



21/09/2026 • Interview • ⌚ 4 min • Immoday.ch

«La Foncière Urban Development L-QIF wurde bei der Kapitalaufnahme deutlich überzeichnet»

Das neue Vehikel von IFSA zählt derzeit rund 30 institutionelle Investoren, und weitere Investoren zeigen bereits Interesse an einer nächsten Kapitalerhöhung. Mit den Projekten in der Pipeline wird das «Seed-Portfolio» einen Wert von über CHF 600 Millionen erreichen. Für den L-QIF bleibt das Ziel, vor dem für 2031–2032 geplanten Börsengang eine Grösse von rund CHF 1 Milliarde zu erreichen.

Vor nunmehr drei Monaten hat IFSA, die den Immobilienfonds La Foncière verwaltet, mit «La Foncière Urban Development L-QIF» ein zweites Vehikel lanciert. Da es der erste traditionsreiche Fonds ist, der parallel einen L-QIF auflegt, hat die ganze Branche diesen Schritt aufmerksam verfolgt. Wir haben mit Marc Pointet, dem CEO von IFSA, eine Zwischenbilanz gezogen.

Marc Pointet, Ihr Anlagevehikel "La Foncière Urban Development L-QIF (LFUD L-QIF)" wurde nun vor drei Monaten lanciert. Wie haben die Investoren dieses neue Fondsprodukt aufgenommen?

Die Investoren haben sehr positiv auf dieses neue Produkt reagiert. Der LFUD L-QIF bietet ihnen die Möglichkeit, nicht nur von attraktiven Renditen zu profitieren, sondern auch direkt an der Wertsteigerung im Zusammenhang mit der Entwicklung der Projekte zu partizipieren. Der Fonds stützt sich auf ein attraktives Residential Seed-Portfolio mit einem Investitionsvolumen von über CHF 500 Millionen. Die bereits gesicherten Projekte befinden sich in den Agglomerationen Zürich und Luzern, mit einer anvisierten Bruttorendite von über 3,9%.

War die Nachfrage nach dem LFUD L-QIF höher oder tiefer als erwartet?

Das ursprüngliche Zielvolumen von CHF 100 bis 120 Millionen wurde bei der Kapitalaufnahme deutlich überzeichnet. Das Emissionsvolumen für die Lancierung wurde auf CHF 128,6 Millionen erhöht. Mit diesem Betrag können der Erwerb eines grossen Wohnentwicklungsareals in Wallisellen (ZH) sowie der Bau eines Wohnquartiers in Emmen (LU) vollständig finanziert werden.

Welche Art von Investoren hat sich dafür interessiert? Eher Privatanleger? Eher institutionelle Anleger?

Der LFUD L-QIF verfügt über eine gut diversifizierte Basis von 30 institutionellen Anlegern. Als Limited Qualified Investor Fund (L-QIF) ist der Fonds qualifizierten Anlegern vorbehalten und für nicht qualifizierte Privatanleger nicht zugänglich.

Gibt es heute, drei Monate nach der Lancierung, noch Investoren, die einsteigen möchten?

Ja. Mehrere Investoren haben grosses Interesse am Produkt gezeigt, mussten jedoch zuerst ihre internen Anlagerichtlinien an diese neue Art von Vehikel (L-QIF) anpassen. Sie konnten deshalb nicht am Start dabei sein, möchten aber bei einer nächsten Kapitalerhöhung investieren.

Sie haben den Erwerb Ihrer ersten Immobilien für diesen L-QIF angekündigt. Wie gross ist das Portfolio heute?

Wir haben das Areal «Richti» in Wallisellen (ZH) für CHF 150 Millionen erworben und den Bau in Emmen (LU) für CHF 105 Millionen bereits ausgelöst. Mit einem zusätzlichen CAPEX von rund CHF 225 Millionen ergibt dies ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 480 Millionen für diese beiden Projekte.

Und wo steht die Pipeline für die Weiterentwicklung des Portfolios?

Wir konnten uns bereits ein weiteres Projekt in der Zürcher Agglomeration für das Seed-Portfolio sichern: ein neues Studentenwohnheim mit 300 Wohneinheiten, einem Fitnesscenter und einer Kindertagesstätte. Eine weitere Akquisition, ein Wohnentwicklungsprojekt in einer Deutschschweizer Stadt, wird derzeit geprüft.

Sie hatten uns beim Launch gesagt, dass das Grössenziel bei rund einer Milliarde Franken liegt. Ist das nach wie vor aktuell?

Ja. Allein die Projekte des Seed-Portfolios werden nach Fertigstellung einen Wert von über CHF 600 Millionen aufweisen. Wir bestätigen unser Ziel, zum Zeitpunkt des Börsengangs eine Grösse von rund CHF 1 Milliarde zu erreichen.

Ist der Börsengang weiterhin für 2031–2032 geplant, oder gab es Änderungen?

Die Strategie bleibt unverändert. Es ist vorgesehen, den LFUD L-QIF nach der «Ramp-up»-Phase in einen klassischen Immobilienfonds umzuwandeln (vorbehaltlich der vorherigen Genehmigung durch die FINMA), mit anschliessendem Börsengang.

Und schliesslich: Bei all der Zeit, die Sie für den L-QIF aufwenden – haben Sie noch die Energie, sich um La Foncière zu kümmern? (Diese hat zum Beispiel schon lange keine Kapitalerhöhung mehr angekündigt, was in der Welt der Schweizer Immobilienfonds eher eine Ausnahme darstellt.)

In den letzten Monaten haben wir uns intensiv mit dem Bestandesportfolio von La Foncière befasst, mit dem klaren Ziel, dieses weiter zu renovieren und das vorhandene Potenzial dort auszuschöpfen, wo dies möglich ist. Die Geschäftsleitung wurde im Bereich Entwicklung verstärkt, um auch künftig alle Projekte optimal umsetzen zu können. Dieses Jahr hat La Foncière eine Wohnliegenschaft in Genf erworben und prüft derzeit weitere Akquisitionsmöglichkeiten. Wir verfügen aktuell über ausreichend Finanzierungspotenzial mit einem tiefen LTV und würden erst dann an den Kapitalmarkt gehen, wenn dies wirklich nötig ist. Die Energiereserven sind längst nicht ausgeschöpft.

Die Immoday-Redaktion

Folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

In Verbindung mit dem Artikel



Marc Pointet