

Real Asset Snapshot

Europäische Core-Wohnimmobilien: Chancen und Differenzierungsmerkmale



Core-Wohnimmobilien profitieren von strukturellen Ungleichgewichten

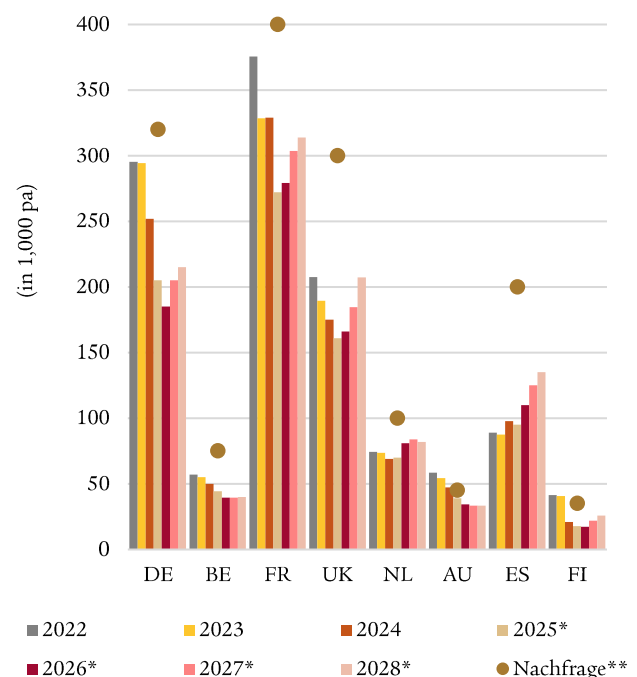
Europäische Core-Wohnimmobilien bieten institutionellen Investoren eine überzeugende Verbindung aus struktureller Nachfrage und defensiven Eigenschaften. Europaweit bleibt das Wohnungsangebot hinter der Nachfrage zurück – durch Urbanisierung, Bevölkerungswachstum, sinkende Erschwinglichkeit von Wohneigentum und den Trend zu kleineren Einheiten. Dadurch erreicht die Zahl der Miethaushalte neue Höchststände, während die Bautätigkeit dauerhaft zu niedrig bleibt.

Core-Wohnimmobilien übersetzen diese Unterversorgung in stabile Belegung sowie robuste, inflationsgebundene Erträge bei begrenztem Abwärtsrisiko. Zugleich sind Europas Wohnungsmärkte heterogen: Regulierung, Mietwachstum und Renditeerwartungen unterscheiden sich deutlich. Chancen entstehen daher vor allem durch selektive Allokation, geografische Diversifikation, gutes Einstiegstiming und aktives Asset Management.

Stabile Fundamentaldaten, aber unterschiedliche lokale Ergebnisse

In Europa bleibt Wohnungsmangel weit verbreitet, insbesondere in Metropolregionen, die stark von positiver Nettomigration profitieren. Gleichzeitig mieten mehr Haushalte, da Wohneigentum

Lücke zwischen Wohnungsnachfrage und -angebot

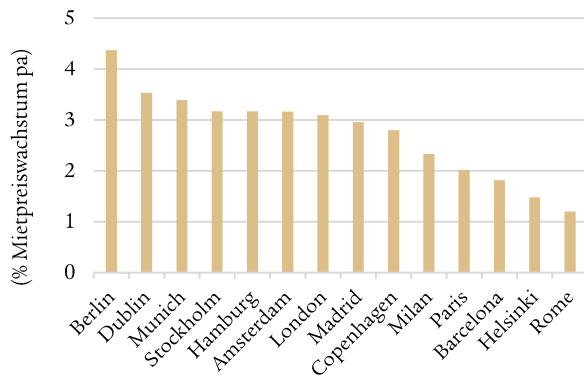


Quelle: Euroconstruct (Stand: November 2025), fertiggestellte Wohnungen p. a., *Prognose, **von Regierungen oder öffentlichen Institutionen festgelegter jährlicher Neubaubedarf

zunehmend unerschwinglich wird. Diese Trends stützen eine stabile Mietnachfrage und verlässliche Ertragsströme in ganz Europa. Trotz gemeinsamer Fundamentaldaten unterscheidet sich deren Übertragung auf das Ertragswachstum – und die Gesamttrenditen – jedoch deutlich nach Land. Unterschiede in Regulierung und Marktstrukturen

führen zu eigenständigen Performanceprofilen und damit zu einer breiten Streuung der Ergebnisse im europäischen Wohnimmobilienuniversum.

Durchschnittliches Spitzenmietwachstum 2026–2030 p. a.



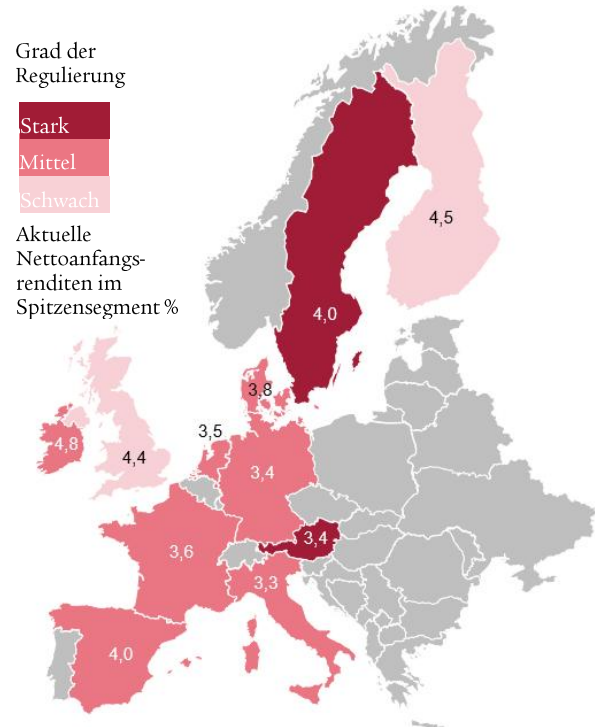
Quelle: Swiss Life Asset Managers, PMA

Regulierung als zentraler Differenzierungsfaktor

Ein zentraler Differenzierungsfaktor europäischer Wohnungsmärkte ist die Mietregulierung. Alle Länder profitieren von struktureller Nachfrage und Angebotsknappheit, doch die Regulierung bestimmt deren Wirkung auf Mietwachstum und Renditen. Stark regulierte Märkte wie Schweden begrenzen kurzfristige Mietsteigerungen; langfristig bleibt das Ertragswachstum dank Indexierung, regelmäßiger Anpassungen und Unterversorgung positiv, verläuft aber gradueller. Sie bieten hohe Stabilität und Planbarkeit bei begrenztem Aufwärtspotenzial. Moderat regulierte Märkte wie Deutschland und Frankreich verbinden Eingriffe mit Flexibilität: Hohe Nachfrage stützt das Mietwachstum, während Mietobergrenzen oder Indexierung vor allem dessen Tempo beeinflussen. Liberalere Märkte wie das Vereinigte Königreich erlauben eine direktere Marktanpassung der Mieten und damit stärkeres, aber zyklischeres Wachstum.

Bei Investitionen in europäische Wohnimmobilien sollte Regulierung daher als Faktor verstanden werden, der Zeitpunkt, Volatilität und Planbarkeit der Ertragsentwicklung prägt, nicht als langfristige Performancebremse.

Europäische Mehrfamilienhäuser: Mietpreisregulierung und Spitzen-Nettoanfangsrenditen

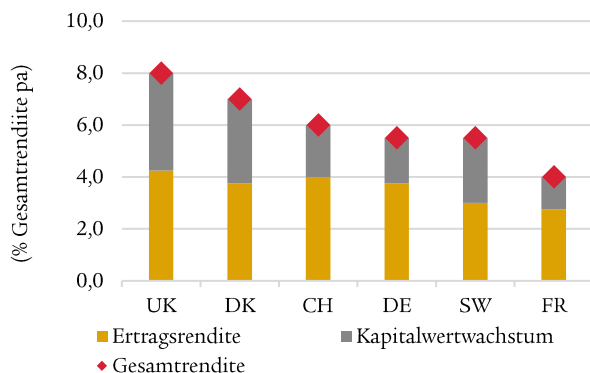


Quelle: PMA, Swiss Life Asset Managers

Unterschiedliche Gesamtrenditeprofile der Länder

Europäische Wohnungsmärkte unterscheiden sich nicht nur bei Mieten und Regulierung, sondern weisen durch Ertrags- und Kapitalwertwachstum auch unterschiedliche Gesamtrenditeprofile auf. Erträge bleiben die dominante und stabile Komponente; ihr Wachstum lässt sich durch Asset Management aktiv steigern, besonders in Märkten mit Angebotsknappheit. Core-Märkte wie Deutschland und Frankreich bieten robuste Ertragsströme bei moderatem Kapitalwertwachstum und damit ausgewogene Renditeprofile sowie Potenzial zur Steigerung von Mietwachstum. Die Niederlande und Irland profitieren von höherem Kapitalwertpotenzial, das die Gesamtrendite verstärkt. Südeuropäische Märkte wie Italien und Spanien sind stärker ertragsgetrieben; dort hängt die Performance stärker von der operativen Realisierung der Erträge ab. Das Vereinigte Königreich verbindet eine starke Ertragsdynamik mit relevantem Kapitalwertwachstum und erzielt damit ein führendes Renditeprofil. Finnland zeigt dagegen, dass Erträge allein ohne unterstützendes Wachstum nicht genügen.

Europäische Mehrfamilienhäuser: Zusammensetzung der jährlichen Gesamtrendite nach Land, 2026–2030



Quelle: Prognose von Swiss Life Asset Managers auf Basis von MSCI

Dynamik am Investmentmarkt und Einstiegschancen

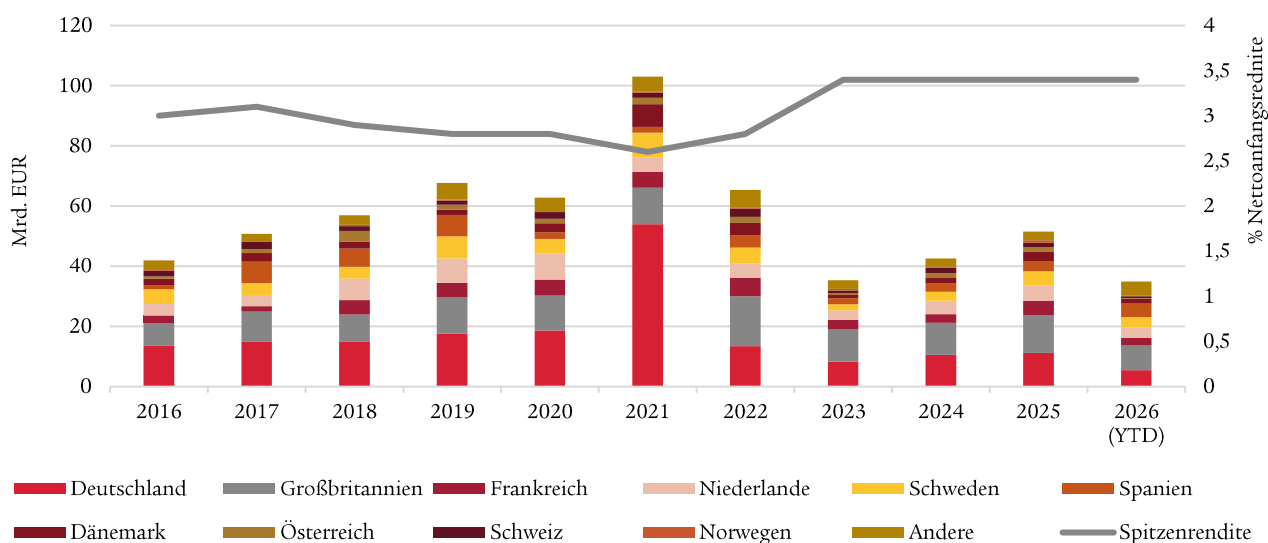
Europas Wohnimmobilien-Investmentmärkte unterscheiden sich in Liquidität und institutioneller Reife. Große Märkte wie Deutschland, das Vereinigte Königreich und die Niederlande bieten hohe Transaktionsvolumina und etablierte Strukturen für effiziente Ein- und Ausstiege. Kleinere oder stärker regulierte Märkte sind meist weniger liquide und erfordern lokale Expertise. Nach der Korrektur 2022 und 2023 passten sich die Preise an höhere Zinsen an; in einigen Märkten sanken die Werte um bis zu 20–30 %. Die niedrigeren Preise erhöhen künftige Gesamtrenditen – besonders bei kombinierbarem Kapitalwertwachstum und aktiven Ertragsstrategien – und schaffen attraktive Einstiegsmöglichkeiten. Da die

Mietnachfrage robust blieb, drifteten Preise und Fundamentaldaten auseinander. Ab 2026 eröffnet sich daher ein günstiges Investitionsfenster, insbesondere nach deutlichen Preisanpassungen in Deutschland und Frankreich sowie bei anhaltendem Wachstum im Vereinigten Königreich und in den Niederlanden.

Europäische Core-Wohnimmobilien – stabilitätsorientiert, wertsteigernd

Europäische Core-Wohnimmobilien bleiben eine attraktive, robuste Anlagechance, getragen von struktureller Angebotsknappheit und anhaltender Mietnachfrage. Core-Strategien im Living-Sektor profitieren unmittelbar von diesen Ungleichgewichten. Die durchschnittliche europäische Gesamtrendite dürfte sich bei über 5 % p. a. stabilisieren, vor allem dank stabilen Ertragswachstums, das aktives Asset Management besonders in knapp versorgten Märkten steigern kann. Deutliche Länderunterschiede bei Mietdynamik, Liquidität und Renditezusammensetzung erfordern zugleich einen selektiven, aktiven Ansatz. Deutschland und Frankreich bieten Skalierbarkeit und Stabilität; die Niederlande und das Vereinigte Königreich zusätzliches Wachstumspotenzial. Core-Positionierung, selektive Länderallokation, disziplinierte Einstiegspreise und ertragsorientiertes Asset Management sind daher die zentralen Hebel für attraktive risikoadjustierte Renditen europäischer Wohnimmobilienportfolios.

Europäische Mehrfamilienhäuser: Investitionsvolumen nach Land und europäische Spitzenrendite*



Quelle: MSCI/RCA, seit Jahresbeginn bis 4. August 2026, *einschließlich Vereinigtes Königreich; Spitzen-Nettoanfangsrendite auf Basis von PMA Europe inkl. Vereinigtes Königreich



Britta Roden
Head Research Real Assets
Britta.Roden@swisslife-am.com
in @Britta_Roden



Gudrun Rolle
Senior Analyst DE
Gudrun.Rolle@swisslife-am.com
in @Gudrun_Rolle

Haftungsausschluss

Erstellt und verabschiedet durch die Abteilung Real Asset Research, Swiss Life Investment Management Holding AG, Zürich

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt oder verwendet worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, welche wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Haftung betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die unsere Einschätzung und unsere Erwartungen für einem bestimmten Zeitpunkt ausdrücken. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen | **Frankreich:** Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 122, rue La Boétie, 75008 Paris | **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Clever Straße 36, D-50668 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Darmstädter Landstraße 125, D-60598 Frankfurt am Main, und BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin | **Vereinigtes Königreich:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers UK Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT | **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich | **Norwegen:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo | **Italien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Luxembourg, succursale Italia, Via San Prospero 1, I-20121 Mailand | **Dänemark:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Danmark, filial af Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Luxembourg, Frederiksgade 11, 1. tv, 1265 Kopenhagen K.

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.swisslife-am.com



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

