

# Immobilien Schweiz – Ausblick Immobilienanlagegruppen Schweiz

KGAST Mitgliederversammlung

Ulrich Braun  
Leiter Immobilienanlagegruppen Schweiz

März 2026





Nur für qualifizierte Anleger  
Marketingmaterial

Abschnitt 1

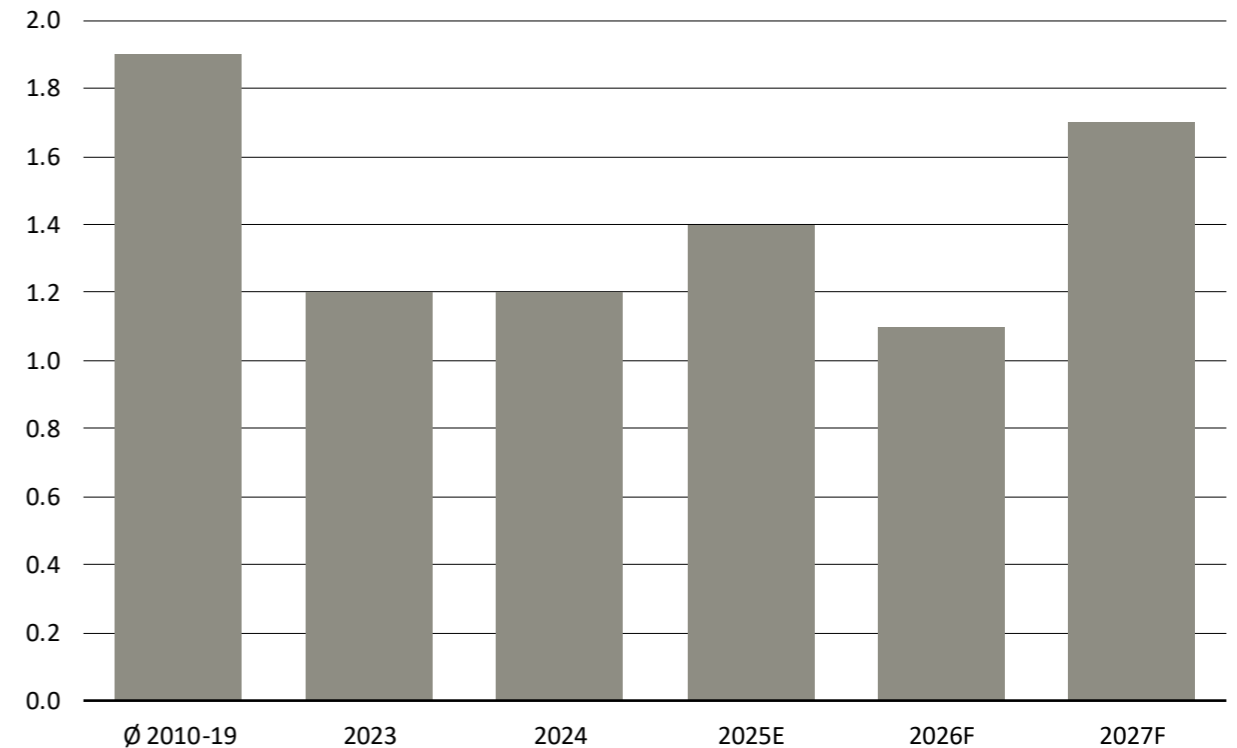
# Immobilien Schweiz – Ausblick

# Wirtschaftsausblick: 2026 gedämpftes Wachstum, Besserung für 2027 erwartet

- Die handelspolitischen Aussichten haben sich verbessert, da die USA ihre Zölle für die Schweiz auf das EU-Niveau von 15% gesenkt haben. Dadurch werden exportorientierte Industrien deutlich entlastet. International haben sich die Wachstumsaussichten jedoch eingetrübt.
- Das Wirtschaftswachstum bleibt 2026 unter Potenzial, das Investitionsklima bleibt weiterhin gedämpft.
- Der private Konsum bleibt, begünstigt durch tiefe Inflation und positive Reallohnentwicklung, eine verlässliche Stütze.
- Schwächephase am Arbeitsmarkt setzt sich fort: Das Beschäftigungswachstum bleibt schwach, die Arbeitslosenquote dürfte noch leicht steigen.
- Inflation bleibt niedrig, bei den Zinsen wird eine Seitwärtsbewegung erwartet.

## Wachstum Bruttoinlandsprodukt Schweiz

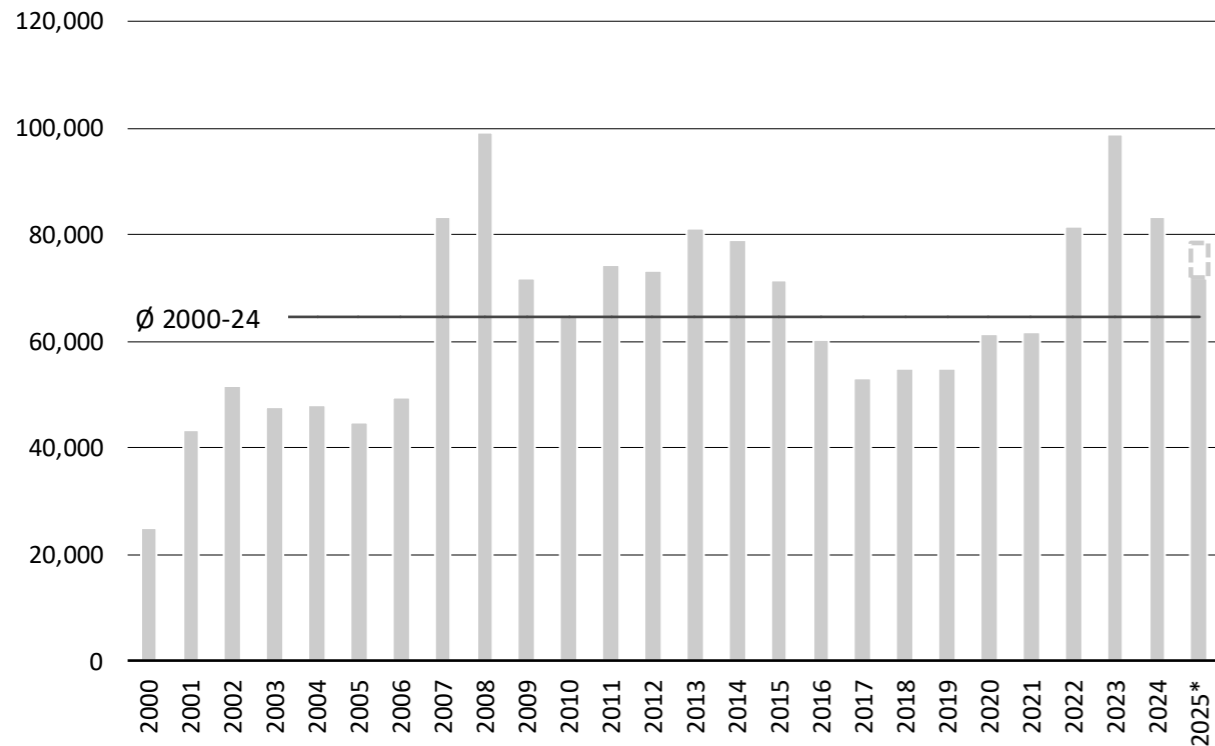
(real, saison- und sporteventbereinigt, Veränderung zum Vorjahr in %)



Quelle: SECO, KOF; Letzter Datenpunkt: 3Q25. Dies stellt keine Garantie von UBS Asset Management dar.

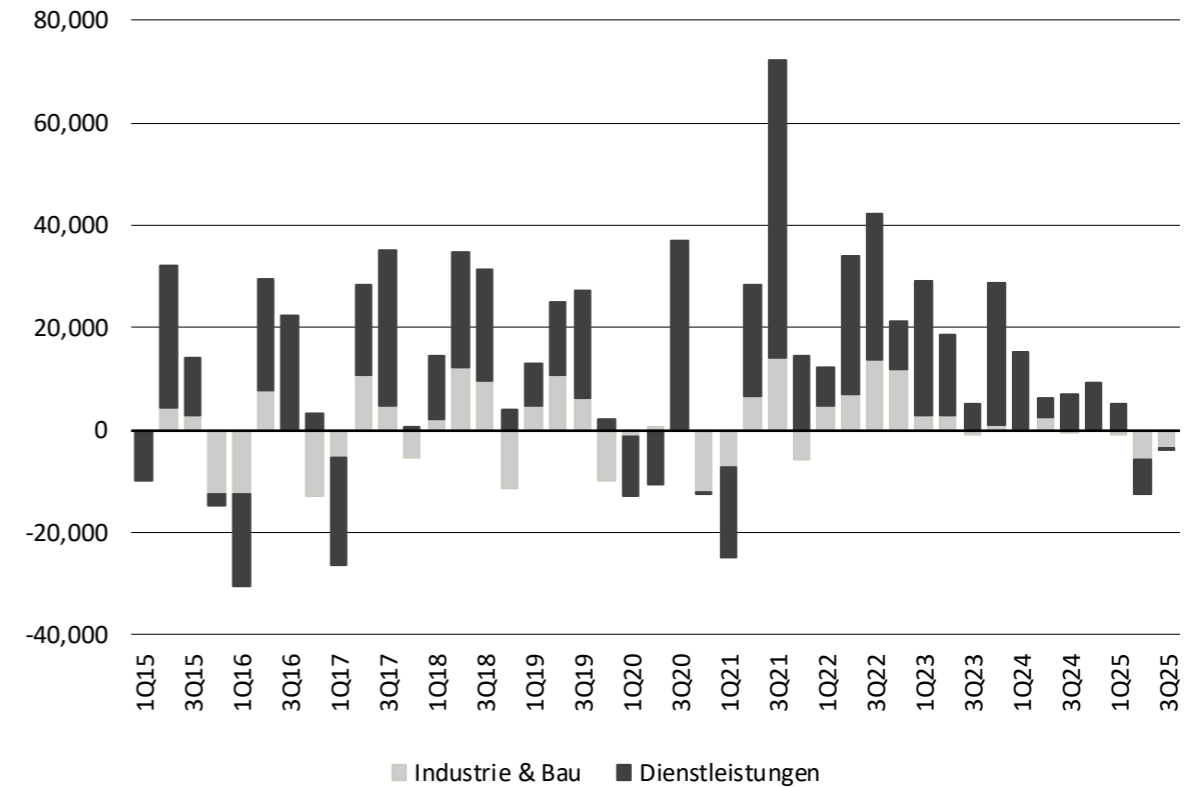
# Zuwanderung und Beschäftigungsentwicklung

Wanderungssaldo der Schweiz (ständige Bevölkerung, Total)



Quelle: Staatssekretariat für Migration; UBS Asset Management; Januar 2026; Letzter Datenpunkt: November 2025; 2025: Jan-Nov + Extrapolation (gestrichelt)  
**Dies stellt keine Garantie von UBS Asset Management dar.**

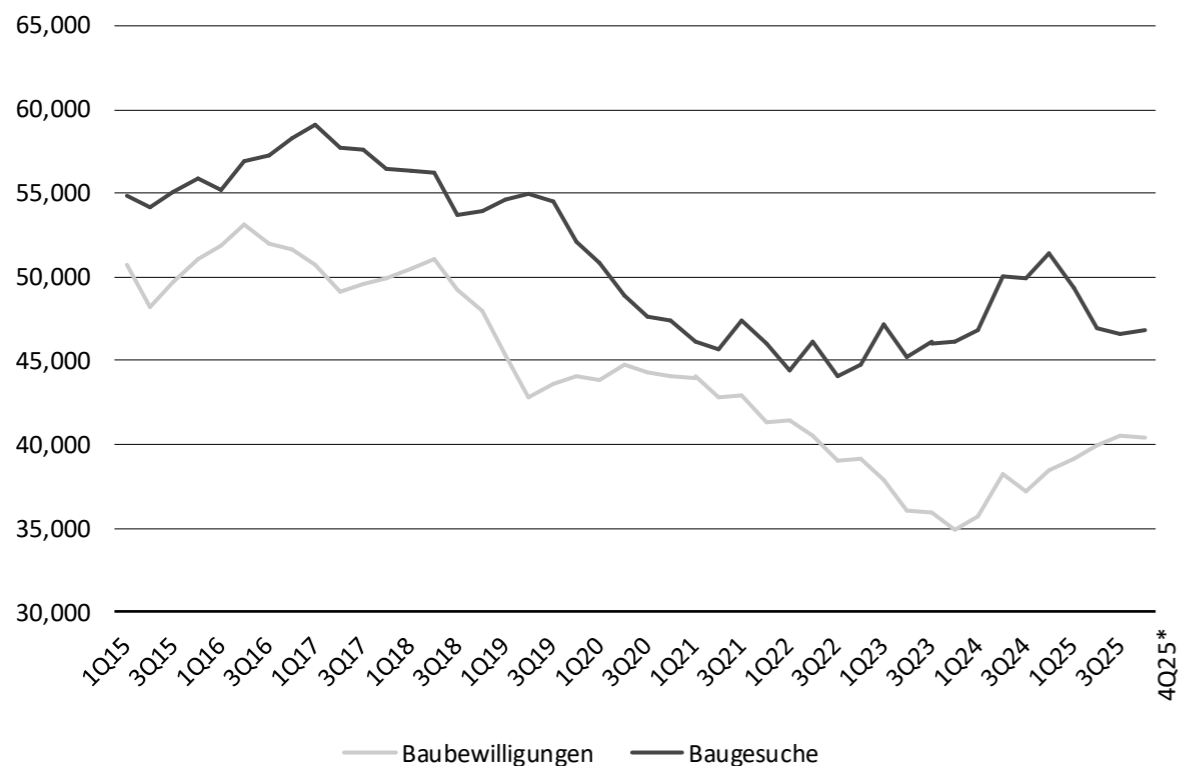
Beschäftigungsentwicklung (Veränderung zum Vorquartal, Vollzeitäquivalente)



Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft; Letzter Datenpunkt: 3Q25

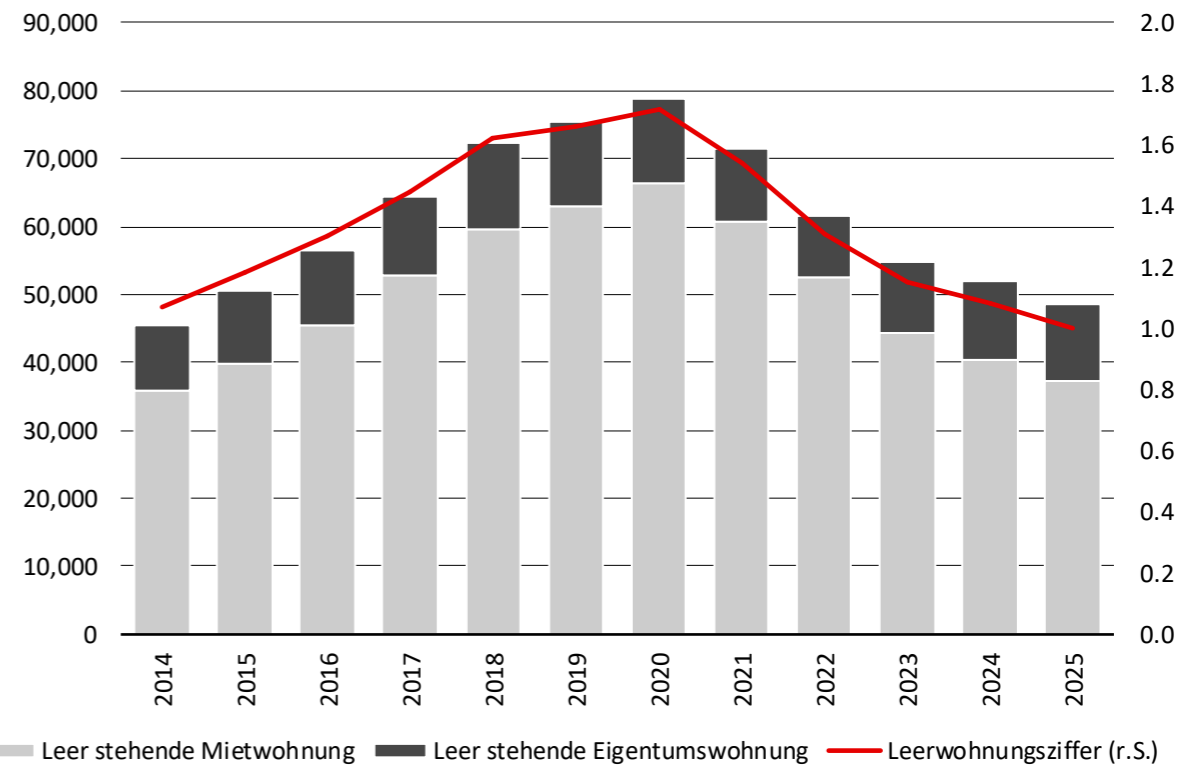
# Wohnen: Geringe Angebotsausweitung führt zu sinkender Zahl der leerstehenden Wohnungen

**Planungsaktivität am Wohnimmobilienmarkt** (Summe über 12 Monate, Anzahl Wohneinheiten)



Quelle: Bauinfo; UBS Asset Management; Dezember 2025;  
 Letzter Datenpunkt: 4Q 2025 (provisorischer Wert)

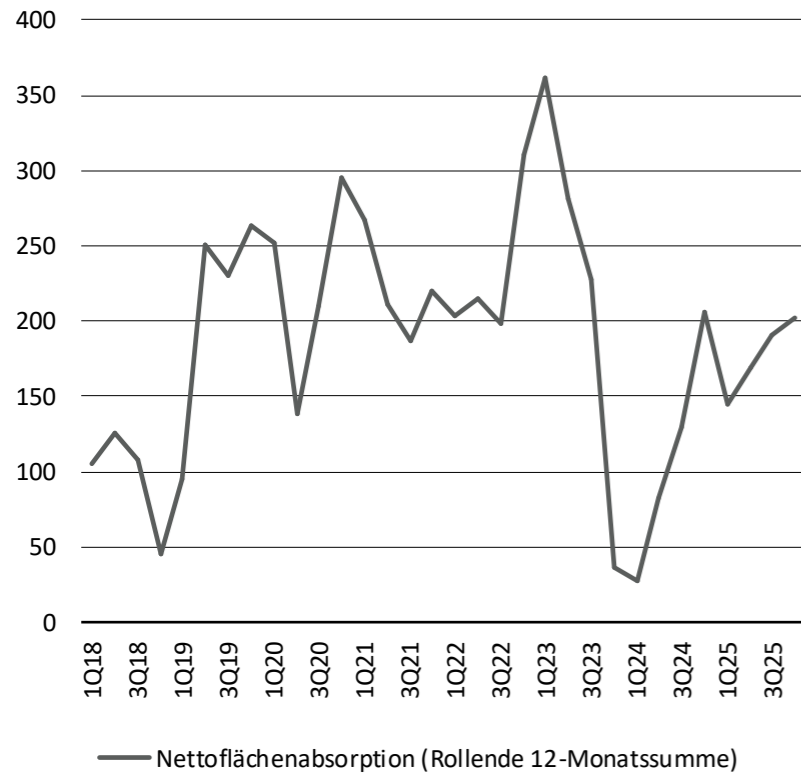
**Leerwohnungen** (Total (linke Achse); in % des Bestands (rechte Achse))



Quelle: Bundesamt für Statistik; UBS Asset Management; September 2025;  
 Letzter Datenpunkt: Juni 2025

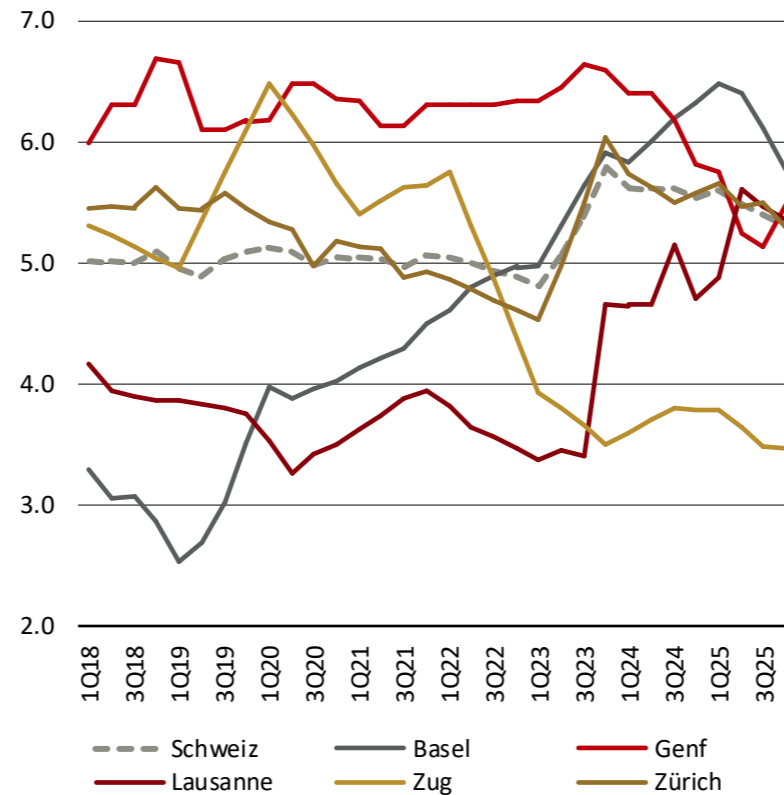
# Büro: Flächenmarkt trotz geringer Beschäftigungsdynamik mit Verbesserung

**Nettoflächenabsorption** (rollende 12-Monatssumme, in 1000 m<sup>2</sup>)



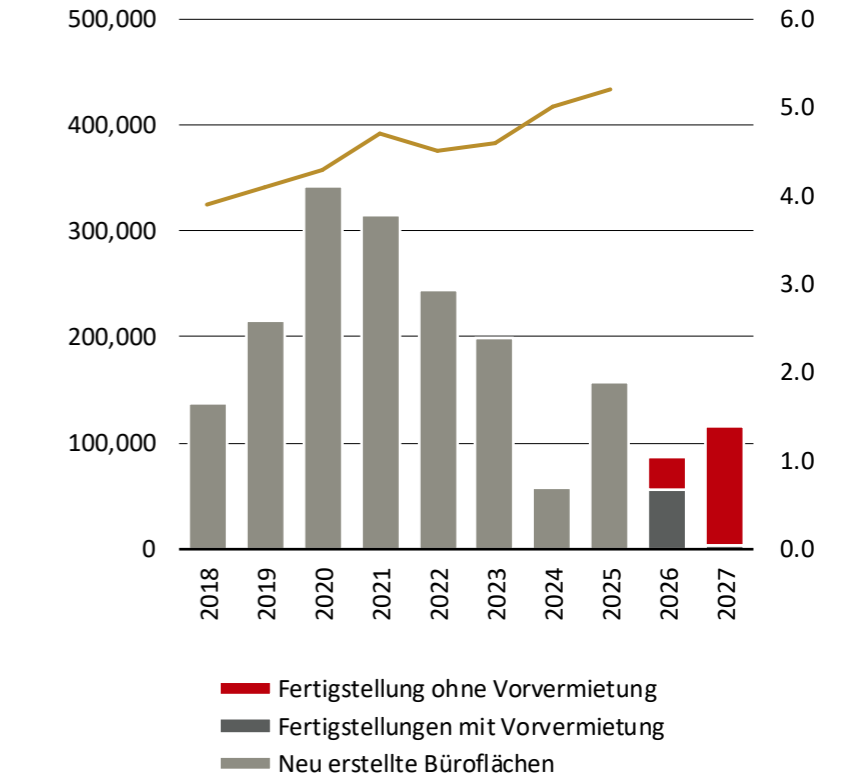
Quelle: CBRE; UBS Asset Management, Letzter Datenpunkt: 4Q25  
Märkte: Basel, Genf, Lausanne, Zug, Zürich

**Leerstandsquoten** (% des Bestands)



Quelle: CBRE; UBS Asset Management, Letzter Datenpunkt: 4Q25

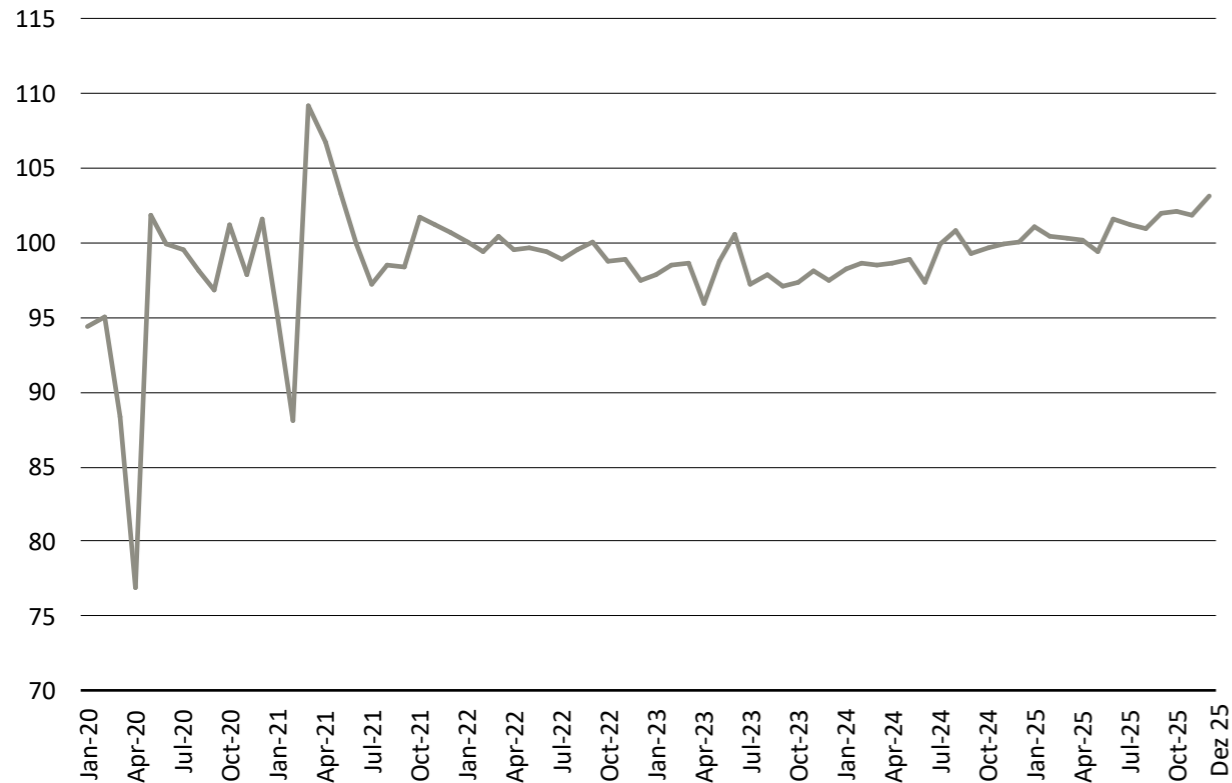
**Baupipeline** (in 1000 m<sup>2</sup>, I.S.) und **Angebotsquote** (% r.S.)



Quelle: JLL, Letzter Datenpunkt: 2025  
Märkte: Basel, Bern, Genf, Lausanne, Zürich

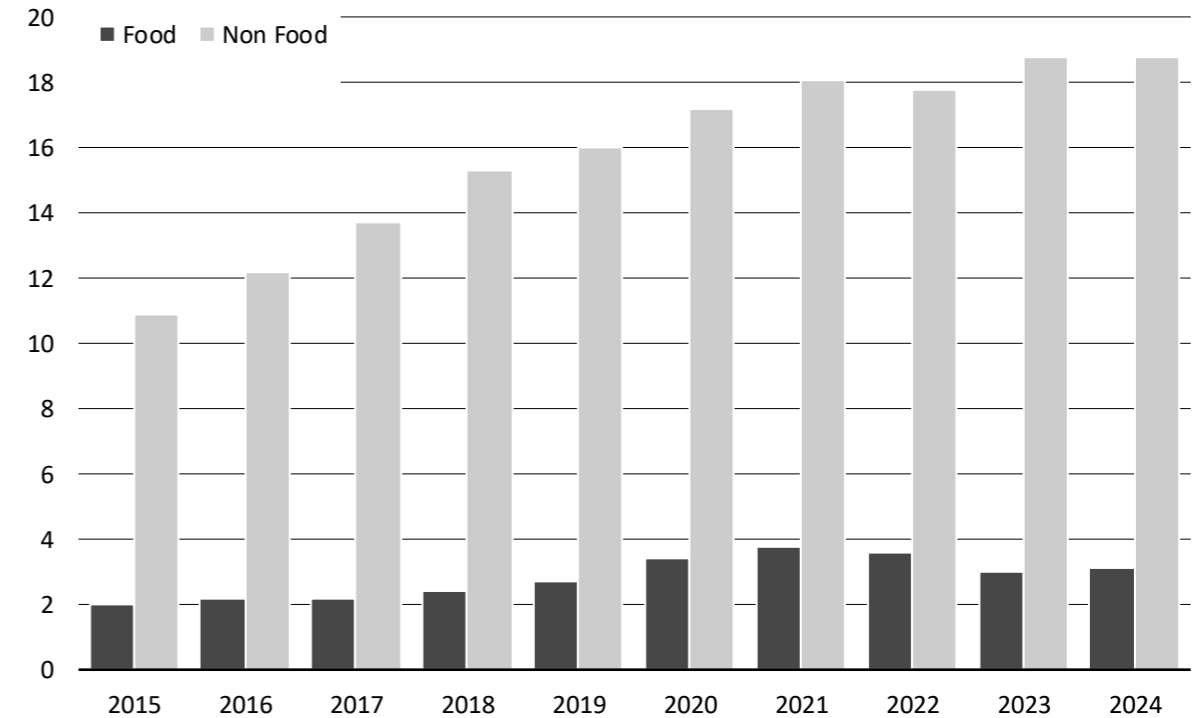
# Einzelhandel: Umsätze stagnieren – Wachstum des Onlinehandels allerdings auch

**Detailhandelsumsätze** (ohne Tankstellen, real, saisonbereinigt; Veränderung zum Vorjahresquartal; Index (2021 = 100))



Quelle: BFS; Letzter Datenpunkt: Dezember 2025

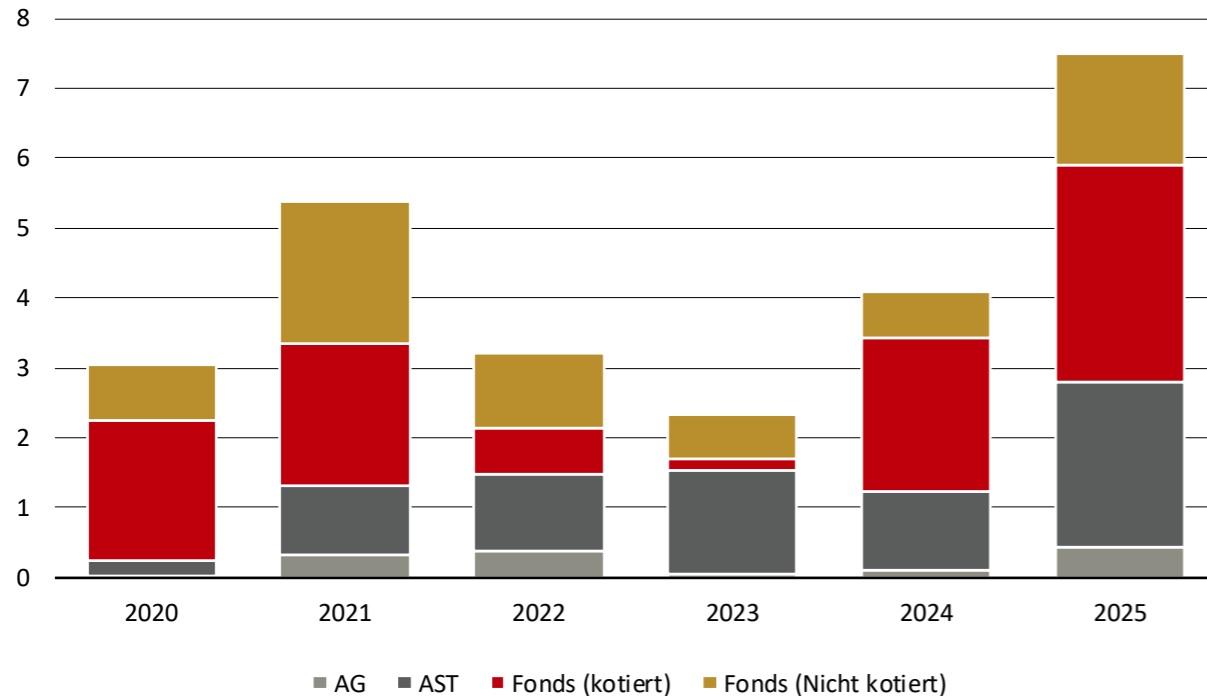
**Onlineanteil am Einzelhandelsumsatz (%)**



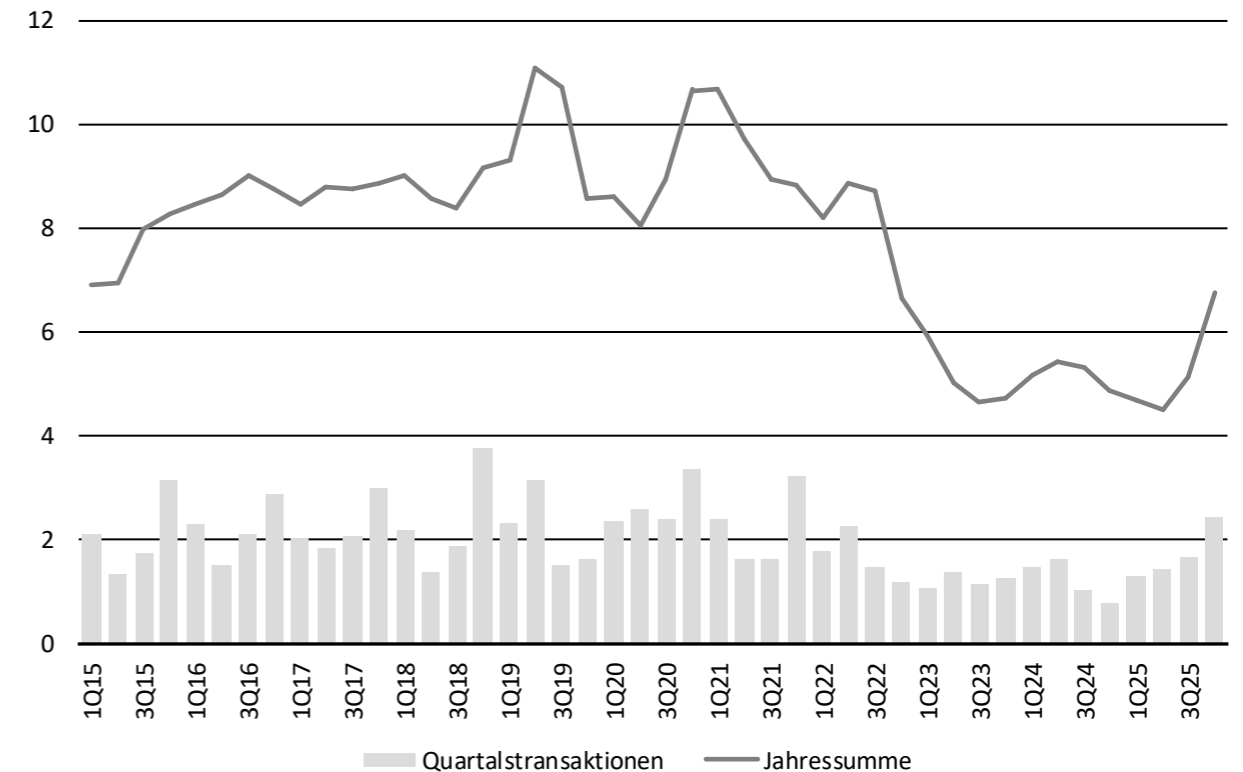
Quelle: GfK; Handelsverband.swiss; Swiss Post; Letzter Datenpunkt: 2024

# Hohe Dynamik am Kapitalmarkt führt zu steigender Dynamik bei Transaktionen

Kapitalmarkttransaktionen am Schweizer Immobilienanlagemarkt (in CHF Mrd.)



Quartals- und Jahrestransaktionsvolumen Schweizer Immobilienmarkt (in CHF Mrd.)



Quelle: Alphaprop; UBS Asset Management, Februar 2026; Letzter Datenpunkt: 17. Februar 2026  
 Die vergangene/erwartete Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Quelle: CBRE, UBS Asset Management, Februar 2026; Letzter Datenpunkt: 4Q25

# Schweizer Immobilienmarkt 1H26

## Makroökonomie



- Gemäss provisorischer Schätzungen ist die Schweizer Wirtschaft 2025 mit 1,4% leicht stärker als in den beiden Vorjahren gewachsen.
- Trotz der Einigung bzgl. der US-Importzölle bleibt das Wachstum 2026 gedämpft, da sich die Wachstumsaussichten international durch die hohen geo- und handelspolitischen Spannungen eingetrübt haben.
- Die Schwächephase am Arbeitsmarkt setzt sich fort: Das Beschäftigungswachstum bleibt schwach, die Arbeitslosenquote dürfte noch leicht steigen.
- Die Inflation bleibt niedrig, dürfte aber im Zielband der SNB bleiben. Folglich wird mit einer Seitwärtsbewegung bei den Zinsen gerechnet.

## Schweizer Immobilienmarkt



- Die Dynamik am Investitionsmarkt war 2025 deutlich erhöht, auch 2026 wird weiter mit einer hohen Nachfrage nach direkten und indirekten Immobilienanlagen gerechnet.
- Das Wohnsegment bleibt – trotz der drohenden Verschärfung der Regulierung – hoch in der Gunst der Investoren. Dies ist auch auf die sehr soliden Fundamentaldaten zurückzuführen: Die Leerstandsquote ist 2025 weiter gesunken und die Angebotsmieten für Wohnungen sind weiter gestiegen, wenn auch deutlich moderater als im Vorjahr.
- Die kommerziellen Nutzermärkte befinden sich trotz geringer Konjunkurdynamik und struktureller Herausforderungen allgemein in gesunder Verfassung, wobei eine Polarisierung zugunsten nachhaltiger Objekte an guten bis sehr guten Lagen sichtbar bleibt.

## Strategische Empfehlungen



- Aussichten für Wohnen bleiben positiv, insbesondere in urbanen Gebieten. Das Regulierungsrisiko ist hier jedoch hoch.
- Bei kommerziellen Liegenschaften bleiben, neben der Konjunktur-Delle, strukturelle Verschiebungen auf der Agenda. Die Qualität der Lage und des Objekts bleibt daher weiter im Vordergrund.



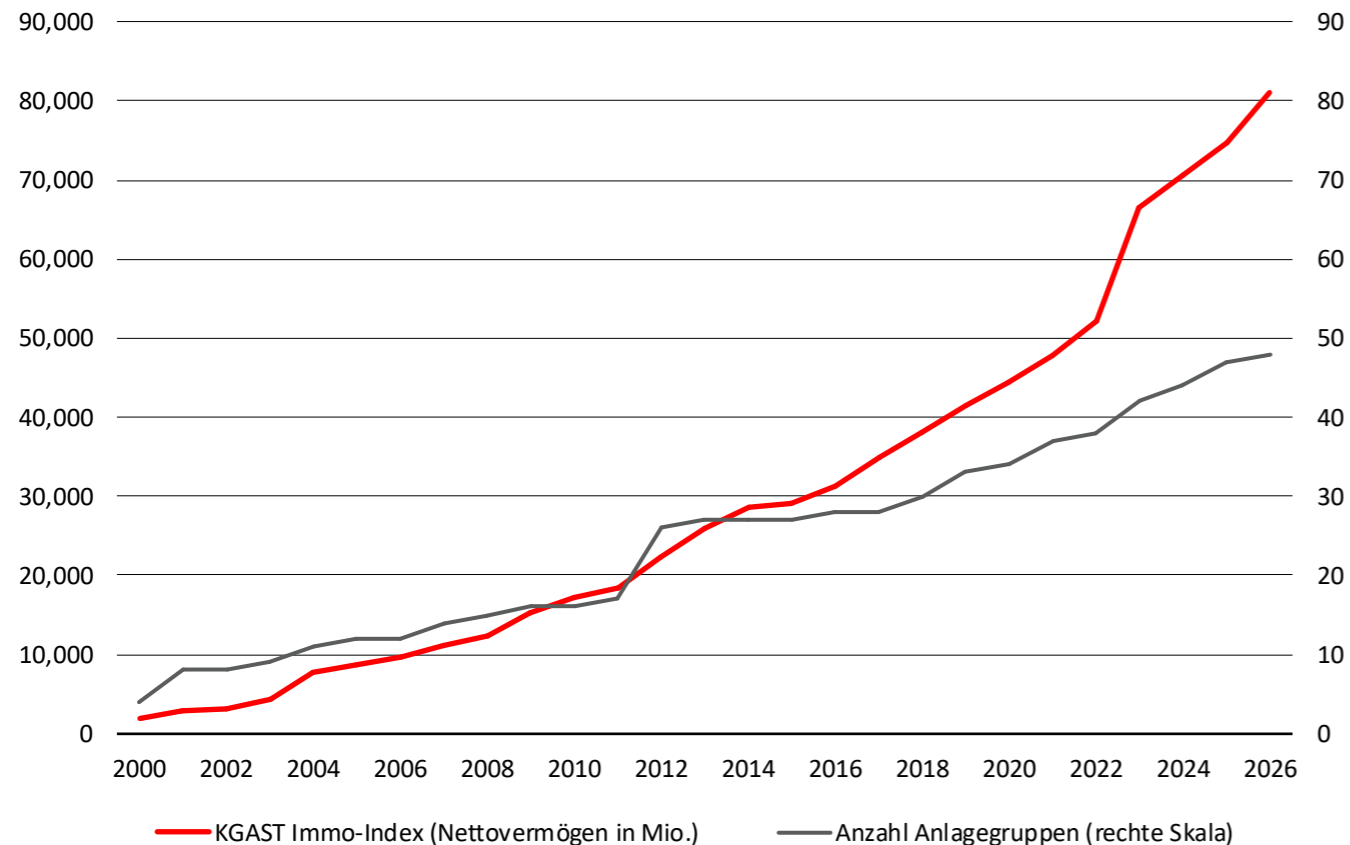
Nur für qualifizierte Anleger  
Marketingmaterial

Abschnitt 2

# Immobilienanlagegruppen Schweiz

# Immobilien-Anlagegruppen Schweiz: Von zwei auf 80 Mrd. CHF in 25 Jahren

## Starkes Wachstum des Nettovermögens

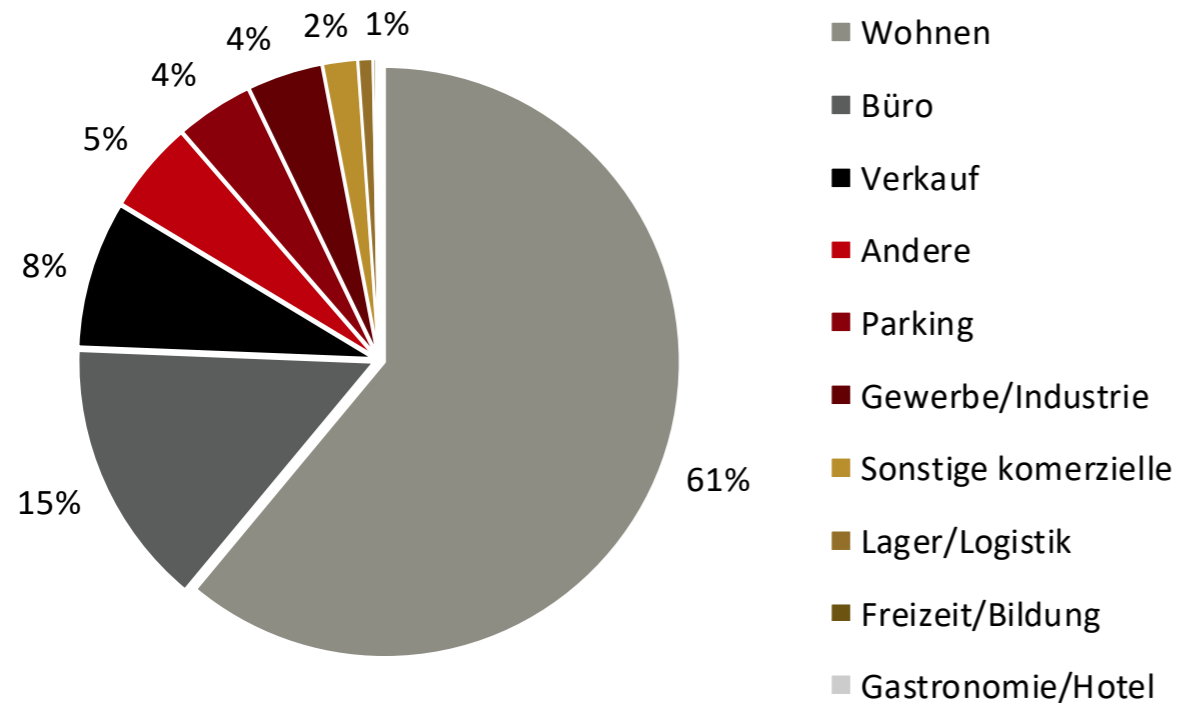


- Der KGAST Immo-Index hat sich seit 2000 mit einer durchschnittlichen Anlagerendite von 4.9% p.a. entwickelt, d.h. das damals eingesetzte Kapital wäre bei konstanter Reinvestition heute rund 3.5 mal mehr wert
- Das Nettovermögen der Anlagegruppen hat sich demgegenüber im selben Zeitraum vervierzigfacht
- Gründe für das stark überdurchschnittliche Wachstum der Immobilien-Anlagegruppen:
  - Zahlreiche Neulancierungen (die Zahl der Anlagelösungen ist von vier im Jahr 2000 auf heute 48 angestiegen)
  - Professionalisierung der Branche
  - Sacheinlagen von Pensionskassen
  - Ausgliederung von Versicherungsvermögen ins Asset Management

# KGAST Immo-Index: Verteilung nach Nutzung und Regionen

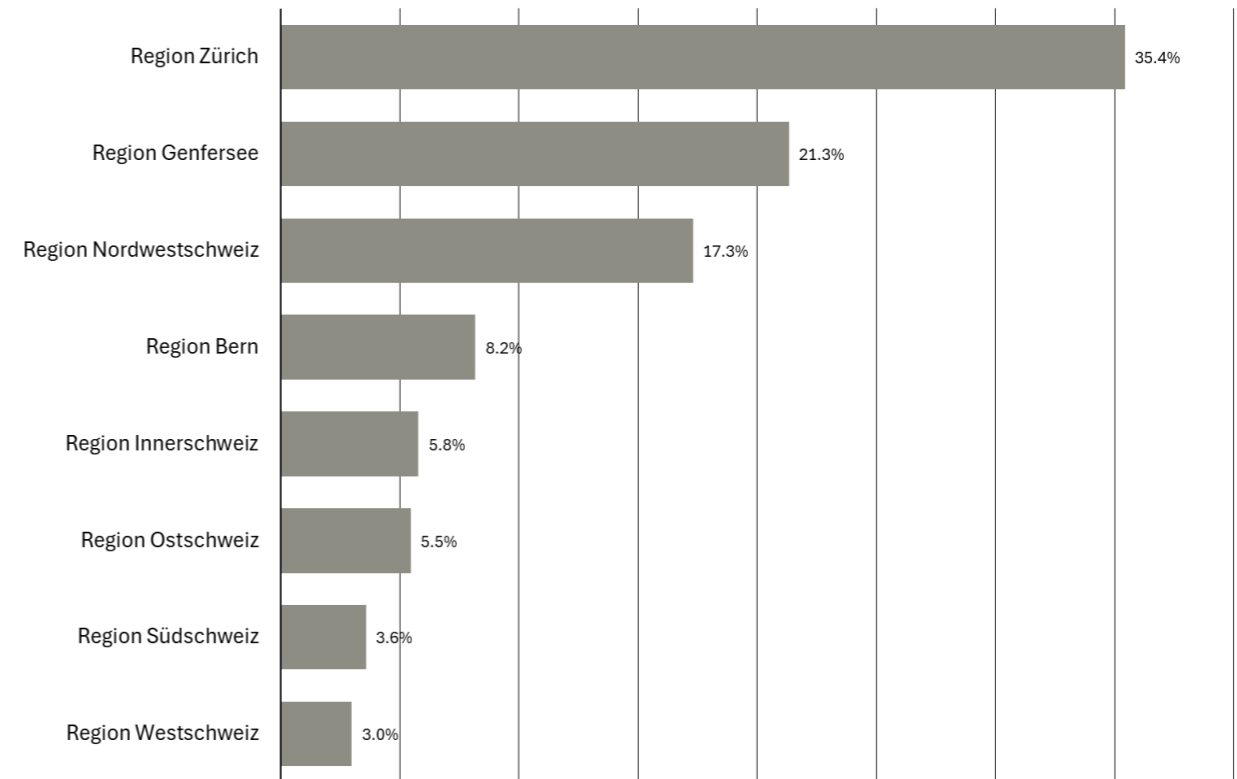
## Nutzung: Verteilung der Sollmiete nach Sektor

KGAST Immo-Index



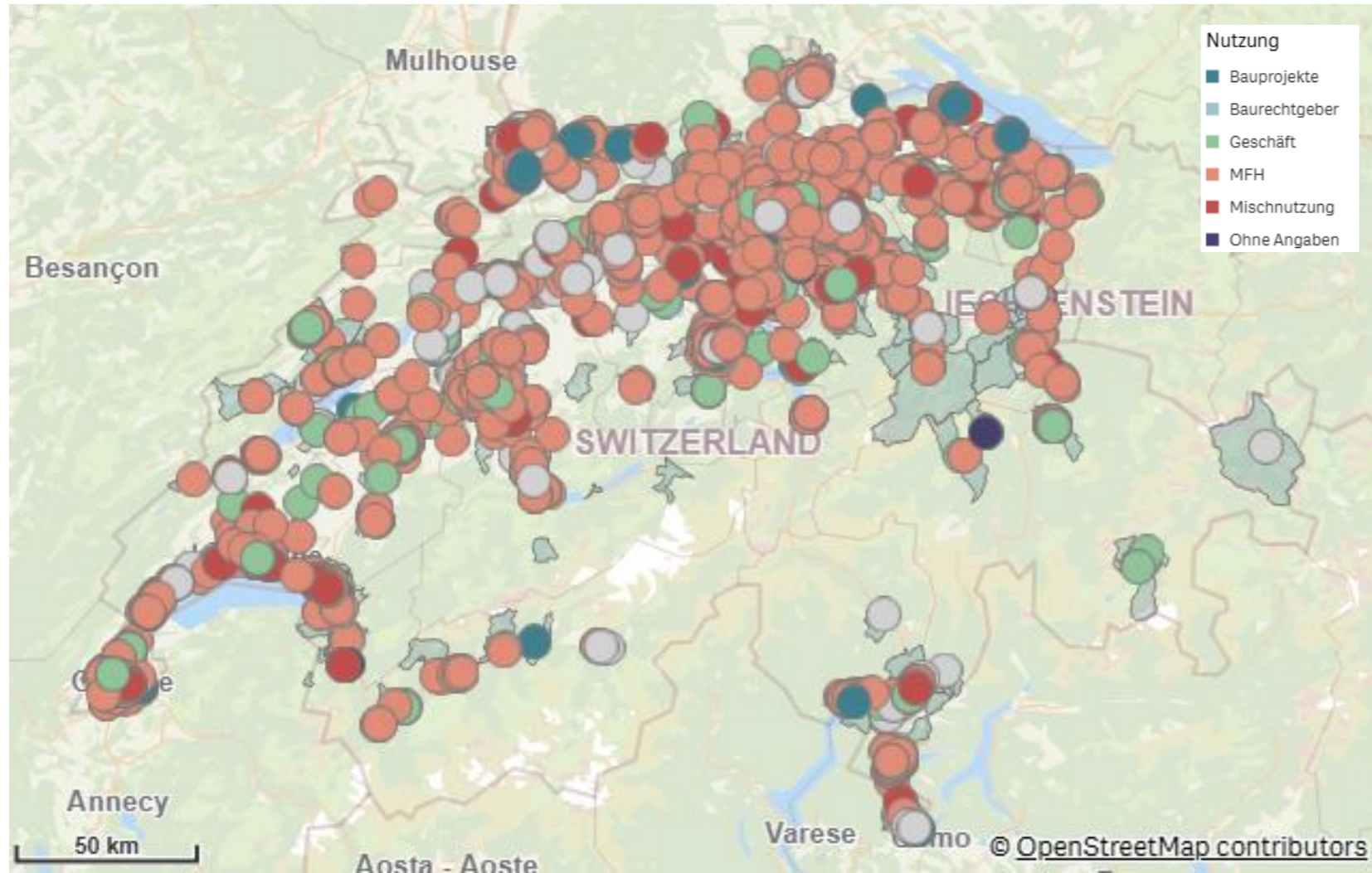
Quelle: Alphaprop, letzter Datenpunkt: 6.2.2026

## Starker Fokus in den grosstädtischen Regionen



Quelle: Alphaprop, letzter Datenpunkt: 6.2.2026

# KGAST Immo-Index: Regionale Verteilung der Liegenschaften



Quelle: Alphaprop, letzter Datenpunkt: 6.2.2026

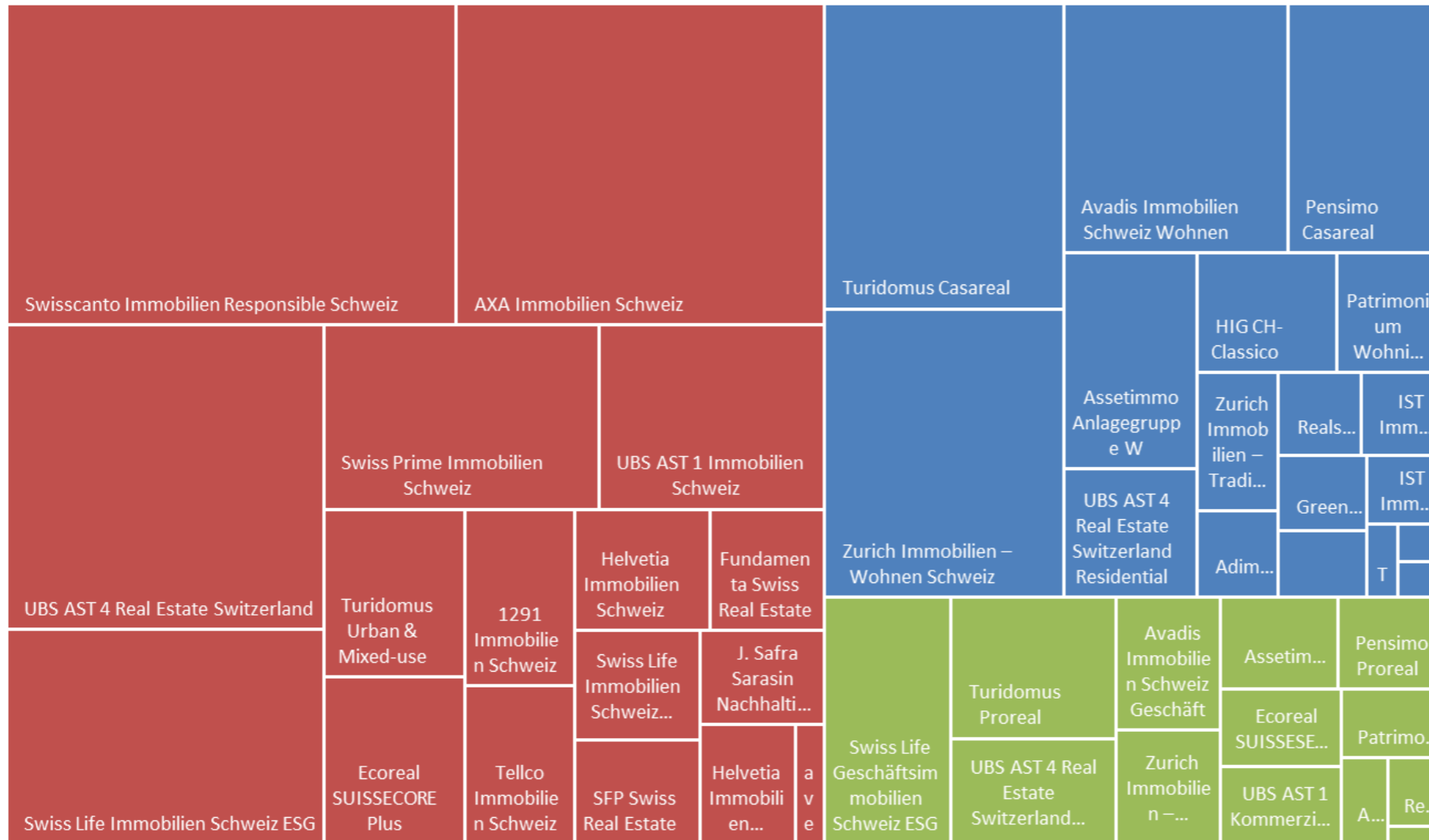
# KGAST Immo-Index: Durchschnittliche Kennzahlen nach Nutzung

	KGAST Wohnen	KGAST Geschäft	KGAST Gemischt
Anzahl Produkte	18	13	17
Durchschnittlicher NAV (in Mio. CHF)	1298	766	2697
Durchschnittlicher Marktwert (in Mio. CHF)	1418	914	3095
Anlagerendite	4,76%	3,55%	4,65%
Ausschüttungsrendite	2,75%	3,29%	2,29%
Ausschüttungsquote	92,2%	96,0%	92,3%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> GAV)	0,38%	0,47%	0,47%
Fremdfinanzierungsquote (in % der Verkehrswerte)	5,0%	14,1%	10,1%
Mietzinsausfallsrate	2,9%	7,3%	4,9%
	KGAST Wohnen	KGAST Geschäft	KGAST Gemischt
Abdeckungsgrad	90,0%	92,5%	90,6%
Anteil fossile Energieträger	73,5%	58,3%	60,7%
Energieintensität (in kWh/m <sup>2</sup> )	105,1	89,3	93,4
Intensität von Treibhausgasemissionen (in kg CO <sub>2</sub> -e/m <sup>2</sup> )	17,1	11,0	12,0

Quelle: Alphaprop, letzter Datenpunkt: 6.2.2026; Werte gemäss jeweils aktuellstem Geschäftsbericht. Definition gemäss KGAST. Ausschüttungskennzahlen nur anhand von ausschüttenden Produkten.

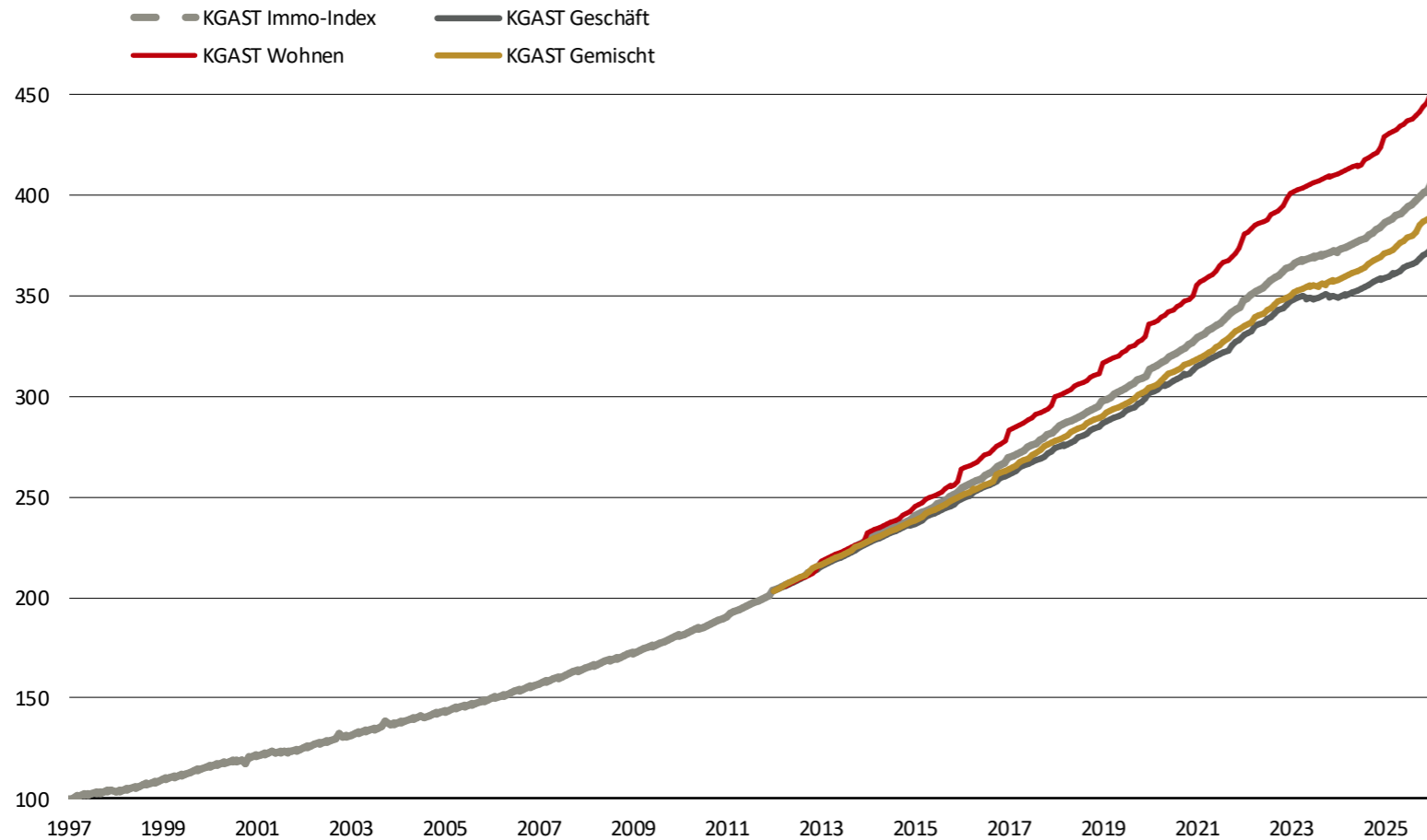
# KGAST Immo-Index: Aufteilung nach Produkten

■ KGAST Immo-Index Wohnen ■ KGAST Immo-Index Gemischt ■ KGAST Immo-Index Geschäft



Quelle: KGAST, letzter Datenpunkt: 31.1.2026. Definition gemäss KGAST.

# KGAST Immo-Indizes: Entwicklung der Anlagerenditen



- Seit dem Berechnungsbeginn im Januar 1997 hat der KGAST Immo-Index eine durchschnittliche Anlagerendite von 5,0% p.a. verzeichnet
- Seit Dezember 2011 liegen zudem Indizes nach Nutzung vor:
  - KGAST Immo-Index Wohnen: 5,9% p.a.
  - KGAST Immo-Index Gemischt: 4,7% p.a.
  - KGAST Immo-Index Geschäft: 4,4% p.a.

Quelle: Datastream Workspace, letzter Datenpunkt: 6.2.2026

# Immobilienanlagegruppen Schweiz – Fünf Thesen für die nächsten 10 Jahre

1. Wohnimmobilien bleiben knapp – nicht zyklisch, sondern strukturell. Demografie, Zuwanderung und Regulierung sichern langfristig Nachfrageüberhang und Cashflow-Stabilität.
  2. Regulierung wird zum zentralen Renditetreiber – positiv wie negativ. Wer regulatorisch „richtig“ positioniert ist, gewinnt; der Rest verliert dauerhaft an Ertragspotenzial.
  3. ESG entscheidet über Werthaltigkeit, nicht über Image. Gebäude ohne Dekarbonisierungspfad werden illiquide und wertrelevant abgestraft.
  4. Spreu trennt sich zunehmend vom Weizen – d.h. nicht jede Immobilie ist mehr investierbar. ESG-Investitionen lassen sich an vielen Orten nicht rentabilisieren. Büro und Retail funktionieren insbesondere an guten Lagen mit Anpassungsfähigkeit und Nutzungstiefe.
  5. Immobilien-Anlagegruppen behaupten sich als strategischer Anker der 2. Säule. Lange Kapitalbindung, Skaleneffekte und stabile Ausschüttungen schlagen taktische Alternativen. Noch grosses Potenzial für Sacheinlagen von Pensionskassen vorhanden – Schweizer PKs halten noch rund 100 Mrd. CHF Immobilien Schweiz als Direktanlagen.
- Die Zukunft gehört nicht dem breiten Markt, sondern der richtigen Lage, der richtigen Regulierung und der richtigen Strategie.

# Kontaktinformation

Ulrich Braun  
Leiter Immobilienanlagegruppen Schweiz  
UBS | Real Estate DACH  
+41-44-332 58 08  
ulrich.braun@ubs.com

**UBS Fund Management (Switzerland) AG**  
Asset Management

Postfach 967  
4002 Basel

+41-61-288 49 10  
[www.ubs.com](http://www.ubs.com)

UBS Fund Management (Switzerland) AG ist ein Mitglied der UBS Gruppe



# Disclaimer

## Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.

UBS Fonds nach schweizerischem Recht.

Vorkehrungen, die für den Vertrieb der erwähnten Fondsanteile getroffen wurden, können auf Initiative der Verwaltungsgesellschaft des/der Fonds(s) gekündigt werden.

Als Investoren in Anlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie patronale Wohlfahrtsfonds zugelassen (gemäss BVG). Die Anlagegruppen der UBS Investment Foundation 2 (AST 2) und der UBS Investment Foundation 3 (AST 3) stehen nur den in der Schweiz domizilierten Personalvorsorgeeinrichtungen offen, die gemäss Art. 48 BVG in Verbindung mit Art. 61 BVG im Register für berufliche Vorsorge eingetragen sind. Nur unter dieser Voraussetzung darf den Anlagegruppen gemäss der so genannten Verständigungsvereinbarung von 2004 keine Quellensteuer auf Dividenden amerikanischer und gegebenenfalls weiterer ausländischer Aktien belastet werden.

Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts und des Basisinformationsblatts erfolgen. Bei jeder Anlageentscheidung sollten alle Merkmale oder Anlageziele des Fonds berücksichtigt werden, die im Prospekt oder ähnlichen rechtlichen Unterlagen beschrieben sind. Anleger erwerben Anteile oder Aktien eines Fonds und nicht an einem bestimmten Basiswert, wie z.B. eines Gebäudes oder von Aktien eines Unternehmens. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit hinsichtlich der im Dokument erwähnten Wertpapiere, Märkte und Entwicklungen. Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Anteile der erwähnten UBS Fonds können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein und dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die berechnete Performance berücksichtigt alle Kosten auf Fondsebene (laufende Kosten). Die Ein- und Ausstiegskosten, die sich negativ auf die Performance auswirken würden, werden nicht berücksichtigt. Wenn sich die zu zahlenden Gesamtkosten ganz oder teilweise von Ihrer Referenzwährung abweichen, können die Kosten aufgrund von Währungs- und Wechselkursschwankungen steigen oder sinken. Kommissionen und Kosten wirken sich negativ auf den Betrag der Anlage und die erwartete Rendite aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungs- und Wechselkursschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt einer Besteuerung, die von der persönlichen Situation jedes Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS Asset Management Switzerland AG oder einer lokalen verbundenen Gesellschaft weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Prospekt, Basisinformationsblatt, Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS Asset Management Switzerland AG, c/o UBS AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in englischer Sprache finden Sie online unter: [ubs.com/funds](https://ubs.com/funds).

Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter [ubs.com/am-glossary](https://ubs.com/am-glossary)

© UBS 2026. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.