut werden kann.

Abhilfe für dieses Problem schaffen indirekte Investitionsmöglichkeiten. Dazu gehören Immobilienfonds, Immobilienaktien oder auch Anlagestiftungen. Letztere sind aber institutionellen Investoren vorbehalten, weshalb sie hier nicht genauer beschrieben werden.

Immobilienfonds und Immobilienaktien vereinen grundsätzlich dasselbe. Dank des Poolings von Kapital können grosse Immobilienportfolios aufgebaut und breit diversifiziert werden. Dadurch reduzieren sich objektspezifische Risiken. Ebenfalls können durch die regionale Verteilung standortspezifische Risiken abgemildert werden.

Der Unterschied zwischen Immobilienfonds und Immobilienaktien liegt in den Details. So gibt es bei Immobilienfonds eine Grenze für den Fremdfinanzierungsgrad und bei Immobilienaktien nicht. Diese Obergrenze liegt bei einem Drittel der Bilanzsumme und ist im Kollektivanlagengesetz verankert. Immobilienfonds können auch steuerlich attraktiv sein: Ausschüttungen von Fonds mit direktem Grundbesitz sind steuerlich befreit. Für Fonds ohne direkten Grundbesitz gilt diese Regelung nicht. Fonds mit direktem Grundbesitz sind entweder selbst als Eigentümer im Grundbuch eingetragen oder sind in diesem vermerkt. Fonds mit indirektem Grundbesitz halten hingegen lediglich Anteile an Immobilienportfolios. Anlegende, die von der Steuerregelung profitieren möchten, sollten dies vor der Investition prüfen – entsprechende Angaben stehen im jeweiligen Factsheet. Unsere beiden Empfehlungen bei Immobilienfonds profitieren vom Steuervorteil.

Grössenordnung

Gemäss Bundesamt für Wohnungswesen umfasste der Schweizer Gebäudepark im Jahr 2022 rund 2.82 Mio. Gebäude mit einem Erstellungswert von ca. CHF 3.1 Bio. Kotierte Immobilienaktien (z.B. SPS, PSP oder Mobimo) brachten per Ende Juli 2026 gesamthaft eine Börsenkapitalisierung von CHF 35.1 Mrd. auf die Waage. Allein die beiden grössten Gesellschaften, Swiss Prime Site und PSP Swiss Property, stemmen rund die Hälfte der Marktkapitalisierung. Die kotierten Immobilienfonds wiesen eine Börsenkapitalisierung von CHF 82.8 Mrd. auf. Der mit deutlichem Abstand grösste Immobilienfonds – UBS Mixed Sima – war allein für CHF 11.8 Mrd. verantwortlich.

Einflussfaktoren

Die Einflussfaktoren für Immobilienanlagen lassen sich grob in zwei Kategorien unterteilen: Einerseits spielen die Entwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt eine Rolle. Andererseits unterliegen die Anlagen produkt- resp. aktienspezifischen Faktoren.

Angebot und Nachfrage

Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage ist für die Immobilienpreise ebenso relevant wie politische Einflüsse. Das Angebot ist zum einen durch die Bautätigkeit und zum anderen durch die bestehenden Leerstände geprägt. Für die Nachfrage sind die Entwicklung des Arbeitsmarkts und die generelle Wirtschaftsentwicklung entscheidend. Ebenfalls werden Zuwanderungszahlen und die Geburtenentwicklung berücksichtigt. Strukturelle Trends wie die Individualisierung sind zwar langfristig relevant, spielen aber mittelfristig kaum eine Rolle.

Knappheit am Wohnungsmarkt

Der Schweizer Immobilienmarkt ist derzeit von einer Knappheit an Wohnraum geprägt. Landesweit steht lediglich ein Prozent der Wohnobjekte leer. Gemäss einem Bericht des Bundesrates liegt das natürliche Marktgleichgewicht bei einem Leerstand von 1.5%. Der Mangel an Wohnraum führt in der Folge zu höheren Preisen und Mieten. Auslöser für diese Knappheit ist neben der Zuwanderung auch die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre.

Lage matchentscheidend für kommerzielle Immobilien

Kommerziell genutzte Immobilien sind anfälliger auf das konjunkturelle Umfeld als Wohnimmobilien. Beispielsweise reduzierte der Homeoffice-Trend die benötigten Büroflächen. In diesem Segment ist deshalb die Lage der Immobilie noch wichtiger. Geschäftsliegenschaften an zweitklassigen, ländlichen Lagen leiden infolge des erhöhten Leerstandes von bis zu 10% unter Preisdruck. Büroliegenschaften in Zentrumslagen konnten sich dem Trend bisher widersetzen und verzeichnen weiterhin steigende Mieteinnahmen. Wir empfehlen keine Immobilienfonds mit hohem Anteil an kommerziellen Immobilien.

Politische Einflüsse

Der Immobilienmarkt ist zudem ein gern genutzter Spielball der Politik, besonders wenn eine Knappheit besteht. Deshalb müssen politische Vorstösse und deren Auswirkung im Blick gehalten und analysiert werden.

Zinsen: Zwischen direkten Kosten und der relativen Attraktivität

Wie bei Aktien ist auch für Immobilienanlagen die Zinsentwicklung entscheidend. Bei steigenden Zinsen erhöhen sich die Finanzierungskosten der Objekte, was die Rentabilität schmälert. Zudem sinkt die relative Attraktivität der Immobilienanlagen gegenüber Obligationen. Dieser Zusammenhang widerspiegelt sich in der Bewertung der Immobilienanlagen, denn die Börsenbewertung entspricht nicht zwingend dem inneren Wert des Immobilienportfolios. Ausgedrückt wird dieser Bewertungsaufschlag (Agio) oder -abschlag (Disagio) in einer relativen Zahl. Die Bewertungsdifferenz ist aber nicht nur auf die Zinsen zurückzuführen, sondern auch auf Zukunftsaussichten zu den weiteren Einflüssen.

Kapitalmarkt

Ebenfalls wichtig für die Entwicklung von Immobilienanlagen ist der Bedarf an frischem Kapital am Primärmarkt, etwa für Kapitalerhöhungen. Denn dieser entzieht dem Sekundärmarkt, an dem die Börsenkurse zustande kommen, Kapital. Das kann sich negativ auf Immobilienanlagen auswirken.

Zukunftsaussichten

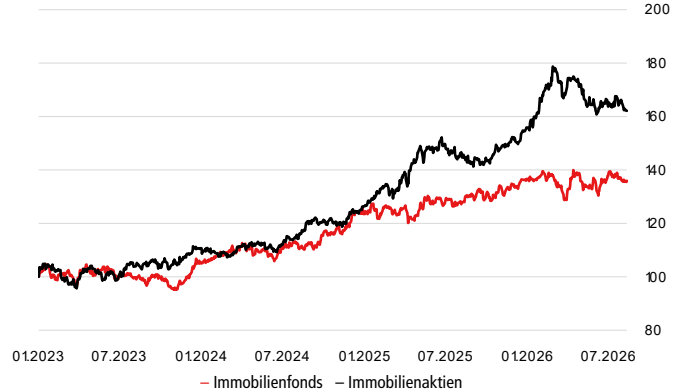
Die Zukunftsaussichten für den Schweizer Immobilienmarkt sind aus Anlage-Sicht intakt. So dürften die Erträge von Wohnimmobilien aufgrund des begrenzten Angebots ansteigen. Zwar dürfte die Bautätigkeit in den nächsten Jahren wieder anziehen. Die Knappheit dürfte aber vorerst bestehen bleiben. Ebenfalls hemmen rigide Schweizer Baugesetzte die Bautätigkeit, was gerade bei Neuabschlüssen zu erheblichen Mietpreiserhöhungen führen kann. Kommerzielle Flächen an guten Lagen dürften zudem weiterhin gesucht sein.

Andererseits jedoch kühlt sich auch der Schweizer Arbeitsmarkt ab, wodurch die Nachfrage nach ausländischen Fachkräften sinken sollte. Die aktuell eher schwache Wirtschaft schmälert zudem das verfügbare Einkommen vieler Haushalte, wodurch die Zahlungsbereitschaft fürs Wohnen geringer wird. Solange die Schweiz aber nicht in eine Rezession fällt, dürfte dieser Effekt nicht einschneidend sein.

Erwartete Rendite und Risiken

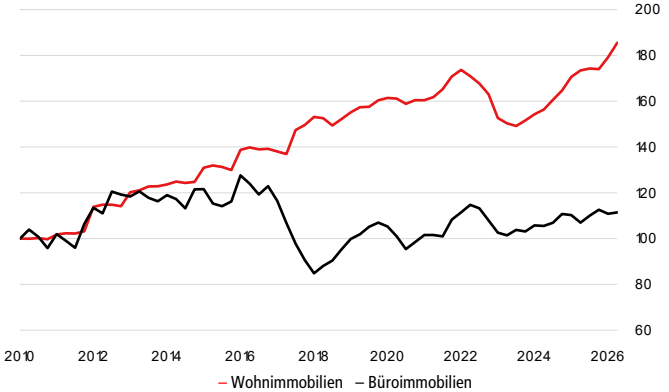
Der breitgefasste Index der Schweizer Immobilienfonds (SWIIT Index) wies seit Auflage im Jahr 1995 eine jährliche durchschnittliche Rendite von 5.8% auf, bei einer durchschnittlichen Abweichung von 7.6% pro Jahr. Das Risiko ist somit geringer als bei Schweizer Aktien, aber auch höher als bei Obligationen.

Immobilienanlagen mit erfreulicher Performance
(01.01.2023 bis 12.08.2026; Total Return indexiert auf 100)



Quelle: Bloomberg, SZKB

Preisentwicklung Renditeimmobilien
(03.2010 bis 06.2026; Wertentwicklung indexiert auf 100)



Quelle: FPRE, SZKB

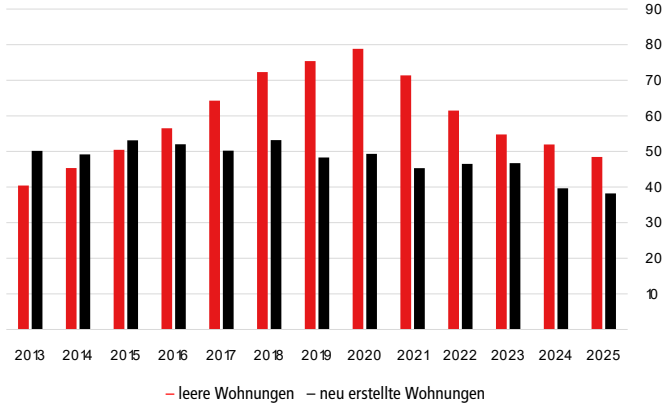
Ersatz für Obligationen?

Schweizer Immobilienanlagen werden oftmals als Alternative zu CHF-Obligationen gehalten. Der Grund dafür ist das ähnliche Rendite-Risiko-Profil. Immobilienanlagen haben wie Obligationen eine mehr oder weniger konstante und wenig riskante Ausschüttungsrendite. Grundlage dafür ist die Robustheit des Marktes. Eine weitere Eigenschaft von Schweizer Immobilienfonds ist der bedingte Inflationsschutz. Dieser entsteht dadurch, dass Immobilien Sachwerte sind und somit die Inflation ausgleichen sollten.

Die Risikoprofile von Anleihen und Immobilienanlagen sind aber nicht gleich. Immobilienanlagen sind grösseren Schwankungen unterworfen als CHF-Obligationen. Zudem weisen Immobilienanlagen zwei Ebenen auf. Zum einen die Bewertung der Anlage und zum anderen die Bewertung des zugrundliegenden Portfolios.

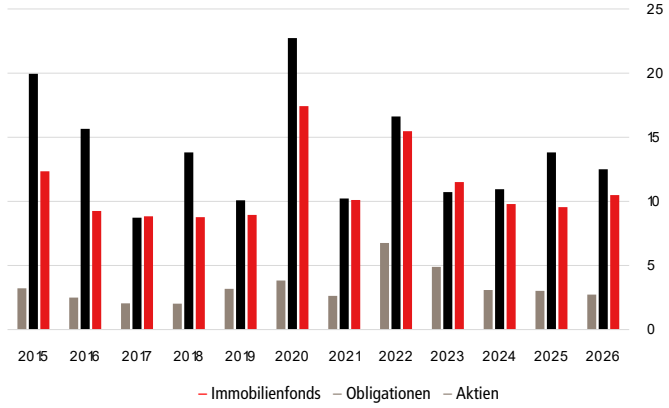
Im Anhang finden Sie zwei Factsheets von Immobilienfonds auf unserer Empfehlungsliste.

Tiefe Bautätigkeit und tiefer Leerstand
(2012 bis 2025; Anzahl Wohnungen in Tausend)



Quelle: BfS, SZKB

Risikoprofil Immobilien gegenüber Aktien und Obligationen
(2015 bis 2026; Schwankungsbreite pro Kalenderjahr in %)



Quelle: Bloomberg, SZKB

BANK ZIMMERBERG AG

Seestrasse 87
CH-8810 Horgen
Telefon +41 44 727 41 41

info@bankzimmerberg.ch
bankzimmerberg.ch

Instituts-Identifikation 6824
SWIFT-Code RBABCH22824

Das Copyright dieser Publikation liegt bei der Schwyzer Kantonalbank (SZKB). Die Publikation ist ausschliesslich für Kunden der BANK ZIMMERBERG AG mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz bestimmt. Sie darf an natürliche oder juristische Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland sowie an U.S.-Personen, ungeachtet ihres Wohnsitzes, nicht abgegeben oder auf elektronischem Weg zugänglich gemacht werden. Diese Publikation wurde einzig zu Informationszwecken erstellt und ist weder ein Angebot noch eine Aufforderung oder ein Auftrag zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder ähnlichen Anlageinstrumenten oder zur Teilnahme an einer spezifischen Handelsstrategie in irgendeiner Rechtsordnung. Namentlich stellen sie keine Anlageberatung dar, tragen keinen individuellen Anlagezielen Rechnung und dienen nicht als Entscheidungshilfe. Vielmehr sind die Informationen allgemeiner Natur und wurden ohne Berücksichtigung der Kenntnisse und Erfahrungen, der finanziellen Verhältnisse und Anlageziele sowie der Bedürfnisse des Lesers erstellt. Die Informationen in dieser Publikation stammen aus oder basieren auf Quellen, welche die SZKB und die BANK ZIMMERBERG AG als zuverlässig erachten, indes kann keine Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Informationen geleistet werden. Die Publikation enthält keine Empfehlungen rechtlicher Natur oder hinsichtlich Investitionen, Rechnungslegung oder Steuern. Sie stellt auch in keiner Art und Weise eine auf die persönlichen Umstände des Anlegers zugeschnittene oder für diesen angemessene Investition oder Strategie oder eine andere an einen bestimmten Anleger gerichtete Empfehlung dar. In der Publikation gegebenenfalls gemachte Verweise auf frühere Entwicklungen stellen keine Indikationen dar für laufende oder zukünftige Entwicklungen und Ereignisse. Im Weiteren wird auf die Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» verwiesen, welche Sie bei unserer Bank beziehen respektive auf unserer Website unter www.bankzimmerberg.ch herunterladen können.

Helvetia (CH) Swiss Property Fund.

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds».

Anlageziel und Anlagepolitik

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund investiert in attraktive Immobilienwerte in der Schweiz, vorwiegend in Gross- und Mittelstädten und deren Agglomerationen. Der Hauptanteil des Portfolios wird in Liegenschaften mit Wohnnutzung investiert, ergänzt um gemischt genutzte und kommerzielle Liegenschaften.

Der Fonds hält die Immobilien in direktem Grundbesitz. Die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz werden beim Immobilienfonds selbst besteuert und sind somit beim Anteilsinhaber grundsätzlich steuerfrei.

Das Anlageziel des Helvetia (CH) Swiss Property Fund besteht in der langfristigen Sicherung einer attraktiven Cashflow-Rendite.

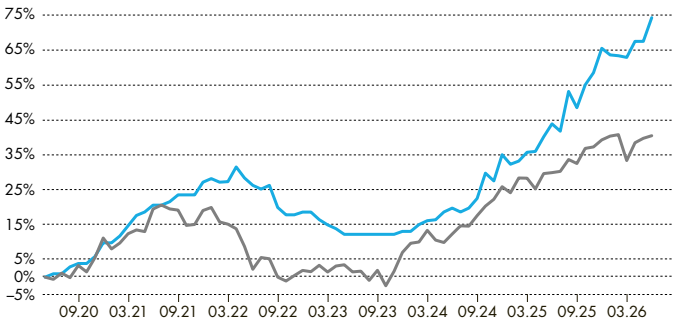
Neben Ertrags- und Risikoüberlegungen beachtet die Fondsleitung bei ihrer Anlagestrategie auch Kriterien der Nachhaltigkeit, welche die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt berücksichtigen und in den gesamten Immobilienlebenszyklus integriert werden. Der Fonds qualifiziert nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierung.

Fondsinformationen

Valorennummer	51383832
ISIN	CH0513838323
Bloomberg Ticker	HSPF
Währung	CHF
Fondsdomizil	Schweiz
Lancierungsdatum	03.06.2020
Lancierungspreis pro Anteil	CHF 100.00
Jahresabschluss	30.09.
Fondsleitung	Helvetia Asset Management AG
Portfolio Manager	Helvetia Asset Management AG, Alfonso Tedeschi
Depotbank	Zürcher Kantonalbank
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin
Prüfgesellschaft	KPMG
Kurspublikationen	Bloomberg/Swiss Fund Data
NAV-Frequenz	Jährlich oder bei Ausgabe neuer Anteile
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Rücknahmefrist	Auf Ende des Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten
Verwaltungskommission in % (in % des Gesamtfondsvermögens)	0.55%

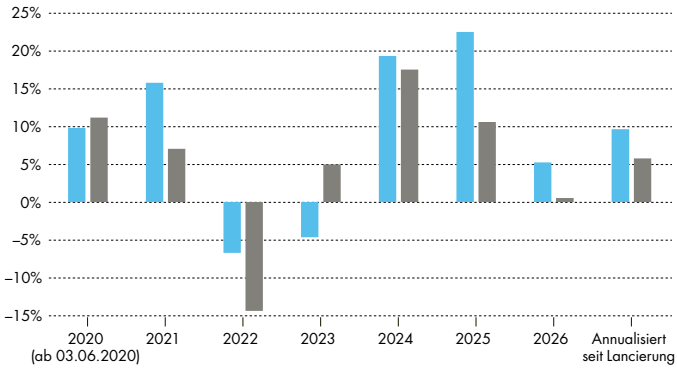
Performance und Kurs[1]

Kumulierte Performance



Kumulierte Performance Helvetia (CH) Swiss Property Fund
Kumulierte Performance SXI Real Estate® Funds Broad (TR)[2]

Jährliche Performance



HSPF: Performance Helvetia (CH) Swiss Property Fund
SWIIT: Performance SXI Real Estate® Funds Broad (TR)[2]

Performance

in % (Total return)	1M	3M	1Y	YTD	Seit Lancierung
Fondsperformance	4.06	6.85	21.11	5.25	74.18
Indexperformance[2]	0.53	5.32	8.12	0.85	40.43

Kurs	30.06.2026
Börsenkurs pro Anteil (Bid in CHF)	143.60
Agio im Vergleich zum geprüften NAV per 30.09.2025	37.83%

[1] Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar, und die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

[2] Es wird darauf hingewiesen, dass der SXI Real Estate® Funds Broad Total Return Index lediglich als beispielhafter Vergleichsindex aufgeführt wird und dieser ausdrücklich nicht als Benchmark für die Wertentwicklung und Performancemessung herangezogen werden darf. Weitere Informationen zu SXI Real Estate® Funds Broad Total Return Index sind unter «Wichtige rechtliche Hinweise» ersichtlich.

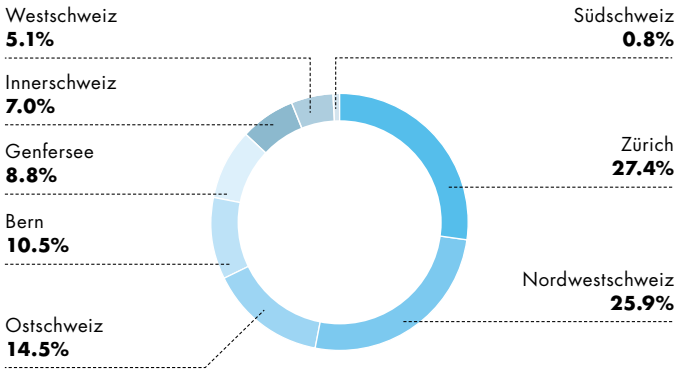
helvetia
Asset Management AG

Kennzahlen zum Fonds[1]

Nettoinventarwert **CHF 1 123 963 510**	Gesamtfondsvermögen **CHF 1 456 615 408**
NAV pro Anteil **CHF 102.47**	Anteile im Umlauf **10 968 750**
Ausschüttungsrendite **N.a.**	Ausschüttungsquote **N.a.**
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) **65.74%**	Fremdfinanzierungsquote **21.15%**
Anlagerendite[2] **1.02%**	Rendite des investierten Kapitals (ROIC)[2] **0.80%**
Nettorendite der fertigen Bauten[3] **3.32%**	Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} GAV)[3] **0.77%**

Liegenschaften nach Monitoring-Regionen[4]

in % Marktwerte Portfolio

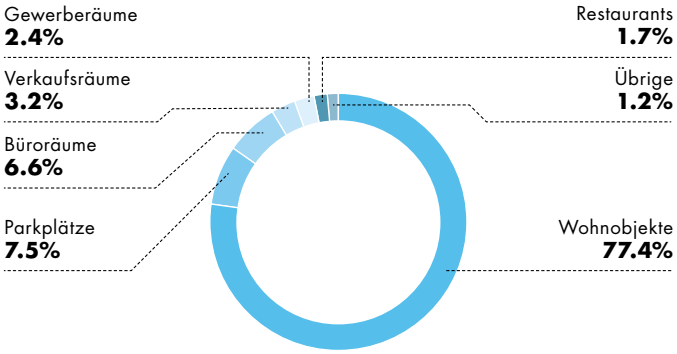


Kennzahlen zu den Liegenschaften[1]

Verkehrswert in Mio. CHF	1 427
Bruttorendite Soll p.a. in %	3.89
Anzahl Liegenschaften	53
Soll-Mietzinseinnahmen in Mio. CHF p.a.	55.5
Mietausfallrate in %	1.37

Portfolioverteilung nach Nutzungsart[1]

in % Sollmiete Portfolio



Nachhaltigkeit: GRESB Bewertung[5]

GRESB Score

GRESB Average
79

Peer Average
82

Environmental

GRESB Average
44

Peer Average
48

Label

Green Star

Rating

GRESB REAL ESTATE ★★★★★ 2025

Social

GRESB Average
17

Peer Average
16

Governance

GRESB Average
18

Peer Average
18

[1] Ungeprüfte Zahlen per Halbjahresabschluss vom 31.03.2026. Kennzahlen gemäss AMAS.
[2] Berechnung für sechs Monate (01.10.2025 – 31.03.2026).
[3] Annualisierte Kennzahlen. Die Nettorendite der fertigen Bauten wurde in Übereinstimmung mit den Vorgaben der AMAS berechnet und wird durch einen Einmaleffekt infolge der Akquisition eines Portfolios von vier Liegenschaften beeinflusst.
[4] Marktwerte aus letzter Neubewertung per Jahresabschluss vom 30.09.2025. Das Akquisitionsportfolio von vier Liegenschaften wurde per 01.12.2025 bewertet.
[5] Wir weisen darauf hin, dass der Helvetia (CH) Swiss Property Fund nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierung vom 29.04.2024 qualifiziert. Die in diesem Abschnitt dargestellten Kennzahlen führen nicht dazu, dass das Kollektivvermögen im Sinne der AMAS-Selbstregulierung nachhaltig ist oder als nachhaltig verwaltet gilt.

Wichtige rechtliche Hinweise

Das vorliegende Dokument dient ausschliesslich für Informationszwecke. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzprodukten dar. Die Angaben stellen keine Entscheidungshilfe für wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder andere Beratungen dar. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar.

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund ist ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds». Der Immobilienfonds wird ausschliesslich in der Schweiz vertrieben.

Das Dokument richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbieten. Weder die vorliegenden Informationen noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt, dorthin mitgenommen oder in den Vereinigten Staaten von Amerika verteilt oder an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden.

Änderungen des Immobilienwerts und der Zinstrends sowie deren Auswirkung auf die Entwicklung der Mietzinseinnahmen, aber auch andere marktspezifische und gesetzliche Faktoren, beeinflussen den Wert der Fondsanteile des Helvetia (CH) Swiss Property Funds. Eine Anlage in diesen Fonds eignet sich somit nur für Investoren mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont und einer entsprechenden Risikobereitschaft und -fähigkeit. Jede Anlage ist Marktschwankungen unterworfen. Jeder Fonds hat spezifische Risiken, die sich unter ungewöhnlichen Marktbedingungen erheblich erhöhen können.

Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Alle Angaben in diesem Dokument sind mit Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Die Fondsleitung übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Angaben und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Dieses Dokument kann eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Insbesondere wird dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf ihre Vereinbarkeit mit seinen eigenen persönlichen Verhältnissen auf juristische, regulatorische, steuerliche und andere Konsequenzen zu prüfen. Die Informationen in diesem Dokument dienen der ausschliesslichen Nutzung durch den Empfänger.

Allein verbindliche Grundlage für eine Investition sind der aktuelle Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie der jeweils aktuelle Jahres- und Halbjahresbericht. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung, der Helvetia Asset Management AG, Basel, oder der Depotbank, der Zürcher Kantonalbank, Zürich, angefordert werden. Jegliche teilweise oder vollständige Vervielfältigung oder Weitergabe dieses Dokuments ohne vorgängige Zustimmung durch die Fondsleitung ist untersagt.

SIX Index AG ist die Quelle der SIX Real Estate® Funds Broad Total Return Index (SWIIT) und der darin enthaltenen Daten. SIX Index AG steht in keiner Verbindung zum Helvetia (CH) Swiss Property Fund. Insbesondere wird kein Angebot oder Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf des Fonds und keine Aufforderung oder Einladung zur Angebotsabgabe gemacht. SIX Index AG geht weder mit den Käufern des Helvetia (CH) Swiss Property Fund noch sonstigen Dritten eine vertragliche Beziehung ein. SIX Index AG übernimmt keinerlei Gewährleistung und schliesst jegliche Haftung (sowohl aus fahrlässigem sowie aus anderem Verhalten) in Bezug auf die in diesem Dokument enthaltenen Informationen – wie unter anderem für die Genauigkeit, Angemessenheit, Richtigkeit, Vollständigkeit, Rechtzeitigkeit und Eignung für beliebige Zwecke – sowie hinsichtlich Fehlern, Auslassungen oder Unterbrechungen in den SWIIT Index® oder dessen Daten aus. Jegliche Verbreitung oder Weitergabe der von SIX Index AG stammenden Informationen ist untersagt.

Der Helvetia (CH) Swiss Property Fund qualifiziert nicht als Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug im Sinne der AMAS-Selbstregulierung vom 29. April 2024. Die in diesem Dokument gemachten Ausführungen zu Nachhaltigkeitsaspekten und die dargestellten Kennzahlen führen nicht dazu, dass das Kollektivvermögen im Sinne der AMAS-Selbstregulierung nachhaltig ist oder als nachhaltig verwaltet gilt.

Dieses Dokument wird in mehreren Sprachen publiziert. Sollten Widersprüchlichkeiten zwischen der deutschen Version und einer Version in einer anderen Sprache bestehen, so hat die deutsche Version vorrangige Gültigkeit.

Weitere Informationen und Kontakt

Helvetia Asset Management AG
St. Alban-Anlage 26, 4002 Basel
T +41 58 280 19 00
www.helvetia-am.ch

helvetia
Asset Management AG

GOOD BUILDINGS
Swiss Real Estate Fund

Für Marketingzwecke

Factsheet | 31. März 2026

Fondsbeschreibung

- Der Fonds investiert primär in Liegenschaften neueren Baujahrs oder in Neubauten
- Der Fokus liegt auf qualitativ hochstehenden Objekten an sorgfältig ausgewählten Lagen
- Wohnliegenschaften werden gegenüber Gewerbebauten übergewichtet
- Das Ziel liegt in der Erzielung einer attraktiven Rendite sowie einer konstanten Dividendenausschüttung
- Die Immobilien werden anhand der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet
- Die Fondsanteile werden an der SIX Swiss Exchange gehandelt
- Der Fonds eignet sich als Sparinstrument sowohl für private als auch für institutionelle Anleger

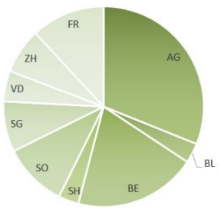
Fondsinformationen

Fondsmanager	Nunzio Lo Chiatto
Fondsmanager seit	2011
Anlageklasse	Immobilienfonds
Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	BERNINVEST AG
Depotbank	Bank J. Safra Sarasin AG
ISIN-Nr.	CH0142902003
Valoren-Nr.	14 290 200
Lancierungsdatum	2011
Form des Grundbesitzes	direkt
Rechnungswährung	CHF
Verwaltungskommission	max. 0.80%
Portfolio Management	BERNINVEST AG, Bern
Ausschüttung	CHF 4.10 (27.04.26)
Ausschüttungsquote ordentlich	94.61%
Ausschüttungsquote inkl. Zusatzausschüttung	114.09%
Benchmark (BM)	SXI Real Estate® Funds Broad TR

Fondsdaten	**per 31.12.2025**
Nettoinventarwert pro Anteilschein	123.28 CHF
Gesamtfondsvermögen in Mio.	452.90 CHF
Ausstehende Anteile	2'700'000
Fremdfinanzierungsquote	22.80%
Fondsbetriebsaufwandquote ($TER_{REF\ (GAV)}$)	0.78%
Fondsbetriebsaufwandquote ($TER_{REF\ (MV)}$)	0.80%

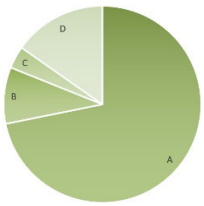
Aufteilungen nach Verkehrswert **per 31.12.2025**

Nach Region



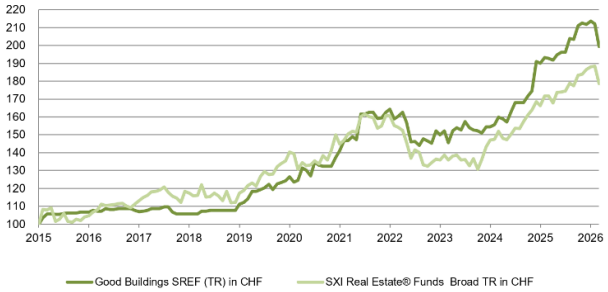
Aargau	31.1%
Basel Land	3.2%
Bern	19.8%
Schaffhausen	3.3%
Solothurn	10.4%
St. Gallen	8.1%
Waadt	4.9%
Zürich	7.3%
Freiburg	11.9%

Nach Liegenschaftstyp

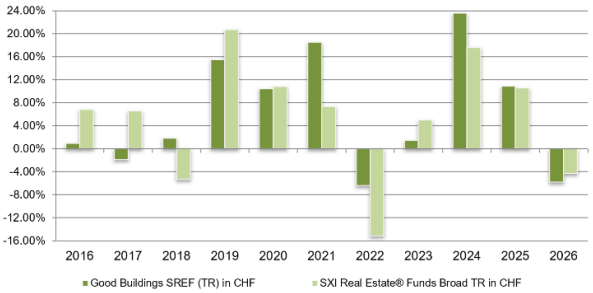


A	72	%	Wohnbauten
B	9	%	kommerziell genutzte Liegenschaften
C	4	%	gemischte Bauten
D	15	%	Bauland und angefangene Bauten

Nettoperformance (in CHF)



Fondsrendite netto



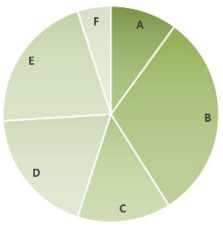
In %	2026 YTD	2025	2024	2023	2022	1 Jahr	3 Jhr. (p.a.)	5 Jhr. (p.a.)
GB SREF	-5.76	10.88	23.58	1.44	-6.39	3.57	11.10	6.31
BM	-4.25	10.62	17.59	5.03	-15.17	3.92	9.52	3.47

Börsenkurs

Per 31.03.2026	157.20 CHF
- Höchst letzte 12 Monate	172.40 CHF
- Tiefst letzte 12 Monate	152.00 CHF

Umweltrelevante Kennzahlen	**per 31.12.2025**
Abdeckungsgrad	100%
Energieträgermix «nicht fossil»	38.1%
Energieträgermix «fossil»	61.9%
Energieintensität	90.1 kWh/(m^2a)
CO_2-Emissionen (Treibhausgasemissionen)	11.7 kg/(m^2a)
Zertifizierungen	REIDA

Energieträgermix



A	9.9	%	Elektrizität
B	30.9	%	Fernwärme
C	13.8	%	Elektrizität Wärmepumpe
D	19.5	%	Heizgas
E	21.0	%	Heizöl
F	5.0	%	Biomasse

Alle Angaben ohne Gewähr. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Der Prospekt, der Fondsvertrag sowie der Halbjahres- und Jahresbericht sind bei der Fondsleitung sowie bei der Depotbank erhältlich. Dieses Dokument ist nur zu Informationszwecken bestimmt und gilt nicht als Angebot oder Verkauf dieses Fonds. Der Fonds darf weder direkt noch indirekt in den USA vertrieben noch an US-Personen verkauft werden.