



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life Asset Managers Europäischer Investmentmarkt

Überzeugung & Ausblick | Oktober 2026

Europäische Investitionsmärkte – Haupttreiber



Investitionstätigkeit

- **Wachsende Liquidität und Kapitalumverteilung treiben die nächste Erholungsphase voran.** Die europäische Investitionsaktivität blieb im ersten Halbjahr 2026 widerstandsfähig, mit einem Anstieg der Transaktionsvolumina von ca. 4 % im Jahresvergleich auf 105 Mrd. EUR, unterstützt durch stärkere Portfolio-/Plattformaktivitäten und größere Einzelvermögens-Transaktionen.
- Mit Blick auf die Zukunft **werden Refinanzierungsdruck und Kapitalumverteilungsbedürfnisse** in Kombination mit unterstützenden Kreditbedingungen voraussichtlich **die Liquidität aufrechterhalten, Transaktionsaktivitäten vorantreiben** und eine allmähliche Markterholung im zweiten Halbjahr 2026 und ins Jahr 2027 hinein unterstützen.



Wer kauft?

- **Das institutionelle Kapital kehrt allmählich zurück**, bleibt aber weiterhin sehr selektiv und priorisiert skalierbare Transaktionen, stabile Erträge und erstklassige, ESG-konforme Vermögenswerte in liquiden Standorten.
- Private Kapital- und Value-Add-Akteure bleiben aktiv, insbesondere im Bereich **Plattform-M&A-/Portfoliogeschäfte**.
- **Grenzüberschreitendes Kapital bleibt in Europa aktiv**, insbesondere dort, wo attraktive Preisgestaltung durch überzeugende Nutzermarkt-Fundamentaldata (Sektoren wie alternative Wohnwirtschaft, Logistik) unterstützt wird.

*Transaktionszahlen basierend auf RCA-Daten (07/2026).



Preisgestaltung & Renditen

- Die Prime-Renditen blieben im gesamten ersten Halbjahr weitgehend stabil mit **stark selektiver Kompression** in einigen Märkten (z. B. Schweiz, Spanien).
- Die **weiterhin erhöhten langfristigen Zinsen begrenzen das Potenzial für weitere Preisanpassungen**. In einigen Sektoren und Märkten kam es im ersten Halbjahr 2026 sogar zu weiteren Renditeanstiegen. Es wird erwartet, dass sich dieser Trend auch im zweiten Halbjahr fortsetzt.
- **Höhere Renditeanforderungen** werden zunehmend von aktiver Vermögensverwaltung, operativen Verbesserungen und Neupositionierung abhängen, statt von einer passiven Markterholung.



Zinssätze & Finanzierung

- **Die Verfügbarkeit von Fremdkapital bleibt positiv.** Die hohe Nachfrage der Kreditgeber nach Finanzierungsmöglichkeiten und der zunehmende Wettbewerb halten die Margen über ein immer breiteres Spektrum von Sektoren und Investmentstrategien hinweg auf einem relativ niedrigen Niveau.
- Die **Gesamtkosten der Fremdfinanzierung** bleiben die **zentrale Herausforderung**. Gestiegene Swap-Sätze und erhöhte Renditen langfristiger Staatsanleihen belasten weiterhin die Hebelwirkung (Leverage), die Gebotspreise im Transaktionsmarkt sowie die Wirtschaftlichkeit von Refinanzierungen.

Europäische Investitionsmärkte – Markttrenditen

Prognose der europäischen Netto-Prime-Renditen

	Büro (Prime)			Einzelhandel (Innenstadtlagen)			Logistik (Großflächen)			Wohnen (Mehrfamilienhäuser)		
	H1 2025 ggü. H1 2026	H1 2026	H1 2026 ggü. H1 2027	H1 2025 ggü. H1 2026	H1 2026	H1 2026 ggü. H1 2027	H1 2025 ggü. H1 2026	H1 2026	H1 2026 ggü. H1 2027	H1 2025 ggü. H1 2026	H1 2026	H1 2026 ggü. H1 2027
Schweiz	↗	2,00 %	↗	↔	2,00 %	↔	k. A.	k. A.	k. A.	↗	1,75 %	↗
Frankreich	↗	4,50 %	↗	↔	4,25 %	↗	↗	5,00 %	↗	↗	3,75 %	↗
Deutschland	↗	4,75 %	↗	↔	4,25 %	↗	↗	4,75 %	↗	↔	3,50 %	↗
Nordische Länder	↔	4,75 %	↗	↔	4,25 %	↗	↔	5,00 %	↔	↔	4,00 %	↔
Vereinigtes Königreich	↔	5,50 %	↗	↔	4,50 %	↔	↔	5,50 %	↗	↔	4,50 %	↔

(Ungewichtete) Durchschnittswerte der wichtigsten
Prime-Märkte

± 10 Bp.

Wichtige Überzeugungen

- **Immobilieninvestitionen bieten Zugang zu widerstandsfähigen Einkommenswachstumsmöglichkeiten**, unterstützt durch starke Marktfundamentaldaten an erstklassigen Standorten, selbst angesichts anhaltender geopolitischer und struktureller Herausforderungen.
- **Der Erfolg bei Immobilieninvestitionen hängt von Selektivität und dem Erzielen von Ergebnissen durch die operative Wertschöpfung ab**, während sich die Anlageklasse erholt.
- Mit Blick auf die Zukunft **wird erwartet, dass die Prime-Renditen** in den meisten Sektoren und europäischen Märkten weiterhin unter Aufwärtsdruck stehen.
- **Skepsis gegenüber Vermögenswerten in Subprime-Standorten und von schlechterer Qualität bleibt** bestehen. Nachfrageschwächung wird die Preise unter Druck setzen.
- **Die Erwartungen an renditegetriebenes Kapitalwachstum bleiben langfristig begrenzt**, sodass steigender Cashflow und somit **das aktive Vermögensmanagement die wichtigsten Beiträge für die Gesamrendite sind**.

Quellen: PMA, RIWIS, Swiss Life Asset Managers

Europäische Investitionsmärkte – Sektordynamik (größte Sektoren)



Wohnen

- Die starke Investorennachfrage hält an, mit Transaktionsvolumina, die im Jahresvergleich um 23 % gestiegen sind; strukturelles Unterangebot unterstützt ein nachhaltiges langfristiges Mietwachstum von 3 % + p. a.
- Der Wohnimmobiliensektor bleibt vergleichsweise liquide, während höhere langfristige Zinsen die Renditeanforderungen erhöhen und den Renditen nach oben drücken.
- Teilsektoren wie Co-Living und Serviced Apartments reifen und ziehen mehr institutionelles Kapital an.



Logistik

- Prime Assets übertreffen und stehen im Fokus der Investoren; sekundäre Vermögenswerte stehen unter Preisdruck, da die Qualitätslücke größer wird.
- Die Nachfrage nach Nutzern stabilisiert sich, aber das Fehlen großer Plattformtransaktionen belastete die Aktivität im ersten halben Halbjahr; die Volumina sank im Jahresvergleich um 23 %*.
- ESG-Konformität, Stromkapazität und Gebäudespezifikation sind entscheidende Unterscheidungsmerkmale.



Büros

- Das Momentum kehrt zu den wichtigsten CBD-Vermögenswerten zurück, unterstützt durch den Auf in die Qualität; die Transaktionsvolumina im Jahresvergleich um 5 %*.
- Die Prime-CBD-Mieten steigen um 2 % bis 4 %, während der steigende Leerstand außerhalb der CBDs die anhaltende Marktpolarisierung unterstreicht.
- Non-Prime-Chancen bleiben selektiv, insbesondere da schwächere Liquidität und höhere Renditen weiterhin die Werte belasten.



Einzelhandel

- Wiederbelebung großer Einkaufszentrum-Geschäfte, angetrieben von defensiven, inflationsgebundenen Cashflows und attraktiven Einstiegsrenditen. Das gesamte Transaktionsvolumen ist um 5 % im Jahresvergleich gesunken.
- Einzelhandelsparcs sind ein herausragendes Segment, in dem wir ein weiteres Mietwachstum erwarten, das eine bessere Performance (+ 4 % Mietwachstum im Jahresvergleich), insbesondere in Regionen, in denen das Angebot knapper wurde.

*Transaktionsvolumen je Sektor gemäß RCA-Daten, H1 2026 ggü. H1 2025.

Europäische Investitionsmärkte – Wesentliche Marktentwicklungen

Schweiz

- Die Schweizerische Nationalbank (SNB) ließ ihren Leitzins im Juni 2026 bei null Prozent unverändert. Swiss Life erwartet, dass die derzeitige Nullzinspolitik in den kommenden Quartalen bestehen bleibt, wobei mögliche Leitzinserhöhungen voraussichtlich 2028 wieder auf die Agenda der SNB zurückkehren werden. Die Swap-Sätze für den Schweizer Franken dürften im Laufe der Jahre 2026 und 2027 weitgehend stabil bleiben.
- Im ersten Halbjahr 2026 nahmen Schweizer Immobilienvehikel rund 3,4 Mrd. CHF (1. Halbjahr 2025: 4,0 Mrd. CHF) an neuem Kapital ein, wobei sich die Zusammensetzung deutlich veränderte: Immobilienfonds machten den Großteil des neu eingeworbenen Kapitals aus, während Stiftungen deutlich weniger aktiv waren als im Vorjahr. Swiss Life hat ihren neuen börsennotierten Gewerbeimmobilienfonds „Swiss Life REF (CH) ESG Diversified Commercial Switzerland“ erfolgreich aufgelegt und 500 Mio. CHF an Kapital eingeworben. Der Handel an der SIX Exchange begann am 1. April mit einem Agio im Bereich von 3–7 %.
- Das Niedrigzinsumfeld und die starke Dynamik bei der Kapitalbeschaffung treiben die Transaktionsaktivität auch im Jahr 2026 weiter an. Wohnimmobilien bleiben das begehrteste Segment, wobei Investoren zunehmend Standorte der B- und C-Klasse ins Visier nehmen, um höhere Renditen zu erzielen und gleichzeitig einem geringeren regulatorischen Druck ausgesetzt zu sein.
- Obwohl der anhaltende Preisanstieg im Schweizer Wohnimmobiliensektor die Renditen weiter drückt, bieten Schweizer Wohnimmobilien nach wie vor einen wettbewerbsfähigen Renditeabstand gegenüber dem risikofreien Zinssatz. Bei Einzelhandels- und Büroimmobilien hängt die Nachfrage weiterhin stark von der Standortqualität und einem sichtbaren, stabilen Cashflow ab.

Deutschland

- Der deutsche Investmentmarkt zeigte im ersten Halbjahr 2026 erste Anzeichen einer Erholung (+5–13 % laut BNP/CBRE), nachdem das Jahr 2025 weitgehend stagniert hatte. Wohnimmobilien blieben die größte Anlageklasse (ca. 25 %), gefolgt von Büroimmobilien, Logistikimmobilien und Einzelhandelsimmobilien. Die Nettoanfangsrenditen in Bestlagen stiegen im 2. Quartal 2026 moderat an, nachdem die Swap-Sätze gestiegen waren (Mehrfamilienhäuser ca. 3,5 %, Einzelhandel ca. 4,0 % sowie Büro- und Logistikimmobilien in Bestlage ca. 4,75 %).
- Die Liquidität auf der Ebene einzelner Objekte bleibt durch ein erhöhtes Transaktionsangebot eingeschränkt. Dies ist zurückzuführen auf anhaltenden Rücknahme-Druck bei offenen Fonds, Anforderungen an die Portfolio-Umschichtung bei Versicherungsinvestoren sowie wachsenden Refinanzierungsbedarf, da historisch kostengünstige Kreditfazilitäten fällig werden.
- Diese Dynamik schafft attraktive Anlagemöglichkeiten für kapitalkräftige Investoren durch Akquisitionen im höheren Preissegment (wie der Club-Deal für das erstklassige Bürogebäude „Dreischeibenhaus“ im Wert von ca. 200 Mio. Euro) und plattformorientierten Anlagestrategien (wie Aware Supers Vorstoß im Bereich Studentenwohnheime mit einem Volumen von ca. 1 Mrd. Euro).

Frankreich

- Nach einer starken Erholung im Jahr 2025 verlangsamte sich die französische Investitionstätigkeit im ersten Halbjahr 2026 angesichts erhöhter geopolitischer Unsicherheit und steigender Finanzierungskosten (-11 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2025 laut RCA), was die Unsicherheiten hinsichtlich der Renditen widerspiegelt.
- Der Fokus der Investoren liegt weiterhin auf zentral gelegenen Vermögenswerten (wie Pontegadeas 850-Millionen-Euro-Übernahme von "Capital 8"), wobei das Kapital weiterhin auf die Pariser CBD-Büros (Prime Yield ca. 4,50), Prime Retail Assets (ca. 4,25%) und Logistikplattformen (ca. 5,0 %) gerichtet ist.
- Mit Blick auf die Zukunft wird erwartet, dass sich die französische Investitionsaktivität im Zeitraum 2026–2027 allmählich erholt, unterstützt von wachsenden grenzüberschreitenden Kapitalströmen und einer zunehmenden Pipeline größerer Transaktionen (wie der Fusion von Logistics REITS Argan und WDP), obwohl politische Unsicherheit das Tempo der Erholung im Vergleich zu einigen südeuropäischen Märkten verlangsamen dürfte.

Haftungsausschluss

Dieses Dokument wurde von einer juristischen Person des Geschäftsbereichs Swiss Life Asset Managers (nachfolgend «Swiss Life Asset Managers») erstellt. Dieses Dokument ist ausschliesslich für Marketing- und Informationszwecken bestimmt.

Dieses Dokument wurde bei keiner Aufsichtsbehörde (einschließlich der CSSF, der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, der Autorité des Marchés Financiers, der Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution und der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA) eingereicht oder von dieser genehmigt. Keine Regulierungsbehörde hat die Richtigkeit oder Angemessenheit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen bestätigt. Jeder Adressat dieses Dokuments muss internen und / oder externen Rat einholen, auch von einem Finanz-, Rechts-, Steuer- oder Anlageberater oder einem anderen Spezialisten, um zu überprüfen, ob eine potenzielle Investition seinen Zielen und rechtlichen und steuerlichen Anforderungen entspricht.

Swiss Life Asset Managers hat alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um sicherzustellen, dass die in diesem Dokument angegebenen Fakten in allen wesentlichen Belangen wahr und richtig sind und dass es keine anderen wesentlichen Fakten gibt, deren Auslassung zu einer irreführenden Aussage in diesem Dokument führen würde. Einige der in diesem Dokument enthaltenen Informationen stammen aus veröffentlichten Quellen, die von anderen Parteien erstellt wurden. Weder die Swiss Life noch die Swiss Life-Gruppe oder eine andere Person (einschließlich eines der Direktoren der genannten Unternehmen, ihrer Mitarbeiter, Vertreter und / oder Aktionäre) übernehmen eine Verantwortung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Informationen. Den Empfängern dieses Dokuments wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Zusicherung, Garantie oder Zusicherung hinsichtlich oder in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit oder auf andere Weise dieses Dokuments oder hinsichtlich der Angemessenheit einer in diesem Dokument enthaltenen Annahme gemacht.

Dieses Dokument kann «zukunftsgerichtete Aussagen» enthalten, welche unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken, dabei können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Einflussfaktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

«Swiss Life Asset Managers» ist der Markenname für die Vermögensverwaltungsaktivitäten der Swiss Life-Gruppe. Mehr Informationen auf www.swisslife-am.com. Alle Rechte vorbehalten.

*Wir unterstützen Menschen dabei, ihr Leben
finanziell selbstbestimmt zu gestalten.*