

Capital Markets Letter

Schweizer und internationale Immobilien-,
Finanzierungs- und Kapitalmärkte

WÖCHENTLICHE MARKTPUBLIKATION

Ausgabe 22. Juli 2026 | Version 1.4

RESEARCH FOCUS

Mezzanine, Private Credit und Refinanzierungsdruck

Marktsicht, Indikatoren, These und Ausblick

EXECUTIVE SUMMARY

Das Entscheidende zuerst

Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt durch das tiefe Zinsniveau unterstützt. Gleichzeitig wird Kapital selektiver: Banken, Private-Debt-Anbieter und Family Offices differenzieren stärker nach Qualität, Projektstand, Sicherheiten und Exit. Unsere Beobachtung: Der Markt verschiebt sich von einer reinen Preisfrage hin zu einer Frage der belastbaren Strukturierung.

0 %	+0,6 %	EUR 74 Mrd.
SNB-Leitzins	Schweizer Baupreise Okt. 2025–Apr. 2026	geschätzte europäische Refinanzierungslücke 2026–2028
Quelle: SNB	Quelle: BFS	Quelle: AEW Research

MBRETI MARKET INDICATORS

Skala 1 = ungünstig | 5 = günstig



MBRETI RESEARCH THESIS | 3-6 MONATE

Finanzierung bleibt verfügbar - die Spreizung zwischen guten und schwachen Investment Cases wird jedoch weiter zunehmen.

Fakten und Marktentwicklungen

Schweiz: tiefes Zinsniveau, selektive Kreditvergabe

Die SNB hielt ihren Leitzins am 18. Juni 2026 bei 0 %. Das unterstützt Bestandswohnummobilen und solide Entwicklungsprojekte. Banken differenzieren jedoch stärker nach Sponsor, Projektstatus, Eigenkapital, Cashflow und Exit. Land ohne gesichertes Baurecht und spekulative Projekte bleiben deutlich schwieriger.

Baukosten: moderater Anstieg, Aufwärtsrisiken bleiben

Der Schweizer Baupreisindex stieg zwischen Oktober 2025 und April 2026 um 0,6 %. Das ist keine neue Kostenwelle, verlangt aber weiterhin realistische Reserven. Energie-, Transport- und Materialkosten können Kalkulationen zeitversetzt belasten.

Institutionelles Kapital bleibt aktiv

Kapitalerhöhungen und Plattformtransaktionen zeigen, dass Schweizer Immobilienfonds und institutionelle Manager weiterhin investieren. Bevorzugt werden stabile Wohncashflows, nachvollziehbare Nachhaltigkeitsstrategien, skalierbare Portfolios und transparente Investment Cases.

Büro und Logistik entwickeln sich unterschiedlich

Moderne, energieeffiziente und gut erreichbare Büroflächen bleiben gefragt. Sekundäre Objekte benötigen realistische CapEx- und Vermietungsannahmen. Logistik und Light Industrial bleiben investorenrelevant, während das verfügbare Produkt knapp ist.

Europa: Banken restriktiver, Refinanzierungsdruck bleibt

Die Kreditstandards europäischer Banken haben sich verschärft. Gleichzeitig bleibt der Refinanzierungsbedarf hoch. Dadurch gewinnen Whole Loans, Bridge-Lösungen, Mezzanine und Private Debt bei zeitkritischen oder komplexen Situationen an Bedeutung.

Private Credit: Kapital vorhanden, Prüfung strenger

Private-Credit-Anbieter verfügen weiterhin über Kapital, prüfen Laufzeit, Exit, Covenants und Sponsorenqualität jedoch genauer. Verlängerungsoptionen werden teurer und Kontrollrechte wichtiger.

Family Offices: höhere Selektivität

Family Offices vergleichen Immobilien stärker mit Private Credit, Infrastruktur und liquiden Anlagen. Gefragt sind klare Downside-Analysen, definierte Laufzeiten, Co-Investment-Strukturen und belastbare Exit-Szenarien.

Regulierung: Käuferstruktur früh klären

Die Diskussion um Lex Koller und höhere Bankenanforderungen bleibt relevant. Bei grenzüberschreitenden Transaktionen sollten Käuferstruktur, Kapitalquelle und regulatorische Zulässigkeit früh geklärt werden.

Unsere Sicht auf den Markt

UNSERE EINSCHÄTZUNG

Der Markt wird nicht enger – er wird anspruchsvoller. Kapital ist verfügbar, aber es fließt gezielter in nachvollziehbare Strukturen, belastbare Cashflows und glaubwürdige Exit-Szenarien.

UNSERE BEOBACHTUNG

Finanzierung als Teil des Investment Case

Preis und Rendite allein reichen nicht mehr. Der Markt bewertet zunehmend auch Finanzierbarkeit, Kapitalstruktur, Laufzeit und Exit-Risiko.

WIR SEHEN AKTUELL

Mezzanine als strukturelle Marktlücke

Mezzanine ist kein Ersatz für wirtschaftliche Qualität. Es wird dort relevant, wo gute Projekte durch Eigenkapitalbindung, Zeitdruck oder vorübergehende Beleihungsgrenzen blockiert werden.

UNSERE BEOBACHTUNG

Off-Market verlangt Closing-Sicherheit

Diskretion und Zugang bleiben wichtig. Gleichzeitig steigt die Bedeutung der Fähigkeit, Finanzierung, Eigenkapital und Entscheidungswege glaubwürdig darzustellen.

UNSERE EINSCHÄTZUNG

Datenqualität wird zum Wettbewerbsvorteil

Kapitalgeber erwarten schnellere, präzisere und vergleichbarere Analysen. Technologiegestützte Modelle verbessern Transparenz, ersetzen aber nicht die individuelle Prüfung.

Spotlight: Mezzanine & Private Capital

UNSERE EINSCHÄTZUNG

Mezzanine kann einen guten Deal beschleunigen – aber keinen schlechten Deal wirtschaftlich machen.

TYPISCHE KAPITALSTRUKTUR

EQUITY

15-30 %

MEZZANINE

10-20 %

SENIOR DEBT

55-65 %

WIR SEHEN AKTUELL

Die stärkste Nachfrage entsteht dort, wo ein grundsätzlich tragfähiges Projekt durch Zeitdruck, gebundenes Eigenkapital oder eine vorübergehende Belehnungsgrenze blockiert wird. Entscheidend bleiben Marge, Sicherheiten und ein belastbarer Rückzahlungsweg.

MARKTAMPEL



Bewilligte Wohnentwicklung

ATTRAKTIV



Bridge mit klarem Exit

SELEKTIV ATTRAKTIV



Value Add mit CapEx-Plan

SELEKTIV



Land ohne Baurecht

KRITISCH



Projekt ohne Kostenreserve

KRITISCH

Mbreti Research Thesis

THESE | ZEITHORIZONT 3-6 MONATE

Finanzierung bleibt verfügbar - aber nicht gleich verteilt.

Wir erwarten, dass sich die Konditions- und Verfügbarkeitsspanne zwischen stabilen, gut dokumentierten Projekten und schwächeren oder unklar strukturierten Vorhaben weiter vergrößert.

WORAN DIE THESE MESSBAR WIRD

Bankmargen	Spreizung nach Sponsor- und Objektqualität
Mezzanine-Kosten	höhere Prämien bei unsicherem Exit
Transaktionsdauer	schnellere Closings bei vorbereiteten Cases
Eigenkapitalquote	höhere Anforderungen bei Entwicklung und Value Add
Liquidität	Wohnobjekte stabiler als sekundäres Gewerbe

REVIEW-MECHANIK

Die These wird in späteren Ausgaben anhand der beobachteten Finanzierungskonditionen, Transaktionsgeschwindigkeit und Kapitalverfügbarkeit kurz überprüft: bestätigt, teilweise bestätigt oder widerlegt.

Ausblick auf die kommende Woche

In der kommenden Woche stehen weniger einzelne Schlagzeilen als die Richtung der Kapitalmärkte im Vordergrund. Entscheidend wird sein, ob sich die restriktivere Kreditprüfung weiter verfestigt und wie internationale Zinsentscheide die Renditeanforderungen beeinflussen.

UNSERE BEOBACHTUNG | ZINSEN

Internationale Notenbankentscheide bleiben relevant für Euro- und Fremdwährungsfinanzierungen. Für Schweizer Immobilien ist der direkte Effekt begrenzt, der indirekte Einfluss auf Kapitalflüsse und Renditeanforderungen jedoch spürbar.

WIR SEHEN AKTUELL | REFINANZIERUNG

Auslaufende Kredite und strengere Kreditstandards erhöhen den Druck bei Projekten mit knappem Eigenkapital oder verzögertem Exit. Selektive Refinanzierungsfälle dürften zunehmen.

UNSERE EINSCHÄTZUNG | PRIVATE CAPITAL

Private Debt und Mezzanine bleiben verfügbar, werden aber stärker nach Laufzeit, Sicherheiten, Sponsorqualität und Exit differenziert.

UNSERE BEOBACHTUNG | TRANSAKTIONEN

Wohnobjekte und gut vorbereitete Entwicklungsprojekte bleiben liquide. Bei sekundären Büroobjekten und komplexeren Gewerbeimmobilien steigen die Anforderungen an Preis und CapEx-Planung.

MBRETI SIGNATURE

Kapital folgt Klarheit.

Struktur, Transparenz und Exit-Fähigkeit bestimmen die Marktgängigkeit.

Quellen und Disclaimer

AUSGEWÄHLTE QUELLEN

- Schweizerische Nationalbank: geldpolitische Lagebeurteilung vom 18. Juni 2026.
- Bundesamt für Statistik: Schweizer Baupreisindex, Entwicklung Oktober 2025 bis April 2026.
- European Central Bank: Bank Lending Survey und geldpolitische Mitteilungen, Juni/Juli 2026.
- AEW Research: European real estate debt funding gap 2026–2028.
- UBS Global Family Office Report 2026.
- Patrimonium, Helvetia und Swiss Finance & Property: öffentliche Mitteilungen zu Plattformtransaktionen und Kapitalerhöhungen.
- CBRE: Schweizer Büro-, Logistik- und Light-Industrial-Marktdaten.
- Öffentliche Mitteilungen und Medienberichte zu Private Credit, Refinanzierung und internationalen Transaktionen.

VERBINDLICHE RESEARCH-METHODIK

Jede Ausgabe enthält fünf Mbreti Market Indicators auf einer einheitlichen Skala von 1 bis 5; ein höherer Wert steht stets für günstigere Marktbedingungen. Hinzu kommen eine Mbreti Research Thesis mit einem Zeithorizont von drei bis sechs Monaten, eine spätere Review-Einstufung als bestätigt, teilweise bestätigt oder widerlegt sowie das Signature-Element „Kapital folgt Klarheit.“

DISCLAIMER

Diese Publikation ist Teil von Mbreti Research und dient ausschliesslich allgemeinen Informations- und Diskussionszwecken. Sie stellt weder Anlageberatung noch eine Empfehlung, Offerte, Finanzierungszusage oder Aufforderung zum Erwerb oder Verkauf von Vermögenswerten dar. Marktdaten und Einschätzungen basieren auf zum Publikationszeitpunkt als verlässlich erachteten öffentlichen Quellen, können jedoch unvollständig sein oder sich verändern. Eigene Indikatoren und Thesen stellen qualitative Research-Einschätzungen dar. Vor Transaktionen sind eigene rechtliche, steuerliche, technische und finanzielle Prüfungen sowie geeignete Fachberatung erforderlich.

Mbreti Research

Independent views on real estate, capital and markets.