



Julius Bär

IMMOBILIENMARKT-BERICHT SCHWEIZ

Gehobenes Wohneigentum, Renditeliegenschaften und indirekte Anlagen
1. Quartal 2026

Marketingmaterial

Bitte beachten Sie die wichtigen rechtlichen Informationen am Ende dieses Dokuments.

Aktuelles Marktumfeld

Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen bleibt die Schweizer Wirtschaft auf einem stabilen Wachstumspfad. In Kombination mit tiefen Inflationsraten und einer unverändert expansiven Geldpolitik ergibt sich ein Umfeld, das den Immobilienmarkt weiterhin stützt.

Gedrosseltes Wachstum mit Anzeichen einer Erholung

Gemäss den provisorischen Ergebnissen des Staatssekretariats für Wirtschaft (SECO) wuchs die Schweizer Wirtschaft im Gesamtjahr 2025 um 1.4 Prozent. Damit blieb das Wachstum zwar weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt, lag jedoch über dem Vorjahreswert (2024: +1.2 Prozent). Während das anspruchsvolle internationale Umfeld die exportorientierte Industrie belastete, sorgten insbesondere der private Konsum sowie binnenorientierte Dienstleistungen wie Gesundheit, Kommunikation und das Gastgewerbe für positive Impulse. Gleichzeitig verdichten sich die Hinweise auf eine leichte konjunkturelle Belebung. Die Erholung im europäischen Ausland, insbesondere in Deutschland, dürfte die Schweizer Exportwirtschaft wieder zunehmend stützen. Angesichts anhaltender geo- und handelspolitischer Unsicherheiten bleibt das Umfeld jedoch herausfordernd.

Unveränderte Geldpolitik

Während sich die Inflation im Euro-Raum und in einzelnen europäischen Ländern auf moderaten Niveaus stabilisiert hat, bleibt der Preisdruck in der Schweiz sehr gering. Im Dezember 2025 lag hier die Teuerungsrate im Vorjahresvergleich bei 0.1 Prozent und damit im Zielband der Schweizerischen Nationalbank sowie deutlich unter den Werten in den meisten europäischen Ländern. Vor diesem Hintergrund belies die SNB den Leitzins unverändert bei 0.0 Prozent. Kurzfristig zeichnet sich weder ein spürbarer Inflationsanstieg noch eine zunehmende Deflationsdynamik ab, weshalb vorerst keine weiteren Zinsschritte zu erwarten sind.

Kennzahlen auf einen Blick

Prognose 2026

Reales BIP-Wachstum

1.4%

Ø letzte 10 Jahre

1.8%

Inflation

0.4%

Ø letzte 10 Jahre

0.7%

Arbeitslosenquote

3.1%

Ø letzte 10 Jahre

2.7%

Haushaltswachstum

0.7%

Ø letzte 10 Jahre

1.3%

Neubauquote (Wohnen)

1.0%

Ø letzte 10 Jahre

1.1%

Stand: Dezember 2025

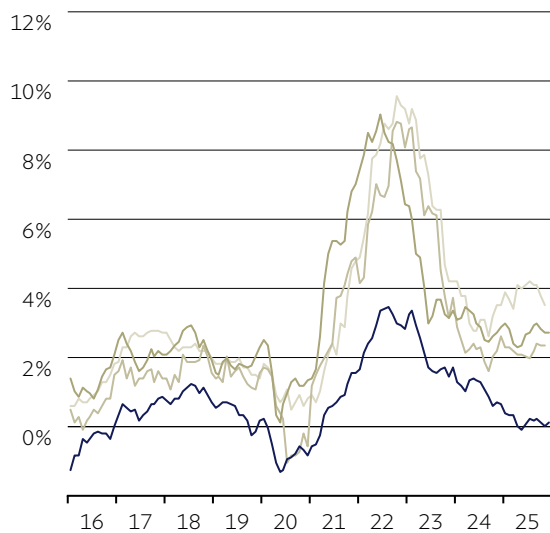
Quellen: Julius Bär, SNB, SECO, Wüest Partner, BFS

Grosse Nachfrage stützt Preisauftrieb

Die Rolle des Schweizer Immobilienmarkts als sicherer Hafen und die knappe Verfügbarkeit renditestarker Anlagealternativen erhöhen die Zahlungsbereitschaft vieler Investoren und haben zu einem Anstieg der Kapitalmarkttransaktionen geführt. In Kombination mit der geringen Marktliquidität verstärkt dies den Preisdruck zusätzlich. Sowohl die Preise für gehobenes Wohneigentum als auch jene für Wohnrenditeliegenschaften dürften weiter zulegen.

Inflation

Internationaler Vergleich



— Schweiz — USA* — Deutschland — UK

* Aufgrund der Schliessung vieler US-Bundesbehörden im Okt./Nov. 2025 wurden im Oktober 2025 keine Werte publiziert.

Stand: November/Dezember 2025 Quellen: BFS, OECD

Wirtschaftswachstum

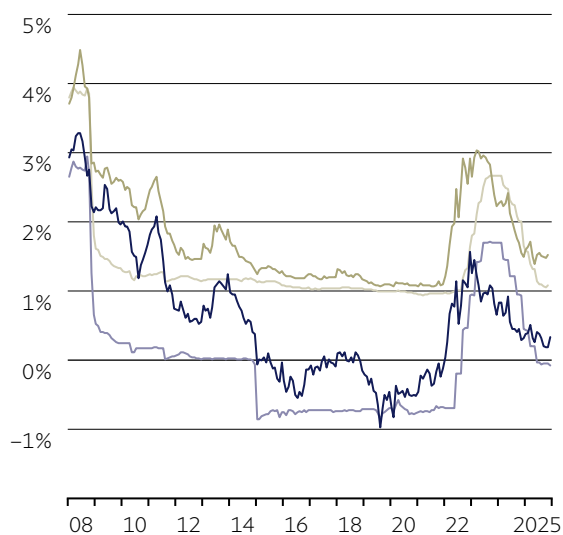
Bruttoinlandprodukt und wöchentliche Wirtschaftsaktivität



■ BIP (real, saisonbereinigt, Wachstum ggü. Vorjahresquartal)
— Wöchentliche Wirtschaftsaktivität (Veränderung gegenüber Vorjahreswoche)

Stand: 3. Q. 2025 und Woche 3 (16. Januar) 2026 Quelle: SECO

Zinsen



— Bundesobligationen (10 Jahre)
— Geldmarktzinssätze (bis Jun. 21: 3-Monats-Libor, ab Jul. 21: SARON)

Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte:

— 5 Jahre fix
— Mit Bindung an Geldmarktzinssätze (Laufzeit jeweils 3 Jahre)

Stand: November/Dezember 2025 Quelle: SNB

Zinserwartungen

Basiszinsen (in %)

	Stand Feb. 2026	Juni 2026	Sept. 2026	Feb. 2027
SARON	-0.04	-0.05	-0.05	-0.05
Swap 5Y	0.21	0.20	0.15	0.15
Swap 10Y	0.55	0.55	0.50	0.50

Quellen: Julius Bär, SNB

Gehobenes Wohneigentum

Gestützt vom weiterhin günstigen Finanzierungsumfeld setzten sich die Preisanstiege im gehobenen Segment des Schweizer Eigenheimmarkts im vergangenen Jahr fort. Auch für 2026 ist von einer robusten Nachfrage und steigenden Preisen auszugehen, wenngleich mit nachlassender Dynamik.

Weiterhin ausgeprägte Preisdynamik

Der gehobene Schweizer Eigenheimmarkt verzeichnet nach wie vor eine positive Preisentwicklung. Im Jahr 2025 erhöhten sich die Preise für Einfamilienhäuser im Premiumsegment auf landesweiter Ebene um 5.6 Prozent und damit etwas stärker als im Schweizer Gesamtmarkt, der sich mit einem Plus von 5.3 Prozent ebenfalls sehr dynamisch entwickelte. Bei den hochwertigen Eigentumswohnungen an Bestlagen war der Preisanstieg mit +4.2 Prozent ebenfalls markant, jedoch moderater als im mittleren Schweizer Marktsegment (+4.5 Prozent). Die erneuten Preiszuwächse unterstreichen die hohe Attraktivität exklusiver Eigenheime in bevorzugten Lagen. Stützend wirken zudem das weiterhin günstige Finanzierungsumfeld sowie die Angebotsknappheit, die in einigen Regionen aufgrund regulatorischer Einschränkungen und einer begrenzten Neubautätigkeit nach wie vor sehr ausgeprägt ist. Die ebenfalls angespannte Situation im Mietwohnungsmarkt stärkt die Nachfrage nach Wohneigentum zusätzlich, da zunehmend Alternativen fehlen.

Einfamilienhauspreise sind überall gestiegen

Die Preise für gehobene Einfamilienhäuser haben im Jahr 2025 nahezu flächendeckend zugelegt, wobei sich die Dynamik regional unterscheidet. Besonders ausgeprägt war der Preisanstieg im östlichen Alpenraum mit über 13 Prozent innert Jahresfrist. Eine unverändert grosse Nachfrage nach Zweitwohnsitzen trifft dort auf ein stark eingeschränktes Angebot. Auch in der Region Zürich/Zentralschweiz bleiben die Hauspreise mit einem Plus von 6 Prozent auf Wachstumskurs. Die hohe Wirtschaftskraft sowie steuerlich günstige Rahmenbedingungen in einzel-

nen Gemeinden begünstigen den Zuzug einkommensstarker Haushalte. In der Genferseeregion setzte sich die positive Entwicklung ebenfalls fort, unter anderem getragen von einer robusten internationalen Nachfrage. Deutlich moderater fiel der Preisanstieg im westlichen Alpenraum aus (+1.6 Prozent), wo eine vergleichsweise breite Auswahl die Zahlungsbereitschaft begrenzt. In der Südschweiz, die nach wie vor von einem strukturellen Angebotsüberhang geprägt ist, konzentrierten sich die Preisanstiege zuletzt auf günstigere Standorte innerhalb der Region.

Kennzahlen: Oberes Segment

Eigentumswohnungen: Preiswachstum
4. Quartal 2024 – 4. Quartal 2025

4.2%

Vorjahreswert 4.1%

Eigentumswohnungen: Mittlere Insertionsdauer

78

In Tagen, 4. Quartal 2025

Einfamilienhäuser: Preiswachstum
4. Quartal 2024 – 4. Quartal 2025

5.6%

Vorjahreswert 4.6%

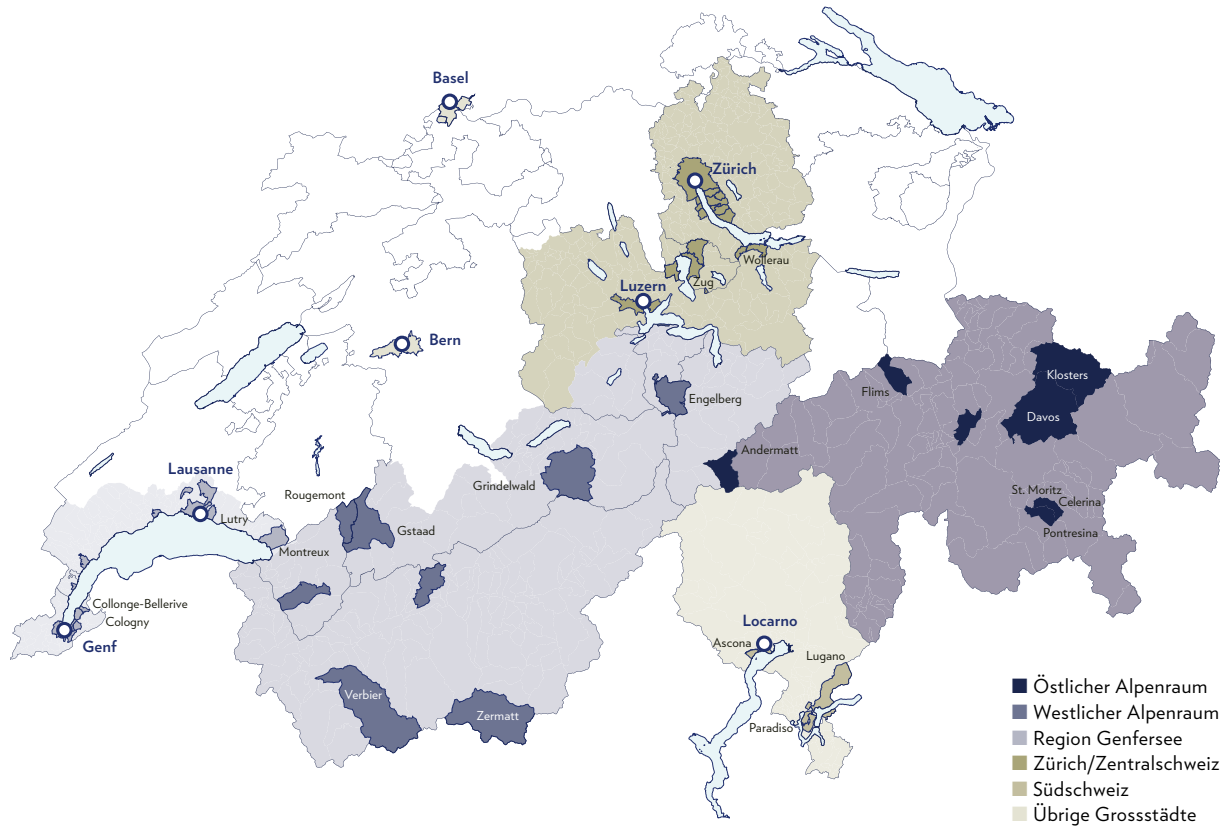
Einfamilienhäuser: Mittlere Insertionsdauer

76

In Tagen, 4. Quartal 2025

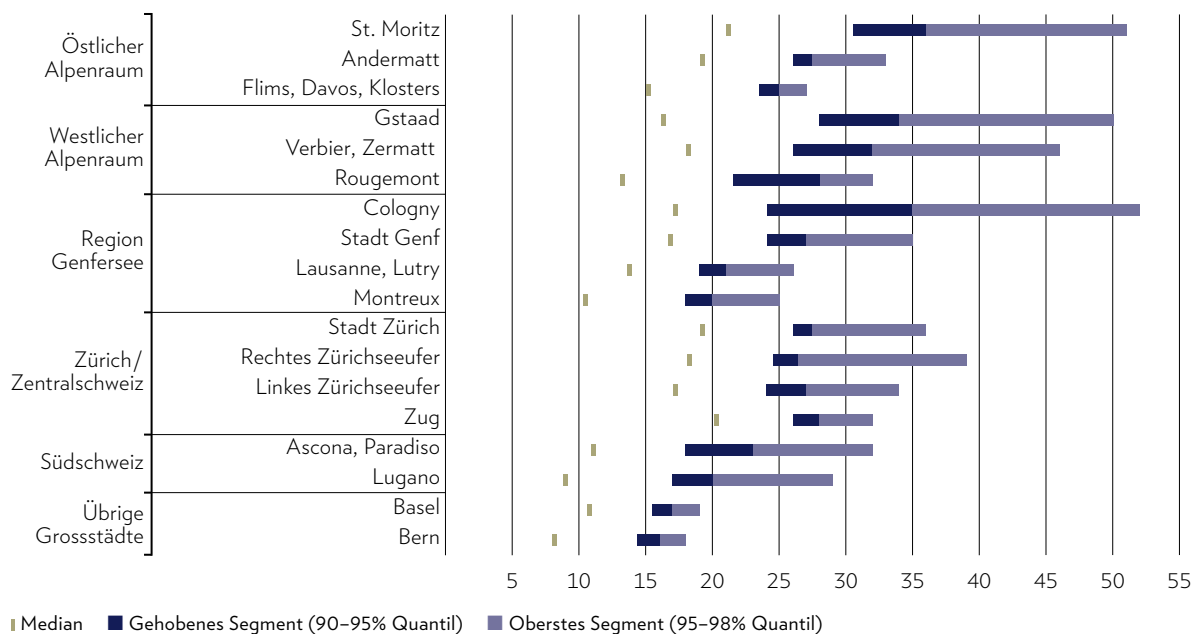
Quelle: Wüest Partner

Fokusgemeinden mit gehobenem Wohneigentum, nach Regionen



Preisbereich für Wohneigentum

Tausend Franken pro m² Wohnfläche in ausgewählten Gemeinden, Stand 4. Quartal 2025



Bemerkung: Vereinzelt können auch deutlich höhere Preise beobachtet werden.

Quelle: Wüest Partner



Wohnungspreise steigen moderater

Auch bei den gehobenen Eigentumswohnungen setzte sich das Preiswachstum fort, insgesamt jedoch etwas weniger dynamisch als bei den Einfamilienhäusern. Ein überdurchschnittlicher Anstieg von über 6 Prozent erfolgte erneut in der Region Zürich/Zentralschweiz, wo sich das ohnehin sehr knappe Angebot weiter verengt hat. In den Westschweizer Bergregionen sowie in der Genferseeregion bleibt der Preisdruck mit einem Plus von +6.2 respektive +3.2 Prozent ebenfalls hoch. In der Südschweiz hingegen begrenzt ein anhaltender Angebotsüberhang das Potenzial für Preisanstiege; dort verteuern sich lediglich einzelne Objekte in Toplagen. Im regionalen Durchschnitt wurde im Jahr 2025 ein Preisrückgang von 2.3 Prozent verzeichnet.

Abschwächung der positiven Preisdynamik

Für die kommenden zwölf Monate ist im gehobenen Schweizer Eigenheimmarkt weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen, allerdings dürfte sich die Dynamik abschwächen. Das Tiefzinsumfeld wirkt zwar nach wie vor unterstützend, zusätzliche Nachfrageimpulse wie im Vorjahr sind jedoch nicht zu erwarten. Gleichzeitig liegt das Beschäftigungswachstum deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt, was die Zuwanderung und damit die Wohnraumnachfrage dämpft. Zudem schränken die vielerorts sehr hohen Immobilienpreise die Tragbarkeit für einen Teil der Haushalte zunehmend ein. Demgegenüber bleibt die Schweiz jedoch weiterhin attraktiv für sehr vermögende Zuzüger aus dem Ausland. Und nicht zuletzt dürfte auch die für 2028 angekündigte Abschaffung des Eigenmietwerts die Nachfrage

nach neuwertigen Wohnobjekten etwas stärken. Regional bleibt die Entwicklung differenziert: Überdurchschnittliche Preiserhöhungen sind in der Zentralschweiz, im Raum Zürich sowie einzelnen Bergdestinationen zu erwarten, wo die strukturelle Angebotsknappheit ein zentraler Preistreiber bleibt. Eine schwächere Entwicklung zeichnet sich hingegen vor allem in der Südschweiz ab; dort wirkt neben einer verhaltenen Zusatznachfrage auch das umfangreiche Angebot weiterhin preisdämpfend.



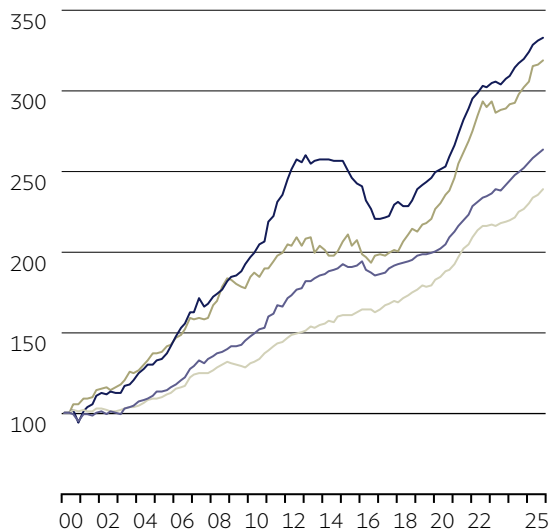
Aktuelles Umfeld für gehobenes Wohneigentum

Insgesamt zeigt sich der gehobene Schweizer Eigenheimmarkt robust, aber die Preisdynamik dürfte sich künftig verringern. Vor allem das nachlassende Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum dämpft zusätzliche Nachfrageimpulse. Gleichzeitig übt die Schweiz eine unverändert starke Anziehungskraft auf kaufkräftige Haushalte aus dem Ausland aus. Gründe dafür sind neben der institutionellen und politischen Stabilität sowie der hohen Lebensqualität auch steuerlich vorteilhafte Rahmenbedingungen in einzelnen Kantonen.

Die klare Ablehnung der im 2025 lancierten Erbschaftssteuer-Initiative unterstreicht diese Attraktivität. Dennoch sind regulatorische Risiken weiterhin im Auge zu behalten. So könnte die Zuwanderung in die Schweiz mit einer allfälligen Annahme der Nachhaltigkeits-Initiative «Keine 10-Millionen-Schweiz» wieder begrenzt werden. Zudem ist nach wie vor in einzelnen Zweitwohnungsmärkten mit der Einführung von Objektsteuern zu rechnen.

Preisentwicklung

Oberes Segment und Gesamtmarkt, Index 1. Quartal 2000 = 100



Oberes Segment (Julius-Bär-Index):

— Eigentumswohnungen
— Einfamilienhäuser

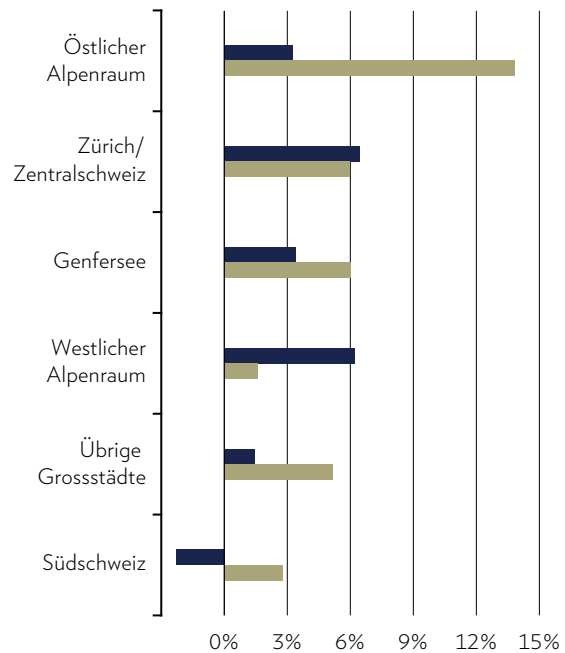
Mittleres Segment (Schweizer Gesamtmarkt):

— Eigentumswohnungen
— Einfamilienhäuser

Quelle: Wüest Partner

Regionale Preisentwicklung

Oberes Segment, 4. Quartal 2024 bis 4. Quartal 2025

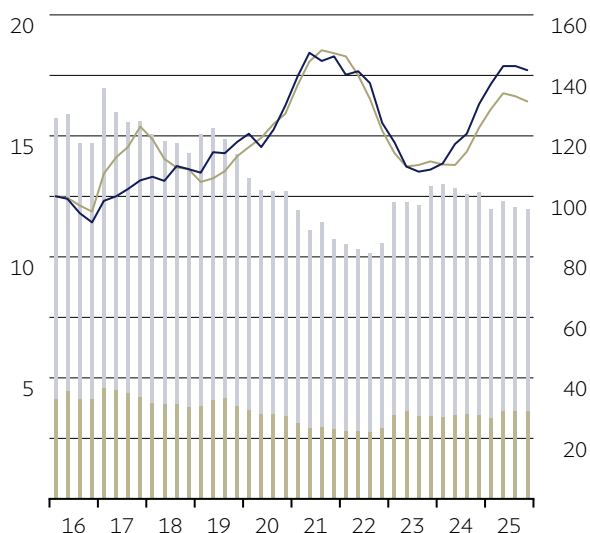


— Eigentumswohnungen — Einfamilienhäuser

Quelle: Wüest Partner

Wohneigentum: Angebote und Transaktionen

Gesamtmarkt, nur Fokusgemeinden



Linke Skala: Anzahl Angebote
(in 1000)

■ Eigentumswohnungen
■ Einfamilienhäuser

Quelle: Wüest Partner

Rechte Skala: Transaktionen
(Index 1. Q 2016 = 100)

— Eigentumswohnungen
— Einfamilienhäuser

Preiserwartungen bis Januar 2027

Fokusgemeinden für gehobenes Wohneigentum,
nach Regionen

Einfamilienhäuser

- ↑ Östlicher Alpenraum
- ↗ Region Genfersee
Zürich/Zentralschweiz
Übrige Grossstädte
- Südschweiz
Westlicher Alpenraum

Eigentumswohnungen

- ↑ Zürich/Zentralschweiz
- ↗ Region Genfersee
Östlicher Alpenraum
Westlicher Alpenraum
- Übrige Grossstädte
- ↘ Südschweiz

Preisrückgang:
↘ -2.5% bis -5.0%
↓ -5.0% und mehr

Stabilität:
→ -2.5% bis +2.5%

Preisanstieg:
↗ +2.5% bis +5.0%
↑ +5.0% und mehr

Wohnimmobilien

Die nachfolgenden Objekte werden von der Julius Bär Real Estate AG angeboten, einer Tochtergesellschaft der Julius Bär Gruppe.

Sie möchten regelmässig über die neusten Immobilienangebote von der Julius Bär Real Estate AG informiert werden? Dann abonnieren Sie unseren Newsletter:





«Château de Vessy» - Zeitlose Eleganz vor den Toren von Genf

CH 1234 – Vessy

Dieses Juwel aus dem 19. Jahrhundert liegt in einer Schleife des Flusses Arve und befindet sich im Herzen eines aussergewöhnlichen, 9,5 Hektar grossen Anwesens, das aus einem Park, Wiesen und Wäldern besteht. Es bietet absolute Privatsphäre und liegt gleichzeitig in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums von Genf. Das Schloss wurde nach höchsten Standards sorgfältig restauriert und verbindet den Charme und die Authentizität eines historischen Wohnsitzes mit zeitgenössischem Komfort.

Gesamtfläche von ca. 1 000 m², davon 700 m² Wohnfläche | 12 elegant eingerichtete Zimmer, die sich auf drei Ebenen verteilen | Aufzug | Vollständig ausgebautes Untergeschoss mit Innenpool

Verkaufspreis auf Anfrage

Peggy Robillard | T: 022 704 18 02
peggy.robillard@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Preise geprüft und bestätigt
durch das Hypothekar-Team
der Bank Julius Bär.

«Horizon Hill» - Tradition trifft Moderne

CH 8010 – Horgen

In einem ruhigen Wohnquartier in Horgen entsteht «Horizon Hill» – ein modernes Bauprojekt mit sechs stilvollen 6.5-Zimmer-Reiheneinfamilienhäusern sowie drei grosszügigen 3.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohneinheiten verfügen über lichtdurchflutete Innenräume und eine klare, zeitlose Gestaltung, die ein harmonisches und hochwertiges Wohngefühl vermitteln. Die Fertigstellung des Projekts ist auf Ende Q4 2027 vorgesehen.

Wohnfläche Reihenhäuser zwischen 172 m² und 225 m² | Wohnfläche Eigentumswohnungen: 88 m² bis 90 m² | Durchdachte Grundrisse und stilvoll gestaltete Aussenbereiche

Verkaufspreise ab CHF 1 590 000

Kerstin Carolin Schlachter | T: 043 344 65 74
kerstin.schlachter@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Preise geprüft und bestätigt
durch das Hypothekar-Team
der Bank Julius Bär.

«Casa White»: Exklusive Eigentumswohnungen mit grosszügigen Terrassen und Garten

CH 8126 – Zumikon

An begehrter Lage in Zumikon entstehen zwei moderne Mehrfamilienhäuser mit hochwertigen Eigentumswohnungen, die zeitgemässe Architektur mit hoher Wohnqualität vereinen. Das exklusive Neubauprojekt «Casa White» verbindet Funktionalität mit ästhetischem Anspruch.

3x Eigentumswohnungen (2x 4.5 Zimmer, 1x 6.5-Zimmer-Maisonette) mit Wohnflächen von ca. 175 m² – ca. 233 m² | Grosszügige Aussenflächen (Garten und oder Terrasse) | Durchdachte Wohnkonzepte mit flexibel nutzbaren Grundrissen

Verkaufspreise ab CHF 4 280 000

Fabienne Aerne | T: 043 344 65 25
fabienne.aerne@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE

Anlageobjekte

Im anhaltenden Tiefzinsumfeld bleiben direkte Immobilienanlagen auch im Jahr 2026 stark nachgefragt. Mehrfamilienhäuser weisen aufgrund der Wohnungsknappheit weiterhin robuste Ertragsaussichten auf. Im kommerziellen Segment bieten zudem ausgewählte Highstreet-Lagen attraktive Investitionsmöglichkeiten.

Wohnliegenschaften

Die Knappheit im Schweizer Mietwohnungsmarkt bleibt bestehen: Im 4. Quartal 2025 wurden landesweit nur noch rund 97'800 Mietwohnungen ausgeschrieben, was gegenüber dem Vorjahr einem Minus von 5.2 Prozent entspricht. Die Angebotsquote sank damit auf 3.4 Prozent des Bestands und erreichte das tiefste Niveau der vergangenen 20 Jahre. Zwar haben die Bauinvestitionen zuletzt zugenommen, der Vorlaufindikator der eingereichten Baugesuche deutet jedoch auf einen erneuten Rückgang der Neubautätigkeit hin.

Angebotsmieten: Verlangsamung der Dynamik

Trotz des knappen Angebots hat sich das Wachstum der inserierten Wohnungsmieten abgeschwächt. Im Jahr 2025 stiegen sie im landesweiten Durchschnitt nur noch um 1.3 Prozent, wobei insbesondere in den letzten sechs Monaten eine spürbare Abflachung zu beobachten war. Für das laufende Jahr wird bei den Angebotsmieten im Schweizer Durchschnitt lediglich eine Verteuerung von 0.7 Prozent erwartet. Einerseits begrenzen die bereits hohen Mietniveaus sowie die derzeit nur verhaltene Einkommensentwicklung die Zahlungsbereitschaft der Haushalte. Zum anderen verringert sich die Zuwanderung, was die zusätzliche Wohnraumnachfrage dämpft. Bei den Bestandesmieten wird mit einem moderaten Rückgang von 0.8 Prozent gerechnet, da sich die letztjährigen Senkungen des Referenzzinssatzes erst mit Verzögerung auswirken.

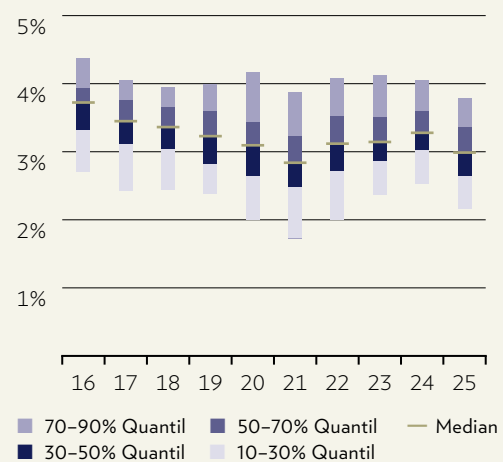
Robustes Investoreninteresse

Im weiterhin von tiefen Zinsen geprägten Umfeld sind Schweizer Immobilienanlagen nach wie vor

attraktiv. So verstärken die geringen Renditeaussichten bei risikoarmen Anlagen die Suche nach alternativen Investitionsmöglichkeiten wie beispielsweise Immobilien. Vor allem im Wohnsegment bleiben die Leerstandsrisiken trotz einer nachlassenden nutzerseitigen Nachfrage tief, was auf weiterhin stabile Mieteinnahmen hindeutet. Gleichzeitig ist das Angebot an Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen begrenzt, da Regulierungen die Komplexität für Entwickler erhöhen und dämpfend auf die Neubautätigkeit wirken. Zudem ist die Verkaufsbereitschaft bei Mehrfamilienhäusern derzeit relativ tief.

Transaktionen: Nettoanfangsrenditen

Schweizer Renditeliegenschaften mit Wohnnutzung



Nettoanfangsrendite (vor CAPEX): Quotient aus Nettomieteinnahmen zum Bruttokaufpreis. Das 50-Prozent Quantil (Median) bildet die Grenze zwischen tiefen und hohen Renditen.

Stand: Dezember 2025 Quelle: Wüest Partner

High-Street Retail

Der Schweizer Detailhandel profitiert grundsätzlich vom robusten Privatkonsum und dem florierenden Tourismus, was auch im Jahr 2026 für leicht steigende Umsätze sorgen dürfte. Dennoch befindet sich der Verkaufsflächenmarkt in einem anspruchsvollen Umfeld und ist von einem anhaltenden strukturellen Wandel geprägt. Insbesondere der Onlinehandel – vor allem durch ausländische Anbieter – stellt nach wie vor die grösste Herausforderung für den stationären Handel dar. Gleichzeitig schätzen Konsumentinnen und Konsumenten den direkten Produktkontakt sowie den Vorteil der sofortigen Mitnahme des Einkaufs weiterhin.

Premiulagen bleiben gefragt

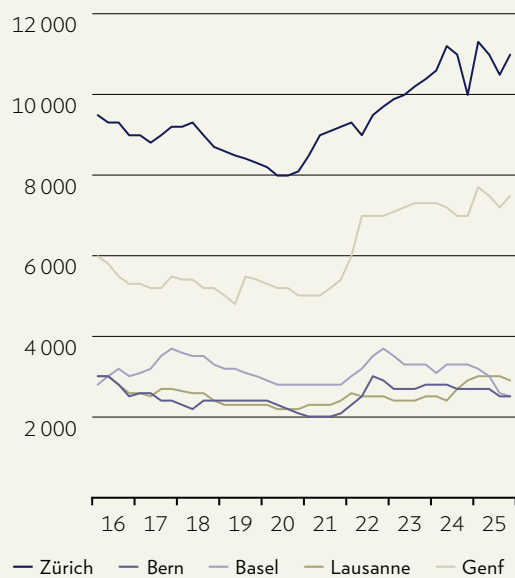
Der E-Commerce setzt insbesondere weniger stark frequentierte Standorte unter Druck und führt dort zu einem sinkenden Bedarf an Einzelhandelsflächen. Demgegenüber weisen Toplagen in Schweizer Grossstädten – insbesondere in Zürich und Genf – eine unverändert stabile Nachfrage nach Verkaufsflächen auf. Etablierte Marken sowie Anbieter mit Omnichannel-Verkaufskonzepten und klarem Fokus auf Qualität und exklusive Erlebnisse konzentrieren sich überwiegend auf zentrale Haupteinkaufsstrassen. Deren zentrale Standortvorteile liegen im Zuge des Strukturwandels in der hohen Sichtbarkeit, starken Passantenfrequenzen sowie der ausgeprägten Magnetwirkung auf Touristen.

Attraktives Anlagesegment

Diese Entwicklungen stärken den High-Street-Retail als Anlageklasse. Gleichzeitig nimmt auch in diesem Segment die Polarisierung zwischen besten Innenstadtlagen und sekundären Standorten zu. Während sich die Mieten in weniger attraktiven Lagen sowie bei Objekten mit strukturellen Defiziten rückläufig entwickeln, steigen sie in den Toplagen der Haupteinkaufsstrassen teilweise an. In den beiden teuersten Retailmärkten Zürich und Genf legten die Spitzenmieten im Jahr 2025 erneut zu und liegen aktuell bei rund 11'000 beziehungsweise 7500 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Trotz konjunktureller Risiken dürften diese Lagen auch künftig eine grosse Anziehungskraft auf bonitätsstarke Mieter ausüben. Zudem wirken die geringe Bautätigkeit und das begrenzte Flächenwachstum preisstabilisierend.

Verkaufsflächen: Spitzenmieten

CHF pro Quadratmeter und Jahr



Stand: Dezember 2025

Quelle: Wüest Partner

Aktuelles Umfeld für Anlageobjekte

Das anhaltende Tiefzinsumfeld dürfte der Nachfrage nach Schweizer Renditeobjekten auch im Jahr 2026 weiteren Rückenwind verleihen. Gleichzeitig bleibt insbesondere das Wohnsegment erhöhten regulatorischen Risiken ausgesetzt, welche das Mietertragspotenzial längerfristig reduzieren könnten. Von nationaler Relevanz ist die vom Mieterverband initiierte «Mietpreis-Initiative», die eine Kostenmiete sowie eine gedeckelte Rendite anstrebt. Auf regionaler Ebene soll am 14. Juni 2026 im Kanton Zürich über die «Wohnschutz-Initiative» abgestimmt werden. Eine allfällige Annahme würde Leerkündigungen erschweren und einen zeitlich beschränkten Mietpreisdeckel mit sich bringen.

Der Schweizer High-Street-Retailmarkt präsentiert sich derzeit als attraktives Anlagesegment, allerdings mit hohen Anforderungen an Lagequalität, Objektstandard und Nutzungskonzept. Während sekundäre Lagen mit strukturellen Herausforderungen konfrontiert sind, behaupten sich im aktuellen Umfeld vor allem hoch frequentierte Innenstadtlagen, die eine klare Ausrichtung der Verkaufsstrategie auf Qualität und Erlebnis ermöglichen.

Anlageimmobilien

Die nachfolgenden Objekte werden von der Julius Bär Real Estate AG angeboten, einer Tochtergesellschaft der Julius Bär Gruppe.

Sie möchten regelmässig über die neusten Immobilienangebote von der Julius Bär Real Estate AG informiert werden? Dann abonnieren Sie unseren Newsletter:





Modernes und gut unterhaltenes Gewerbeobjekt

CH 2504 – Biel

Dass moderne und gepflegte Gewerbegebäude befindet sich in strategisch günstiger Lage in einem etablierten Industriegebiet von Biel. Es bietet insgesamt ca. 9 700 m² vermietbare Fläche. Die Immobilie zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus Industrie-, Lager-, Büro- und Gemeinschaftsflächen aus, die alle in einem gut durchdachten und effizienten Layout angeordnet sind. Helle, geräumige Innenräume und eine zeitgemässe Architektur bieten ein funktionales und attraktives Arbeitsumfeld.

Ca. 9 700 m² vermietbare Fläche | Vermietungsstand: 100% | Mietsteigerungspotenzial im Bestand | Entwicklungs- und Erweiterungspotenzial

Verkaufspreis auf Anfrage

Damien Carénini | T: 022 704 18 01
damien.carenini@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Gewerbeliegenschaften mit Ertragssteigerungspotenzial im Vorort von Bern

CH 3063 – Ittigen

Erstklassige Lage in einem gut erschlossenen Gewerbegebiet mit schneller Anbindung an die Stadt Bern: Zum Verkauf stehen zwei Gewerbeliegenschaften – Ey 9 und Ey 13 – mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Durch eine gezielte und strategische Repositionierung der Flächen eröffnen sich attraktive Ertragssteigerungspotenziale. Die ausgezeichnete Erreichbarkeit macht die Liegenschaften für gewerbliche Nutzer als auch für Investoren besonders attraktiv.

2 030 m² (Ey 9) und 2 071 m² (Ey13) vermietbare Fläche | Büro- und Gewerbeflächen mit flexiblen Flächenstrukturen | Mietsteigerungspotential im Bestand | Aussenabstellplätze und Garagen

Verkaufspreis auf Anfrage

Gils Thiemann | T: 043 344 65 05
gils.thiemann@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Solides Investment mit Upside-Potenzial an guter Stadtlage

CH 8050 – Zürich

Die zum Verkauf stehende, vollvermietete Liegenschaft befindet sich an zentraler, urbaner Lage in unmittelbarer Gehdistanz zum Bahnhof Oerlikon. Sie profitiert von einer hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Durch eine Aufstockung der Liegenschaft um zwei zusätzliche Stockwerke, bietet sie für langfristig orientierte Investoren eine attraktive Entwicklungsperspektive.

Solide Renditeliegenschaft mit stabilen Mieterträgen | Urbane Zentrums Lage | Bewährtes Nutzungskonzept mit Kleinwohnungen | Upside-Potenzial durch Aufstockung

Verkaufspreis: CHF 10 250 000

Jörg Janser | T: 043 344 65 79
joerg.janser@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE

Indirekte Immobilienanlagen

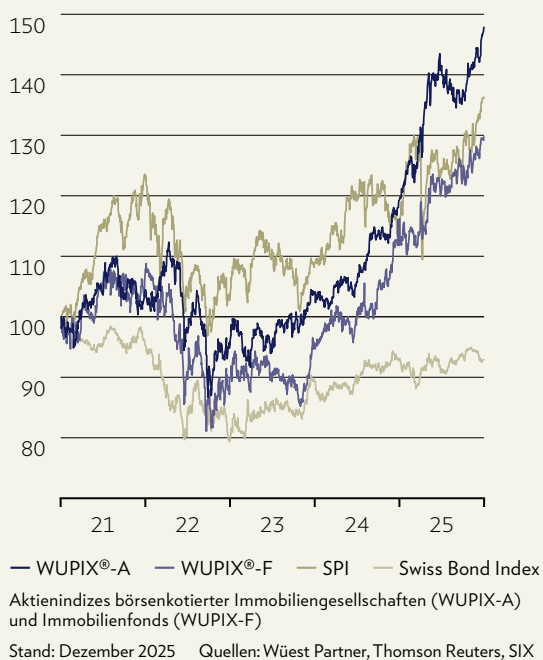
Immobilienaktien sind mit starken Kursgewinnen ins neue Jahr gestartet. Weitere Kapitalerhöhungen und Börsengänge von Immobilienfonds stehen auf dem Plan.

Die indirekten Immobilienanlagen haben das vergangene Finanzjahr 2025 auf einem Allzeithoch beendet. Dabei erzielten die Immobilienaktien (Total Return 2025: +23.3 Prozent) und die Immobilienfonds (Total Return 2025: +10.6 Prozent) überdurchschnittliche Gesamterlösen nicht nur im historischen Vergleich, sondern im Falle der Immobilienaktien auch gegenüber dem gesamten Schweizer Aktienmarkt (Swiss Performance Index: +17.8 Prozent

Total Return 2025) und den Schweizer Staatsanleihen (Swiss Domestic Government Bonds: -0.2 Prozent Total Return 2025). Diese überdurchschnittliche Performance der Immobilienfonds und Immobilienaktien wurde durch die rekordhohe Emissionstätigkeit im Primärmarkt mit einem Volumen von über CHF 8 Milliarden (rund 4 Prozent vom Gesamtvolumen der indirekten Immobilienanlagen inklusive Anlagestiftungen) nicht belastet, was die Attraktivität von indirekten Immobilienanlagen für institutionelle und private Investoren im aktuellen Tiefzinsumfeld unterstreicht. Die Immobilienaktien sind mit starken Kursgewinnen ins neue Jahr gestartet. Nach den rekordhohen Kapitalaufnahmen im Vorjahr haben erste Immobilienfonds weitere Emissionen im laufenden Jahr angekündigt. Zudem planen aktuell drei Immobilienfonds eine Kotierung an der Schweizer Börse (SIX). Wie im Vorjahr gehen wir davon aus, dass diese Emissionen und IPOs im aktuellen Tiefzinsumfeld gut vom Markt aufgenommen werden dürften. Insgesamt erwarten wir aufgrund der bereits starken Vorjahresperformance und der weiter angestiegenen Bewertungen im laufenden Jahr eine Rückkehr zu einer Performance, die sich an den fundamentalen Treibern beziehungsweise Anlagerenditen orientieren wird.

Indirekte Anlagegefässe

Entwicklung der Performance (Index 4. Januar 2021 = 100)



Relative Attraktivität im Tiefzinsumfeld

Der sogenannte Yield Spread der durchschnittlichen Ausschüttungsrenditen von Immobilienfonds und Immobilienaktien gegenüber den Renditen von 10-jährigen Staatsanleihen beträgt gegenwärtig rund 2 Prozent (Fonds) respektive 2.3 Prozent (Aktien). Solange die langfristigen Zinsen auf den aktuell tiefen Niveaus bleiben, erachten wir diese



Mehrendite als attraktiv für Privatanleger. Auf Basis der letztjährigen Dividendenzahlungen kotierter Immobilienfonds dürften die Fonds auch im laufenden Jahr eine Dividendensumme von CHF 1.8 Milliarden an die Anleger ausschütten. Dabei entfällt je ein Auszahlungsbetrag von rund CHF 900 Millionen auf die erste und zweite Jahreshälfte 2026. Die Reinvestition dieser Ausschüttungen und weitere erwartete NAV-Anstiege dürften damit für eine gewisse Kursunterstützung sorgen. Dabei sollten die Immobilienportfolios von weiteren Aufwertungen auf den (Wohn-)Immobilienbeständen profitieren. Operativ dürften die Anlageprodukte höhere Nettoerträge generieren, was hauptsächlich auf höhere Mieterträge und sinkende Zinsbelastungen zurückzuführen ist. Der Effekt von Referenzzinssatzsenkungen auf die Bestandsmieten von Wohnimmobilien war bisher unwesentlich, wie der Seitwärtsverlauf der Altbestandsmieten zeigt. Bei den kommerziellen Gefässen und insbesondere bei den Immobilienaktien ist bei den Bestandsmieten ebenfalls von einer Seitwärtstendenz auszugehen, da im aktuellen Umfeld keine Indexanpassungen der Gewerbemieten möglich sein dürften.

Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz bleiben gefragt

Eine starke Performance zeigten 2025 in erster Linie Wohnimmobilienfonds mit direktem Grundbesitz,

die unter anderem Privatinvestoren Steuervorteile bringen. Die per Anfang 2025 noch bestehenden Bewertungsabschläge gegenüber Wohnprodukten mit indirektem Grundbesitz wurden bis Ende 2025 geschlossen oder haben sich teilweise sogar umgekehrt. Mit den zusätzlich erwarteten Börsengängen von Fonds mit direktem Grundbesitz dürfte sich das Indexgewicht jener Fonds weiter erhöhen und für eine zusätzliche Nachfrage sorgen. Wir gehen deshalb davon aus, dass die partielle Bewertungsprämie bestehen bleibt. Auf regulatorischer Ebene wird im zweiten Quartal 2026 der Vernehmlassungsstart zu einer möglichen Verschärfung der Lex Koller erwartet. Hier werden die indirekten Immobilienanlagen ebenfalls im Fokus stehen, wobei wir aktuell eine Änderung oder Verschärfung für diese Anlageklasse als eher unwahrscheinlich erachten. Mit einem Volumen von rund CHF 200 Milliarden (inklusive Anlagestiftungen) sind diese Produkte zwar relevant für das Schweizer Pensionssystem, im Vergleich zur Grösse des gesamten Schweizer Immobilienmarktes aber von einem geringen Gewicht.

Impressum

Dieses Dokument stellt Marketingmaterial dar und ist nicht Resultat einer unabhängigen Finanz-/Anlageanalyse. Daher wurde es nicht in Übereinstimmung mit den rechtlichen Anforderungen bezüglich der Unabhängigkeit der Finanz-/Anlageanalyse erstellt und unterliegt keinem Verbot des Handels vor der Verbreitung von Finanz-/Anlageanalysen.

Autoren

Es handelt sich hierbei um eine White-Label Publikation welche ursprünglich von Wüest Partner AG in Zusammenarbeit mit dem Real Estate Team von der Bank Julius Bär & Co. Ltd. erstellt wurde.

Quellen

Datenquellen sind das Bundesamt für Statistik, das Staatssekretariat für Wirtschaft, die Schweizerische Nationalbank, Infopro Digital, Realmatch360, Fundo, MSCI, Thomson Reuters, SIX Swiss Exchange und die Datenbestände der Wüest Partner AG sowie der Bank Julius Bär & Co. Ltd.

Erläuterungen

Transaktionspreisindex für gehobenes Wohneigentum

Der Transaktionspreisindex für gehobenes Wohneigentum wurde durch die Wüest Partner AG in Zusammenarbeit mit dem Real Estate Team der Bank Julius Bär & Co. Ltd. erstellt. Es handelt sich dabei um einen hedonischen Preisindex, welcher auf realen Transaktionen basiert. Er zeigt die Preisentwicklung von gehobenen Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in 59 ausgewählten Schweizer Gemeinden, welche über einen hohen Anteil von Wohneigentum im gehobenen Preissegment verfügen (Karte auf Seite 5). Ausgewiesen wird dabei jeweils die Preisentwicklung eines standardisierten Objektes, welches eine sehr gute Qualität und einen sehr hohen Standard aufweist und sich an bester Lage in der jeweiligen Standortgemeinde befindet.

Wichtige rechtliche Informationen

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen wurden von Bank Julius Bär & Co. AG, Zürich, die der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA untersteht, zum Zeitpunkt der Redaktion dieses Dokuments produziert und können sich ohne Ankündigung ändern. Dienstleistungen und/oder Produkte, welche in diesem Dokument erwähnt werden, können von mit Bank Julius Bär & Co. AG, Zürich, verbundenen Unternehmen erbracht bzw. angeboten werden. Dieses Dokument **dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt keine Beratung, Offerte oder Aufforderung** der Bank Julius Bär & Co. AG, Zürich, ihrer Tochtergesellschaften oder der mit ihr verbundenen Unternehmen (Julius Bär) oder in ihrem Auftrag zur Tätigkeit einer Anlage dar. Die Äusserungen und Kommentare widerspiegeln die derzeitigen Ansichten der Verfasser, können jedoch von denen anderer Einheiten von Julius Bär oder sonstiger Drittparteien abweichen.

Dieses Dokument richtet sich an Kunden von Julius Bär, welche in der Schweiz wohnhaft sind. Die Kunden von Julius Bär werden gebeten, sich mit der lokalen Einheit von Julius Bär in Verbindung zu setzen, wenn sie sich über die angebotenen Dienstleistungen und/oder Produkte informieren wollen. Dieses Dokument ist ohne Rücksicht auf die Ziele, die Finanzlage oder die Bedürfnisse eines bestimmten Kunden erstellt worden. Bevor ein Kunde ein Geschäft abschliesst, sollte er prüfen, ob sich das betreffende Geschäft angesichts seiner persönlichen Umstände und Ziele für ihn eignet. Der Kunde sollte nur nach gründlicher

Lektüre des relevanten Produktmerkblatts, der Zeichnungsvereinbarung, des Informationsprospekts, des Verkaufsprospekts oder anderer Angebotsdokumente im Zusammenhang mit Investments-, Handels- oder sonstige Entscheidungen treffen. **Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen weder eine Anlage-, Rechts-, Buchführungs- oder Steuerberatung dar noch eine Zusicherung, dass sich eine Anlage oder Anlagestrategie unter bestimmten persönlichen Umständen eignet oder angemessen ist; sie sind auch keine persönliche Empfehlung für einen bestimmten Kunden.** Julius Bär empfiehlt allen Kunden, unabhängigen professionellen Rat über die jeweiligen finanziellen Risiken sowie die Rechts-, Aufsichts-, Kredit-, Steuer- und Rechnungslegungsfolgen einzuholen. **Der Wert von Anlagen kann fallen und steigen, und Erträge können durch Wechselkurse beeinflusst werden. Der Kunde kann daher unter Umständen Verluste erleiden. Die bisherige Performance, Simulationen und Performance-Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftige Performance.**

Externe Vermögensverwalter/externe Finanzberater (EAM/ EFA):

Wird dieses Dokument einem EAM/EFA zur Verfügung gestellt, verbietet Julius Bär ausdrücklich die Weitergabe oder jede andere Art der Bereitstellung an Kunden und/oder Dritte. Das Dokument ist von rein abstrakter und allgemeiner Natur und ist weder für Kundenportfolios im Allgemeinen noch für Kunden mit Wohnsitz im Europäischen Wirtschaftsraum im Besonderen bestimmt oder an diese gerichtet. Mit dem Empfang eines Dokuments bestätigt der EAM/EFA, dass er gegebenenfalls seine eigenen unabhängigen Analysen und Investitionsentscheidungen vornehmen beziehungsweise treffen wird.

Informationen von Drittparteien

Dieses Dokument kann Informationen von Drittparteien enthalten. Die Wiedergabe und Verbreitung von durch Dritte zur Verfügung gestellten Inhalten ist in jeglicher Form untersagt, sofern nicht die schriftliche Genehmigung des Dritten vorliegt. Die Inhalte zur Verfügung stellenden Drittparteien übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Verfügbarkeit von Informationen, u. a. Ratings, und haften unabhängig von deren Ursache nicht für Fehler oder Unterlassungen (aus Fahrlässigkeit oder anderem Grund) oder für die Ergebnisse, die durch die Verwendung solcher Informationen bzw. Inhalte erzielt werden. Die Drittparteien übernehmen keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewähr im Hinblick auf die von ihnen zur Verfügung gestellten Informationen, insbesondere nicht für die Marktgängigkeit oder die Eignung für einen bestimmten Zweck oder eine bestimmte Verwendung. Die Drittparteien haften nicht für unmittelbare und mittelbare Schäden, beiläufig entstandene Schäden, verschärften Schadensersatz mit Strafcharakter, kompensatorischen Schadensersatz, Schadensersatz für besondere Schäden oder Folgeschäden sowie für Kosten, Aufwendungen, Rechtsberatungskosten oder Verluste (einschliesslich entgangener Einkünfte oder Gewinne und Opportunitätskosten) in Verbindung mit der Verwendung der von ihnen zur Verfügung gestellten Informationen bzw. Inhalte, einschliesslich Ratings. Kredit- und/oder Research- Ratings sind Meinungsäusserungen und keine Angaben von Fakten oder Empfehlungen zum Kauf, zum Halten oder zum Verkauf von Wertpapieren. Sie beziehen sich nicht auf den Marktwert von Wertpapieren oder die Eignung von Wertpapieren für Anlagezwecke, und auf sie sollte nicht als Anlageempfehlung vertraut werden.

© JULIUS BÄR GRUPPE, 2026

Julius Bär

JULIUS BÄR GRUPPE

Hauptsitz
Bahnhofstrasse 36
Postfach
8010 Zürich
Schweiz
Telefon +41 (0) 58 888 1111
Fax +41 (0) 58 888 1122
www.juliusbaer.com

Die Julius Bär Gruppe ist weltweit an über 60 Standorten präsent, darunter Zürich (Hauptsitz), Bangkok, Dubai, Dublin, Frankfurt, Genf, Hongkong, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, Mexiko-Stadt, Monaco, Mumbai, Santiago de Chile, Schanghai, Singapur, Tel Aviv und Tokio.

20.02.2026 Publ. No. PU01073DE
© JULIUS BÄR GRUPPE, 2026