MAERKI BAUMANN & CO. AG

PRIVATBANK

Journal

Indirekte Immobilien –
Beteiligung statt Besitz

Immobilien-Dienstleistungen –
Indirekt investieren – direkt profitieren

Liebe Leserin, lieber Leser

Immobilien stehen für Sicherheit und Stabilität – Werte, die heute gefragter sind denn je. Das zeigt sich in unserer täglichen Arbeit rund um Immobilien. In dieser Ausgabe möchten wir den Fokus auf Immobilien als Anlageklasse lenken.

Indirekte Immobilienanlagen in Form von Fonds erfreuen sich wachsender Beliebtheit. Sie ermöglichen breit diversifizierte Investitionen in Schweizer Immobilien, sind steuerlich attraktiv und überzeugen mit regelmässigen Ausschüttungen und Wertsteigerungen. Gerade in unsicheren Zeiten sind sie ein stabilisierender Baustein in der Vermögensplanung.

Mit der Lancierung von zwei Immobilien-Dachfonds erweitern wir unser Angebot und verschaffen unserer Kundschaft einen neuen Zugang zu dieser Anlageform. Wir laden Sie ein, in dieser Ausgabe mehr über indirekte Immobilienanlagen und unsere Lösungen zu erfahren.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Beste Grüsse

Dr. Stephan A. Zwahlen
CEO Maerki Baumann & Co. AG

Persönlich. Engagiert.

Unsere Kundenberaterinnen und Kundenberater setzen sich täglich mit Herz und Verstand für die Bedürfnisse unserer Kundschaft ein. Dies im persönlichen Kontakt und über digitale Kanäle. Die Interessen unserer Kundinnen und Kunden stehen bei uns stets im Mittelpunkt.

Die Zusammenarbeit ist geprägt von Individualität, Flexibilität und partnerschaftlichem Handeln. Unser Engagement zeigt sich in massgeschneiderten Lösungen und unserer gelebten Leidenschaft.

Beteiligung statt Besitz

Immobilienfonds ermöglichen es Anlegern, am lukrativen Schweizer Markt zu partizipieren, ohne selbst Eigentümer zu werden.

Langfristig betrachtet weisen Immobilienfonds attraktive Renditen bei moderatem Risiko aus. Dank tiefen Zinsen und hoher Zuwanderung dürfte das vorderhand so bleiben.

Eine Liegenschaft zu besitzen, gehört für viele Menschen zum persönlichen Lebensentwurf – als Ausdruck von Sicherheit und persönlicher Unabhängigkeit. Doch ein knappes Angebot, hohe Preise und strenge Finanzierungskriterien machen den Immobilienerwerb zu einer grossen Herausforderung.

Indirekte Immobilienanlagen bieten eine attraktive Alternative zum Hauskauf: Sie erlauben es, am Potenzial des Immobilienmarktes teilzuhaben, ohne direkt eine Liegenschaft zu erwerben. Zu den indirekten Anlageformen zählen Immobilienfonds, die ihrerseits in ein breites Spektrum an Liegenschaften investieren. Sie eröffnen Anlegerinnen und Anlegern einen unkomplizierten Zugang zu einem Markt, der für viele sonst nur schwer zugänglich ist.

Immobilien gelten seit jeher als krisenresistente Anlageklasse. Gerade in wirtschaftlich und geopolitisch unsicheren Zeiten bietet der Schweizer Immobilienmarkt hervorragende Voraussetzungen: Tiefe Zinsen, hohe Rechtssicherheit, verlässlicher Eigentumsschutz und eine solide Bauqualität machen ihn zum bevorzugten Standort für langfristige Immobilieninvestitionen.

Kaum ein Markt in der Schweiz hat sich in den vergangenen zwei Jahrzehnten so beständig entwickelt wie der Immobilienmarkt. Besonders der Bereich Wohneigentum verzeichnet ein nahezu kontinuierliches Preiswachstum. Nach einer kurzen Konsolidierung 2023 und 2024 zeigen sich die Preise 2025 wieder stabil bis steigend, vor allem in urbanen Lagen mit guter Erschliessung. Angetrieben durch die Zuwanderung, gestiegene Ansprüche an Wohn- und Lebensqualität sowie historisch tiefe Hypothekarzinsen dürften die Nachfrage und der Preistrend nach oben anhalten.

Immobilienfonds ermöglichen es, bereits mit überschaubarem Kapitaleinsatz in professionell verwaltete Portfolios zu investieren – breit diversifiziert über Regionen, Objekttypen und Nutzungsarten. Im Unterschied zum direkten Immobilienbesitz sind sie börsentäglich handelbar und damit deutlich liquider. Statt in ein einzelnes Objekt zu investieren, verteilt sich das Risiko über zahlreiche Liegenschaften, was Klumpenrisiken reduziert und die Stabilität im Portfolio erhöht. Dank regelmässiger Ausschüttungen generieren viele Fonds kontinuierliche Erträge.

> «Schweizer Immobilienfonds haben ein sehr attraktives Risiko-Rendite-Profil.»
>
> Rolf Frey, Leiter Indirekte Immobilien
> Maerki Baumann & Co. AG

Verwaltet werden die Fonds von spezialisierten Teams mit langjähriger Erfahrung in Analyse und Portfoliomanagement. Einer der Pioniere auf dem Gebiet ist Rolf Frey, Leiter Indirekte Immobilien von Maerki Baumann. Er und sein Team sind die treibende Kraft hinter der Lancierung der beiden Immobilien-Dachfonds der Privatbank (siehe Seiten 5 bis 7). Mit seinen fundierten Analysen hat sich Rolf Frey branchenweit einen Namen gemacht.

Anhand seiner Studien kommt Rolf Frey zum Schluss: «Schweizer Immobilienfonds zeichnen sich durch ein sehr attraktives Verhältnis von Risiko und Rendite aus.» Eine Auswertung der Jahre 1990 bis 2024 zeigt, dass Schweizer Immobilienfonds im Durchschnitt eine jährliche Rendite von 6 % bei einem Risiko von 8 % erzielen. Im Vergleich dazu kamen Schweizer Aktien auf eine Rendite von 8 %, wiesen jedoch ein deutlich höheres Risiko von 15 % auf.

Auch im kurzfristigen Zeitraum von 2018 bis 2024 überzeugen Schweizer Immobilienfonds mit 4 % Rendite bei 9 % Volatilität. Schweizer Aktien erzielten in derselben Periode 5,5 % Rendite bei einem Risiko von 13 %. Ausländisch kotierte Immobilienanlagen schnitten im internationalen Vergleich in beiden Zeiträumen in Schweizer Franken deutlich ungünstiger ab – mit niedrigeren Erträgen und höherer Volatilität.

Auch die langfristige Performance von Immobilienfonds ist bemerkenswert - wenngleich die Kurse, wie bei börsengehandelten Fonds üblich, teils erheblichen Schwankungen unterliegen. Gemessen am SXI Real Estate® Funds Broad TR Index hat sich der Wert Schweizer Immobilienfonds in den letzten 25 Jahren mehr als vervierfacht. Das Jahr 2024 zählte zu den stärksten überhaupt, und auch 2025 setzt sich der positive Trend fort. Während Immobilienmärkte im Ausland teils stark unter Druck geraten sind, hat sich der Schweizer Markt einmal mehr als sicherer Hafen für Immobilienanlagen bewährt.

«Attraktive Einstiegsmöglichkeiten»

Rolf Frey über die neue Generation von Immobilienfonds und den Wert von Immobilienanlagen in unsicheren Zeiten.

Herr Frey, Sie haben zwei Immobilien-Dachfonds konzipiert und lanciert. Warum gerade jetzt?
Rolf Frey: Die Fonds sind eine direkte Antwort auf die steigende Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen, die sich als attraktive Ergänzung in Portfolios etabliert haben. Wir nutzen mit ihnen die Struktur eines neuen, innovativen Fondstyps. Es handelt sich um Schweizer Immobilien-Dachfonds, die in Form eines L-QIF (Limited Qualified Investor Fund) aufgelegt wurden. Diese ermöglichen ein breites Anlagespektrum und richten sich an qualifizierte Anleger wie institutionelle Investoren oder vermögende Privatkunden.

Welche Vorteile haben die neuen Fonds? Frey: Dank regelmässiger Ausschüttungen sorgen sie für stetige und planbare Renditen. Besonders hervorzuheben ist auch der hohe einkommens- und vermögenssteuerbefreite Anteil für in der Schweiz ansässige Privatpersonen. Bei einem Fonds liegt er über 70 % – ein einzigartiger Wert auf dem Schweizer Markt. Zudem setzen die Fonds stark auf Wohnimmobilien und sind darum gegenüber Anlageprodukten mit Fokus auf Gewerbeliegenschaften weniger schwankungsanfällig.

Was spricht aus Ihrer Sicht generell für Immobilienfonds? Frey: Sie bieten ein sehr vorteilhaftes Risiko-Rendite-Profil. Historisch betrachtet liefern Immobilienfonds überdurchschnittliche Erträge bei moderater Volatilität. Ein Erfolgsfaktor ist auch die geringe Korrelation mit Aktien. Ende 2024 zum Beispiel, als der Schweizer Aktienmarkt schwächelte, konnten Immobilienfonds die Rückgänge in gemischten Portfolios deutlich abfedern. Das zeigt: Immobilienfonds eignen sich hervorragend zur Diversifikation eines Portfolios.

Welchen Immobilienanteil empfehlen Sie? Frey: Je nach Risikoprofil und Anlageziel hat sich ein Anteil zwischen 25 und 40 % bewährt.

Immobilienfonds gelten aktuell als hoch bewertet. Lohnt sich ein Einstieg dennoch? Frey: Tatsächlich haben die Agios von Schweizer Immobilienfonds – also die Aufschläge auf den Nettoinventarwert – nach ihrem Tiefpunkt 2023 stark zugelegt und liegen derzeit bei rund 30 %. Ich erwarte, dass es im Zuge von anstehenden Neuemissionen und Kapitalerhöhungen zu leichten Korrekturen kommen wird. Das eröffnet attraktive Einstiegsmöglichkeiten.

Wie schätzen Sie die Zukunft des Schweizer Immobilienmarkts ein? Frey: Solange die Zuwanderung auf hohem Niveau bleibt, ist eine flächendeckende Immobilienkrise unwahrscheinlich. Die weitere Entwicklung hängt allerdings stark von externen Faktoren ab – etwa von den wirtschaftlichen Auswirkungen der US-Zölle und einer möglichen Rückkehr zu Negativzinsen in der Schweiz. Prognosen bleiben daher anspruchsvoll. Aber gerade in unsicheren Zeiten sind Sachwerte wie Immobilien sehr gefragt, was auf weiter steigende Kurse hindeutet.

Rolf Frey
Leiter Indirekte Immobilien
Maerki Baumann & Co. AG

Indirekt investieren – direkt profitieren

Zwei neue Immobilien-Dachfonds eröffnen Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt – professionell verwaltet und steuerlich attraktiv.

Die Privatbank Maerki Baumann erweitert ihr Dienstleistungsangebot im Immobilienbereich und lanciert zwei Fonds, die Anlegerinnen und Anlegern eine attraktive, breit diversifizierte Anlagemöglichkeit eröffnen.

Bei den Fonds handelt es sich um Fund-of-Funds-Strukturen: den MBC Immo Swiss – Indirect Focus L-QIF und den MBC Immo Swiss – Indirect Broad L-QIF. Das Kürzel L-QIF steht für Limited Qualified Investor Fund – eine seit 2024 in der Schweiz zugelassene, regulatorisch vereinfachte Fondsstruktur. Sie richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger wie institutionelle Investoren oder vermögende Privatpersonen mit professioneller Beratung. Die Fonds sind ausschliesslich für Anleger mit Domizil Schweiz zugänglich.

Beide Fonds investieren in indirekte Schweizer Immobilienanlagen, konkret in Immobilienfonds und börsennotierte Immobilienaktiengesellschaften. Ihr Fokus liegt auf breiter Titelstreuung, geografischer Diversifikation und Vielfalt der Nutzungsarten mit Wohn- und Geschäftsimmobilien. Sie bieten damit Zugang zu einem professionell verwalteten Portfolio.

Ein Erfolgsfaktor ist der steuerliche Vorteil für in der Schweiz domizilierte und qualifizierte Privatanleger: Der einkommens- und vermögenssteuerbefreite Anteil beträgt über 70 %. Grund dafür ist der Direktbesitz von Immobilien auf Fondsebene, wodurch Immobilienerträge bereits auf Fondsstufe besteuert werden. Die Ausschüttungen an Anleger bleiben dadurch steuerlich begünstigt oder vollständig steuerfrei.

Investitionen in indirekte Immobilien können auch im Rahmen der Modularen Anlagelösung getätigt werden. Dabei wird die persönliche Anlagestrategie über verschiedene Bausteine, sogenannte Strategie- und Akzentmodule, flexibel abgebildet. Das Akzentmodul Immobilien investiert über den Fonds MBC Immo Swiss – Indirect Focus L-QIF in ein breites Portfolio indirekter Schweizer Immobilienanlagen mit dem Ziel, langfristige Stabilität, Ertragskraft und steuerliche Effizienz zu vereinen.

Dienstleistungen auf einen Blick

Anlagemöglichkeiten indirekte Immobilien

- **MBC Immo Swiss – Indirect Focus L-QIF – primär geeignet für in der Schweiz domizilierte und qualifizierte Privatkunden:**
  Portfolio: 33 Titel
  Nutzungsarten: 52 % Wohn- und 48 % Geschäftsimmobilien
  Einkommens- und vermögenssteuerbefreiter Anteil: 77 %
  Dividendenrendite: 2,3 % per Oktober 2025

- **MBC Immo Swiss – Indirect Broad L-QIF – primär geeignet für in der Schweiz domizilierte und qualifizierte institutionelle Investoren:**
  Portfolio: 52 Titel
  Nutzungsarten: 63 % Wohn- und 37 % Geschäftsimmobilien
  Dividendenrendite: 2,6 % per Oktober 2025

- **Akzentmodul Immobilien im Rahmen der Modularen Anlagelösung:**
  Investition in den MBC Immo Swiss – Indirect Focus L-QIF für qualifizierte Kunden mit Wohnsitz in der Schweiz.

Umfassende Immobilienberatung

- Beratung und Begleitung rund um Bau, Kauf und Verkauf von Liegenschaften
- Erstellung von Dokumentationen
- Koordination von Käufern und Verkäufern
- Entwicklung und Abwicklung von Finanzierungslösungen
- Beratung und Ausführung von Hypothekenmodellen

Nutzen Sie unsere Immobilienkompetenz.
Wir freuen uns auf Sie.

Foto: Marco Borggreve

Violin-Virtuosin Janine Jansen mit Bruchs Violinkonzert Nr. 1

Erleben Sie am **Mittwoch, 11. März 2026**, Tonhalle-Orchester Zürich von Weltklasse unter der Leitung von Music Director Paavo Järvi mit Adès, Bruch und Bartholdy. Das Konzert wird unterstützt von Maerki Baumann, Projektpartnerin des Tonhalle-Orchesters Zürich.

«Indirekte Immobilienanlagen verbinden die Stabilität des Schweizer Immobilienmarktes mit der Flexibilität der Kapitalmärkte – eine Kombination, die langfristig überzeugt. Vor diesem Hintergrund bieten wir zwei Immobilien-Dachfonds an.»

Marc Wyss
Stv. Leiter Indirekte Immobilien
Maerki Baumann & Co. AG

«Gerade in wirtschaftlich unsicheren Zeiten bieten indirekte Immobilienanlagen wie Immobilienfonds attraktive Renditechancen. Mit unserer Expertise begleiten wir unsere Kundinnen und Kunden dabei, die passenden Lösungen für ihre Anlagestrategie zu finden.»

Patrick Bürgi
Senior Project Manager Indirekte Immobilien
Maerki Baumann & Co. AG

WICHTIGE RECHTLICHE HINWEISE: Diese Publikation dient ausschliesslich Informations- und Marketingzwecken. Sie stellt keine Anlageberatung oder individuell-konkrete Anlageempfehlung dar. Sie ist kein Verkaufsprospekt und enthält weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Anlageinstrumenten, Anlagedienstleistungen oder zur Vornahme sonstiger Transaktionen. Maerki Baumann & Co. AG erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung und empfiehlt dem Anleger, bezüglich der Eignung von solchen Anlagen eine unabhängige Rechts- oder Steuerberatung einzuholen, da die steuerliche Behandlung von den persönlichen Verhältnissen des Kunden abhängt und stetigen Änderungen unterworfen sein kann.

Redaktionsschluss: November 2025
Maerki Baumann & Co. AG | Dreikönigstrasse 6 | 8002 Zürich
T +41 44 286 25 25 | info@maerki-baumann.ch