

Capital Markets Letter

Schweizer und internationale Immobilien-,
Finanzierungs- und Kapitalmärkte

WÖCHENTLICHE MARKTPUBLIKATION

Ausgabe 25. Juli 2026 | Version 1.0

RESEARCH FOCUS

Kapital rotiert – es zieht sich nicht zurück

Private Credit, Logistik und selektive Marktliquidität

25

JULY 2026

EXECUTIVE SUMMARY

Das Entscheidende zuerst

Die Kapitalmärkte senden kein einheitliches Entspannungssignal – sie zeigen vielmehr eine selektive Neuordnung. Die SNB hält das Schweizer Zinsumfeld unterstützend, die EZB pausiert nach ihrer Juni-Erhöhung, und institutionelles Kapital bleibt in Immobilien und Private Credit aktiv. **Unsere Beobachtung:** Kapital zieht sich nicht zurück; es rotiert zu grösseren Plattformen, klareren Cashflows und besser kontrollierbaren Laufzeiten.

0 % SNB-Leitzins Quelle: SNB, 18.06.2026	2,25 % EZB-Einlagezins Quelle: EZB, 23.07.2026	CHF 81 Mio. Kapitalerhöhung voll gezeichnet Quelle: Patrimonium, 13.07.2026
---	---	--

MBRETI MARKET INDICATORS

Skala 1 = ungünstig | 5 = günstig

CAPITAL SENTIMENT

3/5 – konstruktiv



FINANCING ACCESS

3/5 – selektiv verfügbar



TRANSACTION MOMENTUM

4/5 – zunehmend



MARKET LIQUIDITY

3/5 – segmentiert



DEVELOPMENT CONFIDENCE

2/5 – vorsichtig



MBRETI RESEARCH THESIS | 3–6 MONATE

Die Markterholung zeigt sich zuerst in Plattform-, Portfolio- und Refinanzierungstransaktionen – nicht in einer breiten Neubewertung.

Fakten und Marktentwicklungen

Schweiz: Zinsunterstützung bleibt bestehen

Die SNB belass den Leitzins am 18. Juni 2026 bei 0 %. Sie bezeichnete die Schweizer Wirtschaft als resilient, erwartet für 2026 jedoch nur rund 1 % Wachstum. Für Immobilien bleibt das Basiszinsumfeld günstig; Kreditvergabe und Marge werden dennoch stärker nach Objekt, Sponsor und Exit differenziert.

Eurozone: Pause nach der Juni-Erhöhung

Die EZB hielt am 23. Juli ihre Einlagefazilität bei 2,25 %. Der Energiepreisschock und dessen mögliche Zweitrundeneffekte verhindern eine klare Entspannungsbotschaft. Euro-Finanzierungen bleiben damit deutlich zinssensitiver als vergleichbare CHF-Strukturen.

Schweizer Fondskapital bleibt aufnahmefähig

Die Kapitalerhöhung des Patrimonium Swiss Real Estate Fund über CHF 81 Mio. wurde vollständig gezeichnet. Die Mittel dienen Akquisitionen, Entwicklungen und dem Abbau der Verschuldung. Das bestätigt Kapitalbereitschaft – bei klarer Strategie und etabliertem Vehikel.

Private Credit: Versicherer übernehmen mehr Gewicht

Laut einer am 24. Juli publizierten Reuters-Auswertung planen 57 % der befragten Versicherer, ihre Private-Credit-Allokation in den kommenden 12 bis 24 Monaten zu erhöhen. Gleichzeitig werden Liquidität, Sekundärmärkte und Underwriting-Qualität kritischer geprüft.

Logistik: Konsolidierung beschleunigt

Prologis hat sein mögliches Angebot für SEGRO auf rund GBP 14 Mrd. erhöht; der SEGRO-Verwaltungsrat hält die finanziellen Bedingungen grundsätzlich für empfehlenswert. Parallel entsteht durch die geplante Fusion von Argan und WDP eine Logistikgruppe mit rund EUR 13 Mrd. Wert.

Internationales Kapital sucht knappe Plattformen

Brookfield und CPP Investments vereinbarten die Übernahme von LXP Industrial Trust für USD 5,2 Mrd. Die Abfolge grosser Logistiktransaktionen zeigt, dass Kapital besonders dort aggressiv bleibt, wo Skalierung, Flächenknappheit und strukturelle Nachfrage zusammenkommen.

Family Offices: Resilienz vor Breite

60 % der von UBS befragten Family Offices planen strategische Allokationsänderungen. Real Estate konkurriert stärker mit Infrastruktur, Private Credit und liquiden Anlagen. Schweizer Family Offices bleiben vergleichsweise ausgewogen und langfristig orientiert.

Baukosten und Entwicklung: kein Freipass

Der Schweizer Baupreisindex lag zuletzt 0,6 % über dem Stand von Oktober 2025. Das ist moderat, doch Energie- und Transportkosten bleiben ein Aufwärtsrisiko. Bewilligungsdauer, Kostenreserve und Eigenkapital bleiben die zentralen Engpässe neuer Projekte.

Unsere Sicht auf den Markt

UNSERE EINSCHÄTZUNG

Der Markt ist nicht kapitalarm – er ist qualitätsbewusster. Liquidität konzentriert sich auf skalierbare Plattformen, stabile Cashflows und nachvollziehbare Exits.

UNSERE BEOBACHTUNG

Zinsen wirken wieder asymmetrisch

Der Schweizer Leitzins stützt Bewertungen und Tragbarkeit. Im Euro-Raum bleiben die Finanzierungskosten dagegen höher und anfälliger für Energie- und Inflationsrisiken. Die Differenz zwischen CHF- und EUR-Finanzierungen bleibt ein prägender Kapitalfaktor.

WIR SEHEN AKTUELL

Private Credit wird institutioneller

Die Nachfrage verschiebt sich von Anlegern mit kurzfristiger Liquiditätserwartung zu Versicherern und grossen Institutionen, die längere Laufzeiten tragen können. Das stärkt die Kapitalbasis, erhöht jedoch den Anspruch an Underwriting und Transparenz.

UNSERE BEOBACHTUNG

Logistik wird zur Plattformfrage

Die jüngsten Übernahmen zeigen: In knappen, strukturell wachsenden Segmenten wird nicht nur für einzelne Objekte bezahlt, sondern für Reichweite, Entwicklungspipeline und operative Skalierung.

UNSERE EINSCHÄTZUNG

Liquidität ist segmentiert – nicht verschwunden

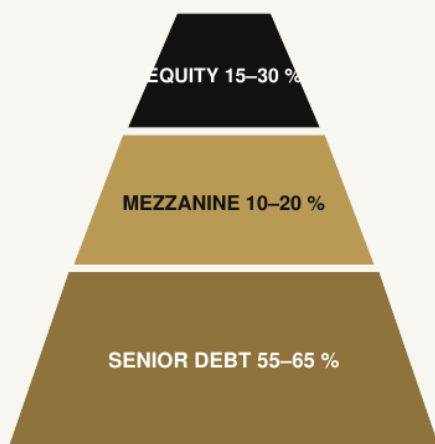
Wohnimmobilien, Logistik und klar positionierte Prime-Objekte bleiben handelbar. Sekundäre Büro- und komplexe Entwicklungsobjekte benötigen stärkere Preisdisziplin, realistische CapEx-Annahmen und eine belastbare Finanzierung.

Spotlight: Kapital rotiert

UNSERE EINSCHÄTZUNG

Private Credit erlebt keinen linearen Rückzug. Der Markt verschiebt sich zu Kapitalgebern, die Illiquidität länger tragen können – und zugleich strengere Kontrolle über Struktur, Covenants und Exit verlangen.

TYPISCHE KAPITALSTRUKTUR



Illustrativ – projektspezifisch

KAPITALGEBER VERSCHIEBEN SICH

57 %

der befragten Versicherer planen, ihre Private-Credit-Allokation in den nächsten 12–24 Monaten zu erhöhen.

WENIGER TOLERANZ FÜR

Liquiditätsmismatch, schwache Dokumentation und offene Exit-Annahmen.

MEHR INTERESSE AN

Investment-grade Direct Lending, Asset-based Finance und strukturierten Krediten.

WIR SEHEN AKTUELL

Laufzeit wird wichtiger als nur der Coupon

Kapitalgeber bewerten, ob die Laufzeit zur operativen Wertschöpfung und zum Exit passt.

Sekundärmärkte gewinnen strategische Bedeutung

Mehr Handelbarkeit kann Private Credit breiter institutionalisieren, ersetzt aber keine Kreditqualität.

Mezzanine bleibt ein Präzisionsinstrument

Es beschleunigt tragfähige Projekte – nicht wirtschaftlich schwache Strukturen.

Mbreti Research Thesis

THESE | ZEITHORIZONT 3–6 MONATE

Die Erholung des Immobilienkapitalmarkts zeigt sich zuerst über Plattform-, Portfolio- und Refinanzierungstransaktionen – nicht über eine breite Neubewertung aller Assetklassen.

WORAN DIE THESE MESSBAR WIRD

Plattform- und Portfolio-M&A

weitere grosse Transaktionen in Logistik, Wohnen oder Infrastruktur

Fonds- und Eigenkapitalaufnahme

Kapitalerhöhungen bleiben bei klaren Strategien platzierbar

Refinanzierungsaktivität

mehr Whole Loans, Bridge- und Private-Debt-Lösungen

Prime-/Secondary-Spreizung

Liquidität verbessert sich zuerst im Qualitätssegment

Bewertungen

Transaktionsvolumen steigt früher als breite Marktpreise

REVIEW DER THESE VOM 22. JULI 2026

Status: OFFEN – Beobachtungszeitraum noch zu kurz

Die These einer zunehmenden Spreizung zwischen gut und schwach strukturierten Investment Cases bleibt bestehen. Nach drei Tagen liegt noch keine belastbare Evidenz für eine formelle Einstufung vor.

REVIEW-MECHANIK

Frühere Thesen werden nach Ablauf des definierten Horizonts als **bestätigt**, **teilweise bestätigt** oder **widerlegt** eingestuft. Grundlage sind Finanzierungsbedingungen, Kapitalverfügbarkeit, Transaktionsgeschwindigkeit und beobachtete Preisbildung.

Ausblick auf die kommende Woche

Die nächste Woche wird von der Frage geprägt, ob die jüngste Kapitalmarktaktivität in eine breitere Transaktionsdynamik übergeht. Neben den anstehenden US- und britischen Zinsentscheiden stehen die Reaktion der Kreditmärkte auf den EZB-Entscheid sowie die Entwicklung grosser Logistiktransaktionen im Fokus.

MBRETI MARKET MAP | RELATIVE MARKTGÜNSTIGKEIT

1 = ungünstig | 5 = günstig

Schweizer Wohnen		stabile Nachfrage, knappe Verfügbarkeit
Logistik / Light Industrial		Skalierung und strukturelle Nachfrage
Prime Office		selektiv liquide, qualitätsgetrieben
Bewilligte Wohnentwicklung		Finanzierung möglich, Eigenkapital selektiv
Sekundäres Büro		CapEx- und Vermietungsrisiko
Land ohne gesichertes Baurecht		lange Laufzeit, hoher Kapitalbedarf

UNSERE BEOBACHTUNG | GELDPOLITIK

Die Fed- und Bank-of-England-Entscheide werden internationale Renditeanforderungen beeinflussen. Für Schweizer Immobilien bleibt der direkte Effekt begrenzt, der indirekte Einfluss auf globale Kapitalallokation jedoch relevant.

WIR SEHEN AKTUELL | TRANSAKTIONEN

Logistik-M&A; bleibt ein Signal für die Zahlungsbereitschaft bei knappen Plattformen. Entscheidend wird, ob diese Aktivität auf weitere Assetklassen und mittelgrosse Portfolios übergreift.

UNSERE EINSCHÄTZUNG | FINANZIERUNG

Private Debt und Mezzanine bleiben verfügbar. Die Marktqualität wird sich stärker über Struktur, Laufzeit und Dokumentation als über den reinen Nominalzins unterscheiden.

MBRETI SIGNATURE

Kapital folgt Klarheit.

In selektiven Märkten wird Struktur zur Liquidität.

Quellen und Methodik

AUSGEWÄHLTE QUELLEN

Schweizerische Nationalbank	Geldpolitische Lagebeurteilung vom 18. Juni 2026 und Zusammenfassung vom 16. Juli 2026.
Europäische Zentralbank	Geldpolitischer Entscheid vom 23. Juli 2026; Einlagezins unverändert bei 2,25 %.
Patrimonium	Kapitalerhöhung des Patrimonium Swiss Real Estate Fund über CHF 81 Mio., vollständig gezeichnet, 13. Juli 2026.
Reuters / Marsh	Private Credit Roundup: Versicherer erhöhen Allokationen, 24. Juli 2026.
Reuters / Prologis / SEGRO	Best-and-final möglicher Zusammenschluss; aktualisierte Konditionen vom 22. Juli 2026.
Reuters	Brookfield und CPP Investments übernehmen LXP Industrial Trust für USD 5,2 Mrd., 20. Juli 2026.
UBS	Global Family Office Report 2026, publiziert am 28. Mai 2026.
WDP / ARGAN	Geplante freundliche Fusion zu einer europäischen Logistikplattform mit rund EUR 13 Mrd. Vermögenswerten, 23. Juli 2026.
EY Schweiz	Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt Schweiz 2026, 10. März 2026.

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, Marktkarte 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.