Immobilien

Für Marketingzwecke.
Nur für globale Anleger und Kunden ausserhalb der USA, die als qualifizierte, professionelle, akkreditierte oder institutionelle bzw. Wholesale-Anleger gelten. Nur für den Gebrauch durch den Empfänger. Eine Weitergabe ist strikt untersagt.

Das nächste Kapitel

Eine neue Ära für globale Immobilienanlagen

UBS

Fokus auf Einkommen und Werterholung

Die Korrektur der Immobilienwerte und die sich verbessernden Fundamentaldaten schaffen attraktive Chancen in der globalen Immobilienanlageklasse.

Höhere Zinsen haben weltweit zu einer deutlichen Korrektur der Immobilienwerte geführt, während höhere Bau- und Finanzierungskosten zu einer geringeren Neubautätigkeit geführt haben. Dadurch bieten die globalen Immobilienmärkte heute attraktivere Einstiegspreise, während sich die Aussichten für Mietwachstum verbessern. Aus unserer Sicht sollten Schweizer Anleger dieses Zeitfenster nutzen, um ihre inländische Immobilienallokation durch globale Immobilieninvestitionen zu ergänzen.

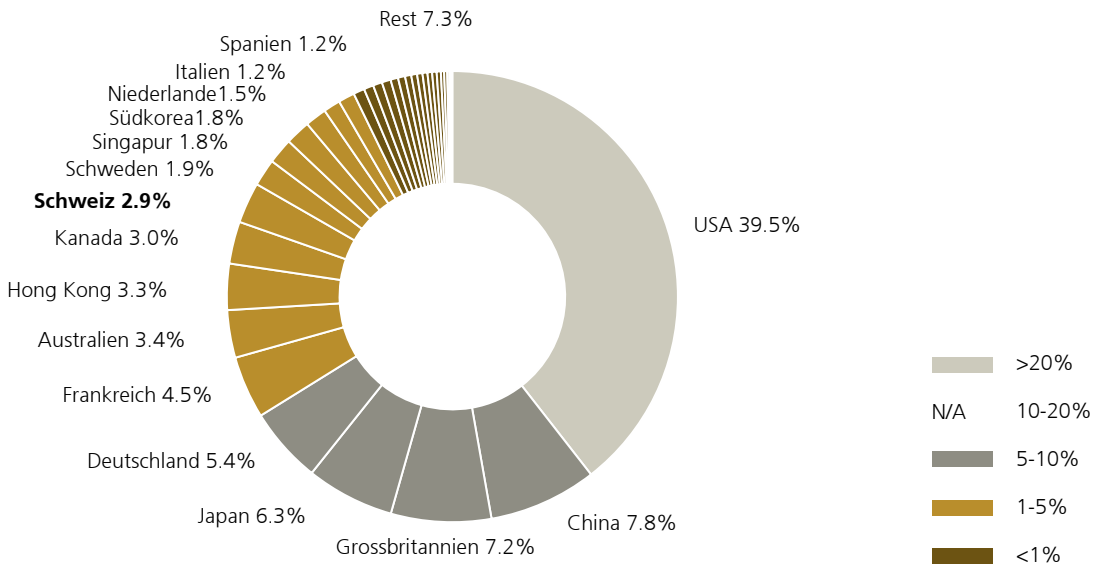
Gleichzeitig muss zukünftiges Wertsteigerungspotenzial nicht von fallenden Zinsen abhängen, vielmehr sollten Investoren ihren Fokus auf das Wachstum der Mieterträge durch aktives Asset Management richten. Dies erfordert die Auswahl erstklassiger lokaler Manager, die Diversifikation ermöglichen und Zugang zu Immobiliensektoren bieten, die von strukturellen Rückenwinden profitieren.

Das breite Anlageuniversum bietet Diversifikationsvorteile

Eine Welt voller Chancen
Immobilien zählen seit Langem zu den Kernanlagen institutioneller Investoren in der Schweiz. Im Jahr 2025 betrug die durchschnittliche Immobilienquote Schweizer Pensionskassen 24,8 % des Portfolios, gegenüber 22,5 % im Jahr 2016.[1] Dennoch sind lediglich 2,0 % dieser Allokation ausserhalb der Schweiz investiert, obwohl das globale Immobilienuniversum ein Vielfaches grösser ist und nur eine begrenzte Korrelation zum Schweizer Immobilienmarkt aufweist. Diese ausgeprägte Heimatmarktorientierung lässt sich durch verschiedene Faktoren erklären. Dazu zählen die bemerkenswerte Resilienz des Schweizer Immobilienmarktes seit der letzten Korrekturphase in den 1990er-Jahren sowie die oft als komplex wahrgenommenen Herausforderungen bei internationalen Immobilieninvestitionen, auch im Zusammenhang mit dem Management von Fremdwährungsrisiken. Diese können mit zusätzlichem Aufwand und Kosten verbunden sein. Infolgedessen konzentrieren Schweizer institutionelle Investoren rund 92 % ihrer Immobilienanlagen auf weniger als 3 % des weltweit investierbaren Immobilienuniversums (Abbildung 1). In einem zunehmend fragmentierten geopolitischen Umfeld erscheint der Fokus auf vertraute, inländische Anlagemöglichkeiten nachvollziehbar. Gleichzeitig führt dieser Ansatz zu einem Konzentrationsrisiko im Portfolio, während ein zunehmend umkämpfter Markt die effiziente Kapitalanlage erschwert.

Die in den vergangenen Jahren wiederholt deutlich überzeichneten Kapitalerhöhungen bei Schweizer Immobilienfonds und Anlagestiftungen unterstreichen diese Entwicklung. Gleichzeitig wurden die Renditetreiber an den globalen Finanzmärkten zunehmend von einzelnen Marktsegmenten dominiert, was sich beispielsweise in der überproportionalen Bedeutung von KI-bezogenen Aktien für die globale Aktienmarktentwicklung zeigt. Vor diesem Hintergrund erscheint eine stärkere Diversifikation über Anlageklassen und Regionen hinweg als sinnvoll. Aus unserer Sicht spricht dies für eine ergänzende Allokation in globale Immobilienanlagen neben einem bestehenden Schweizer Immobilienportfolio.

Abbildung 1: Marktanteile am globalen Immobilienmarkt



Quelle: MSCI; UBS Asset Management, Dezember 2024.
Hinweis: Basierend auf den MSCI-Schätzungen zur Marktgrösse, ausgewiesen in US-Dollar zu den jeweiligen Jahresendwechselkursen. Berücksichtigt werden sowohl börsenkotierte als auch nicht börsenkotierte, professionell verwaltete Immobilienanlagen.

[1] Swisscanto/ZKB, Schweizer Pensionskassenstudie 2026.

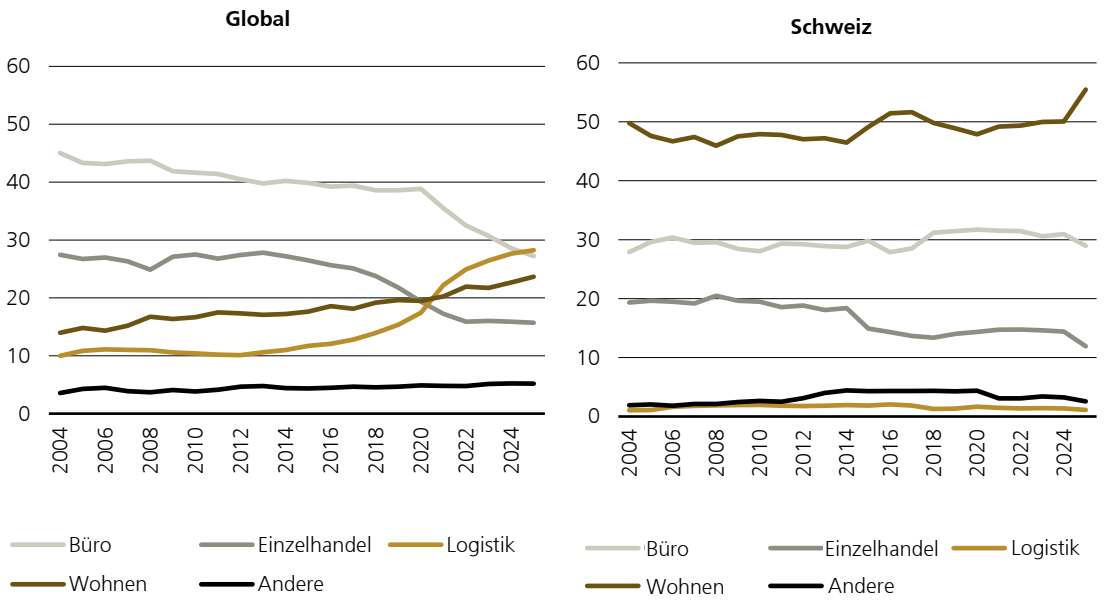
Zugang zu Sektoren mit strukturellem Wachstum

Eine internationale Immobilienallokation bietet Schweizer Investoren weit mehr als nur geografische Diversifikation. Sie eröffnet Zugang zu Immobiliensektoren mit strukturellem Wachstum, die im Schweizer Markt nur begrenzt oder gar nicht investierbar sind. Ein besonders anschauliches Beispiel hierfür ist der Logistiksektor. Getrieben durch das anhaltende Wachstum des E-Commerce ist dessen Anteil am global investierbaren Immobilienmarkt von 10,0 % im Jahr 2004 auf 28,2 % im Jahr 2025 gestiegen (Abbildung 2). Gleichzeitig hat sich Logistik zu einem breit diversifizierten Sektor entwickelt, der heute neben grossflächigen Logistikzentren auch flexibel nutzbare Gewerbe- und Produktionsflächen, Kühl- und Lagerlogistik sowie sogenannte Industrial Open Storage (IOS)-Flächen an wichtigen Verkehrsknotenpunkten umfasst. In der Schweiz hingegen spielt Logistik weiterhin eine untergeordnete Rolle und macht im Jahr 2025 lediglich rund 1 % des Immobilienmarktes aus. Zudem werden Industrie- und Logistikliegenschaften nach wie vor überwiegend eigengenutzt, was den Zugang für institutionelle Investoren erheblich einschränkt. Auch der Wohnimmobiliensektor, das grösste institutionelle Immobiliensegment der Schweiz, unterscheidet sich im internationalen Kontext deutlich.

Global betrachtet beschreibt der Begriff „*Living*" die Vielfalt investierbarer Wohnformen deutlich treffender als die klassische Kategorie Wohnimmobilien. Neben traditionellen Mietwohnungen umfasst dieser Sektor beispielsweise Einfamilienhäuser zur Vermietung, speziell entwickelte Studentenwohnanlagen, Seniorenresidenzen mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten sowie sogenannte Manufactured Housing Communities. Letztere kombinieren erschwinglichen Wohnraum mit gemeinschaftlichen Einrichtungen wie Clubhäusern oder Freizeitanlagen. Gemeinsam bieten diese Wohnformen zielgruppenspezifische und bedarfsgerechte Lösungen für eine breite Palette von Mietern. Die zunehmende Spezialisierung und Weiterentwicklung der Immobiliensektoren erfordert jedoch eine aktive und vorausschauende Portfoliosteuerung.

Während die sektorale Struktur des Schweizer Immobilienmarktes in den vergangenen zwei Jahrzehnten bemerkenswert stabil geblieben ist, haben sich die internationalen Immobilienmärkte tiefgreifend verändert. Insbesondere die Digitalisierung hat sowohl das Konsumverhalten durch den Onlinehandel als auch die Nutzung von Büroflächen durch die zunehmende Verbreitung hybrider Arbeitsmodelle nachhaltig beeinflusst. Diese Entwicklungen spiegeln sich in einer rückläufigen Bedeutung der traditionellen Büro- und Einzelhandelssektoren wider. Gleichzeitig haben Logistikimmobilien als direkte Profiteure des E-Commerce-Wachstums sowie defensive Wohnsektoren kontinuierlich an Bedeutung gewonnen.

Abbildung 2: Entwicklung der sektoralen Marktanteile im globalen Immobilienmarkt und in der Schweiz (%) 2008–2025



Quelle: MSCI (MSCI/Wüest Partner Switzerland Annual Property Index (Unfrozen), jährlich publiziert; MSCI Quarterly Property Index Global (Unfrozen; nach Marktgrösse gewichtet), vierteljährlich publiziert); Zurich Insurance; UBS Asset Management, August 2026.

Attraktive Einstiegsmöglichkeiten bei sich verbessernden Fundamentaldaten

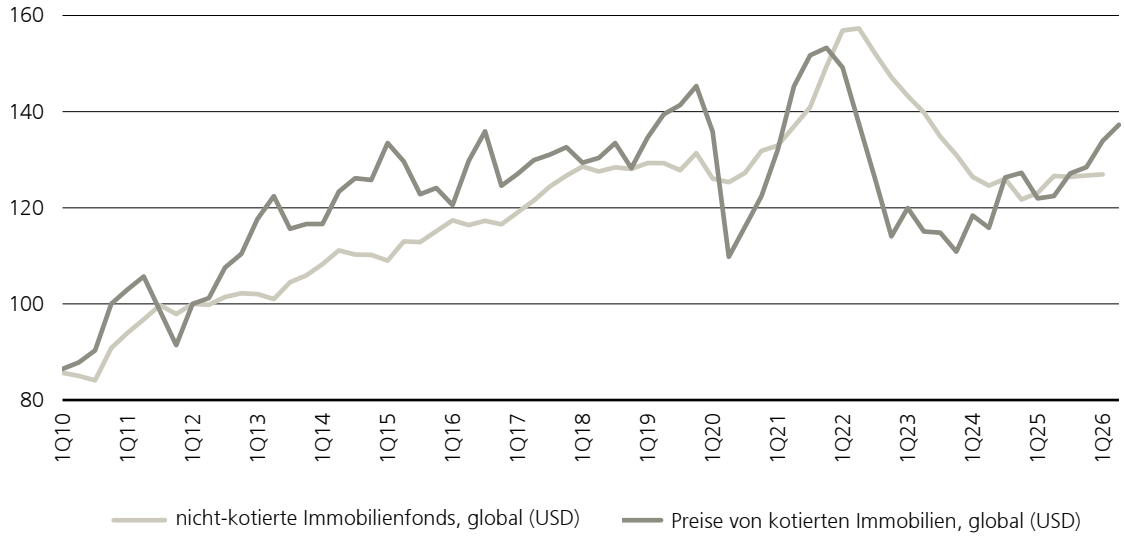
Die Zinswende und ihre Auswirkungen auf die globalen Immobilienmärkte
Trotz insgesamt robuster Mietmärkte stand der globale Immobiliensektor seit Mitte 2022 unter erheblichem Druck. Nach der Wiederöffnung der nordamerikanischen und europäischen Volkswirtschaften infolge der COVID-19-Pandemie führten umfangreiche fiskalische Stimulusprogramme und eine aufgestaute Nachfrage zu einem deutlichen Anstieg der Inflation. Gleichzeitig blieben die globalen Lieferketten durch die Nachwirkungen der Pandemie beeinträchtigt. Als Reaktion darauf verschärften die Zentralbanken weltweit ihre Geldpolitik deutlich.

So erhöhte die US-Notenbank ihre Leitzinsen innerhalb von lediglich 18 Monaten um mehr als fünf Prozentpunkte. Dies löste eine umfassende Korrektur der Immobilienwerte aus. Der globale Index für nicht börsenkotierte Immobilienfonds, der MSCI Global Property Fund Index (GPFI), verzeichnete in der Folge einen Rückgang der Kapitalwerte von 22,6 % zwischen dem Höchst- und Tiefststand in US-Dollar (Abbildung 3). Für Schweizer Investoren wurde diese Entwicklung zusätzlich durch die erhöhten Kosten der Währungsabsicherung verstärkt. Bemerkenswert ist jedoch, dass die Mietmärkte insgesamt weitgehend stabil blieben. Lediglich in einzelnen Sektoren und Regionen, insbesondere in Teilen des US-amerikanischen Immobilienmarktes sowie in China entwickelte sich die Nachfrage schwächer.

Nach der Korrektur: Stabilisierung und Erholung der globalen Immobilienmärkte
Mit der Stabilisierung des Zinsumfelds erreichte die Anlageklasse im Verlauf des Jahres 2024 ihren Tiefpunkt. Seit 2025 mehren sich die Anzeichen einer schrittweisen Erholung. Geopolitische Unsicherheiten, insbesondere die globalen handelspolitischen Spannungen mit den USA sowie die Konflikte im Nahen Osten, dämpften die Dynamik der Erholung zeitweise, konnten den positiven Trend jedoch nicht nachhaltig beeinträchtigen. Besonders hervorzuheben ist, dass sich erste Erholungstendenzen trotz weiterhin erhöhter und volatiler Anleiherenditen zeigen.

Wie in früheren Marktzyklen üblich, setzte die Erholung zunächst im börsenkotierten Immobiliensegment ein. Dieses weist mittlerweile deutlichere Anzeichen einer nachhaltigen Aufwärtsentwicklung auf (Abbildung 3). Historisch betrachtet fungierten börsenkotierte Immobilienmärkte häufig als Frühindikator für die spätere Entwicklung nicht börsenkotierter Immobilienanlagen. Die aktuelle Marktentwicklung könnte daher auf eine fortschreitende Stabilisierung und eine allmähliche Erholung der privaten Immobilienmärkte hindeuten.

Abbildung 3: Entwicklung nicht börsenkotierter[1] und börsenkotierter[2] Immobilienmärkte (indexiert, Q1 2012 = 100); **In % des NAVs.**



Quelle: MSCI; NCREIF; Refinitiv Datastream; UBS Asset Management, Juli 2026.
Hinweis: **1** MSCI Global Property Fund Index, quartalsende. **2** FTSE EPRA Nareit Developed Index, quartalsdurchschnitt. Bitte beachten Sie, dass die vergangene Wertentwicklung keine verlässliche Aussage über die zukünftige Wertentwicklung zulässt. Sie stellt keine Garantie von UBS Asset Management dar.

Globale Immobilienrisikoprämien auf einem neuen Gleichgewichtsniveau

Da sich die Hinweise verdichten, dass sich Immobilienmärkte erfolgreich an ein länger anhaltendes Umfeld höherer Zinsen angepasst haben, hat sich auch die von globalen Immobilienanlagen gebotene Risikoprämie stabilisiert. Aufgrund des inflationsgebundenen Charakters von Immobilien-Cashflows ist dabei nicht der nominale, sondern der reale Renditeaufschlag gegenüber Staatsanleihen die relevante Kennzahl. Zum Ende des ersten Quartals 2026 lag diese Prämie in den 23 wichtigsten globalen Immobilienmärkten bei nahezu 340 Basispunkten (Bp.). Zum Vergleich: In der Zeit nach der globalen Finanzkrise lag er durchschnittlich bei knapp 500 Basispunkten, während er zwischen 1995 und 2007 etwas unter 400 Basispunkten betrug. Obwohl die aktuelle Risikoprämie damit unter den historischen Durchschnittswerten liegt, sprechen mehrere strukturelle Faktoren für ein niedrigeres langfristiges Gleichgewichtsniveau zwischen Immobilien- und Staatsanleiherenditen.

Erstens spiegelte die erhöhte Prämie nach der Finanzkrise ein aussergewöhnlich tiefes Zinsumfeld wider und ist daher nicht repräsentativ für die langfristige Entwicklung. Noch wichtiger ist jedoch, dass sich die globale Immobilienanlageklasse gegenüber dem Zeitraum von 1995 bis 2007 grundlegend verändert hat. Die Transaktionsvolumina bei Anlageimmobilien sind deutlich gestiegen, die Investorenbasis hat sich erheblich verbreitert, investierbare Märkte und Sektoren haben sich ausgeweitet und institutionalisiert, und die Verfügbarkeit sowie Transparenz von Marktdaten haben sich markant verbessert. Mit Blick in die Zukunft dürfte zudem die zunehmende Nutzung von Künstlicher Intelligenz die Markttransparenz weiter erhöhen.[2]

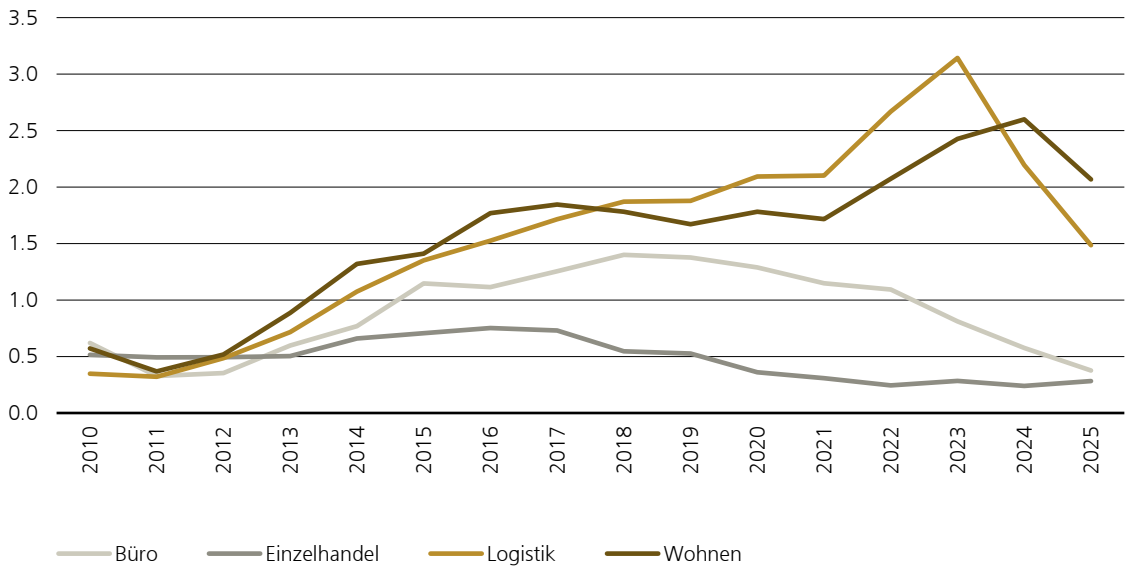
Gleichzeitig hat sich auch die Anlageklasse der Staatsanleihen verändert. In vielen Ländern haben die Staatsschulden gemessen am Bruttoinlandsprodukt historische Höchststände erreicht. Anhaltende Haushaltsdefizite und ein moderates Wirtschaftswachstum werfen zudem Fragen hinsichtlich der langfristigen Tragfähigkeit dieser Staatsschulden auf. Darüber hinaus sind Staatsanleihen zunehmend von politisch bedingter Volatilität betroffen, wie die britische Gilts-Krise beziehungsweise die sogenannte „Mini-Budget-Krise" im September 2022 gezeigt hat. Zusammengenommen stellen diese Entwicklungen die traditionelle Wahrnehmung von Staatsanleihen als weitgehend risikofreie Anlageklasse in vielen Märkten zunehmend infrage.

[2] JLL, Global Real Estate Transparency Index 2024 – Transparency in a time of transition.

Deutlich geringere Bautätigkeit schafft Voraussetzungen für breit abgestütztes Mietwachstum
Die durch das gestiegene Zinsniveau ausgelöste Neubewertung von Immobilien führte auch zu einer spürbaren Abschwächung der Bauaktivitäten. Vor dem Hintergrund von Bewertungsunsicherheiten und erhöhten Finanzierungskosten stellten viele Investoren und Entwickler ihre Bautätigkeit zurück, was in den kommenden Jahren zu einem begrenzteren Angebot führen dürfte. In den USA (Abbildung 4), dem weltweit grössten Immobilien-Investmentmarkt, ist die Zahl der Fertigstellungen bereits in allen wichtigen Immobiliensektoren deutlich zurückgegangen. Selbst in den zuvor stark wachsenden Logistik- und Wohnimmobiliensektoren, in denen das Angebot in einzelnen Märkten zeitweise die Nutzernachfrage überstieg, beispielsweise bei Logistikimmobilien in Südkalifornien oder Mehrfamilienhäusern im Sunbelt, nimmt das Angebot inzwischen wieder ab.

Gleichzeitig bleibt die Mieternachfrage in den von strukturellen Wachstumstreibern unterstützten Sektoren robust. Dazu zählen hochwertige Logistikimmobilien, die von E-Commerce und Re-Shoring profitieren, Wohnimmobilien, die von einer steigenden Mieternachfrage infolge der fortschreitenden Urbanisierung, der eingeschränkten Erschwinglichkeit von Wohneigentum und kleinerer Haushalte profitieren sowie lebensmittel- und nahversorgungsorientierte Einzelhandelsimmobilien, die den täglichen Bedarf einer wachsenden Bevölkerung decken. Selbst Büroimmobilien, deren Fundamentaldaten unter dem Trend zum Homeoffice gelitten haben, weisen für hochwertige Objekte zunehmend bessere Aussichten für das Mietwachstum auf. Zwar liegen für die Büroimmobilien in den USA derzeit keine verlässlichen Daten vor, die Immobilienberatung PMA prognostiziert jedoch für den Zeitraum 2026 bis 2028 in mehreren erstklassigen Büromärkten Kontinentaleuropas und der APAC-Region ein Mietwachstum, das deutlich über der Inflation liegt.[3]

Abbildung 4: Neubaufertigstellungen in % des Bestands im US-Immobilienmarkt



Quelle: CBRE, Q1 2026; UBS Asset Management, Juli 2026.
Hinweis: **Die vergangene Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.**

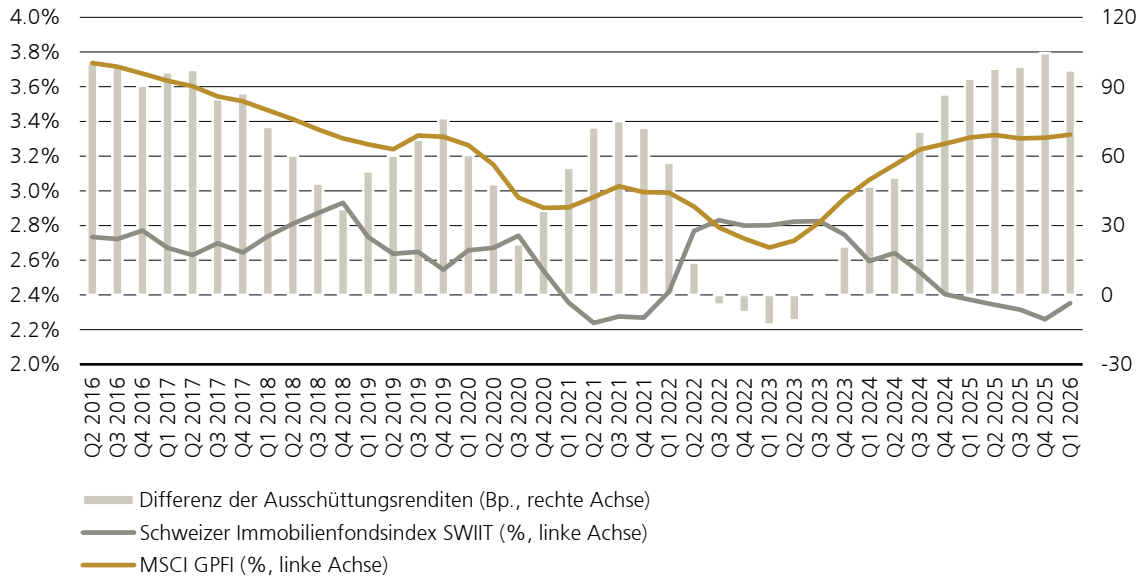
[3] PMA, Quarterly Property Forecasts, Q1 2026.

Stabile laufende Erträge mit Inflationsschutz

Mieterträge im Fokus der Anlageklasse
Nach der Anpassung der globalen Immobilienmärkte an ein länger anhaltendes Umfeld höherer Zinsen tritt die Anlageklasse in eine neue Phase ein. Da die Zinsen voraussichtlich höher und volatiler bleiben als in den vergangenen Jahren, können sich Investoren nicht länger auf Renditesteigerungen durch sinkende Kapitalisierungsraten (Cap Rates) verlassen. Entsprechend gewinnen die Qualität und das Wachstum der Mieterträge wieder zunehmend an Bedeutung für den Anlageerfolg. In vielerlei Hinsicht stellt dies eine Rückbesinnung auf das grundlegende Wertversprechen von Immobilienanlagen dar: die Erzielung stabiler Erträge über den gesamten Marktzyklus hinweg, verbunden mit zusätzlichem Wertsteigerungspotenzial durch aktives Management. Wie Abbildung 5 zeigt, zeichneten sich sowohl Schweizer als auch globale Immobilienanlagen in den vergangenen zehn Jahren durch stabile Ausschüttungen aus. Gleichzeitig nahm die Ausschüttungsrendite (Ausschüttungen im Verhältnis zum Marktwert der Anlage) zwischen 2016 und 2022 ab, da die Immobilienbewertungen deutlich anstiegen.

Ein direkter Vergleich im nicht kotierten Markt ist zwar erschwert, da der KGAST Immo-Index[4] keine Zeitreihe zur Ausschüttungsrendite ausweist. Dennoch boten globale Immobilienanlagen den Investoren in der Regel einen Renditeaufschlag gegenüber dem Schweizer Markt, repräsentiert durch den Schweizer Immobilienfondsindex SWIIT. Eine Ausnahme bildete lediglich die unmittelbare Phase nach der Pandemie. Neben Unterschieden in der Sektorallokation (siehe Seite 4) ist dies Ausdruck der unterschiedlichen Zinsniveaus sowie der höheren Volatilität globaler Immobilienbewertungen in den vergangenen zehn Jahren. Zuletzt hat sich dieser Unterschied der Ausschüttungsrenditen nochmals vergrössert. Per Ende des ersten Quartals 2026 erreichte der Aufschlag zwischen dem nicht kotierten globalen Immobilienfondsindex MSCI GPFI und dem Schweizer Immobilienfondsindex SWIIT nahezu 100 Basispunkte. Damit wurde die höchste Differenz seit Beginn der verfügbaren Datenreihe verzeichnet.

Abbildung 5: Differenz der Ausschüttungsrenditen zwischen globalen Immobilienanlagen und Schweizer Immobilienfonds



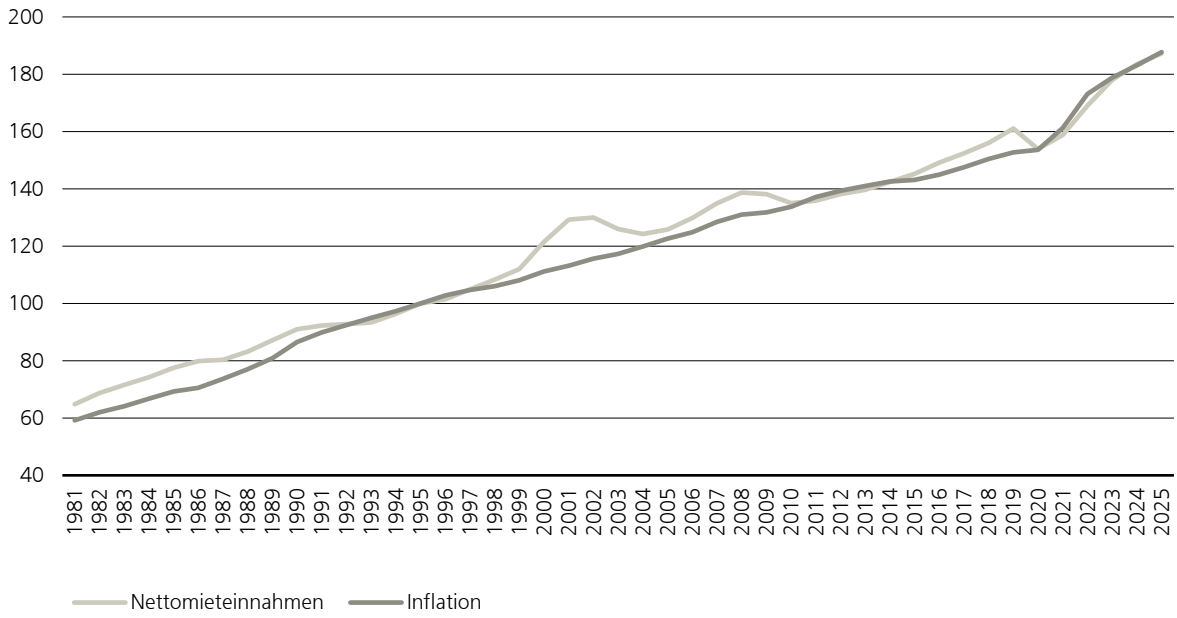
Quelle: MSCI, UBS UGA – Real Estate per Q1 2026; UBS Asset Management, August 2026.
Hinweis: Die vergangene Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

[4] KGAST Immobilienindex (Immobilienindex der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

Wachsende Cashflows als Basis für Inflationsschutz und Wertsteigerung
Die Ausschüttungsrendite institutioneller globaler Immobilienanlagen ist mehr als nur eine Quelle stabiler Erträge über den Marktzyklus hinweg. Wie Abbildung 6 zeigt, bietet sie zudem einen erhöhten Schutz vor Inflation. Die Fähigkeit, Inflation teilweise an die Mieter weiterzugeben, beruht auf Mietvertragsstrukturen, die in bestimmten Sektoren und Märkten etabliert sind. Solche Mechanismen sind in mehreren Gewerbeimmobilienmärkten Kontinentaleuropas sowie in Australien weit verbreitet. In anderen Märkten wird der Inflationsschutz durch vertraglich vereinbarte jährliche Mietanpassungen, beispielsweise im US-Logistiksektor, gewährleistet oder durch die regelmässige Anpassung der Mieten an das aktuelle Marktniveau erreicht. Ein gutes Beispiel hierfür sind Studentenwohnheime, deren Mietverträge in der Regel nur für ein Semester oder ein akademisches Jahr abgeschlossen werden. Auch Mietwohnungen in den USA weisen deutlich öftere Mieterwechsel auf als in der Schweiz, wodurch steigende Marktmieten schneller in den laufenden Erträgen berücksichtigt werden können.

In dieser neuen Phase für globale Immobilienanlagen wird der Anlageerfolg zunehmend von der Fähigkeit abhängen, ein nachhaltiges Mietwachstum zu erzielen. Dafür ist nicht nur die Auswahl der richtigen Märkte und Sektoren entscheidend, sondern auch ein aktives Asset Management. Dazu gehören insbesondere die Optimierung von Mietverhältnissen durch Neu- und Wiedervermietungen sowie gezielte wertsteigernde Investitionen in die Immobilien. Diese Fähigkeiten werden entscheidend sein, um attraktive laufende Erträge mit Inflationsschutz zu sichern und gleichzeitig von Wertsteigerungen zu profitieren, die aus einem nachhaltigen realen Mietwachstum resultieren.

Abbildung 6: Entwicklung der Nettomieteinnahmen globaler Immobilien und der Inflation[1]
(Indexiert, lokale Währungen; 1995 = 100)



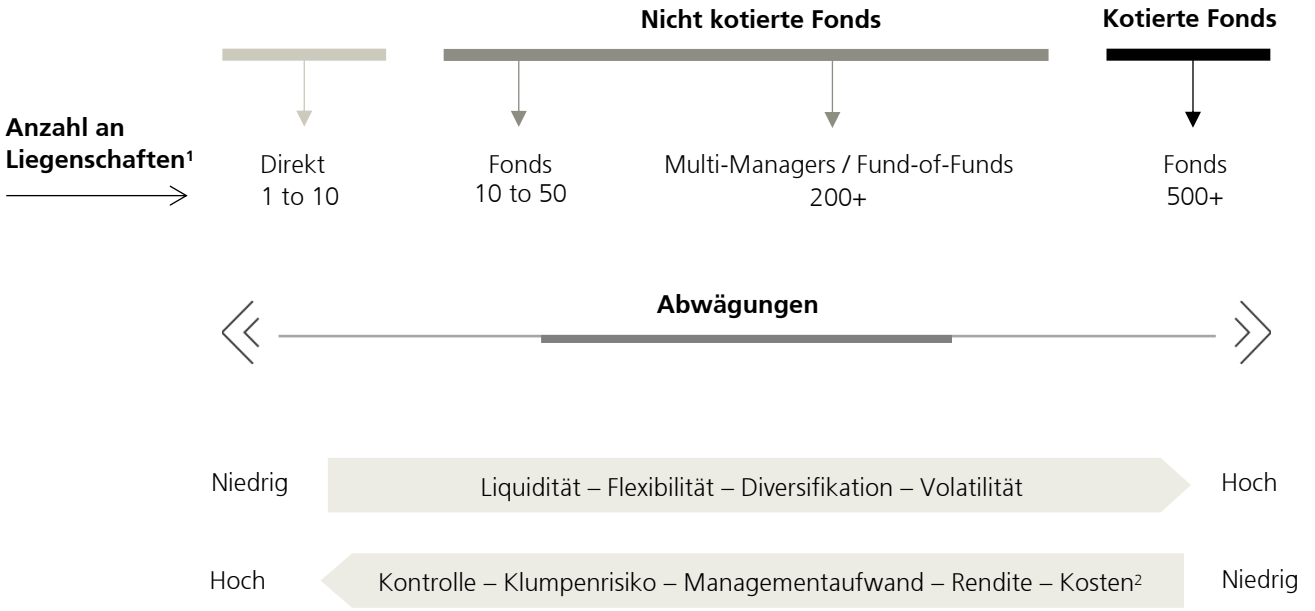
Quelle: MSCI, Oxford Economics; UBS Asset Management, Juni 2026.
Hinweis: **1** Global aggregierter Wert über 22 Märkte, gewichtet nach der geschätzten Grösse der jeweiligen Immobilienmärkte. Die vergangene Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Dies stellt keine Garantie von UBS Asset Management dar.

Lokale Marktkenntnis als Schlüssel zum Anlageerfolg

Erfolgreich in globale Immobilien investieren
Die Kombination aus attraktiven laufenden Erträgen und einer breiten sektoralen Diversifikation macht globale Immobilienanlagen zwar attraktiv, stellt Investoren beim Aufbau einer globalen Immobilienallokation jedoch vor Herausforderungen. Herausforderungen ergeben sich insbesondere aus Investitionen in unterschiedlichen Ländern und Regulierungsumfeldern, der Bewirtschaftung anspruchsvoller Immobiliensektoren sowie dem Umgang mit Währungsrisiken. In dieser neuen Phase globaler Immobilienanlagen gewinnen diese Herausforderungen zusätzlich an Bedeutung, da die Erschliessung von Wertsteigerungs- und Mietwachstumspotenzialen zunehmend von einem effektiven Immobilienmanagement abhängt.

Vor diesem Hintergrund stehen Schweizer institutionellen Investoren verschiedene Zugangswege zu globalen Immobilienanlagen offen (Abbildung 7). Diese reichen von direkt gehaltenen Portfolios mit wenigen Objekten bis hin zu grossen, börsenkotierten Immobilienfonds und Immobilienwertpapieren. Die einzelnen Ansätze unterscheiden sich hinsichtlich Renditeschwankungen, Liquidität, Diversifikation, Einflussmöglichkeiten und Kosten. Für Investoren, die eine geringere Renditevolatilität, eine breitere sektorale und regionale Diversifikation sowie die Vorteile eines aktiven Asset Managements auf Objektebene anstreben, können lokal verwaltete, nicht kotierte Immobilienfonds innerhalb einer Multi-Manager-Struktur eine attraktive Anlagelösung darstellen. Damit lassen sich die Chancen und Herausforderungen des veränderten Marktumfelds für globale Immobilienanlagen erfolgreich nutzen.

Abbildung 7: Anlagemöglichkeiten in globale Immobilien



Quelle: UBS Asset Management, August 2026.
Hinweis: Anleger sollten ihre individuelle Diversifikationsstrategie bei Anlageentscheidungen berücksichtigen. **1** Die Anzahl der Immobilien dient ausschliesslich illustrativen Zwecken; die dargestellte Grössenordnung basiert auf Diversifikationsüberlegungen. **2** Bezieht sich auf implizite Erwerbskosten und Managementgebühren.

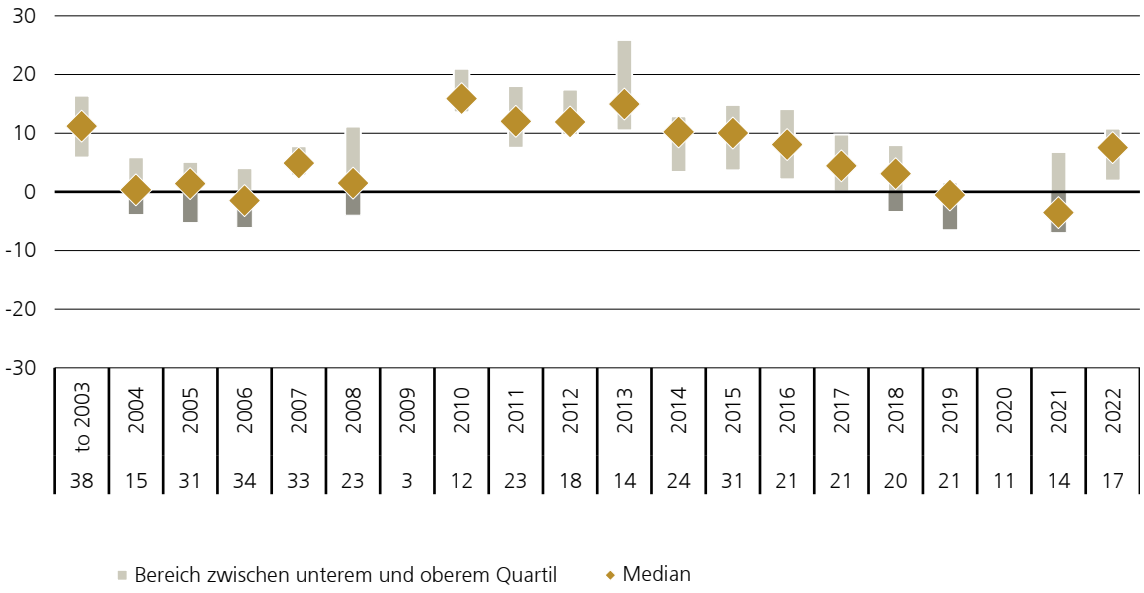
Die Auswahl erstklassiger Manager als Erfolgsfaktor

Ein Multi-Manager-Ansatz bietet Schweizer institutionellen Investoren beim Zugang zu globalen Immobilienanlagen erhebliche Vorteile. Zum einen werden steuerliche Aspekte und die Absicherung von Währungsrisiken auf Produktebene berücksichtigt, wodurch ein Grossteil der technischen Komplexität internationaler Immobilienanlagen entfällt. Zum anderen ermöglicht eine einzige Anlage Zugang zu breit diversifizierten Portfolios professionell und aktiv gemanagte Immobilien über verschiedene Regionen und Sektoren hinweg. Dadurch entsteht ein Immobilienportfolio mit einer Diversifikation nach Objekten, Mietern, Sektoren und Regionen, die sich durch Direktanlagen nur mit erheblichen Investmentvolumen erreichen liesse.

Die Vorteile einer Multi-Manager-Struktur gehen zwar mit einer zusätzlichen Gebührenebene einher. Grössere Anbieter können jedoch aufgrund ihres Investitionsvolumens häufig bevorzugte Konditionen bei ihren lokalen Investitionspartnern erzielen und diese Vorteile an die Investoren weitergeben. Dadurch lässt sich ein Teil der zusätzlichen Kosten kompensieren. Partnerschaften mit lokalen Managern sind entscheidend, um Zugang zu attraktiven Anlageopportunitäten zu erhalten, sei es durch nicht öffentlich vermarktete Transaktionen, die Rekapitalisierung grosser Immobilienportfolios oder Co-Investments zu bevorzugten Gebührenkonditionen. Gleichzeitig ermöglichen sie ein aktives Asset Management auf Basis fundierter lokaler Markt- und Regulierungsexpertise. Grundlage dafür ist in der Regel die Spezialisierung der Manager auf bestimmte Regionen und Sektoren.

Neben einer vorausschauenden sektoralen und regionalen Allokation stellt die Auswahl erstklassiger lokaler Manager einen wichtigen Erfolgsfaktor für globale Multi-Manager-Strategien dar. Dies zeigt sich insbesondere im geschlossenen non-core-Segment, wie die Streuung der seit Auflage erzielten Renditen innerhalb einzelner Fondsjahrgänge (Vintages) verdeutlicht (Abbildung 8). Selbst im anspruchsvollen Fondsjahrgang 2019 erzielten die erfolgreichsten Manager seit Auflage leicht positive Renditen. Im Fondsjahrgang 2008 erwirtschafteten die besten Strategien Renditen im niedrigen zweistelligen Bereich, während die Medianrendite nahe bei 0 % lag. Auch wenn diese Analyse auf dem risikoreicheren non-core-Segment basiert, zeigt sich ein ähnliches Bild bei core-Strategien. Die langfristige Renditeentwicklung variiert sowohl bei breit diversifizierten als auch bei spezialisierten Anlageansätzen deutlich zwischen den einzelnen Managern.

Abbildung 8: Verteilung der internal rate of return (IRR) von non-core-Immobilienfonds[1] seit Auflage (in %, nach Auflagejahrgang bis zum 1. Quartal 2026, inklusive Anzahl Fonds je Jahrgang)



Quelle: ANREV / INREV / NCREIF; UBS Asset Management, Mai 2026.
Hinweis: **1** *Non-core* umfasst value-add- und opportunistische Immobilienfonds. Die vergangene Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Dies stellt keine Garantie von UBS Asset Management dar.

Ein Marktumfeld mit Opportunitäten

Für Schweizer institutionelle Investoren kann die Anpassung der globalen Immobilienmärkte an ein länger anhaltendes Umfeld höherer Zinsen attraktive Anlagechancen eröffnen. Als Ergänzung zu inländischen Immobilienanlagen ermöglichen globale Immobilieninvestitionen eine breitere Diversifikation, den Zugang zu wachstumsstarken Sektoren, die in der Schweiz nur begrenzt verfügbar sind, sowie das Potenzial für attraktive laufende Erträge mit Inflationsschutz und eine Erholung der Immobilienwerte.

In einem Umfeld, in dem der Anlageerfolg zunehmend durch Mietwachstum und die Steigerung der Objektqualität und weniger durch sinkende Zinsen bestimmt wird, gewinnt ein aktives Asset Management auf Objektebene weiter an Bedeutung. Die Erschliessung dieser Potenziale setzt jedoch einen professionellen Umgang mit den Besonderheiten globaler Märkte, regulatorischen Rahmenbedingungen und Währungsrisiken voraus. Ein disziplinierter Multi-Manager-Ansatz, der lokale Marktkenntnisse mit einer sorgfältigen Managerselektion und einer umfassenden Due Diligence verbindet, bietet hierfür einen überzeugenden Rahmen und einen effizienten Zugang zu globalen Immobilienanlagen.

Für weitere Informationen kontaktieren Sie:

UBS Asset Management
Unified Global Alternatives – Real Estate
Portfolio Manager

Brice Hoffer
+41-44-234-9156
brice.hoffer@ubs.com

Folgen Sie uns auf LinkedIn

Scannen Sie diesen Code, um direkt auf unsere Research-Plattform zu gelangen!

© UBS 2026. Alle Rechte vorbehalten.

Eine Garantie stellt dies nicht dar von UBS Asset Management.
M-006722

Für Marketingzwecke.
Nur für globale Anleger und Kunden ausserhalb der USA, die als qualifizierte, professionelle, akkreditierte oder institutionelle bzw. Wholesale-Anleger gelten. Nur für den Gebrauch durch den Empfänger. Eine Weitergabe ist strikt untersagt.

ubs.com/uga

Diese Publikation stellt keine Aufforderung zum Kauf oder zum Verkauf von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten in Bezug auf die UBS AG oder ihre verbundenen Unternehmen in der Schweiz, in den USA oder in sonstigen Jurisdiktionen dar. UBS verbietet die vollständige oder teilweise Weitergabe oder Vervielfältigung dieser Unterlagen ohne ihre vorherige schriftliche Genehmigung ausdrücklich und übernimmt keinerlei Haftung für diesbezügliche Handlungen Dritter. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen wurden auf der Grundlage von Informationen aus Quellen zusammengestellt bzw. gebildet, die wir als zuverlässig und glaubhaft ansehen. Es wird jedoch keine Verantwortung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Alle genannten Informationen und Meinungen können sich ohne Mitteilung ändern. Bitte beachten Sie, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist. Bei Anlagen in Immobilien/Infrastruktur/Private Equity (über Direktinvestitionen oder geschlossene oder offene Fonds) sind die zugrunde liegenden Vermögenswerte illiquide. Die Bewertung ist eine Frage der Einschätzung von Gutachtern. Der Wert von Anlagen und die aus ihnen erzielten Erträge können sowohl steigen als auch sinken. Die Anleger erhalten möglicherweise nicht den ursprünglich investierten Betrag zurück. Alle geäusserten Einschätzungen zu Markt und Kapitalanlagen sind nicht als Anlageresearch gedacht. **Dieses Dokument wurde nicht gemäss den Anforderungen eines Landes zur Förderung der Unabhängigkeit des Investment-Research erstellt und unterliegt keinem Handelsverbot vor der Verbreitung von Investment-Research.** Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Verbreitung dar und sind nicht als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf eines bestimmten Wertpapiers oder Fonds zu betrachten. Einige Kommentare in diesem Dokument gelten als zukunftsgerichtete Aussagen. Die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse können jedoch erheblich davon abweichen. Die hierin geäusserten Meinungen spiegeln das beste Urteil von UBS Asset Management zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wider. Eine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Änderung zukunftsgerichteter Aussagen aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder aus anderen Gründen wird abgelehnt. Des Weiteren stellen diese Einschätzungen keine Prognose oder Garantie hinsichtlich der zukünftigen Wertentwicklung einzelner Wertpapiere, Anlageklassen oder Märkte im Allgemeinen dar noch sind sie dazu gedacht, die zukünftige Wertentwicklung eines Kontos, Portfolios oder Fonds von UBS Asset Management zu prognostizieren. Quelle aller Daten/Grafiken (soweit nicht anders angegeben): UBS Asset Management. Die hierin geäusserten Meinungen bieten eine Übersicht zu den Einschätzungen von UBS Asset Management, per September 2026. Alle Angaben per September 2026, sofern nicht anders angegeben. Veröffentlicht im September 2026. **Zugelassen für Global ex USA.**

© UBS 2026. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Andere Kennzeichen können Marken ihrer jeweiligen Inhaber sein. Alle Rechte vorbehalten.