

MEDIENMITTEILUNG

Zug, 20. November 2025

Fundamenta Group Investment Foundation – Immobilienportfolio übersteigt Milliarden-Marke und läutet Ausbauphase mit solidem Wachstum sowie attraktiver Rendite ein

Eckwerte des Geschäftsjahres 2024/2025:

- **Portfolio über CHF 1 Mrd.:** Bilanzwert per 30. September 2025 bei CHF 1 072.4 Mio. (+28.2%)
- **Wohnanteil weiter gestärkt:** 77% des Netto-Soll-Mietertrags aus Wohnnutzung
- **Mieterträge deutlich gesteigert:** CHF 33.6 Mio. Netto-Mietertrag (+22%)
- **Positiver Neubewertungseffekt von CHF 7.1 Mio.** (Vorjahr: CHF 3.5 Mio.)
- **Anlagerendite:** 3.88% (am oberen Rand der Zielbandbreite) und **Cashflow-Rendite:** 3.10%
- **Starker Kapitalzufluss:** CHF 358.2 Mio. Kapitalzusagen im Berichtsjahr

Im Geschäftsjahr 2024/2025 hat die Fundamenta Group Investment Foundation (FGIF) den Übergang von der Aufbau- in die Ausbauphase erfolgreich vollzogen. Erstmals seit der Gründung im Jahr 2019 überschritt der Bilanzwert des Immobilienportfolios die Marke von CHF 1 Mrd. und erreichte per 30. September 2025 einen Wert von CHF 1 072.4 Mio., ein Anstieg um 28.2% gegenüber dem Vorjahr. Dieser Ausbau basiert auf einem soliden Fundament und bildet die Grundlage für die strategisch geplante Weiterentwicklung der Anlagegruppe «Swiss Real Estate».

Der Netto-Mietertrag stieg im Berichtsjahr um 22% auf CHF 33.6 Mio., bei einer Mietausfallquote von tiefen 1.8%. Der Wohnanteil des Portfolios wurde weiter gestärkt und liegt im Einklang mit dem strategischen Fokus der Anlagegruppe Swiss Real Estate neu bei 77% des Netto-Soll-Mietertrags. Die Anlagerendite belief sich auf 3.88% (Vorjahr: 3.73%) und liegt damit am oberen Rand der Zielbandbreite. Die Cashflow-Rendite lag bei 3.10% (Vorjahr: 3.25%) und unterstreicht die stabile operative Ertragslage des Portfolios.

Gezielter Portfolioausbau stärkt Qualität und Diversifikation

In der Berichtsperiode erwarb die Fundamenta Group Investment Foundation vier Wohnliegenschaften, eine Gewerbeliegenschaft sowie drei Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial. Damit umfasst das Portfolio per Stichtag insgesamt 53 Liegenschaften, inklusive dem Neubauprojekt in Hunzenschwil (AG). Zwei Repositionierungsprojekte, an der Industriestrasse in Zug und an der Rotachstrasse in Zürich, wurden erfolgreich abgeschlossen und vollvermietet ins Bestandsportfolio integriert. Weitere Repositionierungen, unter anderem in Steinhausen (ZG) und an der Wildbachstrasse in Zürich, befinden sich in der Umsetzung. Das Entwicklungsprojekt in Hunzenschwil verläuft planmässig mit Bezug ab Mitte 2026.

Die Neubewertung des Immobilienportfolios ergab für die Berichtsperiode einen positiven, nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 7.1 Mio. (Vorjahr: CHF 3.5 Mio.). Dies ist insbesondere auf die wertvermehrenden Investitionen in den beiden fertiggestellten Repositionierungen und positiven Marktentwicklungen zurückzuführen. Die aktive Wertschöpfung im Bestand und die gezielte Akquisitionsstrategie bilden weiterhin tragende Säulen der langfristig ausgerichteten Anlagestrategie.

Kapitalbasis durch zwei Emissionen deutlich gestärkt

Im Dezember 2024 wurde die siebte Emission mit Kapitalzusagen von CHF 158.2 Mio. abgeschlossen. Die Mittel wurden bis August 2025 vollständig abgerufen. In der Folge konnte am 9. September 2025 auch die achte Emission mit einem Volumen von CHF 200 Mio. frühzeitig geschlossen werden. Insgesamt erhielt die Fundamenta Group Investment Foundation im Berichtsjahr Kapitalzusagen in Höhe von CHF 358.2 Mio. Die Zahl der investierenden Vorsorgeeinrichtungen stieg auf 175. Der hohe und kontinuierliche Mittelzufluss ist Ausdruck des anhaltenden Vertrauens in die Strategie und Umsetzungskraft der FGIF.

Nachhaltigkeit als integrierte strategische Leitlinie

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterverfolgt. Schwerpunkte lagen auf der energetischen Optimierung von Bestandsliegenschaften, Investitionen in emissionsarme Wärmeerzeugung, dem weiteren Ausbau der Photovoltaik sowie der Vorbereitung von Ladeinfrastruktur für E-Mobilität.

Das GRESB-Rating im Bereich «Standing Investment» konnte deutlich verbessert werden – von 60 auf 77 Punkte. Zudem wurde die überarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie für die Periode 2026–2030 verabschiedet. Schwerpunkte bilden CO₂-Reduktion, Kreislaufwirtschaft, soziale Nutzbarkeit sowie ein datengestütztes ESG-Monitoring. Die Umsetzung erfolgt ab Frühjahr 2026.

Aging-Strategie weiterentwickelt – soziale Wirkung als Erfolgsfaktor

Mit Blick auf den demografischen Wandel wurde die Integration altersfreundlicher Wohnkonzepte im Berichtsjahr weiter konkretisiert. Die Fundamenta Group Investment Foundation verfolgt dabei einen dezentralen, quartiersnahen Ansatz ohne institutionellen Charakter. Standards wie Barrierefreiheit, intuitive Ausstattung und soziale Aufenthaltsqualitäten werden bereits bei laufenden Projekten baulich berücksichtigt. Altersfreundliches Wohnen wird somit zu einem festen Bestandteil eines resilienten und zukunftsfähigen Immobilienportfolios.

Ausblick: Stabilität und Verlässlichkeit im Fokus

Trotz geopolitischer Unsicherheiten, regulatorischer Veränderungen und neuer Marktgegebenheiten bleibt die Nachfrage nach nachhaltigem und hochwertigem Wohn- und Gewerberaum intakt. Die Fundamenta Group Investment Foundation sieht sich mit ihrer diversifizierten Kapitalbasis, einem aktiven Managementansatz und einer klaren strategischen Ausrichtung gut positioniert, um auch künftig stabil zu wachsen und langfristige Werte für Vorsorgeeinrichtungen zu schaffen.

Online-Bericht

Der Online-Bericht ist unter dem folgenden [Link](#) verfügbar:

Kontakt



Dr. Wolf S. Seidel, Präsident des Stiftungsrats
T: +41 44 590 20 12
wss@seidelpartner.ch



Ricardo Ferreira, Geschäftsführer
T: +41 41 444 22 21
ricardo.ferreira@sps.swiss

Fondsportrait Fundamenta Group Investment Foundation

Die Anlagestiftung ermöglicht Vorsorgeeinrichtungen die Anlage von Vorsorgevermögen in Immobilien und bietet ihnen massgeschneiderte Dienstleistungen an. Einrichtungen der beruflichen Vorsorge profitieren durch die Kooperation der Anlagestiftung mit dem grössten unabhängigen Real Estate Asset Manager Swiss Prime Site Solutions AG von einem ganzheitlichen Kompetenzzentrum.