

Strukturelle Wohnungsknappheit stärkt den Schweizer Wohnimmobilienmarkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das erste Halbjahr 2026 war für die Fundamenta Real Estate AG von einem anspruchsvollen makroökonomischen und immobilienpolitischen Umfeld geprägt. Geopolitische Spannungen, eine verhaltene Konjunkturentwicklung sowie zunehmende regulatorische Eingriffe beeinflussen die Rahmenbedingungen unseres Geschäfts spürbar. Zugleich zeigt sich jedoch einmal mehr die strukturelle Stärke des Schweizer Wohnimmobilienmarkts, insbesondere in wirtschaftlichen Zentren und deren Agglomerationen. Vor diesem Hintergrund konnten wir unsere strategische Positionierung weiter festigen und richten den Blick konsequent auf eine nachhaltige Wertentwicklung für unsere Aktionärinnen und Aktionäre.

Operativ entwickelte sich die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2026 weiterhin stabil. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung konnten per 30. Juni 2026 bereits gezielt investiert werden; gleichzeitig verfügen wir über eine vielversprechende Akquisitionspipeline für die weitere Entwicklung des Portfolios.

TROTZ RÜCKLÄUFIGER ZUWANDERUNG ANHALTEND HOHE WOHNUNGSNACHFRAGE

Die mit dem Irankonflikt stark gestiegenen Energiepreise und die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten dämpfen die globale Konjunktur. Für das laufende Jahr wird ein deutlich unterdurchschnittliches Schweizer BIP-Wachstum von 0.9 Prozent erwartet. Gleichzeitig dürften die höheren Energiepreise die Inflation trotz des starken Schweizer Frankens vorübergehend auf durchschnittlich rund 0.6 Prozent ansteigen lassen.

Aufgrund des schwächeren Wirtschaftswachstums dürften sich die migrationsbedingten Nachfrageimpulse gegenüber den vergangenen Jahren abschwächen. Sie bleiben jedoch auf einem hohen Niveau und treffen weiterhin auf ein Wohnungsangebot, das insbesondere in den wirtschaftlichen Zentren und ihren Agglomerationen nur bedingt wächst. Gemäss der Leerwohnungszählung per 1. Juni 2025 liegt die Leerwohnungsziffer schweizweit bei rund 1.0 Prozent. Im Kanton Zürich beträgt sie weniger als 0.5 Prozent und in der Stadt Zürich lediglich rund 0.1 Prozent. Dies ist nicht mehr nur Ausdruck von Knappheit, sondern einer strukturellen Unterversorgung.

Gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit hinter dem Bedarf zurück. Zunehmende regulatorische Anforderungen, komplexe Bewilligungsverfahren und langwierige Einspracheprozesse verzögern die Schaffung zusätzlichen Wohnraums erheblich.

Eine vertiefte Einordnung der aktuellen politischen und regulatorischen Entwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt finden Sie im Beitrag von Dr. Robert Weinert, Head Research und Partner von Wüest Partner in Zürich. In unserer Rubrik «Einblicke» (Seite 29) beleuchtet er die Auswirkungen jüngster Volksabstimmungen, die aktuellen Entwicklungen im Wohnungsbau sowie die möglichen Folgen neuer regulatorischer Vorstösse für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt.

POLITISCH MOTIVIERTE MARKTEINGRIFFE MIT WEITREICHENDEN FOLGEN

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Verschärfung der Lex Koller, dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), sieht vor, künftig auch börsengehandelte Immobilienfonds und -gesellschaften den bestehenden Beschränkungen für ausländische Investoren zu unterstellen. Dies hätte bedeutende Auswirkungen auf den Schweizer Immobilien- und Kapitalmarkt.

Börsen und Finanzintermediäre müssten künftig vor jeder Transaktion prüfen, ob es sich beim Käufer um eine im Ausland ansässige Person handelt, was mit erheblichem administrativem Aufwand verbunden wäre. Die Folge dürften deutlich höhere Transaktionskosten, eine geringere Marktliquidität sowie potenziell tiefgreifende Anpassungen im Börsenhandel sein.

Experten befürchten, dass die Komplexität so stark zunimmt, dass das Geschäftsmodell kotierter Immobilienanlagen gefährdet wird und im Extremfall Dekotierungen drohen. Die wirtschaftlichen Risiken sind erheblich, da die Attraktivität börsengehandelter Immobilienanlagen wesentlich auf der vorhandenen Marktliquidität beruhen. Ein Wegfall dieser Liquidität könnte zu spürbaren Wertverlusten führen, was insbesondere Vorsorgegelder negativ betreffen würde.

Gleichzeitig ist unklar, ob und wie die vorgeschlagenen Regelungen überhaupt praktikabel umgesetzt werden könnten, etwa im internationalen Handel oder bei indirekten Anlagevehikeln wie ETFs. Zudem besteht das Risiko, dass sich Marktteilnehmer aufgrund rechtlicher Unsicherheiten und Haftungsrisiken aus dem Markt zurückziehen.

Besonders kritisch ist, dass der angestrebte Nutzen der Massnahme nicht ausreichend belegt ist. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass eine Einschränkung des Kapitalzuflusses die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen erschwert und damit das Wohnungsangebot zusätzlich belastet.

PRÄSIDENT GIBT RÜCKTRITT AUF DIE NÄCHSTE ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG BEKANNT

An der ordentlichen Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG vom 1. April 2026 genehmigten die Aktionärinnen und Aktionäre sämtliche Anträge des Verwaltungsrats und bestätigten damit die strategische Ausrichtung der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang wurde auch das Kapitalband erneuert, wodurch der Gesellschaft weiterhin die notwendige finanzielle und strategische Flexibilität für die Umsetzung ihrer Wachstums- und Portfoliostrategie zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Generalversammlung gab Dr. Andreas Spahni zudem bekannt, dass er sich nach insgesamt 18 Jahren als Verwaltungsratspräsident an der nächsten Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl stellen wird. Mit Blick auf diesen Schritt hat der Verwaltungsrat frühzeitig die Nachfolge-

planung eingeleitet und eine Findungskommission eingesetzt. Ziel ist es, die Kontinuität in der strategischen Führung der Gesellschaft zu gewährleisten und gleichzeitig die Weichen für ihre erfolgreiche Weiterentwicklung zu stellen.

AUSBLICK UND WEITERENTWICKLUNG DER FUNDAMENTA-AKTIE

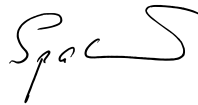
Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die Fundamenta Real Estate AG über ein qualitativ hochwertiges, breit diversifiziertes Portfolio sowie eine nachhaltig stabile Ertragsbasis verfügt. Diese fundamentale Stärke bildet die Grundlage für eine verlässliche und attraktive Entwicklung der Gesellschaft, unabhängig von kurzfristigen Marktbewegungen.

Vor diesem Hintergrund widerspiegelt der aktuelle Börsenkurs derzeit die langfristige Substanz und das Potenzial der Gesellschaft nicht vollständig. Die laufende operative Entwicklung, kombiniert mit der hohen Qualität unserer Liegenschaften und unserer klar ausgerichteten Strategie, bestätigt unsere positive Einschätzung der zukünftigen Wertentwicklung.

Die konsequente Umsetzung unserer strategischen Prioritäten bleibt dabei zentral. Dazu zählen insbesondere die gezielte Weiterentwicklung des Portfolios, die Sicherung und der Ausbau stabiler Cashflows sowie ein disziplinierter und wertorientierter Einsatz unseres Kapitals. Gleichzeitig überprüft der Verwaltungsrat regelmässig die bestehenden Strukturen und analysiert Marktanforderungen, um die Positionierung der Gesellschaft kontinuierlich zu stärken und die Transparenz gegenüber dem Kapitalmarkt weiter zu erhöhen.

Unser Ziel ist es, den nachhaltigen Unternehmenswert kontinuierlich zu steigern und damit auch die Attraktivität der Fundamenta Real Estate Aktie weiter auszubauen. Wir sind überzeugt, dass sich die solide operative Entwicklung und die fundamentale Stärke der Gesellschaft mittel- bis langfristig zunehmend im Aktienkurs widerspiegeln werden.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats