

# IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN



**IST IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN (ISW) ist eine aktiv verwaltete Anlagegruppe, welche direkt in Schweizer Immobilien investiert. Durch eine klare Positionierung und selektive Investitionen wurde ein attraktives Portfolio von Immobilien in der Deutschschweiz aufgebaut. Die breite regionale Diversifikation wird durch Direktanlagen in Neubauprojekte, attraktive Bestandsliegenschaften und Objekte mit Entwicklungspotenzial umgesetzt. Durch ihre Investition in die Anlagegruppe können Schweizer Vorsorgeeinrichtungen an einer zukunftsorientierten und langfristig ausgerichteten Immobilienstrategie partizipieren.**

## Warum diese Anlageklasse?

Direktanlagen in Schweizer Immobilien sind transparent und aufgrund ihrer historisch stabilen Renditen und kalkulierbaren Risiken besonders attraktiv für Vorsorgeeinrichtungen. Ihre geringe Korrelation mit anderen Anlageklassen, die diversifizierenden Auswirkungen auf das Portfolio und die tiefe Volatilität bieten Investoren Schutz in volatilen Marktphasen.

Die Attraktivität direkter Immobilienanlagen wird zusätzlich durch Megatrends, wie die Urbanisierung, die alternde Bevölkerung und veränderte Familienstrukturen begünstigt. Das stabile makroökonomische Umfeld und der internationale Wirtschaftsstandort Schweiz tragen ebenfalls dazu bei, dass die Nachfrage nach Wohnraum längerfristig hoch bleibt.

## Fokus Wohnen

Hoher Wohnanteil von rund 90 % in primär städtischen Gebieten, was dem Urbanisierungstrend Rechnung trägt.

## Attraktiver Cashflow

IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN mit überzeugender Cashflow-Rendite von rund 3.2 %.

## Junge Liegenschaften

Mehr als 50 % der Immobilien sind jünger als 10 Jahre, was einen positiven Einfluss auf die Energiebilanz hat.

## Tiefe Mietausfallquote

Aktive Bewirtschaftung und bedarfsgerechte Ausrichtung auf die Mieter resultiert in einer tiefen Mietausfallquote von 1.54 %.

## Warum das Produkt der IST?

- Diversifiziertes Portfolio nach Regionen, Nutzungsarten und Objektgrösse mit Fokus auf Deutschschweiz
- Ausgewogene Mischung von Wohnimmobilien bezüglich Ausbaustandard und Wohnungsgrösse mit grosser Attraktivität für Mieter
- Umsichtige Investitionspolitik mit dem Ziel einer stabilen Portfoliorendite
- Differenzierte und konservative Bewertung der Bestandsliegenschaften
- Spezialisiertes und komplementäres Immobilienteam mit grosser Erfahrung und Kompetenzen entlang der gesamten Wertschöpfungskette
- Möglichkeit von Sacheinlagen (Asset Swaps)

## Charakteristika des Produkts

Die Anlagegruppe IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN investiert angemessen diversifiziert zu mindestens 70 % in Wohnliegenschaften in der Deutschschweiz. Dabei kommen nur Objekte in Frage, die sich an einer erstklassigen Lage befinden und/oder eine hervorragende Objektqualität aufweisen («Core»/«Core+» - Ansatz).

Durch eine direkte Projektsteuerung und eine aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig gesteigert werden. Die Auswahl von lokalen Immobilienbewirtschaftern verbessert die Vermietung der Mietobjekte und steigert die Qualität der Liegenschaften.

Für direkte Immobilienanlagen wurde eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Diese kommt im gesamten Portfolio und Asset Management zur Anwendung – vom Erwerb einer Liegenschaft angefangen, über die Verwaltung bis hin zur Renovierung und Sanierung einzelner Immobilien. Ein Schwerpunkt liegt zudem auf einer transparenten Berichterstattung, die über den Branchenstandard (AMAS und KGAST) hinausgeht.

## Informationen zur Anlagegruppe

Anbieter	IST Investmentstiftung
Lancierung	Oktober 2014
Bewertung	Monatlich
Kapitalzusagen / Rücknahmen	Geöffnet bis Ende Q1 2025
Valor	24.522.912
ISIN	CH0245229122
Investitionsgrösse	Mind. CHF 1 Mio.
TER <sub>ISA</sub> GAV / NAV in %	0.37% / 0.49% p.a. per 30.09.2024
Spesen Kauf / Verkauf in %	1.0% zu Gunsten der Anlagegruppe

### Anlageziel

Das Anlageziel besteht in der Erzielung eines marktgerechten und langfristig stabilen Ertrags mittels Kaufen, Halten und aktivem Bewirtschaften von Schweizer Immobilien im Direkteigentum.

### Portfolio Manager

IST IMMOBILIEN SCHWEIZ WOHNEN mit Anlagen von rund CHF 470 Mio. wird durch die IST Investmentstiftung verwaltet. Das fünf Personen umfassende Immobilienteam steht unter der Leitung von Stephan Auf der Maur. Er verfügt über 30 Jahre Branchenerfahrung. Vor seinem Eintritt bei der IST im Jahr 2018 war er mehrere Jahre als Portfolio Manager für einen börsenkotierten Immobilienfonds sowie zwei Immobilienanlagegruppen der Credit Suisse verantwortlich.

#### IST Investmentstiftung

Manessestrasse 87 | 8045 Zürich  
Tel 044 455 37 00 | Fax 044 455 37 01  
info@istfunds.ch | istfunds.ch

#### IST Fondation d'investissement

Avenue Ruchonnet 2 | 1003 Lausanne  
Tél 021 311 90 56 | Fax 044 455 37 01  
info@istfunds.ch | istfunds.ch

### Über die IST Investmentstiftung

Die IST Investmentstiftung wurde 1967 von 12 Pensionskassen als Non-Profit-Organisation gegründet und ist die grösste unabhängige Stiftung für Vorsorgegelder in der Schweiz. Sie verwaltet per 30.09.2024 für ihre gegenwärtig über 460 Anleger ein Vermögen von rund CHF 10.0 Mrd., welches in 47 Anlagegruppen (Aktien, Obligationen, Hypotheken, Immobilien, Mischvermögen, Alternative Anlagen, Infrastruktur) investiert ist. Die IST verfolgt eine langfristige Strategie im Dienste der beruflichen Vorsorge und ist ausschliesslich den Interessen ihrer Anleger verpflichtet.

#### Disclaimer

Alle Dokumente zu den Anlagegruppen der IST Investmentstiftung werden ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und sind weder eine Empfehlung noch eine Aufforderung zur Zeichnung von Anteilen der genannten Anlagegruppen. Die allgemeinen Anlagegrundsätze und die spezifischen Anlagerichtlinien für die jeweiligen Anlagegruppen sind auf Anfrage bei der IST Investmentstiftung, Manessestrasse 87, 8045 Zürich erhältlich und auf der Website [istfunds.ch](http://istfunds.ch) verfügbar. Bitte lesen Sie diese Dokumente durch, bevor Sie Anlagen tätigen, und beachten Sie die Risiken. Hinweis: Es kann nicht garantiert werden, dass die genannten Anlagegruppen ihre Ziele erreichen. Der Wert einer Anlage kann zu- oder abnehmen.