



Swiss Life Living + Working

Europas Immobilienmärkte aktuell

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



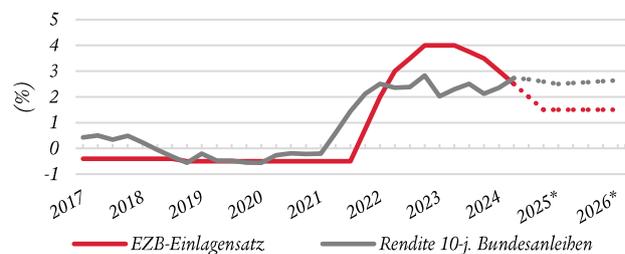
Offene Immobilienfonds (OIF) als langfristige Vermögensanlage

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

Bewegtes Marktumfeld

Europas Volkswirtschaften nahmen im ersten Quartal 2025 etwas Fahrt auf, wie vorläufige Daten zum BIP-Wachstum für die EU und die Eurozone von jeweils 0,3 % (ggü. Q4 2024) verdeutlichen. Zugleich verstetigte sich die Inflation im Bereich der 2 %-Zielrate der EZB. Die jährliche Inflationsrate in der Eurozone lag im Mai bei 1,9 % (vorläufige Angabe), gegenüber 2,2 % im April. Der Jahresbeginn brachte zugleich einschneidende politische Änderungen: Der Beschluss umfangreicher Fiskalpakete für Infrastruktur und Verteidigung in Deutschland lässt mittelfristig eine Stärkung der Wirtschaft erwarten. Auf der anderen Seite stand der Beginn einer verschärften, erratischen US-(Zoll)Politik, die zu dämpfenden konjunkturellen Effekten und anhaltender Unsicherheit führen dürfte.

Zinstrends in Europa



Quelle: Macrobond, Swiss Life Asset Managers (Prognose) *Prognose

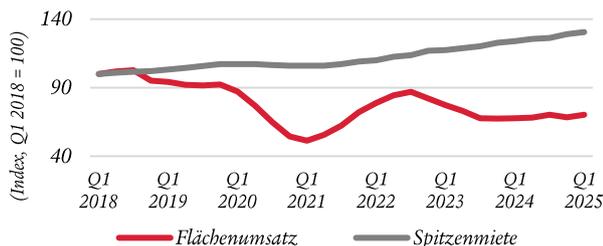
Das makroökonomische Umfeld erlaubte der EZB 2025 weitere Zinssenkungen bis zu einem Einlagensatz von 2,25 % Ende Mai. Swiss Life Asset Managers erwartet im Jahresverlauf weitere Reduzierungen auf 1,50 %.

Deutliche Schwankungen zeigten im Frühjahr 2025 die Renditen 10-jähriger Staatsanleihen: in Reaktion auf die geplante expansive Fiskalpolitik in Europa zogen die Renditen zunächst spürbar an, um nachfolgend aufgrund der Konjunktursorgen durch US-Zölle wieder nachzugeben. Swiss Life Asset Managers erwartet im Jahresverlauf 2025 einen weiteren Rückgang der Anleiherenditen, die auf mittlere Sicht auf erhöhtem Niveau zwischen 2,5 % und 3,0 % verbleiben dürften.

Robuste Vermietungsmärkte

Die wirtschaftliche Lage gibt den Mietmärkten etwas Rückenwind, entscheidender bleiben auf Sicht jedoch strukturelle Faktoren, v.a. der Mangel an modernen Mietflächen. So setzte sich der Aufwärtstrend der Mieten in Q1 2025 fort, z.B. an den Wohnungsmärkten, wo in Deutschland die Angebotsmieten im Bestand It. Value AG in den Metropolen im Schnitt um 2,3 % zulegen. An Europa Hauptbüromärkten zogen die Mieten für hochwertige Flächen It. PMA im Mittel um 1% an. Zugleich nahm an vielen Märkten die Flächennachfrage zu, auch wenn der Trend zu kleineren, aber attraktiven Büros für einen weiteren Anstieg der Leerstände sorgte.

Trends an Europas Büromietmärkten



Quelle: PMA (Durchschnitt über die Hauptbüromärkte)

Disclaimer

Diese Information dient nur zur internen Verwendung. Eine Weitergabe an bzw. eine Verwendung gegenüber Kunden ist nicht gestattet. Wertentwicklung berechneter 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 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 angefordert werden und stehen auch bei der Swiss Life Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Frankfurt zur Verfügung.

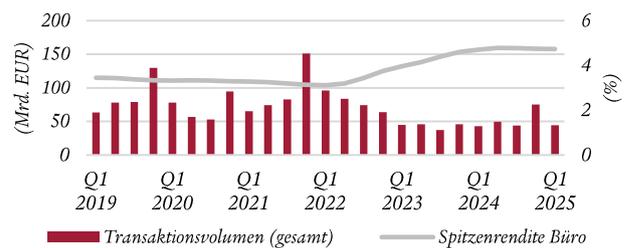
Weitere Informationen erhalten Sie auch unter:
www.livingandworking.com



Erholung am Investmentmarkt

Europas Investmentmärkte folgten in Q1 2025 dem Aufwärtstrend der Vorquartale, ohne die Dynamik des Jahresendgeschäfts 2024 zu erreichen. Ein Transaktionsvolumen von ca. 45 Mrd. EUR bedeutet jedoch ein leichtes Wachstum (+5 %) gegenüber dem Vorjahresquartal. Nach den Preiskorrekturen in den Vorjahren und der Bodenbildung 2024 kehren mehr Käufer an den Markt zurück, zugleich nimmt das Angebot zu. Die Spitzenrenditen bewegten sich in den letzten Monaten allgemein seitwärts, im Wohnbereich leicht sinkend.

Transaktionsmarkt Europa



Quelle: MSCI Real Capital Analytics, PMA

Fazit und Ausblick

- Swiss Life Asset Managers erwartet im Jahresverlauf weitere Reduzierungen des EZB-Einlagensatzes auf 1,50 %.
- Ausblick für Wirtschaft & Mietmärkte hellt sich dank fiskalpolitischer Maßnahmen weiter auf.
- Fortschreitende Belebung des Investmentmarktes bei stabilen Spitzenrenditen zeichnet sich ab.

