



# Erste Zinssenkung der EZB

## Auswirkungen auf die Immobilienbranche

Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet.



### Offene Immobilienfonds (OIF) als langfristige Vermögensanlage

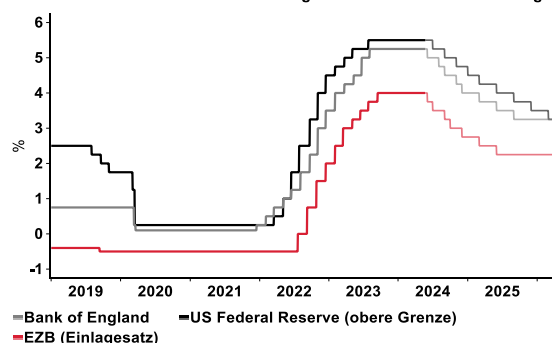
- ✓ Offene Immobilienfonds (OIF) zählen zu den Sachwertanlagen und verkörpern den Inbegriff einer langfristigen Vermögensanlage.
- ✓ Living + Working bietet eine zukunftsfähige Anlagestrategie, indem er sich an den Megatrends orientiert.
- ✓ OIFs bieten ihren Anlegern mind. eine 60-prozentige Teilfreistellung der Erträge.
- ✓ (Teil-)Inflationsschutz durch hohe Quote indexierter Mietverträge.

### Warum ändert die EZB jetzt den Kurs?

Die Inflation hat seit den Spitzenwerten Anfang 2023 stark an Dynamik verloren und dürfte sich in der zweiten Jahreshälfte auf den Zielpfad der Europäischen Zentralbank von 2% einpendeln. Im Mai 2024 lag die Inflationsrate in der Eurozone bei 2,6%, in Deutschland bei 2,4%. Der Inflationstrend hat es der EZB mit Blick auf die unter den hohen Zinsen leidenden Konjunktur ermöglicht, in der Sitzung am 6. Juni die Leitzinsen um 25 Basispunkte zu senken. Swiss Life Asset Managers erachtet die Geldpolitik damit immer noch als restriktiv und geht insgesamt von sechs weiteren Zinssenkungen in diesem Zyklus aus. Der datengetriebene Ansatz der EZB erschwert allerdings die Prognose zum Zeitpunkt dieser Senkungen.

Ein graduelles Vorgehen an jeder Sitzung ist zuletzt unwahrscheinlicher geworden, womit sich der Zinssenkungszyklus weiter ins Jahr 2025 verschieben könnte.

Leitzinsen der Zentralbanken inkl. Prognosen Swiss Life Asset Managers

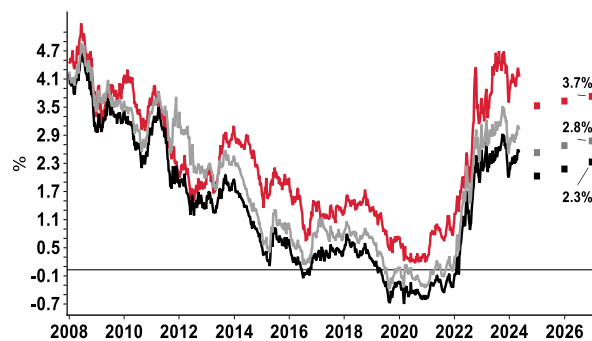


## Was bedeutet die erste Zinssenkung für die Immobilienbranche?

Die Senkung der Leitzinsen wird zu zahlreichen Effekten an den Finanz- und Immobilienmärkten führen: Durch die Kopplung an den Einlagesatz der EZB werden die Zinsen kurzfristiger, geldmarktnaher Anlageformen im Regelfall sinken. Die langfristigen Zinsen dürften auf kurze Sicht ebenfalls nachgeben, auf mittlere und lange Sicht durch strukturelle Faktoren (Alterung der Gesellschaft, hoher Finanzbedarf z.B. für Sozialsystem und Klimawandel) jedoch zulegen. Der Immobilieninvestmentmarkt profitiert von der Leitzinssenkung durch sinkende Finanzierungszinsen und nachgebende Renditen konkurrierender festverzinslicher Anlagen - diese Entwicklung war in den letzten Monaten bereits in Teilen zu erkennen. Der aktuelle Zinsschritt der EZB beendet das Warten der Investoren auf Zinssignale und senkt entsprechende Unsicherheiten. Damit ist von einer Belebung des Investmentmarktes im Jahresverlauf 2024 auszugehen, ausgedrückt durch steigende Transaktionsvolumen, da sich die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern zunehmend finden. Die neuen Preisniveaus dürften sich im zweiten Halbjahr 2024

einpendeln, sofern die Bodenbildung nicht – wie in einigen Marktsektoren – bereits erfolgt ist. Da die Bewertungen den Preisen am Transaktionsmarkt zeitversetzt folgen, sind weitere, moderate Anpassungen in den kommenden Monaten nicht auszuschließen. Neben der Entwicklung des Gesamtmarktes bleiben Objektspezifika zu beachten.

Rendite 10-jähriger Staatsanleihen inkl. Jahresendprognosen Swiss Life



–Vereinigtes Königreich –Deutschland –Frankreich

Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers

## Swiss Life Living + Working

★ Der Swiss Life Living + Working investiert in Immobilien-Megatrends: Urbanisierung, Demografischer Wandel, Digitalisierung, New Work sowie dem übergeordneten Megatrend ESG

🧩 Einzigartiger Nutzungsartenmix sorgt für Beständigkeit im Portfolio: Gesundheit und Wohnen (Living) + Büro und Einzelhandel (Working)

## Disclaimer

Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet. Wertentwicklung berechnet nach BVI-Methode. Ausgabeaufschläge wurden nicht berücksichtigt, Wiederanlage der Ausschüttungen. Bitte beachten Sie: Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung. Diese Wertentwicklungsdarstellung erfüllt nicht die Anforderung an die Darstellung der Wertentwicklung gegenüber Kunden. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen werden ausschließlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt und stellen weder ein Angebot zum Kauf oder Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf des dargestellten Produkts dar. Alleinverbindliche Grundlage für den Erwerb von Swiss Life Asset Managers Investmentfonds sind das Basisinformationsblatt sowie die Verkaufsprospekte und Berichte. Die Verkaufsunterlagen für den Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working stehen in deutscher Sprache auf der Homepage [www.livingandworking.de](http://www.livingandworking.de) in elektronischer Form zur Verfügung. Sie können darüber hinaus kostenlos in Papierform unter der Telefonnummer + 49 69 2648642-123 oder per E-Mail unter: [kontakt-kvg@swisslife-am.com](mailto:kontakt-kvg@swisslife-am.com) angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt zur Verfügung.

Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:  
[www.livingandworking.com](http://www.livingandworking.com)



## Fazit und Ausblick

- Die Investition in attraktive und zukunftsorientierte Immobilien bildet die Basis für eine weiterhin defensive Anlagemöglichkeit in Sachwerte.
- Mit erfolgreichem Start der Zinswende ist eine Bodenbildung bei Immobilienbewertungen in Sicht.
- Steigende Mieten und steigende Vermietungsquote führen zu steigenden Erträgen im Fonds.
- Der in der Vergangenheit berechnete Platz in der Vermögensallokation sollte auch in zukünftigen Kundengesprächen für ein Investment in einen Offenen Immobilienfonds reserviert bleiben.