Julius Bär

IMMOBILIENMARKTBERICHT SCHWEIZ

Gehobenes Wohneigentum, Renditeliegenschaften und indirekte Anlagen

3. Quartal 2026



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

Aktuelles Marktumfeld

Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt trotz konjunktureller und geopolitischer Unsicherheiten widerstandsfähig. Das knappe Angebot und die robuste Nachfrage treiben sowohl beim gehobenen Wohneigentum als auch bei den Renditeliegenschaften die Preise weiter nach oben.

Verhaltenes Wirtschaftswachstum

Die Schweizer Wirtschaft startete mit einem soliden Wachstum in das Jahr 2026. Im 2. Quartal nahm das Sportevent-bereinigte Bruttoinlandprodukt gegenüber dem Vorquartal um 1.5 Prozent zu. Wachstumsimpulse kamen aus dem Industriesektor, getragen insbesondere von der Chemie- und Pharmabranche. Auch der Dienstleistungssektor wuchs in der Summe. Für das Gesamtjahr 2026 wird angesichts der geopolitischen Spannungen und der schwachen Weltkonjunktur dennoch ein unterdurchschnittliches Wachstum von 1.2 Prozent erwartet, das sich 2027 auf 1.4 Prozent beschleunigen dürfte.

Energiepreise halten Inflationsrisiken aufrecht

Die Inflation in der Schweiz ging im Juli auf 0.4 Prozent zurück, nach 0.5 Prozent im Juni, und bewegt sich damit weiterhin auf einem tiefen Niveau. Der anhaltende Nahost-Konflikt sorgt jedoch für starke Schwankungen an den Energiemärkten und für eine entsprechend grosse Unsicherheit bezüglich der kurzfristigen Entwicklung. Entscheidend ist, ob sich der Energiepreisschub zunehmend auf weitere Waren und Dienstleistungen überträgt oder weitgehend auf einzelne Komponenten beschränkt bleibt. Im Basisszenario dürfte der mittelfristige Inflationsdruck begrenzt bleiben. Die Teuerung sollte sich damit über den gesamten Prognosezeitraum hinweg im Bereich der Preisstabilität bewegen, und vieles spricht dafür, dass die Schweizerische Nationalbank den Nullzins im laufenden Jahr beibehält.

Immobilienpreise weiter im Aufwind

Beim gehobenen Wohneigentum geben das tiefe Zinsniveau und das knappe Angebot weiterhin die Richtung vor. Zudem bietet der angespannte Mietwohnungsmarkt nur begrenzte Alternativen zum Eigentum. Die Preise dürften deshalb weiter steigen, wenn auch weniger dynamisch als in den vergangenen Quartalen. Auch Renditeliegenschaften werden nach wie vor stark nachgefragt. Der Mangel an Anlagealternativen sorgt für grosses Investoreninteresse und stützt die Zahlungsbereitschaft, was sich an den Anfangsrenditen zeigt, die in der ersten Jahreshälfte 2026 unter ihrem Vorjahresniveau liegen.

Kennzahlen auf einen Blick

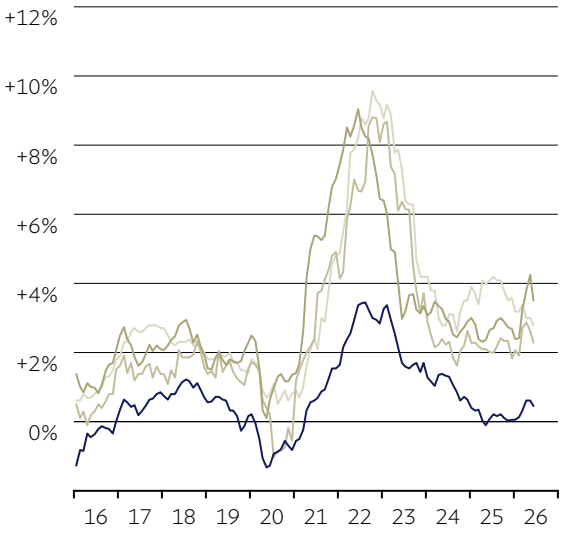
Prognose 2026

Reales BIP-Wachstum	1.2%
Ø letzte 10 Jahre	1.9%
Inflation	0.5%
Ø letzte 10 Jahre	0.7%
Arbeitslosenquote	3.1%
Ø letzte 10 Jahre	2.7%
Haushaltswachstum	0.9%
Ø letzte 10 Jahre	1.3%
Neubauquote (Wohnen)	1.0%
Ø letzte 10 Jahre	1.1%

Stand: Juli 2026
Quellen: Julius Bär, SNB, SECO, Wüest Partner, BFS

Inflation

Internationaler Vergleich



Stand: Juni 2026 Quellen: BFS, OECD

Wirtschaftswachstum

Bruttoinlandprodukt und wöchentliche Wirtschaftsaktivität



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

Stand: 1. Q. 2026 und Woche 27 (3. Juli) 2026 Quelle: SECO

Zinsen



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

Hypothekarzinssätze für Neugeschäfte:
5 Jahre fix
Mit Bindung an Geldmarktzinssätze (Laufzeit jeweils 3 Jahre)

Stand: Juni/Juli 2026 Quelle: SNB

Zinserwartungen

Basiszinsen (in %)

	Stand Aug. 2026	Nov. 2026	Feb. 2027	Aug. 2027
SARON	–0.05	–0.05	–0.05	–0.05
Swap 5Y	0.39	0.35	0.30	0.25
Swap 10Y	0.67	0.65	0.65	0.60

Quellen: Julius Bär, SNB

Gehobenes Wohneigentum

Das gehobene Segment des Schweizer Wohneigentumsmarkts zeigt sich trotz des derzeit etwas schwächeren Wirtschaftswachstums robust: Die Preise steigen weiter, wenn auch mit leicht gebremster Dynamik, während die Transaktionsaktivität an gesuchten Lagen zunimmt.

Anhaltender Preisanstieg, nachlassendes Tempo

Wohneigentum an Schweizer Bestlagen bleibt äusserst gefragt. Im 2. Quartal 2026 nahm nicht nur die Transaktionsaktivität in den Topregionen zu und näherte sich wieder den Spitzenwerten aus dem Jahr 2021 an, sondern auch die Verkaufspreise entwickelten sich erneut nach oben: Zwischen dem 2. Quartal 2025 und dem 2. Quartal 2026 stiegen die Preise gehobener Einfamilienhäuser landesweit um 3.5 Prozent, diejenigen von Eigentumswohnungen im Premiumsegment um durchschnittlich 3.8 Prozent. Erwartungsgemäss hat sich das Preiswachstum jedoch weiter abgeschwächt und lag unter dem Preisanstieg im mittleren Wohneigentumsmarkt, der sowohl bei den Einfamilienhäusern als auch bei den Eigentumswohnungen 4.3 Prozent betrug. Zum einen dürfte sich die derzeit etwas schwächere Konjunktur dämpfend auf die Zahlungsbereitschaft auswirken, zum andern schränken die bereits hohen Preisniveaus im gehobenen Eigenheimsegment den Kreis potenzieller Käuferinnen und Käufer zunehmend ein. Gleichzeitig stützen tiefe Zinsen und die Rolle der Schweiz als sicherer Hafen die Nachfrage sowohl aus dem In- als auch aus dem Ausland.

Hohe Zweitwohnungsnachfrage in den Bergregionen

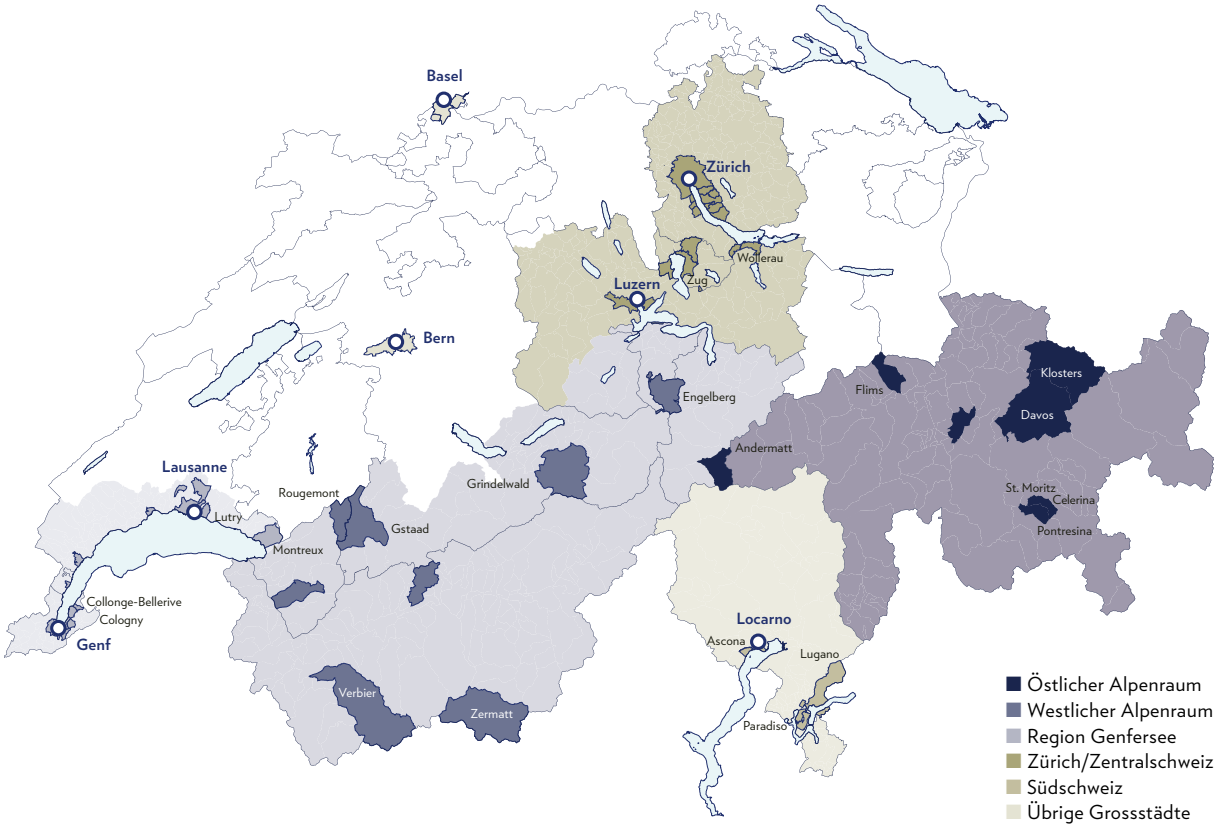
In den Bergregionen ist der Nachfragedruck auf Zweitwohnungen nach wie vor hoch, während das Angebot durch regulatorische Rahmenbedingungen und knappe Bauflächen begrenzt ist. Im östlichen Alpenraum bleiben die Eigenheimmärkte dadurch besonders stark angespannt: Einfamilienhäuser verteuerten sich in dieser Region um über 10 Prozent. Premium-Eigentumswohnungen legten preislich ebenfalls zu, und mit einem Plus von 4.4 Prozent sogar wieder stärker als in den vorangegangenen Quartalen. Im westlichen Alpenraum normalisierten sich die starken Vorjahresanstiege trotz weiterhin hoher internationaler Nachfrage. Bei den Einfamilienhäusern stiegen die Preise zwischen dem 2. Quartal 2025 und dem 2. Quartal 2026 um 3.6 Prozent, bei den Eigentumswohnungen nur noch um 1.6 Prozent – vor allem in diesem Segment wurden im Jahr 2025 noch überdurchschnittlich hohe Jahreswachstumsraten zwischen 6 und 10 Prozent beobachtet.

Kennzahlen: Oberes Segment

Eigentumswohnungen: Preiswachstum 2. Quartal 2025 – 2. Quartal 2026	3.8%
Vorjahreswert	4.5%
Eigentumswohnungen: Mittlere Insertionsdauer	79
In Tagen, 2. Quartal 2026	
Einfamilienhäuser: Preiswachstum 2. Quartal 2025 – 2. Quartal 2026	3.5%
Vorjahreswert	7.9%
Einfamilienhäuser: Mittlere Insertionsdauer	80
In Tagen, 2. Quartal 2026	

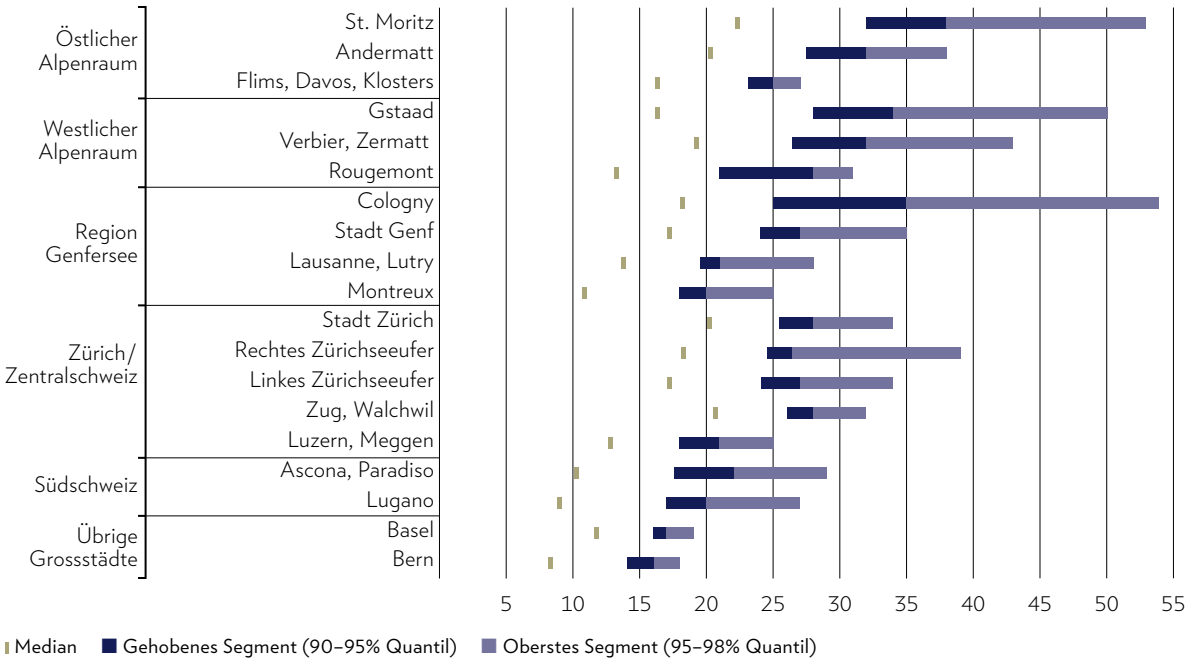
Quelle: Wüest Partner

Fokusgemeinden mit gehobenem Wohneigentum, nach Regionen



Preisbereich für Wohneigentum

Tausend Franken pro m² Wohnfläche in ausgewähllten Gemeinden, Stand 2. Quartal 2026



Bemerkung: Vereinzelt können auch deutlich höhere Preise beobachtet werden.

Quelle: Wüest Partner



Preiswachstum in der Region Zürich/Zentralschweiz und am Genfersee

In den von Erstwohnungen dominierten Wohnungsmärkten zogen die Preise ebenfalls an; am stärksten in der Region Zürich/Zentralschweiz, wo sich gehobene Eigentumswohnungen innerhalb von 12 Monaten um 6.3 Prozent verteuerten. Neben den Topgemeinden am Zürichsee bleiben die Wohnungsmärkte in Zug und Luzern durch den Zuzug einkommensstarker Haushalte stark angespannt. Auch die Genferseeregion, die eine international mobile Käuferschaft anzieht, verzeichnet eine dynamische Eigenheimnachfrage. Die Preise legten zuletzt aber weniger stark zu als im Vorjahr: Sowohl Stockwerkeigentum als auch Einfamilienhäuser kosteten dort innert Jahresfrist rund 3.4 Prozent mehr.

Abwärtstendenz in der Südschweiz

In der Südschweiz bleibt die Preisentwicklung aufgrund des umfangreichen Angebots verhalten: Bei den Einfamilienhäusern gaben die Preise in sämtlichen untersuchten Gemeinden leicht nach. Etwas stabiler präsentiert sich der Markt für Eigentumswohnungen, wo die Preise in Paradiso und Ascona zulegten, während sie in Ronco sopra Ascona und Collina d'Oro schwächer tendierten. Insgesamt fällt die Region damit weiterhin hinter die dynamischeren Märkte der Schweiz zurück.

Weiterhin stützendes Umfeld

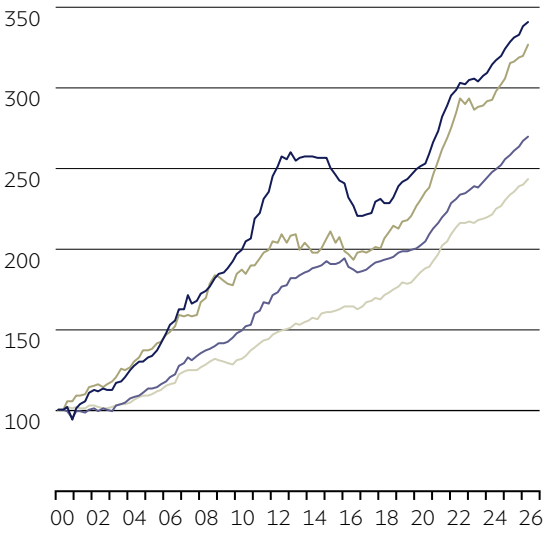
Für das gehobene Wohneigentum in der Schweiz bleiben die Rahmenbedingungen mehrheitlich günstig. Die Eigenheimmärkte profitieren von der hierzulande hohen politischen und wirtschaftlichen Stabilität sowie von den weiterhin tiefen Zinsen. Zusätzlich getragen wird die Nachfrage von der hohen Kaufkraft internationaler Käuferinnen und Käufer, die gezielt in Schweizer Wohneigentum investieren. Vor allem im angespannten Erstwohnungsmarkt der Region Zürich/Zentralschweiz sowie in den Zweitwohnungsmärkten der Graubündner Bergdestinationen dürfte die limitierte Auswahl an Kaufobjekten anhaltenden Aufwärtsdruck auf die Preise ausüben. Ein Unsicherheitsfaktor bleibt jedoch das regulatorische Umfeld: Zum einen ist die künftige Besteuerung von Zweitwohnungen im Zuge der beschlossenen Eigenmietwertabschaffung noch offen. Zum anderen könnte eine Verschärfung der Lex Koller das Engagement ausländischer Käuferinnen und Käufer bremsen. Insgesamt spricht das aktuelle Umfeld damit weiterhin für steigende Preise, wenn auch mit nachlassendem Tempo und einer zunehmend regional differenzierten Entwicklung.

Aktuelles Umfeld für gehobenes Wohneigentum

Die internationale Strahlkraft des Schweizer Markts und das vielerorts knappe Angebot an hochwertigen Objekten dürften die Preise auf den gehobenen Eigenheimmärkten weiterhin stützen. Auch das Finanzierungsumfeld bleibt günstig, liefert aber keine zusätzlichen Impulse mehr: Der Leitzins ist nach wie vor bei null, doch die Zinsen langfristiger Hypotheken sind angesichts geopolitischer Unsicherheiten und der Zinspolitik im Euro-Raum bereits leicht gestiegen. Zu beobachten ist zudem das regulatorische Umfeld, insbesondere die Besteuerung von Zweitwohnungen und eine mögliche Verschärfung der Lex Koller.

Preisentwicklung

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

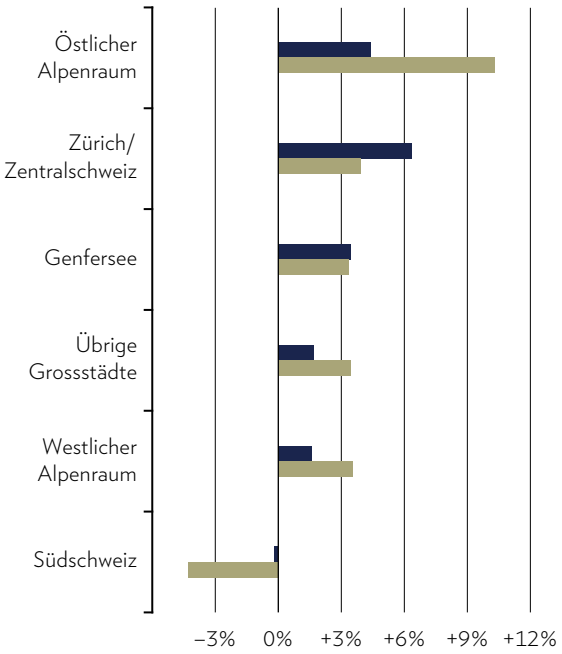


Oberes Segment (Julius-Bär-Index):
— Eigentumswohnungen
— Einfamilienhäuser
Mittleres Segment (Schweizer Gesamtmarkt):
— Eigentumswohnungen
— Einfamilienhäuser

Quelle: Wüest Partner

Regionale Preisentwicklung

Oberes Segment, 2. Quartal 2025 bis 2. Quartal 2026

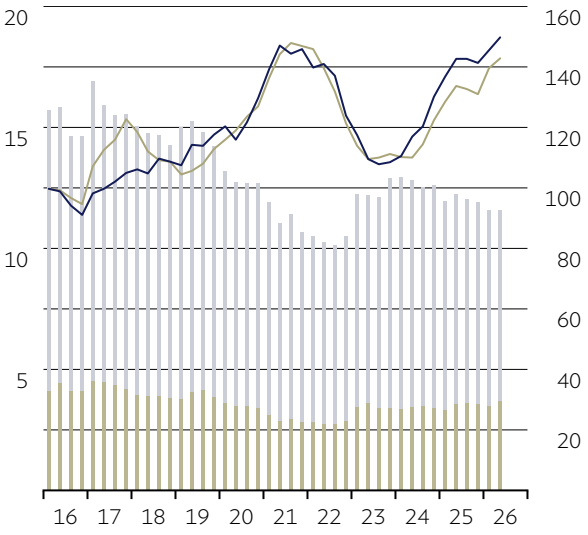


— Eigentumswohnungen — Einfamilienhäuser

Quelle: Wüest Partner

Wohneigentum: Angebote und Transaktionen

Gesamtmarkt, nur Fokusgemeinden



Linke Skala: Anzahl Angebote
(in 1000)
Eigentumswohnungen
Einfamilienhäuser

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

Quelle: Wüest Partner

Preiserwartungen bis September 2027

Fokusgemeinden für gehobenes Wohneigentum, nach Regionen

Einfamilienhäuser

↑ Östlicher Alpenraum
Zürich/Zentralschweiz

↗ Region Genfersee
Westlicher Alpenraum
Übrige Grossstädte

↘ Südschweiz

Eigentumswohnungen

↑ Östlicher Alpenraum
Zürich/Zentralschweiz

↗ Region Genfersee

→ Südschweiz
Westlicher Alpenraum
Übrige Grossstädte

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:



Einzigartiges Bungalow-Anwesen im Dreiländereck

CH 9466 – Sennwald

Das luxuriöse Anwesen in Sennwald - direkt an der Grenze zum Fürstentum Liechtenstein und nahe Österreich - ist ein Statement für exklusives Wohnen, kompromisslosen Komfort und einen aussergewöhnlichen Lebensstil. Es vereint repräsentative Architektur, Privatsphäre, grosszügige Raumkonzepte und eine exklusive Ausstattung auf höchstem Niveau.

Neubau mit modernster Gebäude- und Sicherheitstechnik | Indoor Wellnessbereich mit Pool, Dampfbad, Ruhe- und Fitnessraum | Grosser Aussenbereich mit Terrassen, Whirlpool, Feuerstelle und Auslaufgehege für Hunde I Lift über alle Etagen

Verkaufspreis auf Anfrage

Stefanie Manser | T: 043 344 65 12
stefanie.manser@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Aussergewöhnliches Herrenhaus-Ensemble

CH 8708 – Männedorf

Dieses stilvoll sanierte Herrenhaus-Ensemble an bester Lage in Männedorf vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die Liegenschaft eignet sich als repräsentativer Familiensitz, Mehrgenerationenhaus, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als attraktive Kapitalanlage.

Umfassend und hochwertig saniert im Jahr 2021 | Grosszügige 6.5-Zimmer-Maisonette im Haupthaus zur freien Verfügung | Zwei vermietete Wohneinheiten mit attraktiven Mieteinnahmen I Exzellente Lage nahe Zürichsee, Bahnhof, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten

Verkaufspreis auf Anfrage

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

Julius Bär
REAL ESTATE



Schönes zeitgenössisches Eckhaus

CH 1228 – Plan-les-Ouates

Das helle und moderne Eckhaus mit rund 201 m² Wohnfläche befindet sich in der begehrten Gemeinde Plan-les-Ouates. Es überzeugt durch modernen Wohnkomfort, eine grosszügige Raumaufteilung und eine hervorragende Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel.

Südterrasse und privater Garten | Lichtdurchflutete Wohnräume | Vollständig ausgebautes Untergeschoss mit einem Mehrzweckraum | Zwei Parkplätze

Verkaufspreis: CHF 2 150 000

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

Julius Bär
REAL ESTATE

Anlageobjekte

Die starke Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern treibt deren Preise weiter nach oben. Auch Hotelimmobilien bleiben dank guter Performance bei Investoren gefragt.

Wohnliegenschaften

Trotz einer Belebung im Wohnungsbau bleibt der Schweizer Mietwohnungsmarkt angespannt. So wurden in den ersten beiden Quartalen 2026 zwar wieder jeweils mehr als 100'000 Wohnungen zur Vermietung ausgeschrieben, das Angebot liegt jedoch weiterhin klar unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Besonders knapp ist das Angebot in den Grosszentren und deren Agglomerationen, aber auch in einzelnen Tourismusregionen. Allerdings nimmt die Neubautätigkeit weiter Fahrt auf: Die Zahl der innert Jahresfrist erteilten Baubewilligungen wuchs im 2. Quartal 2026 um knapp 11 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf rund 32'900 Mietwohnungen – rund 50 Prozent mehr als vor zweieinhalb Jahren. Damit dürften sich die Leerstandszahlen nach jahrelangen Rückgängen stabilisieren.

Mietpreiswachstum verliert an Dynamik

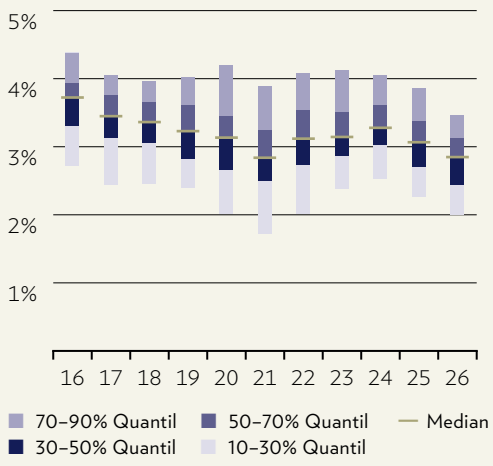
Die qualitätsbereinigten Angebotsmieten stiegen im 2. Quartal 2026 im Vorjahresvergleich um 1.5 Prozent und damit bereits deutlich weniger dynamisch als noch im Vorjahr. Ausschlaggebend für die Verlangsamung sind das schwächere Bevölkerungswachstum, die zunehmende Neubautätigkeit, die das Angebot in einzelnen Segmenten vergrössert, sowie eine gewisse Normalisierung nach den kräftigen Mietpreissteigerungen der Vorjahre. Für die zweite Jahreshälfte 2026 zeichnet sich eine Fortsetzung des moderateren Mietwachstums ab.

Anhaltend starkes Investoreninteresse

Das investorenseitige Interesse an Mehrfamilienhäusern ist ungebrochen hoch, da Wohnrenditeliegenschaften im Vergleich zu alternativen Anlageklassen eine deutlich bessere Performance aufweisen und von geringen Leerstandsrisiken profitieren. Der hohe Investitionsdruck zeigt sich bei den Transaktionspreisen von Wohnliegenschaften, die im 2. Quartal 2026 im Vorjahresvergleich wieder um 2.6 Prozent zulegten, und den Anfangsrenditen, die grossteils gesunken sind. Auch bei Topobjekten gingen die Anfangsrenditen zurück, was die sehr hohe Zahlungsbereitschaft widerspiegelt. Die Ablehnung der Zürcher Wohnschutz-Initiative im Juni 2026 dürfte die Marktstimmung zusätzlich gestützt haben. Schärfere Mietpreisregulierungen auf nationaler und kommunaler Ebene bleiben aber ein Risiko.

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: Juli 2026 Quelle: Wüest Partner

Hotelinvestments

Der Schweizer Hotelmarkt erweist sich in einem anspruchsvollen Umfeld weiterhin als robust. Nachdem im Jahr 2025 neue Rekordwerte bei den Logiernächten erreicht worden waren, dämpfte der Nahost-Konflikt in der ersten Jahreshälfte 2026 zwar die Nachfrage aus einzelnen Herkunftsländern – insbesondere aus Asien, das auf die Golf-Drehkreuze angewiesen ist. Dem stand aber eine positive Nachfrageentwicklung aus anderen Märkten gegenüber: Zulegen konnten die Besucherzahlen aus den USA und Europa, vor allem aus Deutschland, und auch die inländischen Gäste generierten ein leichtes Plus.

Solide Performance und rege Investitionstätigkeit

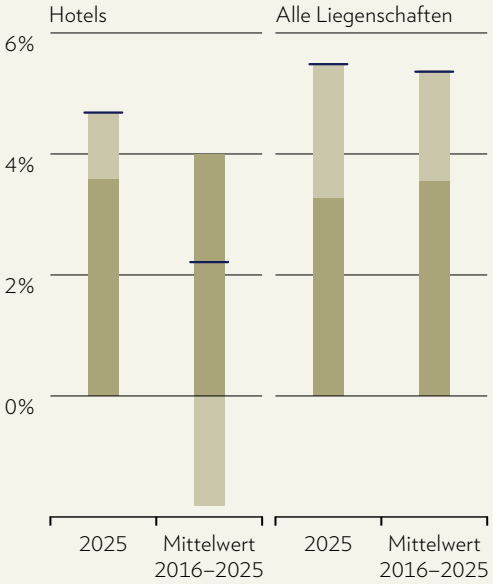
Die robuste Nachfrage stützt die Marktwerte von Hotelimmobilien, die Anfang 2026 in fast allen Tourismusregionen weiter gestiegen sind. Während die städtischen Regionen Zürich und Genf die höchsten Marktwerte pro Zimmer aufweisen, erzielte unter den Bergregionen vor allem Graubünden eine überdurchschnittliche Wachstumsrate. Die erfreuliche Marktentwicklung spiegelt sich in der Performance von Schweizer Hotelinvestments: Deren Gesamtrendite lag 2025 bei 4.7 Prozent und damit zwar unter dem starken Vorjahreswert, aber weiterhin deutlich über dem langfristigen Schnitt von 2.2 Prozent. Nicht zuletzt unterstreicht auch die steigende Neubautätigkeit die attraktiven Entwicklungsperspektiven im Schweizer Hotelmarkt: Das bewilligte Bauvolumen lag 2025 im Neubausegment rund 20 Prozent über dem Zehnjahresschnitt, im Umbausegment sogar über 50 Prozent darüber. Im Fokus stehen dabei neben urbanen Gebieten auch alpine Destinationen in den Kantonen Graubünden, Uri, Bern und Wallis.

Aussicht auf steigende Logiernächte ist intakt

Für den weiteren Jahresverlauf wird mit einem moderaten Wachstum gerechnet: Geopolitische Unsicherheiten könnten die Nachfrage aus einzelnen Fernmärkten zwar dämpfen, die solide Nachfrage aus Europa, den USA und dem Inland dürfte den Markt aber stützen. Zudem gewinnt die Wahrnehmung der Schweiz als sichere, hochwertige Destination in unsicheren Zeiten an Bedeutung. So wird für 2026 eine leichte Zunahme der Logiernächte erwartet, wovon gut erreichbare Destinationen sowohl in den Städten als auch in den Bergregionen profitieren dürften.

Renditen in der Schweiz

Direkte Immobilienanlagen nach Nutzungen



Quellen: MSCI, Wüest Partner

Aktuelles Umfeld für Anlageobjekte

Tiefe Zinsen, fehlende Anlagealternativen und hohe Kapitalzuflüsse treiben die investorenseitige Nachfrage nach direkten Anlageobjekten in der Schweiz weiter in die Höhe. Vor allem Wohnliegenschaften sind weiterhin sehr begehrt. Das trotz zunehmender Neubautätigkeit knappe Angebot und die Aussicht auf stabile Erträge sorgen für eine hohe Investitionsbereitschaft: Die Transaktionspreise legen weiter zu, und in vielen Bereichen sinken die Anfangsrenditen. Regulatorische Unsicherheiten, etwa in Form von Mietpreiskontrollen, bleiben in diesem Segment allerdings ein Risikofaktor.

Auch der Schweizer Hotelmarkt bietet attraktive Investitionsmöglichkeiten: Trotz einer gedämpften Nachfrage aus einzelnen Fernmärkten bleibt die Gesamtnachfrage robust, getragen von Europa, den USA und dem Inland. Die Marktwerte sind entsprechend in fast allen Tourismusregionen weiter gestiegen, und die Gesamtrendite lag 2025 deutlich über dem langfristigen Schnitt. Auch die Investitions- und Neubautätigkeit im Hotelmarkt nimmt spürbar zu.

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:



Einzigartige Hotel-Investmentopportunität

CH 3963 – Crans Montana

Direkt am renommierten Severiano Ballesteros Championship Golf Course in Crans-Montana gelegen, bietet diese aussergewöhnliche Hotelimmobilie eine seltene Investitionsopportunität in einer der attraktivsten Ganzjahres-destinationen der Schweiz. Die zum Verkauf stehende Liegenschaft verbindet eine etablierte Marktposition mit erheblichem Wertsteigerungs- und Entwicklungspotenzial.

21 219 m² Grundstücksfläche auf drei Parzellen | Repositionierungs- und Erweiterungspotenzial von aktuell 85 auf bis zu rund 125 Zimmer | Betreiberfrei verfügbar | Maximale Flexibilität für individuelle Marken- und Betriebskonzepte

Verkaufspreis auf Anfrage

Damien Carénini | T: 022 704 1801
damien.carenini@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Doppelmehrfamilienhaus mit stabilem Ertragspotenzial

CH 2732 – Reconvilier

Zum Verkauf steht ein Doppelmehrfamilienhaus in Reconvilier, einer gut erschlossenen Wohngemeinde im Berner Jura. Die Liegenschaft ist Teil eines schweizweit diversifizierten Wohnportfolios mit elf Wohnliegenschaften in sechs Kantonen. Sie kann einzeln oder zusammen mit weiteren Portfolioobjekten erworben werden und zeichnet sich durch stabile Mieterträge, einen gepflegten Ausbaustandard sowie attraktive, zeitgemässe Wohnungsgrundrisse aus.

24 Wohnungen mit einer gesamten vermietbaren Wohnfläche von 1 776 m² I 10 Garagenboxen und 14 Aussenparkplätze I Attraktive Anlage mit langfristigem Wert- und Ertragspotenzial

Verkaufspreis auf Anfrage

Estella Di Silvestro | T: 043 344 65 15
estella.disilvestro@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE



Vollvermietete Mehrfamilienhäuser mit attraktivem Wohnungsmix

CH 6915 – Pambio-Noranco

Zum Verkauf stehen zwei vollvermietete Mehrfamilienhäuser in Pambio-Noranco, einem attraktiven Wohnquartier von Lugano. Die Liegenschaften sind Teil eines schweizweit diversifizierten Wohnportfolios mit elf Wohnliegenschaften in sechs Kantonen. Sie können einzeln oder in Kombination mit weiteren Portfolioobjekten erworben werden und überzeugen durch stabile Erträge, einen ausgewogenen Wohnungsmix sowie ein grosszügiges Grundstück.

26 Einheiten: 12 × 3.5-Zimmerwohnungen, 12 × 4.5-Zimmerwohnungen sowie 2 Bastelräume I 2 389 m² vermietbare Fläche auf einem 4 206 m² grossen Grundstück I 18 Garagenboxen und 11 Aussenparkplätze

Verkaufspreis auf Anfrage

Estella Di Silvestro | T: 043 344 65 15
estella.disilvestro@jbre.ch
realestate.juliusbaer.com

Julius Bär
REAL ESTATE

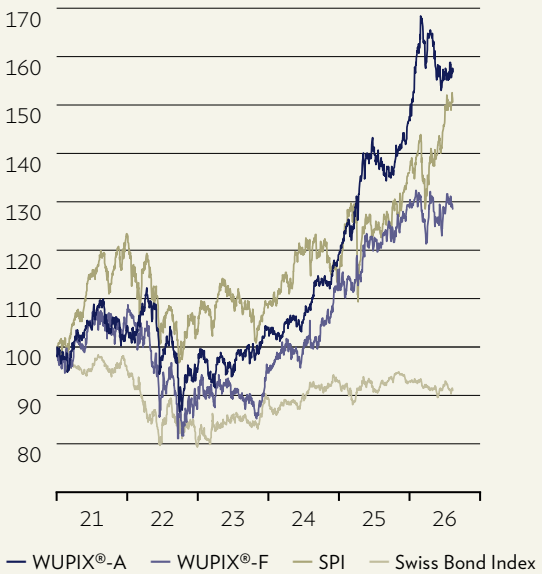
Indirekte Immobilienanlagen

Hohe Aktivität am Primärmarkt setzt sich fort. Regulierungsthematik bleibt auf der Agenda der Investoren.

Die von der Schweizer und Zürcher Stimmbevölkerung im Juni 2026 abgelehnten Initiativen haben die regulatorischen Unsicherheiten für die kotierten Immobilientitel temporär reduziert. Das Thema der Regulierung dürfte die Branche allerdings weiterhin beschäftigen, stehen doch mit der Lex Koller und der nationalen Mietpreis-Initiative mittelfristig weitere mögliche Verschärfungen auf der Agenda der Investoren von indirekten Immobilienanlagen. Eine Erholungsrally nach dem für die Branche erfolgreichen Abstimmungssonntag im Juni 2026 war deshalb auch nicht zu beobachten. Die Kurse werden derzeit primär durch die Aktivitäten im Primärmarkt und durch die hohe Volatilität der 10-jährigen Staatsanleihen-Renditen beeinflusst. Insgesamt resultiert für die Immobilienaktien seit Jahresbeginn unverändert eine positive Performance, während sich die Immobilienfonds seitwärts entwickelten. Insgesamt konnten die Fonds etwas aufholen, während die Aktien aufgrund von Umschichtungen zu anderen Sektoren etwas an Performance einbüssen mussten. Diese Entwicklung zeigt sich auch in der Bewertung der beiden Sektoren. So liegt die durchschnittliche Prämie der Immobilienaktien gegenüber den Nettoinventarwerten (NAV) mittlerweile wieder leicht unter dem durchschnittlichen Agio der Immobilienfonds. Diese Bewertungsrelation zwischen Aktien und Fonds stellt damit eine Rückkehr zu einem Normalzustand dar (vgl. Grafikverlauf 2019–26).

Indirekte Anlagegefässe

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



Aktienindizes börsenkotierter Immobiliengesellschaften (WUPIX-A) und Immobilienfonds (WUPIX-F)

Stand: Juli 2026 Quellen: Wüest Partner, Thomson Reuters, SIX

Hohe Aktivität im Primärmarkt für Fonds

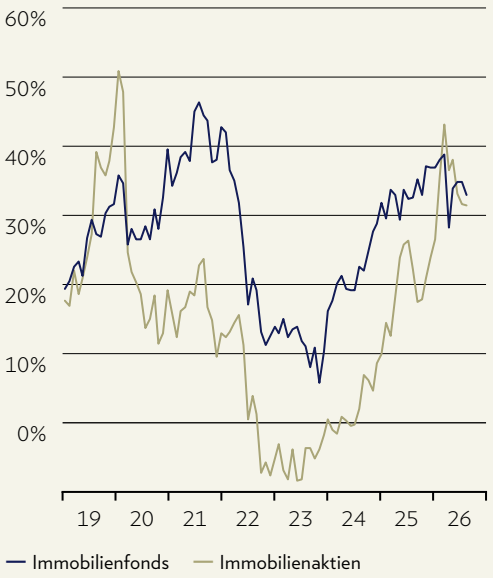
Ungeachtet der wirtschaftlichen und regulatorischen Unsicherheiten entwickelte sich der Primärmarkt für die indirekten Anlagen sehr erfreulich. Abgesehen von der Emission eines kleinen Immobilienfonds, die nicht vollständig gezeichnet wurde, konnten alle Fonds ihre Emissionsziele erreichen. Inklusive der bereits angekündigten Emissionen wurden damit bereits über CHF 3.7 Milliarden an Eigenkapital im Primärmarkt eingesammelt. Im Unterschied dazu haben sich die Immobilienaktiengesellschaften mehrheitlich am Bondmarkt günstiges Fremdkapital beschafft. Die bezahlten Coupons von 1.1 bis 1.4 Pro-



zent für Laufzeiten bis zu acht Jahren eröffnen den Unternehmen gegenwärtig eine Refinanzierung zu attraktiven Konditionen bei einer gleichzeitigen Verlängerung ihrer durchschnittlichen Restlaufzeit des Fremdkapitals. Mit dem IPO einer Spitalimmobiliengesellschaft wurde zudem auch das gute Kapitalmarktumfeld für die Platzierung von Aktien genutzt. Dieses IPO war der erste Börsengang eines Immobilienunternehmens an der SIX Swiss Exchange seit über vier Jahren. Demgegenüber haben seit letztem Jahr bereits sechs Immobilienfonds ein Listing an der SIX durchgeführt. Damit hat sich die Anzahl der Fonds an der Börse trotz einer ersten Fusion aus dem Fondsuniversum der Grossbank weiter vergrössert. Die höhere Dynamik bei den Immobilienfonds dürfte anhalten, da jene mit dem Limited Qualified Investor Fund (L-QIF) über eine vereinfachte Zulassungsform verfügen und damit das Fondsuniversum weiter vergrössern dürften. Die höhere Dynamik im Primärmarkt bremst allerdings die Kursentwicklung der Fonds im Sekundärmarkt. Wir erwarten nach Abschluss der grossen Emissionen im Herbst 2026 grundsätzliche wieder eine bessere Performance zum Jahresende. Diese Saisonalität konnte bereits in der Vergangenheit beobachtet werden. Insbesondere Wohnprodukte dürften aufgrund der guten Marktentwicklung über weiteres Aufwertungspotenzial verfügen, was die Kurse jener Produkte trotz bereits überdurchschnittlichen Bewertungen treiben dürfte. Gestützt werden die Börsenkurse der Fonds und Aktien zudem durch die Ausschüttungsrenditen, mit denen Anleger im aktuellen Tiefzinsumfeld eine attraktive Mehrrendite gegenüber festverzinslichen Anlagen erzielen können.

Bewertung indirekter Immobilienanlagen

Fondsagios und Aktienprämien



Stand: Juli 2026 Quelle: Alphaprop

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 Baer & 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, Alphaprop 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 Baer & 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 Tätigung 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 Investitions-, 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.

25.08.2026 Publ. No. PU01073DE
© JULIUS BÄR GRUPPE, 2026