

Capital Markets Letter

Schweizer und internationale Immobilien-,
Finanzierungs- und Kapitalmärkte

WÖCHENTLICHE MARKTPUBLIKATION

Ausgabe 28. Juli 2026 | Public v1.0

RESEARCH FOCUS

Selektivität trotz günstiger CHF-Finanzierung

Zinsdivergenz, Kreditstandards und die wachsende Bedeutung belastbarer Kapitalstrukturen

28

JULY 2026

EXECUTIVE SUMMARY

Das Entscheidende zuerst

Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt durch den SNB-Leitzins von 0 % und robuste Kreditaggregate unterstützt. Gleichzeitig zeigt sich eine klare qualitative Spreizung: Kapital ist verfügbar, fließt aber bevorzugt in dokumentierte, energieeffiziente und cashflow-stabile Strukturen. Im Euroraum bleiben die Finanzierungskosten höher und die Banken verschärfen ihre Kreditstandards moderat.

0 %

SNB-Leitzins

SNB, 18.06.2026

2,25 %

EZB-Einlagensatz

EZB, 23.07.2026

CHF 81 Mio.

voll gezeichnetes Fondskapital

Patrimonium, 13.07.2026

MBRETI MARKET INDICATORS

1 = ungünstig | 5 = günstig

CAPITAL SENTIMENT



4/5 - konstruktiv

FINANCING ACCESS



3/5 - selektiv verfügbar

TRANSACTION MOMENTUM



3/5 - stabilisierend

MARKET LIQUIDITY



3/5 - segmentiert

DEVELOPMENT CONFIDENCE



2/5 - zurückhaltend

MBRETI RESEARCH THESIS | 3-6 MONATE

Die Belebung des Schweizer Transaktionsmarkts wird bis Ende 2026 vor allem bei Wohnbestand, refinanzierbaren Value-Add-Fällen und institutionell aufbereiteten Plattformen sichtbar. Entwicklungsrisiko und sekundäre Gewerbelagen bleiben deutlich selektiver bewertet.

01 | FAKTEN UND MARKTENTWICKLUNGEN

Fakten und Marktentwicklungen

Schweiz: monetäre Bedingungen bleiben unterstützend

Die SNB hält den Leitzins bei 0 %. In ihrer Zusammenfassung vom 16. Juli verweist sie auf robuste Kreditentwicklung, positive monetäre Dynamik und weiterhin angemessene geldpolitische Bedingungen. Das verbessert die Basis für solide Bestands- und Cashflow-Finanzierungen.

Euroraum: Zinsen stabil, Kreditstandards enger

Die EZB liess den Einlagensatz am 23. Juli bei 2,25 %. Parallel meldet die Bank Lending Survey eine moderate Verschärfung der Kreditstandards für Unternehmen und erwartet für das dritte Quartal weitere Straffung. Für Commercial Real Estate wurde im ersten Halbjahr ebenfalls eine moderate Verschärfung berichtet.

Schweizer Kapitalmarkt: Nachfrage bleibt vorhanden

Die vollständig gezeichnete Kapitalerhöhung des Patrimonium Swiss Real Estate Fund über CHF 81 Mio. zeigt, dass institutionelles Kapital für Wohnimmobilien, Akquisitionen und Entwicklungsprojekte verfügbar bleibt - sofern Strategie und Portfolioqualität überzeugen.

Investorenstimmung: attraktiv, aber nicht undifferenziert

EY zufolge betrachten 98 % der befragten Marktteilnehmer die Schweiz als attraktiven oder sehr attraktiven Immobilienstandort. Gleichzeitig bezeichnen 93 % die Finanzierung neuer Wohnprojekte als anspruchsvoll und 94 % erwarten einen stärkeren Fokus der Finanzinstitute auf risikoarme Segmente und bonitätsstarke Kreditnehmer.

Energieprofil wird kreditrelevant

Die aktuelle EZB-Befragung zeigt bessere Kreditbedingungen für Gebäude mit guter oder verbesserter Energieperformance und restriktivere Bedingungen für dauerhaft ineffiziente Gebäude. Nachhaltigkeit wirkt damit zunehmend direkt auf Finanzierung und Liquidität.

02 | UNSERE SICHT AUF DEN MARKT

Unsere Sicht auf den Markt

UNSERE EINSCHÄTZUNG

Das tiefe Schweizer Zinsniveau ist ein Bewertungsanker - aber kein Freipass für jede Finanzierung. Die Marktqualität entscheidet stärker als der Basiszins.

UNSERE BEOBACHTUNG

Kapital wird nicht knapp, sondern präziser allokiert. Wohncashflows, gute Energieprofile, realistische CapEx-Planung und klare Exit-Logik erhalten einen wachsenden Vorteil.

WIR SEHEN AKTUELL

Die grösste Marktpreizung entsteht zwischen sofort finanzierbaren Bestandsobjekten und Projekten, deren Wirtschaftlichkeit erst durch optimistische Annahmen oder hohe Fremdkapitalquoten funktioniert.

UNSERE EINSCHÄTZUNG

Private Debt und Mezzanine bleiben relevant - nicht als Ersatz für fehlende Qualität, sondern als zeitlich begrenzte Ergänzung für tragfähige Akquisitionen, Refinanzierungen und Value-Add-Strategien.

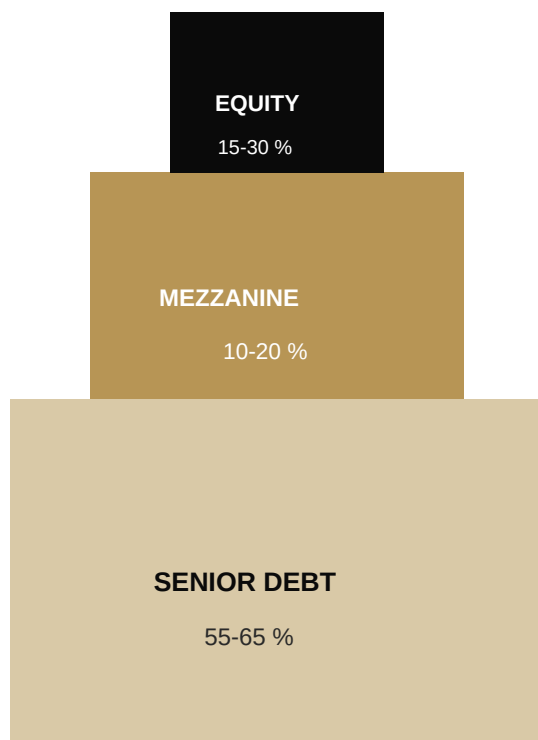
Kapital folgt Klarheit.

Günstiges Geld belohnt nur belastbare Strukturen.

03 | SPOTLIGHT: FINANCING ACCESS

Spotlight: Financing Access

Der Zugang zu Kapital wird weniger durch den nominalen Zinssatz als durch Objektqualität, Sponsor, Energieprofil, Dokumentation und Exit bestimmt.



KAPITALSTRUKTUR

Senior Debt

Bleibt die günstigste Schicht, verlangt aber klare Tragbarkeit, ausreichende Sicherheiten und nachvollziehbare Cashflows.

Mezzanine

Schliesst eine temporäre Finanzierungslücke, erhöht jedoch die Gesamtkapitalkosten und verlangt einen belastbaren Exit.

Equity

Trägt das erste Risiko und entscheidet zunehmend über Glaubwürdigkeit, Governance und Handlungsspielraum.

UNSERE BEOBACHTUNG

Die Finanzierungspyramide wird wieder stärker von unten nach oben geprüft: Erst Senior-Tragfähigkeit, dann Mezzanine-Kosten, zuletzt die risikotragende Qualität des Eigenkapitals.

04 | ASSETKLASSEN-HEATMAP

Assetklassen-Heatmap

Relative Einschätzung der Finanzierbarkeit und Kapitalnachfrage im Schweizer Markt. Die Bewertung ist eine Mbreti-Research-Einordnung und keine Transaktionsempfehlung.

	Financing Access	Capital Demand	Development Risk
Wohnbestand	4/5	5/5	4/5
Wohnentwicklung bewilligt	3/5	4/5	3/5
Logistik / Light Industrial	3/5	4/5	3/5
Prime Office	3/5	3/5	3/5
Sekundäres Büro	2/5	2/5	2/5
Land ohne Baurecht	1/5	1/5	1/5

LESART

Bei Development Risk wurde die Logik zugunsten der einheitlichen Skala gespiegelt: 5/5 bedeutet geringes Risiko beziehungsweise günstige Bedingungen.

Kapital folgt Klarheit.

Liquidität folgt Qualität - nicht Etiketten.

05 | MBRETI RESEARCH THESIS

Mbreti Research Thesis

THESIS | HORIZONT 3-6 MONATE

Bis Ende 2026 wird die Marktbelebung zuerst bei Wohnbestand, refinanzierbaren Value-Add-Objekten und institutionell aufbereiteten Plattformen sichtbar. Development ohne gesicherten Bewilligungsstand sowie sekundäres Gewerbe bleiben deutlich stärker nach Eigenkapital, Energieprofil und Exit selektiert.

ÜBERPRÜFUNGSKRITERIEN

Bestätigt

wenn Transaktionsaktivität und Kapitalaufnahmen bei Wohnbestand und refinanzierbaren Portfolios zunehmen, ohne dass die Preisliquidität sekundärer Assets vergleichbar steigt.

Teilweise bestätigt

wenn Finanzierung und Transaktionen insgesamt zunehmen, die Spreizung zwischen Asset- und Sponsorqualität jedoch weniger deutlich ausfällt.

Widerlegt

wenn breite Liquidität auch in unbewilligte Developments und sekundäre Gewerbeobjekte zurückkehrt oder Kreditstandards deutlich lockerer werden.

REVIEW VORHERIGE THESE

Die These vom 22. Juli 2026 bleibt offen. Die vollständig gezeichnete Patrimonium-Kapitalerhöhung und die selektive Kreditverschärfung stützen bislang die Richtung, der Beobachtungszeitraum ist jedoch noch zu kurz für eine belastbare Einstufung.

06 | AUSBLICK, METHODIK UND QUELLEN

Ausblick auf die kommende Woche

Der Fokus liegt auf der Reaktion internationaler Kapitalmärkte auf die anhaltende Energie- und Inflationsunsicherheit sowie auf der Frage, ob die höheren europäischen Kreditkosten die Renditeanforderungen weiter anheben. Im Schweizer Markt bleiben Kapitalerhöhungen, grössere Transaktionen und neue Finanzierungsstrukturen die wichtigsten Signale.

METHODIK

Die fünf Mbreti Market Indicators werden auf einer einheitlichen Skala von 1 bis 5 bewertet. Ein höherer Wert bedeutet durchgehend günstigere Marktbedingungen. Die Mbreti Research Thesis hat einen Horizont von drei bis sechs Monaten und wird später als bestätigt, teilweise bestätigt oder widerlegt überprüft. Einschätzungen beruhen auf öffentlich verfügbaren Daten, Marktbeobachtung und qualitativer Einordnung.

QUELLEN

1. Schweizerische Nationalbank: Geldpolitische Lagebeurteilung vom 18. Juni 2026; Zusammenfassung der Diskussion vom 16. Juli 2026.
2. Europäische Zentralbank: Monetary policy decisions, 23 July 2026.
3. Europäische Zentralbank: July 2026 euro area bank lending survey, 21 July 2026.
4. Patrimonium: Patrimonium Swiss Real Estate Fund - CHF 81 million capital increase fully subscribed, 13 July 2026.
5. EY Switzerland: Investment prospects in the Swiss real estate market 2026, 10 March 2026.

DISCLAIMER

Diese Publikation dient ausschliesslich Informationszwecken und stellt weder Anlage-, Rechts-, Steuer- noch Finanzierungsberatung, ein Angebot oder eine Aufforderung zum Abschluss einer Transaktion dar. Einschätzungen können sich aufgrund neuer Informationen verändern.

Kapital folgt Klarheit.

Der Markt wird nicht einfacher - aber klarer lesbar.