

Medienmitteilung

Zürich, 14. April 2026

SFP Anlagestiftung

Jahresbericht 2025: Starke Entwicklung der Schweizer Anlagegruppe und Repositionierung der globalen Anlagegruppe

- SFP AST Swiss Real Estate (SFP AST SRE) überschreitet Milliardengrenze
- Steigerung des Nettoertrags je Anteil um 4.8% auf CHF 34.18 bei SFP AST SRE
- Zwei erfolgreiche Kapitalaufnahmen der SFP AST SRE von über CHF 560 Mio.
- Strategische Weiterentwicklung im SFP AST Global Core Property Hedged CHF (SFP AST GCP) und erheblich verbesserte Portfoliodiversifikation
- Hohe Währungsabsicherungskosten und einzelne negative Bewertungseffekte beeinflussten die Jahresperformance der global investierenden Anlagegruppe
- Ausschüttungsrendite der Zielfonds des SFP AST GCP verbessert sich im Jahresvergleich um über 12%, auf Stufe Anlagegruppe bleibt sie stabil bei 2%

Die SFP Anlagestiftung blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Das gemeinschaftlich angelegte Vermögen belief sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 1 288.6 Mio. Das Wachstum wurde insbesondere durch eine steigende Bewertung, stabile Finanzierungskosten sowie von einem effektiven und aktiven Portfolio Management getragen. Zusätzlich stärkten zwei erfolgreiche Kapitalaufnahmen von insgesamt über CHF 560 Mio. die Anlagegruppe SFP AST SRE.

Anlagegruppe SFP AST Swiss Real Estate

Portfolio

Die Anlagegruppe SFP AST SRE setzte ihren Wachstumskurs im Geschäftsjahr 2025 konsequent fort und erzielte mit einer Anlagerendite von 5.22% (Vorjahr: 4.21%) und einer erneuten Steigerung des Nettoertrages je Anteil um 4.8% auf CHF 34.18 (Vorjahr: CHF 32.60) eine Outperformance des Benchmarks. Der Marktwert des Immobilienportfolios erhöhte sich auf CHF 1 104.3 Mio. (Vorjahr: CHF 841.0 Mio.). Damit wurde erstmals die Milliardengrenze überschritten. Das Portfolio wurde durch die Integration von neun Liegenschaften, inkl. einer Arrondierung, welche mit Jahresendbewertung mit der Bestandsliegenschaft zusammengeführt wurde, erweitert. Das Portfolio umfasst somit per Jahresende 52 Liegenschaften (Vorjahr: 44). Der WAULT reduzierte sich im Zuge des Wachstums auf 5.5 Jahre (Vorjahr: 7.0 Jahre), verbleibt jedoch auf einem attraktiven Niveau.

Die Soll-Mieterträge konnten deutlich auf CHF 41.1 Mio. gesteigert werden (Vorjahr: CHF 31.0 Mio.). Gleichzeitig bleibt die Leerstandsquote per Stichtag mit 0.4% auf einem sehr tiefen Niveau (Vorjahr: 0.7%).

Finanzergebnis

Der Nettoinventarwert je Anspruch vor Ausschüttung stieg auf CHF 1 213.91 (Vorjahr: CHF 1 181.68), was einem Anstieg von 2.7% entspricht.

Die Anlagerendite beträgt 5.22% und konnte im Vergleich zum Vorjahr (4.21%) um gut 24% gesteigert werden.

Die Ausschüttung bleibt stabil bei CHF 28.00 pro Anteil, was einer Ausschüttungsrendite von 2.3% entspricht. Die Ausschüttungsquote wurde damit auf 81.9% reduziert (Vorjahr: 85.9%).

Die EBIT-Marge verbesserte sich weiter auf 71.6% (Vorjahr: 70.8%). Die Fremdfinanzierungsquote bleibt mit 19.9% (Vorjahr: 20.3%) im Zielbereich.

Kapitalaufnahmen und Wachstum

Im Geschäftsjahr 2025 wurden zwei erfolgreiche Kapitalaufnahmen über CHF 560 Mio. durchgeführt.

Die Kapitalaufnahme im ersten Quartal betrug CHF 202 Mio., während im vierten Quartal ein Volumen von CHF 360 Mio. gezeichnet wurde. Die Anlagegruppe gewann mit den Kapitalaufnahmen 24 neue Anleger und konnte die Anlegeranzahl auf 146 erhöhen.

Nachhaltigkeit

Im GRESB-Rating 2025 erzielte die Anlagegruppe neu vier von fünf Sternen sowie 87 von 100 Punkten und konnte sich damit gegenüber dem Vorjahr um einen Stern verbessern.

Die im Vorjahr eingeführte, durch einen spezialisierten Energietreuhänder organisierte Datenerfassung hat sich bewährt. Die Datenqualität und Verbrauchsüberwachung konnten weiter verbessert und auf ein zertifizierbares Niveau angehoben werden.

Ausblick

Die SFP AST SRE wird ihre Wachstumsstrategie fortsetzen. Bereits gesicherte Entwicklungsliegenschaften im Umfang von CHF 253.4 Mio. werden schrittweise mit Fertigstellung ins Portfolio integriert. Parallel dazu werden mehrere Bauprojekte im Bestandsportfolio mit einem Volumen von ca. CHF 50.0 Mio. gestartet, womit zusätzliche Wertschöpfungspotenziale realisiert werden können.

Anlagegruppe SFP AST Global Core Property Hedged CHF

Portfolio

Das Jahr 2025 war von einer Normalisierung der internationalen Immobilienmärkte geprägt. Trotz eines insgesamt verbesserten Marktumfelds wurde die Performance weiterhin durch hohe Währungsabsicherungskosten (Hedging-Kosten) sowie vereinzelte negative Bewertungseffekte belastet. Gleichzeitig entwickelte sich der operative Ertrag der zugrundeliegenden Zielfonds sehr erfreulich und konnte im Jahresvergleich um über 12% gesteigert werden. Diese positive Entwicklung ermöglicht es, an der konservativen Ausschüttungspolitik festzuhalten und weiterhin eine Ausschüttungsrendite von 2% auf Basis des Nettoinventarwerts sicherzustellen.

Das Portfolio profitierte von einem verbesserten Zinsumfeld, steigender Transaktionsaktivität und stabilen Fundamentaldaten. Der Wert des zugrunde liegenden Immobilienvermögens der Anlagegruppe SFP AST GCP erhöhte sich auf CHF 159.7 Mrd. (Vorjahr: CHF 135.8 Mrd.) und spiegelt damit die verbesserte Diversifikation wider.

Das Portfolio umfasst 21 Zielfonds (Vorjahr: 18) mit insgesamt 4 356 Liegenschaften (Vorjahr: 3 435). Die Fremdfinanzierungsquote der Zielfonds reduzierte sich leicht auf 26.7% (Vorjahr: 27.0%), während sich die durchschnittliche Schuldfälligkeit auf 4.1 Jahre verlängerte (Vorjahr: 3.3 Jahre). Die Leerstandsquote blieb unverändert tief bei 6.3% (Vorjahr: 6.3%), wohingegen der WAULT per Ende 2025 deutlich auf 7.0 Jahre anstieg (Vorjahr: 5.9 Jahre) und damit auf resilientere Mieteinnahmen hindeutet.

Strategische Weiterentwicklung

Das Ziel des Portfolios ist es, die Anlagegruppe optimal für den aktuellen Aufschwung zu positionieren. Im Geschäftsjahr 2025 wurde die strategische Repositionierung des Portfolios weiter vorangetrieben. Insgesamt wurden sechs neue Zielfonds in das Portfolio integriert und bei zwei Fonds in Rücknahme erfolgten vollständige Rückzahlungen.

Vor dem Hintergrund struktureller Veränderungen sowie des starken Schweizer Frankens wurde entschieden, eine der Anlagegruppen, die SFP AST Global Core Property (Unhedged), aufzuheben.

Nachhaltigkeit

Die Anlagegruppe SFP AST GCP erzielte im 2025 GRESB-Rating 86 von 100 Punkten sowie ein Vier-Sterne-Rating und übertraf damit sowohl den GRESB-Durchschnitt (81 Punkte) als auch den Peer-Durchschnitt (76 Punkte).

Alle Zielfonds im Portfolio sind GRESB-Mitglieder und verfolgen das Ziel, ihre Nachhaltigkeitsleistung im Einklang mit internationalen Standards kontinuierlich zu verbessern. Die erneute Outperformance gegenüber dem Benchmark unterstreicht das langfristige Engagement für eine konsequente Umsetzung von ESG-Standards.

Ausblick

Die Perspektiven für die internationalen Immobilienmärkte bleiben konstruktiv. Das Portfolio ist gut positioniert, um vom neuen Immobilienzyklus zu profitieren. Ein unterstützendes Zinsumfeld, steigende Mietwachstumsdynamik sowie strukturelle Nachfragefaktoren sprechen für eine positive Entwicklung. Die in den vergangenen Jahren umgesetzte Repositionierung sowie die breite Diversifikation bilden eine solide Grundlage für die zukünftige Performance. Ein aktives Portfolio Management bleibt entscheidend, um Marktchancen gezielt zu nutzen.

Anlegerversammlung

Der Stiftungsrat beantragt der am 6. Mai 2026 stattfindenden Anlegerversammlung die Genehmigung des Jahresberichts 2025 inklusive geprüfter Jahresrechnung sowie der Ausschüttungsanträge der Anlagegruppen.

Der vollständige Jahresbericht 2025 ist auf der [Webseite der SFP Anlagestiftung](#) verfügbar.

Kontakt

Philippe Rothlin
Geschäftsführer

SFP Anlagestiftung
+41 43 344 74 26
rothlin@sfp.ch

Dr. Patrick Sege
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property AG
+41 43 344 61 31
sege@sfp.ch

Matthias Flückiger
Head Direct Foundations

Swiss Finance & Property Funds AG
+41 43 344 62 59
flueckiger@sfp.ch

Benjamin Boakes
Senior Portfolio Manager

Swiss Finance & Property AG
+41 43 344 74 38
boakes@sfp.ch

SFP Anlagestiftung

Die SFP Anlagestiftung weist drei Anlagegruppen aus. Die Geschäftsführung ist an die Swiss Finance & Property Group AG, die Vermögensverwaltung an die Swiss Finance & Property Funds AG sowie Swiss Finance & Property AG delegiert. Statuten, Reglement, die Prospekte inkl. der Anlagerichtlinien, der jeweils aktuelle Jahresbericht sowie die Factsheets können bei der SFP Anlagestiftung bezogen werden. Als Anleger zugelassen sind in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen und juristische Personen, die kollektive Anlagen von steuerbefreiten Vorsorgeeinrichtungen verwalten, von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden und bei der Anlagestiftung ausschliesslich Gelder für diese Einrichtungen anlegen. Weitere Informationen finden Sie unter www.sfp-ast.ch.

Disclaimer

Diese Medienmitteilung kann auf die Zukunft bezogene Aussagen, wie zum Beispiel Erwartungen, Pläne, Absichten oder Strategien betreffend die Zukunft enthalten. Solche Aussagen sind mit Unsicherheiten und Risiken behaftet. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Sämtliche auf die Zukunft gerichtete Aussagen in dieser Medienmitteilung beruhen auf Daten, die Swiss Finance & Property AG zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Medienmitteilung vorlagen. Die Gesellschaft übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in dieser Medienmitteilung zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren. Diese Medienmitteilung stellt keinen Prospekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechts oder des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) dar. Anlageentscheide dürfen ausschliesslich gestützt auf die Satzungsdokumente und den Prospekt getroffen werden, welcher die mit einer Anlage verbundenen Risiken darstellt. Diese Medienmitteilung stellt keinen Prospekt im Sinne der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) oder der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) resp. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) dar. Anlageentscheide sind ausschliesslich gestützt auf den Prospekt zu fällen. Diese Medienmitteilung dient ausschliesslich Informationszwecken und richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet.