



Nordische Immobilienmärkte im Aufwind: Schweden und seine Nachbarn

Real Estate Special März 2026

Inhalt

Management Summary	3
Einleitung	4
Makroökonomische Rahmenbedingungen.....	7
Konjunkturaussichten hellen sich auf – privater Konsum als Wachstumsmotor	7
Ausblick 2026: Schwedische Wirtschaft gewinnt spürbar an Fahrt	12
Büroimmobilienmarkt	13
Büroimmobilienmarkt bleibt segmentiert und qualitätsgetrieben	13
Stockholmer Büroimmobilienmarkt mit Stabilisierungsanzeichen	14
Investmentmarkt zunehmend polarisiert.....	16
Ausblick: Markterholung dürfte sich fortsetzen	17
Logistikimmobilienmarkt.....	18
Schweden als strategisch wichtiges Logistikdrehkreuz in Nordeuropa.....	18
Moderner Logistikbestand und rückläufige Fertigstellungen stabilisieren den Markt	20
Investmentmarkt mit deutlichem Wachstum und stabilen Spitzenrenditen	21
Ausblick: Nachfrage erfährt Rückenwind von mehreren Seiten	22
Wohnimmobilienmarkt	23
Hauspreise auf moderatem Wachstumspfad	23
Angebotsknappheit lässt Mieten steigen	26
Wohnimmobilien weiterhin beliebteste Assetklasse dank guter Fundamentaldaten	27
Ausblick: Marktbelebung setzt sich 2026 fort.....	28
Fazit und Ausblick.....	29
Anhang.....	31

Nordische Immobilienmärkte im Aufwind: Schweden und seine Nachbarn

Analystinnen: Claudia Drangmeister // Julia Müller-Siekmann

Management Summary

Die nordischen Immobilienmärkte befinden sich nach der Korrekturphase 2022 – 2024 wieder klar im Aufschwung. Schweden nimmt innerhalb der Region eine führende Rolle ein und profitiert von einer robusten konjunkturellen Erholung, hoher Markttransparenz, politischer Stabilität sowie einer ausgeprägten ESG-Ausrichtung. Für 2026 wird ein überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum erwartet, getragen vom privatem Konsum, steigenden Realeinkommen und einer gelockerten Geldpolitik. Dies verbessert die Investitionsbedingungen für Immobilien spürbar.

Mit einem Transaktionsvolumen von über 36 Mrd. EUR zählen die nordischen Staaten zu den liquidesten Immobilienmärkten Europas. Schweden ist dabei der wichtigste Einzelmarkt. Die Investorenbasis bleibt stark inländisch geprägt, während internationale Investoren zuletzt wieder an Bedeutung gewonnen haben. Niedrigere Zinsen und verbesserte Finanzierungsbedingungen erhöhen die Marktaktivität und Risikobereitschaft. Dabei entwickeln sich die einzelnen Assetklassen mit unterschiedlicher Dynamik:

- // Der **Büroimmobilienmarkt** ist deutlich polarisiert. Hochwertige, ESG-konforme Flächen in zentralen Lagen – insbesondere in Stockholm – bleiben gefragt, mit steigenden Spitzenmieten und einer niedrigen Spitzenrendite im europäischen Vergleich. Sekundäre Lagen und ältere Bestände stehen hingegen unter strukturellem Druck. Die begrenzte Neubautätigkeit wirkt stabilisierend.
- // Der **Logistikimmobilienmarkt** profitiert von Schwedens Rolle als logistisches Drehkreuz Nordeuropas. Strukturelle Nachfragetreiber wie E-Commerce, Nearshoring und Verteidigungslogistik sorgen trotz zuletzt gestiegener Leerstände für eine robuste Perspektive. Mit rückläufiger Neubautätigkeit stabilisieren sich Marktkennzahlen, während Investoren den Fokus klar auf moderne Core-Objekte legen.
- // Der **Wohnimmobilienmarkt** bleibt die stabilste Assetklasse. Anhaltende Angebotsengpässe in den Metropolregionen treffen auf hohe Nachfrage durch Urbanisierung und Zuwanderung. Sehr niedrige Leerstandsquoten und weiter steigende Mieten prägen das Marktbild. Nach der Preiskorrektur bis 2024 haben sich die Preise stabilisiert und zeigen wieder moderates Wachstum.

Fazit: Schweden und die nordischen Immobilienmärkte bieten 2026 ein attraktives, vergleichsweise risikoarmes Investitionsumfeld. Solide makroökonomische Fundamentaldaten, hohe Marktqualität und verbesserte Finanzierungsbedingungen sprechen für eine Fortsetzung der Erholung und eine nachhaltige Stärkung der Region als bevorzugtes Ziel institutioneller Investoren.

Einleitung

Die schwedische Wirtschaft zeigt sich trotz anhaltender geopolitischer Unsicherheiten bemerkenswert widerstandsfähig. Der bereits Ende 2024 einsetzende Erholungskurs hat sich 2025 weiter gefestigt und bildet die Grundlage für eine spürbare Belebung der wirtschaftlichen Aktivität. Für das laufende Jahr wird ein robustes BIP-Wachstum von 2,6 %¹ erwartet – deutlich über dem Niveau der Eurozone (+1,2 %) und der USA (+2,4 %).² Auch die nordischen Nachbarländer Dänemark, Finnland und Norwegen befinden sich in einem moderaten und stabilen Aufschwung (erwartetes BIP-Wachstum 2026: +2,1 %, +0,9 % bzw. +1,2 %)³. Mit der allmählichen konjunkturellen Erholung verbessern sich nicht nur das Konsum- und Investitionsklima, sondern auch die Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft.

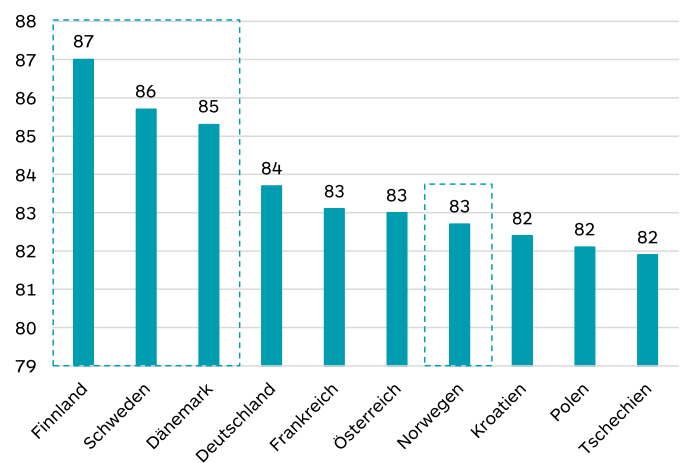
Die nordischen Immobilienmärkte zählen seit Jahren zu den stabilsten und transparentesten in Europa. Entscheidende Faktoren hierfür sind eine hohe institutionelle Stabilität, eine verlässliche Regulierung, moderne Mietmärkte sowie eine ausgeprägte wirtschaftliche Resilienz. Diese Eigenschaften machen die Region zu einem bevorzugten Ziel langfristig orientierter Investoren.⁴ Entsprechend bestätigt der Global Real Estate Transparency Index⁵ von JLL die hohe Markttransparenz der Nordics: Schweden rangiert global unter den Top 10, gefolgt von Finnland, Dänemark und Norwegen, die ebenfalls im transparenten Marktsegment liegen.⁶

Globaler Immobilien-Transparenzindex 2024 (Top 25)

Transparenz	Rang	Land
Sehr transparent	1	Großbritannien
	2	Frankreich
	3	USA
	4	Australien
	5	Canada
	6	Niederlande
	7	Neuseeland
	8	Irland
	9	Schweden
	10	Deutschland
transparent	11	Japan
	12	Belgien
	13	Singapur
	14	Finnland
	15	Hongkong
	16	Dänemark
	17	Schweiz
	18	Spanien
	19	Italien
	20	Polen
	21	Norwegen
	22	Tschechien
	23	Luxemburg
	24	Ungarn
	25	Portugal

Quelle: JLL, NORD/LB Sector Research Immobilien

Top 10 Länder im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsziele der UN (Index), 2025



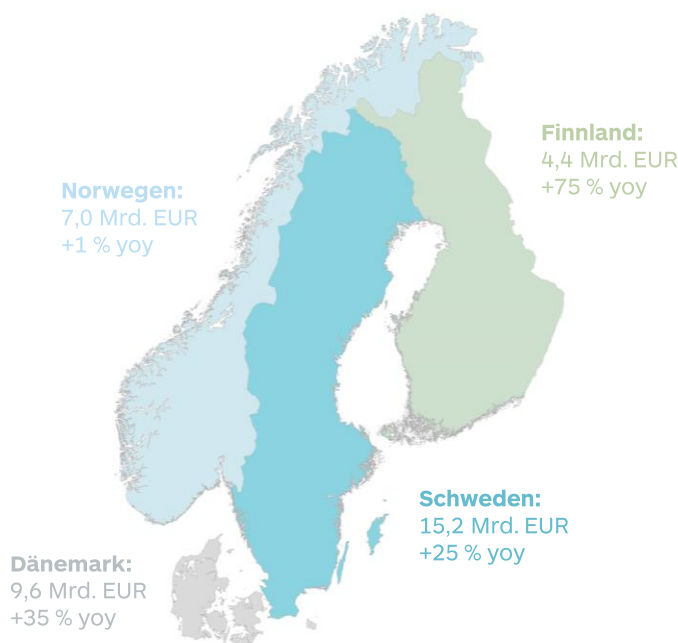
Quelle: UN, NORD/LB Sector Research Immobilien

¹ European Commission: European Economic Forecast, Autumn 2025
² NORD/LB Research: Economic Adviser, Februar 2026
³ European Commission: European Economic Forecast, Autumn 2025
⁴ Newsec property outlook —The Nordic and Baltic region: A safe haven in troubled times. Autumn 2025
⁵ Der Index bewertet die Transparenz von 89 Immobilienmärkten weltweit anhand von 256 Indikatoren – darunter Datenverfügbarkeit, Marktgrundlagen, Regulierung, Nachhaltigkeit und technologische Standards.
⁶ Jones Lang LaSalle: Global Real Estate Transparency Index, 2024

Ein weiterer struktureller Vorteil der Region ist die starke Ausrichtung auf Nachhaltigkeit und ESG-Kriterien. Im UN Sustainable Development Report 2025 belegen Finnland, Schweden und Dänemark die Spitzenplätze unter 167 einbezogenen Ländern. Die konsequente ESG-Ausrichtung öffentlicher und privater Akteure stärkt die Reputation und zieht internationales Kapital an. Auch in Bezug auf Innovation und Wettbewerbsfähigkeit gehören die Nordics zu den stärksten Regionen Europas. Schweden, Dänemark und Finnland belegen im EU-Innovationsanzeiger⁷ Topplätze und treiben Entwicklungen in KI, Digitalisierung und Forschung maßgeblich voran. Ergänzt wird dies durch starke Staatsratings, darunter drei AAA-Länder, die das stabile makroökonomische Fundament der Region unterstreichen. Schließlich profitieren die nordischen Immobilienmärkte von einer günstigen demografischen Perspektive. Während die Bevölkerung Europas insgesamt leicht zurückgeht, wird für die Nordics bis 2050 ein Bevölkerungswachstum von rund 7,3 % erwartet.⁸

Die nordischen Staaten gehören zusammengekommen zu den liquidesten Immobilienmärkten Europas. Das Transaktionsvolumen erreichte im Jahr 2025 36,2 Mrd. EUR. Damit liegt die Region hinter dem Vereinigten Königreich (72,9 Mrd. EUR) auf Platz zwei noch vor Deutschland (32,8 Mrd. EUR), Frankreich (21,5 Mrd. EUR) und Spanien (18,5 Mrd. EUR), was ihre Größenordnung und Widerstandsfähigkeit unterstreicht.^{9 10} Innerhalb der Nordics ist Schweden mit Abstand der bedeutendste Investmentmarkt. Das Transaktionsvolumen erreichte im vergangenen Jahr 15,2 Mrd. EUR. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einem Anstieg von 25 %. Auch Schwedens Nachbarländer Dänemark (9,6 Mrd. EUR, +35 %), Norwegen (7,0 Mrd. EUR, +1 %) und Finnland (4,4 Mrd. EUR, +75 %) konnten im vergangenen Jahr z.T. beachtliche Zuwächse beim Transaktionsvolumen erzielen.

Immobilien-Investments in den nordischen Staaten 2025



Quelle: CBRE, NORD/LB Sector Research Immobilien

⁷ Europäische Kommission: Europäischer Innovationsanzeiger 2025

⁸ Slättö House View Q3 2025

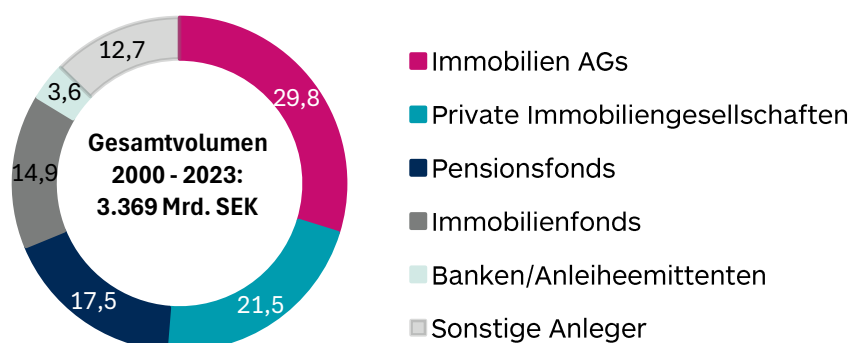
⁹ CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q4 2025

¹⁰ CBRE: Sweden Real Estate Investment Volumes Q4 2025

Der schwedische Immobilienmarkt weist im europäischen Vergleich eine außergewöhnlich starke Dominanz inländischer Investoren auf. Allerdings ist der Anteil ausländischer Investoren 2025 spürbar gestiegen und liegt mit 35 % deutlich über dem Fünfjahresdurchschnitt von rund 20 %. Mit 25 % verzeichnete der Wohnsektor das höchste Transaktionsvolumen, gefolgt von Logistik (22 %) und Büroimmobilien (20 %). Die geldpolitische Wende – mit Leitzinssenkungen der Riksbank auf 1,75 % – stärkt die Perspektiven für Immobilieninvestitionen spürbar. Nach einem Jahr, in dem Schweden Europa durch niedrigere Zinsen übertraf und sich der Investorenfokus zunehmend auf hochwertige Core-Assets richtete, dürften verbesserte Finanzierungsbedingungen und eine zunehmende Risikobereitschaft die Marktaktivität 2026 weiter anschieben. Insbesondere renditestarke Segmente mit niedrigen Ausgangsrenditen, allen voran Multifamily, werden voraussichtlich als erste eine Belebung erfahren. Gleichzeitig bleibt das Interesse an Sektoren wie Logistik und hochwertigen Büroimmobilien ungebrochen.¹¹

Differenziert man das Transaktionsvolumen in Gewerbeimmobilien im Zeitraum 2000 bis 2023 (3.369 Mrd. SEK) nach Anlegergruppen, so zeigt sich die herausragende Rolle gelisteter Immobilienkonzerne in Schweden. Börsennotierte und privat gehaltene Immobiliengesellschaften vereinen gemeinsam über die Hälfte des gesamten Investitionsvolumens (51,3 %) auf sich. Weitere wesentliche Kapitalgeber sind Pensionsfonds sowie offene und geschlossene Immobilienfonds, die zusammen rund ein weiteres Drittel des Transaktionsvolumens stellen. Seit dem Jahr 2000 konnten Immobilien-AGs rund 1.003 Mrd. SEK und private Immobiliengesellschaften etwa 725 Mrd. SEK an Kapital mobilisieren. Spezialimmobilienfonds und Pensionsfonds erreichten hingegen jeweils Investitionssummen im Bereich von 500 bis 600 Mrd. SEK. Damit zeigt sich deutlich: Börsennotierte Immobilienvehikel haben sich in diesem Zeitraum nahezu doppelt so dynamisch entwickelt wie klassische Fondsprodukte.

Schweden: Investmentvolumen nach Anlegergruppen (in %)



Quelle: Art-Invest Real Estate Funds GmbH auf Basis von Leimdörfer, Nordanö, NORD/LB Sector Research Immobilien

Die Entwicklung der einzelnen Assetklassen wird neben den makroökonomischen Rahmenbedingungen sowie übergeordneten Trends (z.B. Nachhaltigkeit) von ihren strukturellen Herausforderungen und ihren spezifischen Marktgegebenheiten geprägt.

¹¹ CBRE: Sweden Real Estate Investment Volumes Q4 2025

Insgesamt zeichnen sich die einzelnen Immobilien-Teilmärkte durch eine unterschiedliche Wachstumsdynamik aus:

- // Der schwedische **Büroimmobilienmarkt** wird, ähnlich wie in seinen Nachbarländern, vom Flight-to-Quality-Trend geprägt. Besonders moderne, hochwertige und ESG-konforme Büroflächen in zentralen Lagen bleiben stark nachgefragt und führen zu stabilen bis steigenden Spitzenmieten. Die Leerstandsquoten zeigen eine klare Marktpolarisierung zwischen CBD und Peripherie. Stockholm bleibt trotz gestiegener Leerstände der wichtigste Bürostandort Schwedens. Der Investmentmarkt wird insbesondere von inländischen institutionellen Anlegern geprägt, wobei Stockholm mit knapp unter 4,0 % eine der niedrigsten Spitzenrenditen für Büroimmobilien in ganz Europa aufweist.
- // Schweden verfügt über den größten und strukturell bedeutendsten **Logistikimmobilienmarkt** Nordeuropas und nimmt dank seiner strategisch zentralen Lage eine Schlüsselrolle als logistisches Drehkreuz im nordischen Wirtschaftsraum ein. Die drei wichtigsten Logistikregionen – Stockholm, Göteborg und die Öresund-Region – bilden gemeinsam das schwedische Logistickdreieck und sichern eine leistungsfähige nationale wie internationale Anbindung. Die Nachfrage wird vor allem von einem wiedererstarteten E-Commerce, strukturellen Anpassungen globaler Lieferketten sowie der wachsenden Bedeutung der Verteidigungslogistik im Zuge des NATO-Beitritts im Jahr 2024 bestimmt.
- // Der schwedische **Wohnimmobilienmarkt** ist geprägt durch eine strukturell bedeutende Rolle kommunaler Wohnungsbaugesellschaften und eine im europäischen Vergleich moderat ausgeprägte Eigentumsquote. Trotz eines Wohnungsbestands, der in der vergangenen Dekade stärker gewachsen ist als die Bevölkerung, bleibt das Angebot – insbesondere in den Metropolregionen – dauerhaft hinter der Nachfrage zurück. Dies äußert sich in äußerst niedrigen Leerstandsquoten und einem anhaltenden Mietanstieg. Gleichzeitig zeigen die Wohnimmobilienpreise nach der markanten Korrektur zwischen 2022 und 2024 seit dem vergangenen Jahr wieder deutliche Anzeichen einer Stabilisierung und graduellen Erholung.

In der vorliegenden Länderanalyse zum schwedischen Immobilienmarkt wird nach einem Blick auf das makroökonomische Umfeld die aktuelle Marktentwicklung in den Assetklassen Büro, Logistik sowie Wohnen vor dem Hintergrund der konjunkturellen und geopolitischen Rahmenbedingungen sowie ausgewählter struktureller Trends beleuchtet. Dabei wird der Frage nachgegangen, welche Zukunftsaussichten sich für die einzelnen Assetklassen ergeben und welche Herausforderungen zu berücksichtigen sind. Ein Vergleich mit den Nachbarländern Dänemark, Finnland und Norwegen ergänzt die Analyse und ordnet Schweden im nordischen Kontext ein.

Makroökonomische Rahmenbedingungen

Konjunkturaussichten hellen sich auf – privater Konsum als Wachstumsmotor

Die anhaltenden geopolitischen und handelspolitischen Unsicherheiten haben die ab Ende 2024 einsetzende Erholung der schwedischen Wirtschaft spürbar gebremst (BIP-Wachstum 2024: +0,8 % yoy). Dennoch bleibt der makroökonomische Ausblick erfreulich robust: Nach einer Phase deutlich erhöhter Inflation und restriktiverer Finanzierungsbedingungen, die sowohl das Vertrauen als auch die Ausgabenbereitschaft schwedischer Haushalte und Unternehmen gedämpft haben, mehren sich nun die Anzeichen für eine graduelle Erholung der Binnennachfrage. Besonders der private Konsum, der in der ersten Hälfte des Jahres 2025 noch ausgesprochen verhalten ausfiel, beginnt sich zu stabilisieren und

übernimmt zunehmend die Rolle des zentralen Wachstumsmotors. Die Europäische Kommission erwartet im Rahmen ihrer Herbstprognose für Schweden einen Anstieg des BIP um 1,5 % im Gesamtjahr 2025.¹² Das Nationale Institut für Wirtschaftsforschung (NIER)¹³ meldete jedoch jüngst ein besonders starkes drittes Quartal und hat seine BIP-Prognose für 2025 dementsprechend nach oben auf 1,8 % (Stand: Dezember 2025) korrigiert. Damit dürfte die schwedische Wirtschaft stärker expandiert haben als jene des Euroraums (+1,4 % yoy).¹⁴

Im laufenden Jahr wird sich der konjunkturelle Aufschwung weiter festigen. Das reale verfügbare Einkommen der Haushalte erhält breiten Rückenwind – durch gezielte fiskalische Maßnahmen wie Steuerentlastungen und die Senkung indirekter Steuern auf Lebensmittel, durch reale Lohnzuwächse, durch nachlassende Zinsbelastungen sowie durch eine rückläufige Inflation. Zusammengenommen bilden diese Faktoren ein Umfeld, das eine deutliche Belebung des privaten Verbrauchs wahrscheinlich macht. Parallel dazu wird erwartet, dass auch die Bruttoanlageinvestitionen positiv zum Wachstum beitragen. Höhere staatliche Investitionen, nicht zuletzt im Verteidigungsbereich, setzen zusätzliche Impulse, während der zuvor stark belastete Wohnungsbau allmählich einen Boden zu finden scheint. Zudem werden die Exporte weiterhin einen wichtigen Beitrag zum Wachstum leisten. Vor dem Hintergrund eines sich weiter aufhellenden Unternehmens- und Verbrauchervertrauens dürfte das Wirtschaftswachstum im Jahr 2026 auf 2,6 % anziehen. Damit läge das BIP-Wachstum deutlich über dem erwarteten Plus der Eurozone (+1,2 % yoy).¹⁵ Auch in den Nachbarländern Dänemark, Finnland und Norwegen zeigen die Konjunkturindikatoren nach oben. Allerdings dürfte das BIP-Wachstum dort im laufenden Jahr etwas verhaltener ausfallen als in Schweden (siehe Tabelle unten).

Der Arbeitsmarkt blieb trotz der konjunkturellen Schwäche im Jahresverlauf 2025 insgesamt robust. Mit der zunehmenden wirtschaftlichen Erholung soll die Beschäftigung bis 2027 allmählich steigen. Die Arbeitslosenquote dürfte von einem Höchststand von 9,0 % im Jahr 2025 auf 7,9 % im Jahr 2027 sinken. Die strukturelle Arbeitslosigkeit bleibt jedoch relativ hoch. Die schwachen Inflationsimpulse sollten reale Lohnzuwächse ermöglichen, ohne die Lohnstückkosten stark zu erhöhen.¹⁶

Die Inflation dürfte im Jahr 2026 vor allem dank fiskalischer Entlastungen deutlich zurückgehen – von 2,5 % im Jahr 2025 auf voraussichtlich 0,6 %. Neben dem Abbau von Lieferkettenproblemen und wieder ausreichend verfügbaren Kapazitäten tragen moderate Lohnzuwächse und verzögerte Effekte der Kronenaufwertung dazu bei. Der stärkste dämpfende Faktor bleibt jedoch die temporäre Senkung der Mehrwertsteuer auf Lebensmittel von 12 % auf 6 % (April 2026 bis Januar 2028).¹⁷

Für 2025 wird angesichts der zunächst schwachen Konjunktur ein Haushaltssaldo von -1,7 % des BIP erwartet. Trotz der wirtschaftlichen Erholung dürfte es 2026 auf -2,4 % steigen – vor allem wegen umfangreicher Maßnahmen von knapp 2,0 % des BIP, darunter höhere Verteidigungsausgaben, Unterstützung für die Ukraine, Einkommenssteuersenkungen sowie die niedrigere Mehrwertsteuer auf Lebensmittel. Ab 2026 kommen weitere Ausgaben im Rahmen der Förderprogramme für neue Kernkraftwerke hinzu. 2027 sollte das Defizit wieder auf rund 2,0 % sinken, da sich die Produktionslücke weitgehend schließt. Nach zuvor rückläufigen Werten steigt die Schuldenquote 2025 auf 34,5 % des BIP

¹² European Commission: European Economic Forecast, Autumn 2025

¹³ National Institute of Economic Research (NIER): The Swedish Economy, Dezember 2025

¹⁴ NORD/LB Research: Economic Adviser. Februar 2026

¹⁵ ebd.

¹⁶ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/sweden/economic-forecast-sweden_en, abgerufen am 20. Januar 2026

¹⁷ European Commission: European Economic Forecast, Autumn 2025

und dürfte bis 2027 knapp 36,0 % erreichen – weiterhin rund 4 Prozentpunkte unter dem langfristigen Zielwert des Landes.¹⁸

Ökonomische Eckdaten (Veränderung ggü. dem Vorjahr in %)

		2022	2023	2024	2025P	2026P	2027P
BIP							
	Schweden	1,3	-0,2	0,8	1,5	2,6	2,3
	Dänemark	0,4	0,6	3,5	2,0	2,1	1,7
	Norwegen	3,3	0,5	2,1	0,5	1,2	1,4
	Finnland	0,8	-0,9	0,4	0,1	0,9	1,2
Privater Konsum							
	Schweden	2,8	-1,6	0,6	1,7	2,9	2,7
	Dänemark	-2,2	-2,5	1,0	2,0	2,0	2,0
	Norwegen	6,9	-0,8	1,4	2,3	2,4	1,8
	Finnland	0,9	0,0	-0,4	-1,4	1,2	1,4
Inflation (CPI)							
	Schweden	8,1	5,9	2,0	2,5	0,6	1,6
	Dänemark	8,5	3,4	1,3	1,9	1,0	1,8
	Norwegen	5,8	5,5	3,1	2,9	2,3	2,5
	Finnland	7,2	4,3	1,0	1,9	1,6	2,0
Arbeitslosenquote*							
	Schweden	7,5	7,7	8,4	9,0	8,4	7,9
	Dänemark	4,5	5,1	6,2	6,1	6,1	6,0
	Norwegen	3,2	3,6	4,0	4,4	4,2	4,1
	Finnland	6,8	7,2	8,4	9,5	9,3	9,0
Leistungsbilanzsaldo**							
	Schweden	3,7	5,5	5,4	4,9	4,8	4,9
	Dänemark	11,2	11,0	12,2	12,0	11,9	11,4
	Norwegen	28,9	16,4	14,7	11,5	10,1	10,0
	Finnland	-2,4	-0,9	-0,7	-0,9	-1,5	-1,9
Staatsverschuldung**							
	Schweden	34,1	32,0	34,0	34,5	35,3	35,8
	Dänemark	33,3	33,0	30,5	28,9	27,7	26,8
	Norwegen	37,4	44,3	55,1	49,9	44,0	38,8
	Finnland	74,0	77,1	82,5	88,1	90,9	92,3
Haushaltssaldo**							
	Schweden	1,0	-0,9	-1,6	-1,7	-2,4	-2,0
	Dänemark	3,4	3,4	4,5	2,3	1,1	0,8
	Norwegen	26,0	16,5	13,1	12,3	11,9	11,3
	Finnland	-0,2	-2,9	-4,4	-4,5	-4,0	-3,9

Quelle: Europäische Kommission (Herbstprognose 2025, für Norwegen zusätzlich ältere Ausgaben), P - Prognose, *in % der Erwerbspersonen, **in % des BIP, NORD/LB Sector Research Immobilien

¹⁸ https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-member-states/country-pages/sweden/economic-forecast-sweden_en, abgerufen am 20. Januar 2026

Mit einem BIP pro Kopf von 42.900 EUR (2023) belegt Schweden den achten Platz in der EU und liegt damit deutlich über dem EU-Durchschnitt (38.100 EUR).¹⁹ Auf regionaler Ebene weist die Hauptstadtregion erwartungsgemäß das höchste BIP pro Kopf auf. Mit rund 68.600 EUR pro Einwohner bestätigt Stockholm seine Rolle als wirtschaftliches Zentrum des Landes. Auf Platz 2 und 3 folgen die industriestarken Regionen Oberes Norrland (50.800 EUR) und Westschweden (49.700 EUR). Die Region Oberes Norrland zeichnet sich durch energieintensive Industrien und Bergbau aus. Mit den Universitäten in Umeå und Luleå sind hier zwei Innovationszentren mit Schwerpunkt auf Materialwissenschaften, Bergbautechnik und nachhaltige Industrie ansässig. Die Region verfügt zudem über die Tiefseehäfen in Luleå, Skellefteå und Umeå als logistische Drehscheiben für Erz, Holz und Energieexporte. Die Region Westschweden mit der Stadt Göteborg zählt zu den innovationsstärksten Räumen Skandinaviens. Sie beheimatet neben bedeutenden Hochschulen auch zahlreiche Branchencluster (u.a. Automobilindustrie, Logistik, Life Sciences, Maschinenbau/ High Tech-Industrien, Tourismus sowie Lebensmittelwirtschaft). Insgesamt zeigt sich, dass sich Schwedens Wirtschaftskraft stark auf die Hauptstadtregion sowie ausgewählte Branchencluster konzentriert, während ländlichere Gebiete mit einer geringeren Bevölkerungsdichte und einer weniger diversifizierten Wirtschaftsstruktur hinterherhinken. So bildet die Region Nördliches Mittelschweden mit einem BIP pro Kopf von etwa 38.700 EUR das Schlusslicht im Regionen-Vergleich.²⁰

Schwedens bürgerlich-liberale Minderheitsregierung unter Ministerpräsident Ulf Kristersson setzt wirtschaftspolitisch auf zwei zentrale Linien. Zum einen soll die Binnennachfrage gezielt gestärkt werden – durch steuerliche Entlastungen, steigende Realeinkommen und ausgeweitete öffentliche Investitionen. Damit verfolgt die Regierung einen expansiven fiskalischen Kurs, der die laufende konjunkturelle Erholung stabilisiert und 2026 maßgeblich durch die Inlandsnachfrage tragen soll. Parallel dazu bleibt die Geldpolitik klar auf das Inflationsziel von 2,0 % ausgerichtet, um Preisstabilität und verlässliche Erwartungen sicherzustellen.²¹ ²² Zum anderen priorisiert die Regierung umfassende strukturelle Reformen, um die Wachstumsbedingungen langfristig zu verbessern. Dazu gehören beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren – insbesondere im Wohnungsbau –, der Ausbau von Energie- und Verkehrsnetzen sowie eine verstärkte Förderung von Qualifizierung und Fachkräftegewinnung. Die OECD hebt diese Reformmaßnahmen ausdrücklich als entscheidend für höhere Produktivität, Wettbewerbsfähigkeit und die grüne Transformation hervor.²³ In der Energiepolitik treibt die Regierung sowohl den Ausbau der Kernenergie als auch den Netzausbau voran, um Versorgungssicherheit für Haushalte und Industrie zu erhöhen. Gleichzeitig führen der NATO-Beitritt in 2024 und die damit verbundenen steigenden Verteidigungsausgaben zu einer spürbaren Belastung der mittelfristigen Fiskalplanung. Trotz dieser kurzfristig expansiven Ausrichtung bekennt sich die Regierung zu einer Rückkehr solider Staatsfinanzen in der mittleren Frist.

Die jüngsten demografischen Daten zeigen, dass Schweden sich weiterhin in Richtung einer alternden, moderat wachsenden Bevölkerung entwickelt. Die Gesamtbevölkerung lag im Jahr 2025 bei rund 10,6 Mio. Einwohnern²⁴ und wächst trotz rückläufiger Geburtenzahlen langsam weiter – vor allem aufgrund eines positiven Migrationssaldos. Bis 2030 wird ein Zuwachs von nahezu 90.000 Personen erwartet, womit die Gesamtbevölkerung auf etwa 10,7 Mio. Menschen ansteigen dürfte. Dieses Wachstum vollzieht sich jedoch langsamer als in den Vorjahren, da mehrere demografische Faktoren gleichzeitig belasten: Die

¹⁹ Eurostat

²⁰ ebd.

²¹ <https://www.government.se/press-releases/2025/12/swedish-economic-recovery-underway/>, abgerufen am 20. Januar 2025

²² IMF: Country Report Sweden. April 2025.

²³ OECD: Economic Outlook - Resilient Growth but with Increasing Fragilities, Dezember 2025

²⁴ Eurostat

Fertilität erreichte 2024 mit 1,43 Kindern pro Frau den niedrigsten je gemessenen Wert, und die Zahl der jährlichen Geburten blieb mit unter 100.000 so niedrig wie zuletzt 2003. Parallel dazu nimmt die Zahl älterer Menschen deutlich zu, was auch die absolute Sterblichkeit erhöht. Die Lebenserwartung bleibt mit durchschnittlich 83,6 Jahren weiterhin hoch, sodass die Gruppe der über 65-Jährigen stetig zunimmt. Mit Blick auf die Altersstruktur ist positiv hervorzuheben, dass die Bevölkerungsgruppe im Erwerbsalter (25–66 Jahre) bis 2030 auf etwa 5,64 Mio. Menschen ansteigen wird, was einem leichten Anteilszuwachs an der Gesamtbevölkerung entspricht (von 51,9 auf 52,8 %). Schweden weist einen stabil positiven Wanderungssaldo auf, der maßgeblich zum Bevölkerungswachstum beiträgt. Die Migration spielt somit eine entscheidende Rolle für die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Landes. Auch langfristig gehen die Prognosen von einem weiter zunehmenden, jedoch gedämpften Bevölkerungswachstum aus: Die Bevölkerung dürfte im Jahr 2041 die Marke von 11,0 Mio. überschreiten und bis 2070 auf rund 11,8 Mio. anwachsen.²⁵ Auch im europäischen Vergleich sticht Schwedens demografische Entwicklung positiv hervor. Während der Mehrzahl der EU-28-Staaten für den Zeitraum 2018 bis 2050 ein Bevölkerungsrückgang vorausgesagt wird, wird Schweden nach Luxemburg (+56 %) das zweithöchste Bevölkerungswachstum (+26 %) in Europa prognostiziert.²⁶

Die schwedische Riksbank hielt ihren Leitzins bis 2021 bei 0,00 %, bevor sie 2022 aufgrund stark steigender Inflation einen konsequenten Straffungszyklus einleitete und den Satz bis 2023 auf 4,00 % an hob – den stärksten Anstieg seit Jahren. Mit der nachlassenden Inflation und einer zunehmenden wirtschaftlichen Entspannung leitete die Riksbank 2024 eine vorsichtige geldpolitische Lockerung ein und hält den Leitzins seit September 2025 konstant bei 1,75 %.²⁷ Ein ähnliches Muster zeigt sich auch bei den Nachbarländern: Dänemark folgt traditionell eng der EZB-Politik (Einlagesatz: 1,60 %)²⁸, Finnland ist als Euro-Mitglied vollständig an die EZB gebunden (Einlagesatz EZB: 2,00 %)²⁹, während Norwegen als Nicht-EU-Land mit einer unabhängigen, meist früher und stärker straffenden Geldpolitik agiert. Hier wurde nach einer langen Phase kontinuierlicher Zinserhöhungen bis Dezember 2023 die erste Zinssenkung erst im Juni 2025 vorgenommen (aktueller Leitzins: 4,00 %).³⁰

Der markante Zinsanstieg 2022/23 trieb die Renditen 10-jähriger Staatsanleihen in ganz Nordeuropa deutlich nach oben; erst die geldpolitische Stabilisierung ab 2024/25 brachte eine Beruhigung der Kapitalmarktzinsen. Aktuell weisen Schweden (ca. 2,78 %) und Dänemark (ca. 2,73 %) die niedrigsten Renditen der Region auf und liegen leicht unter deutschen Bundesanleihen (2,82 %) (Stand: Januar 2026). Ihre niedrigen Niveaus werden durch solide Staatsfinanzen und beste Kreditratings (AAA bei S&P, Moody's und Fitch) gestützt. Finnland liegt mit 3,25 % etwas über dem deutschen Niveau, bleibt aber im moderaten Eurozonen-Bereich (AA+ / Aa1 / AA). Fitch hat das Land am 25. Juli 2025 aufgrund seiner steigenden, hohen Staatsverschuldung, seiner anhaltenden Haushaltsdefizite sowie der unzureichenden fiskalischen Konsolidierung herabgestuft.³¹ Norwegen sticht klar heraus: Mit 4,12 % weist es die höchsten Renditen der Region auf – ein Ergebnis der eigenständigen norwegischen Geldpolitik und traditionell höheren Leitzinsen. Trotz dieses Renditeaufschlags genießt Norwegen ebenfalls Top-Ratings (AAA bei allen Agenturen), was die solide Fundamentallage des Landes unterstreicht.

²⁵ Statistics Sweden

²⁶ Statistisches Bundesamt 2026: Europa: Bevölkerungsvorausberechnung 2050 (Basisvariante) auf Basis von Eurostat-Daten.

²⁷ Sveriges Riksbank

²⁸ Danmarks Nationalbank

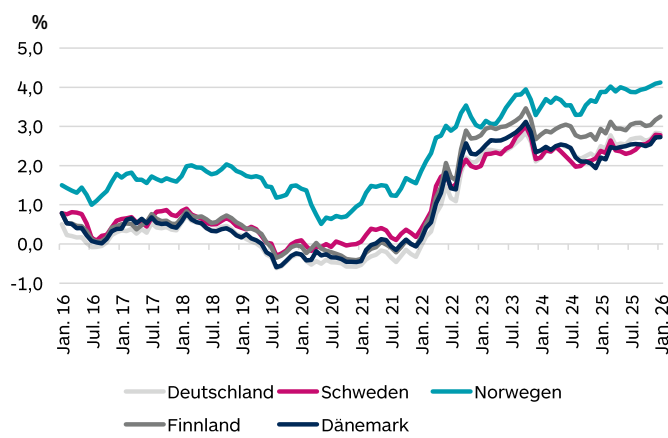
²⁹ NORD/LB Research: Economic Adviser: Outlook 2026

³⁰ Norges Bank

³¹ <https://www.fitchratings.com/research/sovereigns/fitch-downgrades-finland-to-aa-outlook-stable-25-07-2025>, abgerufen am 19. Januar 2026

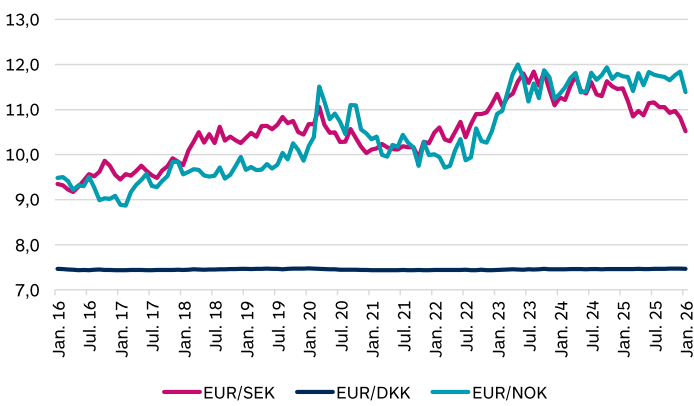
Diese geldpolitischen Unterschiede spiegeln sich auch deutlich in den Wechselkursentwicklungen wider. Die schwedische Krone (SEK) war in den vergangenen Jahren spürbar schwächer: 2023 erreichte sie ein Hoch von über 11,8 SEK je EUR, bevor sie sich ab 2024 wieder erholte und Anfang Januar 2026 bei rund 10,5 SEK je EUR lag. Ähnlich zeigte die norwegische Krone (NOK) eine deutliche Abwertung. 2025 schwankte der EUR/NOK-Kurs zwischen 11,4 und 11,8 NOK je EUR, Anfang 2026 notierte er erneut bei etwa 11,4 NOK je EUR. Demgegenüber blieb die dänische Krone (DKK) dank der festen Bindung an den Euro nahezu unverändert stabil – konstant im Bereich von 7,46 - 7,47 DKK je EUR. Diese Wechselkursstabilität verschafft internationalen Investoren zusätzliche Planungssicherheit. Da Finnland Teil des Euroraums ist, spielen hier Wechselkursrisiken keine Rolle. Hier sollten eher Faktoren wie die hohe Staatsverschuldung und eine schwächere Konjunktur im Blick behalten werden.

Entwicklung der 10-jährigen Staatsanleihenrenditen



Quelle: Macrobond, NORD/LB Sector Research Immobilien

Wechselkursentwicklung



Quelle: Macrobond, NORD/LB Sector Research Immobilien

Ausblick 2026: Schwedische Wirtschaft gewinnt spürbar an Fahrt

BIP-Wachstum	↗	2025 setzte die schwedische Wirtschaft ihren Erholungskurs fort. Das reale BIP dürfte um bis zu 1,8 % angestiegen sein. Für das laufende Jahr wird ein noch kräftigeres Wachstum von 2,6 % erwartet, bevor sich das BIP in 2027 mit einem Plus von 2,3 % auf solidem Niveau stabilisieren sollte. Der private Konsum wird dabei zum zentralen Wachstumstreiber: Sinkende Inflation, Steuersenkungen, geringere Strom- und Lebensmittelpreise, reale Lohnzuwächse sowie die bereits eingeleiteten Zinssenkungen stärken das verfügbare Einkommen der Haushalte. Zugleich lässt der Rückgang im Wohnungsbau nach, und staatliche Investitionen – unter anderem in Verteidigung, Energie und Infrastruktur – sorgen für zusätzliche Impulse.
Arbeitslosenquote	↘	
Inflation	↘	
Privater Konsum	↗	

Der Arbeitsmarkt wird sich, wie für frühe Aufschwungphasen typisch, erst mit Verzögerung erholen, dürfte jedoch im Verlauf der kommenden zwei Jahre zunehmend an Stabilität gewinnen. Die Inflation nimmt im weiteren Jahresverlauf deutlich ab. Für 2026 wird ein Wert unter 2,0 % erwartet – begünstigt durch temporäre Steuersenkungen –, bevor sich die Teuerung 2027 wieder dem 2-%-Ziel annähert. Um ein Wiedererstarken der Inflation im nächsten Jahr vorzubeugen, dürfte die Riksbank voraussichtlich Ende 2026 eine erste Anhebung des Leitzinses auf 2,00 % vornehmen. Anschließend ist bis 2028 mit

einem weiteren schrittweisen Anstieg auf rund 2,75 % zu rechnen, um möglichen Überhitzungsrisiken frühzeitig entgegenzuwirken.³²

Dem insgesamt positiven Ausblick stehen mehrere Risiken gegenüber. Eine schwächere externe Nachfrage – etwa durch geringeres Wachstum in der Eurozone oder den USA sowie eine konjunkturelle Abkühlung in China – könnte die Exporterholung bremsen. Auch stärkere Schwankungen der Krone bergen Risiken: Eine deutliche Aufwertung würde die preisliche Wettbewerbsfähigkeit belasten, während eine unerwartete Abwertung die Importpreise und damit die Inflation treiben könnte. Zudem könnte ein verstärktes Vorsichtssparen der Haushalte den privaten Konsum schwächen. Nicht zuletzt sind die geopolitischen Unsicherheiten – darunter zunehmende Spannungen in der Ostseeregion, sowie anhaltende Handelskonflikte – hervorzuheben, welche die wirtschaftliche Erholung schwächen könnten. Alles in allem bleibt Schweden ein politisch stabiles und verlässliches Investitionsziel. Die aktuelle Regierung hat umfangreiche Reformen zur wirtschaftlichen Entwicklung und öffentlichen Sicherheit eingeleitet, was Schwedens Ruf als sicherer und attraktiver Investitionsstandort weiter stärkt.³³

Büroimmobilienmarkt

Büroimmobilienmarkt bleibt segmentiert und qualitätsgetrieben

Ähnlich wie in anderen europäischen Ländern zeigt sich auch in Schweden und in seinen Nachbarländern Dänemark, Norwegen und Finnland seit der Corona-Pandemie ein ausgeprägter Strukturwandel auf den Büroimmobilienmärkten. Die Nachfrage hat sich stark polarisiert und wird durch den Flight-to-Quality-Trend geprägt: Zentrale Standorte und moderne Flächen werden klar bevorzugt, während sekundäre Büroimmobilien zunehmend unter Druck geraten. Das Arbeiten im Home Office hat sich als Standard etabliert, jedoch wächst der Wunsch nach mehr Präsenzarbeit bei den Unternehmen, um die Zusammenarbeit, die Kultur und das Engagement zu stärken. Entsprechend dem nordischen Führungsstil mit hoher Autonomie setzen Unternehmen allerdings dabei weniger auf Präsenzpfllichten, sondern legen größeren Wert auf die Qualität und die Lage sowie das ESG-Profil ihrer Büros, um die Attraktivität des Büros für ihre Mitarbeiter und damit die Anwesenheit zu erhöhen. Zu den wichtigsten Standortkriterien zählen eine gute Verkehrsanbindung, hohe Gebäudestandards sowie Services und Gastronomieangebote. Das Büro muss zunehmend „den Arbeitsweg wert sein“ und fungiert als strategisches Instrument der Personalgewinnung. Gleichzeitig bewerten die Unternehmen ihren tatsächlichen Flächenbedarf neu und verkleinern zur Effizienzverbesserung ihre Büroflächen. Der Markt für hochwertige Flächen ist dementsprechend angespannt. Die Spitzenmieten sind seit 2019 in den nordischen Hauptstädten stark gestiegen: in Helsinki +43 %, in Kopenhagen +26 %, in Oslo +24 % und in Stockholm +19 %. Dies unterstreicht den intensiven Wettbewerb um erstklassige Büroflächen.³⁴ Diese Entwicklung wird durch eine von CBRE durchgeführte Umfrage von Unternehmen nordischer Länder aus dem vergangenen Jahr bestätigt.³⁵ Die Unternehmen stehen in einem Spannungsfeld aus Hybridarbeit, Flächeneffizienz, Mitarbeiterbedürfnissen und Nachhaltigkeit. Gut aufgestellt sind jene, die flexible Flächenstrategien, zentrale Standorte und qualitativ hochwertige sowie nachhaltige

³² National Institute of Economic Research (NIER): The Swedish Economy, Dezember 2025

³³ Jones Lang LaSalle: Nordic Outlook. Autumn 2025

³⁴ CBRE: Nordic Office Occupier Sentiment Survey 2025, October 2025

³⁵ CBRE: Nordic Office Occupier Sentiment Survey 2025: Befragung von 52 Unternehmen aus Schweden (31 %), Dänemark (22 %), Finnland (20 %), Norwegen (11 %) und Island (4 %). Die Teilnehmenden repräsentieren verschiedene Branchen und Unternehmensgrößen, wobei mit 51 % ein hoher Anteil von Unternehmen mit mehr als 10.000 Beschäftigten vertreten ist.

Arbeitsumgebungen verbinden. Laut der Umfrage wünschen sich die Arbeitgeber mehrheitlich eine höhere Anwesenheit im Büro von mindestens drei Tagen oder häufiger. 2025 stieg die durchschnittliche Flächenauslastung bei den teilnehmenden Unternehmen gegenüber 2023 auf 46 % (+2%-Punkte ggü. 2023) an, wobei auch Spitzenwerte von über 80 % erreicht wurden. Allerdings liegt die Anwesenheit vieler Mitarbeiter nach wie vor unter drei Tagen. Besonders Montage und Freitage sind schwach besetzt, was die Nutzung an diesen Tagen ineffizient macht. Um die Flächeneffizienz zu verbessern, geht der Trend zu höheren Desk-Sharing-Quoten. Parallel gewinnt flexibles Arbeiten weiter an Bedeutung: Fast ein Drittel der nordischen Unternehmen plant, bis 2027 mehr als 50 % flexible Flächen zu nutzen. Die Hauptmotive sind geringere Investitionskosten und eine bessere Anpassungsfähigkeit bei unsicherer Flächennachfrage, während IT- und Sicherheitsbedenken sowie Kosten und Akzeptanzfragen als Hürden gelten. Zudem ist Nachhaltigkeit zu einem wichtigen Entscheidungskriterium geworden: 47 % der Unternehmen berücksichtigen bei der Bewertung der Arbeitsumgebung die ESG- bzw. Nachhaltigkeitswirkung, darunter insbesondere Gebäudezertifizierungen sowie nachhaltige Betriebs- und Nutzungskriterien. Auch bei Vertragsverlängerungen und Standortverlagerungen spielt Nachhaltigkeit eine zentrale Rolle.³⁶

Schwedens größter Büroimmobilienmarkt befindet sich in Stockholm, mit Abstand folgen Göteborg und Malmö. Mit dem Strukturwandel von einer Industrie- zu einer Dienstleistungsgesellschaft ist der Anteil der Bürobeschäftigten an der Gesamtbevölkerung in den vergangenen drei Jahrzehnten deutlich gestiegen. In Stockholm arbeiten inzwischen mehr als 45 % aller Erwerbstätigen in einem Bürojob. In den traditionell stärker industriell geprägten Regionen Göteborg und Malmö liegt dieser Anteil mit rund 23 % bzw. 28 % noch deutlich darunter. Hier setzte der Strukturwandel später ein. Diese unterschiedlichen Ausgangslagen spiegeln sich auch in der Entwicklung der Bürobestände wider. Während der Büroflächenbestand in Stockholm seit 2000 moderat, aber kontinuierlich um rund 23 % gewachsen ist, verzeichneten Göteborg mit einem Plus von 32 % und Malmö mit einem Zuwachs von über 50 % deutlich dynamischere Entwicklungen.³⁷ Ende 2025 erreichte der Büroflächenbestand in Stockholm 12,4 Mio. m², wovon 40 % auf den Central Business District (CBD) und die Innenstadt entfielen. Mit deutlichem Abstand folgen Göteborg mit 5,5 Mio. m² und Malmö mit 2,7 Mio. m².³⁸ Die Hauptstadt Schwedens verfügt neben dem größten auch zugleich über den ältesten Büroimmobilienbestand des Landes: Knapp 70 % der Flächen wurden vor dem Jahr 2000 errichtet. In Göteborg sind es lediglich 58 %. Malmö weist den jüngsten Bestand auf. Hier hat der Wandel zur Dienstleistungsökonomie erst seit der Eröffnung der Öresundbrücke im Jahr 2000 an Dynamik gewonnen. Rund 34 % der Büroflächen sind nicht älter als 15 Jahre. Zur Qualitätsverbesserung bestehender Büroflächen setzt Stockholm verstärkt auf Sanierung und Modernisierung. Statt Abriss und Neubau stehen dabei Umbau, Erweiterung und Aufstockung von Bestandsgebäuden im Fokus (z.B. Tengbom-Projekt: Umwandlung eines ehemaligen Fabrikgebäudes von 1934 in großflächige moderne Büroflächen; Fertigstellung 2023).³⁹

Stockholmer Büroimmobilienmarkt mit Stabilisierungsanzeichen

Der Stockholmer Büroimmobilienmarkt konnte sich im Jahr 2025 weiter stabilisieren. Zwar lag der Flächenumsatz weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt von 5 bis 6 % des gesamten Bürobestandes, doch die Nachfrage nach hochwertigen und zentral gelegenen Büroflächen erwies sich als widerstandsfähig.⁴⁰ Der Finanz- und Professional-Services-Sektor (FPS) sowie der Informations- und

³⁶ CBRE: Nordic Office Occupier Sentiment Survey 2025, October 2025

³⁷ Art Invest Real Estate: Marktbericht Schweden, 2024

³⁸ Cushman & Wakefield: Office Marketbeat Sweden/Office Marketbeat Stockholm, Q4 2025

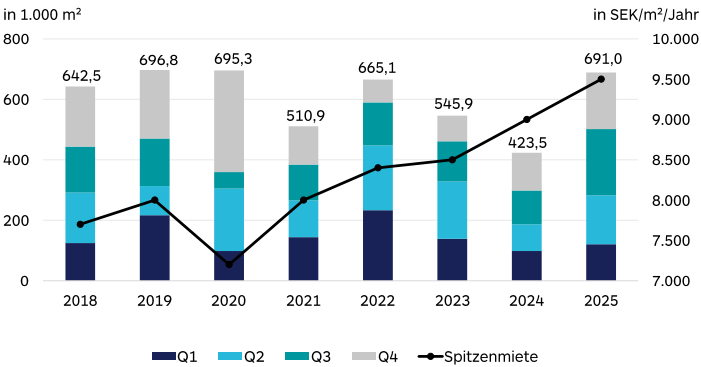
³⁹ Art Invest Real Estate: Marktbericht Schweden, 2024

⁴⁰ JLL: Stockholm Office, Q4 2025

Kommunikationssektor zählen zu den stärksten Nachfragern von Büroflächen. Für die Hauptstadt wird für die kommenden fünf Jahre ein Beschäftigungszuwachs von über 10.000 neuen Arbeitsplätzen in diesen Bereichen prognostiziert.⁴¹ Dies dürfte weitere Nachfrage anziehen. Analog zu anderen europäischen Märkten konzentriert sich die Nachfrage auf hochwertige, flexible und nachhaltige Flächen, was sich in einer differenzierten Leerstands- und Mietentwicklung widerspiegelt.

Seit Ende 2022 verzeichnete der Stockholmer Büroimmobilienmarkt einen Anstieg der Leerstandsquote. Während sich die durchschnittliche Leerstandsquote im vierten Quartal auf 18,5 % (+1,0 % zum Vorquartal; zum Vergleich durchschnittliche Leerstandsquote in Europa: 9,5 %⁴²) erhöhte, registrierte der CBD einen Leerstand von 7,5 % (-0,5 % zum Vorquartal). Die Präferenz der Mieter für zentrale und gut angebundene Lagen wird noch deutlicher, wenn der Leerstand dezentraler Lagen betrachtet wird. Diese wiesen im vierten Quartal 2025 eine durchschnittliche Leerstandsquote von 23,0 % (+2,0 % zum Vorquartal) auf. Allerdings ist anzumerken, dass Büroimmobilien, die Funktionen der sozialen Infrastruktur erfüllen, unabhängig von der Lage nahezu vollständig vermietet sind. Diese Objekte profitieren von einer stabilen Nachfrage und einem begrenzten Neubauangebot. Neben der Lage bestehen die größten Herausforderungen bei veralteten Büroflächen.⁴³ Die weitere Leerstandsentwicklung dürfte jedoch von einer schrumpfenden Entwicklungspipeline stabilisiert werden. Ein Rückgang des gesamten Entwicklungsvolumens um 25 % seit 2021 und ein sehr geringes Neubauvolumen, das bis zum Jahr 2028 nur 0,6 % Bestandszuwachs ausmachen dürfte, sollten helfen, einen weiteren Leerstandsanstieg zu begrenzen.⁴⁴ Im Vergleich mit Schwedens Nachbarländern weist Kopenhagen mit 3,4 % (erstes Halbjahr 2025) im CBD die niedrigste Leerstandsquote auf. In der Hauptstadt Dänemarks wird die Nachfrage nach Büroflächen durch eine vergleichsweise hohe Beschäftigung sowie eine geringe Home Office Quote gestützt.⁴⁵

Stockholm:
 Entwicklung Flächenumsatz und Spitzenmiete



Quelle: CBRE, NORD/LB Sector Research Immobilien

CBD-Leerstandsquote und Spitzenmiete (Stand Q2 2025):
 Top 3 Büromärkte Schwedens im Vergleich zu seinen Nachbarn

	Leerstandsquote CBD (in %)	Δ Q2 2025/Q2 2024	Spitzenmiete (in EUR/m²/Jahr)*	Δ Q2 2025/Q2 2024
Stockholm	8,9	+1,4%-Punkte	855	+3,3%
Göteborg	14,8	+2,5%-Punkte	378	0
Malmö	11,7	+1,2%-Punkte	288	0
Oslo	5,7	+0,8%-Punkte	542	+1,6%
Kopenhagen	3,4	-1,0%-Punkte	308	+4,5%
Helsinki	15,0	+1,1%-Punkte	582	+14,8%

Quelle: JLL Research, NORD/LB Sector Research Immobilien
 *Wechselkurs SEK, NOK und DKK zum 30.06.2025

⁴¹ CBRE: Outlook 2025 Sweden
⁴² BNP Paribas: Office Market Europe, Q4 2025
⁴³ Cushman & Wakefield: Office Marketbeat Stockholm, Q4 2025
⁴⁴ JLL: Nordic Outlook, Autumn 2025
⁴⁵ Colliers: Market Report Denmark 2025

Vor dem Hintergrund der dynamischen Nachfrage nach hochwertigen, flexiblen und nachhaltigen Flächen stiegen die Spitzenmieten im Stockholmer CBD seit 2023 deutlich an. Zum Ende des Jahres 2025 legte die Spitzenmiete um 5,6 % auf 9.500 SEK/m²/Jahr gegenüber dem Vorjahr zu.⁴⁶ Damit weist Schwedens Hauptstadt mit Abstand die höchste Spitzenmiete unter den nordischen Ländern auf. In anderen Teilmärkten Stockholms blieben die Mietniveaus weitgehend stabil. Im Gegensatz dazu verzeichneten Göteborg und Malmö seit Mitte 2022 ein moderates Wachstum der Spitzenmieten. Gegenüber dem Vorjahr sind die Spitzenmieten stabil geblieben. Beim Blick auf Schwedens Nachbarländer erhöhte sich die Spitzenmiete am stärksten in Helsinki. Der Mietermarkt ist insgesamt zweigeteilt, und sowohl obsolet gewordene als auch konventionelle Flächen müssen aufgewertet werden, um der Nachfrage gerecht zu werden. Mieter wägen langfristige Verpflichtungen sorgfältig ab. Wirtschaftliche Anreize wie Mietnachlässe und Investitionszuschüsse sind bei Mietvertragsverlängerungen zunehmend üblich geworden, um Mieter zu halten.⁴⁷

Investmentmarkt zunehmend polarisiert

Investoren fokussieren sich verstärkt auf zukunftsichere, strategisch gut positionierte Büroimmobilien und legen dabei – analog zum Mietmarkt – ein besonderes Augenmerk auf Qualität, Nachhaltigkeit und langfristige Wertentwicklung. Im Jahr 2025 ging das Transaktionsvolumen gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 3,1 Mrd. EUR zurück, wobei der Anteil von Büroimmobilien am gesamten schwedischen Transaktionsvolumen sich auf rund 20 % reduzierte. Somit musste die Assetklasse ihren lang gehaltenen zweiten Platz hinter dem Wohnsegment an den Logistiksektor abgeben.⁴⁸ Der schwedische Büroimmobilieninvestmentmarkt konzentriert sich größtenteils auf Stockholm.⁴⁹ Zudem ist der Stockholmer Büroimmobilienmarkt einer der am stärksten inländisch dominierten Märkte (Anteil rund 85 %) Europas.⁵⁰ Unter den nordischen Staaten verfügt Schweden mit großem Abstand über das höchste Volumen an Büroimmobilientransaktionen (Anteil erstes Halbjahr 2025: 67 %), gefolgt von Norwegen (Anteil erstes Halbjahr 2025: 20 %).⁵¹

Stockholm wies – nach London West End – mit rund 3,9 % in Q4 2025 die niedrigste Bürositzenrendite in Europa auf, knapp gefolgt von Kopenhagen mit 4,0 %. Der europäische Durchschnitt lag mit 4,9 % deutlich höher.⁵² Die niedrige Spitzenrendite in Stockholm lässt sich u.a. darauf zurückführen, dass der Investmentmarkt von heimischen Pensionsfonds, Versicherungen und anderen inländischen institutionellen Investoren (Anteil rund 60 % des Bürotransaktionsvolumens) dominiert wird, deren Fokus auf Core-Immobilien mit langfristiger Haltestrategie liegt, was das verfügbare Angebot im Prime-Segment erheblich begrenzt.⁵³ In Kopenhagen wird die niedrige Spitzenrendite vor allem durch den im europäischen Vergleich äußerst geringen Büroflächenleerstand in Kombination mit der hohen Nachfrage nach Prime-Objekten begründet.⁵⁴ Im Gegensatz dazu verzeichnete Helsinki unter den vier nordischen Hauptstädten die höchste Spitzenrendite, die sich zum Ende des Jahres 2025 mit 5,25 % über dem europäischen Durchschnitt befand.⁵⁵

⁴⁶ CBRE: Sweden Stockholm Figures Office, Q4 2025

⁴⁷ JLL: Nordic Outlook, Autumn 2025

⁴⁸ CBRE: Sweden Real Estate Investment Volumes, Q4 2025

⁴⁹ Savills: Swedish Office Market Overview, Autumn 2024

⁵⁰ Cushman & Wakefield: Office Snapshot Sweden, Autumn 2025

⁵¹ JLL: Nordic Outlook, Autumn 2025

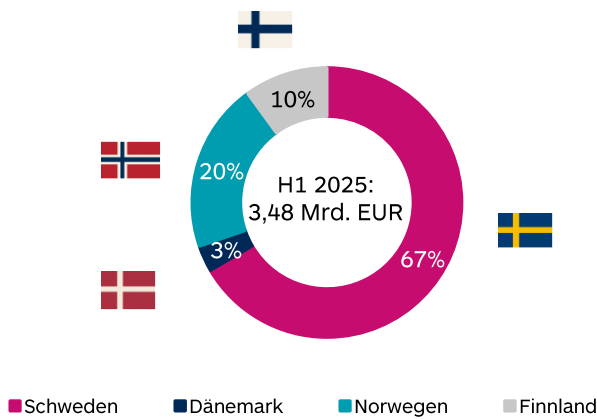
⁵² Savills: Spotlight: European Office Investment, Q4 2025

⁵³ Savills: Swedish Office Market Overview, Autumn 2024

⁵⁴ Colliers: Market Report Denmark 2025

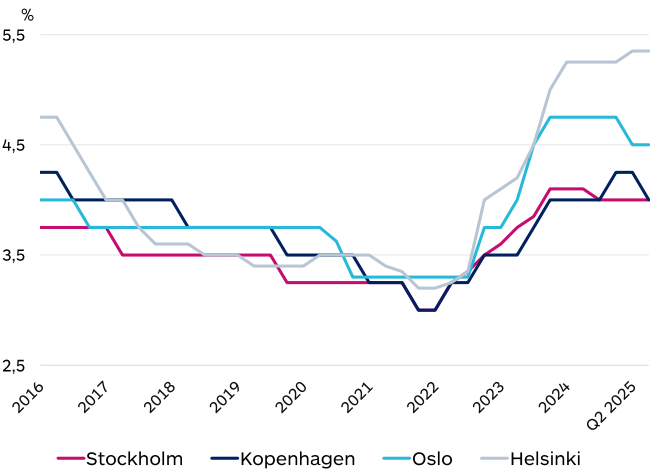
⁵⁵ Savills: Spotlight: European Office Investment, Q4 2025

Anteile des Transaktionsvolumens:
Schweden und seine Nachbarländer (Stand H1 2025)



Quelle: JLL Research, NORD/LB Sector Research Immobilien

Entwicklung der Spitzenrenditen:
Schweden und seine Nachbarländer (Stand Q2 2025)



Quelle: JLL Research, NORD/LB Sector Research Immobilien

Ausblick: Markterholung dürfte sich fortsetzen

Angebot	→
Nachfrage	→
Leerstand	→
Spitzenmiete	↗
Investitionsvolumen	↗
Spitzenrendite	→

Der schwedische Büroimmobilienmarkt dürfte seinen Stabilitäts- und Erholungskurs in diesem Jahr fortsetzen. Besonders Flächen im Prime-Segment erweisen sich weiterhin als robust. Hochwertige Büros bleiben knapp, da die Neubautätigkeit weiterhin auf niedrigem Niveau verharret. Gleichzeitig führen flexible Arbeitsmodelle zu einer weiteren Bündelung und Fokussierung der Nachfrage. Der Trend zu mehr Agilität und hybriden Arbeitsformen bei gleichzeitiger Optimierung der Flächennutzung stärkt zudem den Flex-Office-Sektor.

Insgesamt bleibt die Nachfrageentwicklung – ähnlich wie in Schwedens Nachbarländern – zweigeteilt. Hochwertige, moderne und ESG-konforme Büroflächen in zentralen Lagen bleiben klar im Fokus (Flight-to-Quality), während ältere oder weniger flexible Flächen an Attraktivität verlieren. Diese Entwicklung spiegelt sich auch im Leerstand wieder. Während das Leerstandsvolumen in den dezentralen Lagen und bei älteren Bestandsobjekten nochmals zulegen dürfte, sollte der Leerstand im CBD langsam sinken. Die begrenzte Projektpipeline dürfte dazu beitragen, dass sich der Markt weiter ausbalanciert. Der Druck auf die Spitzenmieten dürfte sich unvermindert verfestigen und zu weiteren Steigerungen führen, angetrieben durch die konzentrierte Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in CBD-Lagen. Der Investmentmarkt sollte sich in 2026, angeführt von aktiven inländischen Investoren, solide entwickeln. Die weitere konjunkturelle Erholung, verbesserte Finanzierungsbedingungen und eine zunehmende Annäherung der Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern dürften für den nötigen Rückenwind sorgen. Die Spitzenrendite für Stockholmer Büroimmobilien sollte in diesem Jahr ihr niedriges Niveau halten oder ggf. leicht nachgeben. Stockholm bleibt mit Abstand das dominierende Zentrum für Büroinvestitionen in Schweden.

Logistikimmobilienmarkt

Schweden als strategisch wichtiges Logistikdrehkreuz in Nordeuropa

Der schwedische Logistikimmobilienmarkt zählt zu einer der attraktivsten Assetklassen in Nordeuropa. Die wichtigsten schwedischen Logistikstandorte konzentrieren sich auf die drei größten Metropolregionen Stockholm, Göteborg und Öresund, die gemeinsam betrachtet etwa 50 % des gesamten Logistikflächenbestandes auf sich vereinen. Zusammen bilden sie das sogenannte schwedische Logistikdreieck, das mit einer hohen Bevölkerungsdichte (80 % der schwedischen Bevölkerung), einer attraktiven Infrastruktur und der Nähe zu internationalen Handelsrouten sogar rund 95 % des landesweiten Gesamtbestandes an Logistikfläche umfasst.⁵⁶

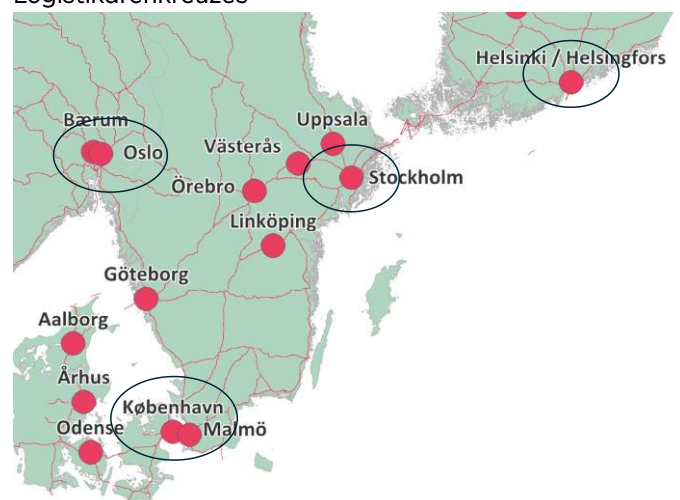
Über den südlichen Knotenpunkt Schwedens besteht eine direkte Anbindung an das Transeuropäische Verkehrsnetz (TEN-T), wodurch schnelle Verbindungen zu den Wirtschaftszentren Kontinentaleuropas gewährleistet sind. Von Schweden aus lassen sich sämtliche größere Städte der nordischen Regionen sowie die Küstenregionen Deutschlands und Polens innerhalb von weniger als 12 Stunden per Straße erreichen. Diese hohe Erreichbarkeit stärkt die Wettbewerbsfähigkeit Schwedens und macht das Land zu einem bevorzugten Standort für Logistik- und Distributionszentren im Norden Europas.

Schwedens Logistikdreieck



Quelle: NORD/LB Sector Research Immobilien

Schweden als strategische Mitte des nordischen Logistikdrehkreuzes



Quelle: NORD/LB Sector Research Immobilien

Schweden profitiert mit seinen Nachbarländern Dänemark, Norwegen und Finnland von einem gut etablierten multimodalen Verkehrssystem, das die Hauptstädte jedes Landes miteinander verbindet und das länderübergreifende nordische Handelsdrehkreuz bildet. Es umfasst Autobahnen, Schienenverbindungen, Flughäfen sowie Seehäfen sowie die zentrale Infrastruktur für den Personen-

⁵⁶ Cushman & Wakefield: Logistics Sweden 2025

und Güterverkehr in den vier nordischen Ländern und fungiert als Rückgrat für den Warenfluss zwischen Nord- und Westeuropa. Mit der Eröffnung der Öresundbrücke im Jahr 2000, die die Regionen Malmö und Kopenhagen miteinander verbindet, hat sich die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zwischen Dänemark und Schweden spürbar intensiviert. Seither sind die beiden Städte zu einem eng verflochtenen Arbeits- und Lebensraum zusammengewachsen. Die Pendlerströme vervielfachten sich und es fahren täglich tausende Berufspendler über die Brücke. Zudem haben sich die Güterströme zwischen Schweden und dem europäischen Festland beschleunigt und erleichtern die Just-in-time-Produktion sowie den Ausbau grenzüberschreitender Lieferketten, so dass die Region zu den dynamischsten Logistikzentren Nordeuropas zählt.

Neben der strategischen Lage Schwedens in Nordeuropa profitiert der schwedische Logistikimmobilienmarkt von verschiedenen strukturellen Nachfragetreibern der Assetklasse. Ein wieder erstarkter Nachfrageanker ist der E-Commerce, dessen Umsätze nach einer pandemiebedingten Sättigungsphase wieder steigen und inzwischen zu einem strukturellen Wachstum zurückgekehrt sind. Offensiv treten dabei besonders internationale Niedrigpreis-Anbieter aus Asien auf, die ihre Präsenz in Europa deutlich ausbauen und verstärkt nach Hub- und Verteilflächen suchen. Auch etablierte Marktteilnehmer erhöhen ihre Aktivitäten wieder, was vielerorts zu einer steigenden Flächennachfrage führt. Zwar erfährt der E-Commerce nicht mehr die pandemiebedingten hohen Wachstumsraten, jedoch zeigt das Wachstum eine moderate Entwicklung. Nachdem in den Jahren 2022 und 2023 ein negatives Umsatzwachstum verzeichnet werden musste (aufgrund des wirtschaftlichen Umfeldes in Kombination mit der Aufhebung coronabedingter Beschränkungen), konnte 2024 mit der Verbesserung der Kaufkraft wieder ein Nettoumsatzplus von 5,0 % yoy auf 140 Mrd. SEK verzeichnet werden (zweithöchster Wert aller Zeiten nach dem Rekordjahr 2021).⁵⁷ Auch die Anzahl innerhalb Schwedens verschickter Pakete wuchs. Laut dem Parcel Index⁵⁸, der 2023 von Branchenverbänden eingeführt wurde, wurden im Jahr 2024 rund 211 Mio. Pakete in ganz Schweden zugestellt (+8,3 % yoy).

Ein weiterer Nachfragetreiber für den schwedischen Logistikimmobilienmarkt sind die strukturellen Anpassungen bei den Lieferketten (Re- und Nearshoring). Aufgrund geopolitischer und angebotsseitiger Schocks in den letzten Jahren sind industrielle Nutzer zunehmend bestrebt, ihre Lieferketten zu sichern und Risiken zu minimieren. Die Lieferstörungen während der Corona-Pandemie kombiniert mit steigenden Importpreisen, einer schwächeren schwedischen Währung und neuen Nachhaltigkeitsvorschriften haben den Gedanken des Nearshorings bei den Unternehmen in den Fokus gerückt. Auch durch die EU-Taxonomie und ESG-Rahmenwerke sehen sich die Unternehmen verpflichtet, Lieferketten zu verkürzen und die Rückverfolgbarkeit zu verbessern. Hierdurch dürfte die Nachfrage nach Fertigungs- und Logistikflächen in Schweden sowie in ganz Europa intensiviert werden. Laut dem Nearshoring-Index 2024 von Savills, der untersucht, wie gut verschiedene Länder für die Verlagerung von Produktion und Lieferketten näher an die Absatzmärkte positioniert sind,⁵⁹ kann sich Schweden im Ranking überzeugend behaupten. Unter weltweit 26 bewerteten Ländern belegte Schweden nach Portugal, Tschechien und Polen den vierten Platz. Schweden bietet ein stabiles Regulierungsumfeld, eine hohe Resilienz gegenüber globalen Schocks, fortschrittliche ESG-Standards sowie gute Marktzugänge innerhalb der EU. Diese Vorteile werden insbesondere in den Bereichen Halbleiter- und Elektrofahrzeugindustrie sowie Energie stärker gewichtet als Kosteneinsparungen durch Standortvorteile, da die Produktion dieser Bereiche stärker von geopolitischen Faktoren und der Handelspolitik abhängig ist.⁶⁰

⁵⁷ PostNord: E-barometern, 2024

⁵⁸ Kennzahl für das Wachstum des Paketvolumens.

⁵⁹ Der Nearshoring Index misst vier zentrale Standortfaktoren: Resilienz, wirtschaftliche Kosten (Mieten, Energie, Löhne), Unternehmensumfeld und ESG.

⁶⁰ Savills: Savills Nearshoring Index names top destinations for industrial occupiers looking to shorten supply chains, August 2025

Moderner Logistikbestand und rückläufige Fertigstellungen stabilisieren den Markt

Zum Ende des Jahres 2025 erreichte der Gesamtbestand an Logistikimmobilien in Schweden mit Gebäuden von mehr als 10.000 m² Mietfläche rund 16,8 Mio. m².⁶¹ Nach sehr bautintensiven Jahren besteht Schwedens Logistikflächenbestand zu rund 45 % aus modernen Immobilien, die in den vergangenen zehn Jahren entstanden sind. Ältere Gebäude, die vor dem Jahr 2000 errichtet wurden, nehmen nur noch einen Anteil von 28 % des gesamten Logistikbestandes ein. Nach drei Jahren mit außergewöhnlich hohen Fertigstellungszahlen von durchschnittlich rund 1,3 Mio. m² pro Jahr, hat sich die Neubauaktivität in 2025 mit einem Volumen von weniger als 500.000 m² (ca. -70 % gegenüber 2024; niedrigster Wert seit 2016) merklich abgeflacht. Die spekulativen Bauentwicklungen machten nur noch einen Anteil von rund 10 % aus, wohingegen in den Vorjahren die spekulativen Anteile bei 15 bis 35 % lagen. Spekulative Entwicklungen sind deutlich selektiver geworden und konzentrieren sich auf Regionen mit einem niedrigen Leerstands-niveau. Die durchschnittliche Größe der Logistikimmobilien ist zuletzt von 28.000 m² auf 25.000 m² gesunken. Dabei zeigen sich regionale Unterschiede: In Regionalstädten sind die Logistikflächen mit etwa 27.000 m² tendenziell größer, während sie in der Nähe von Großstädten durchschnittlich 23.000 m² umfassen. Dieser Trend zu kleineren Logistikflächen deutet auf veränderte Marktpräferenzen hin. Kleinere Einheiten gelten sowohl für Mieter als auch für Vermieter als risikoärmer und spiegeln die Entwicklung der letzten Jahre wider, in denen größere Flächen zunehmend durch kompaktere Lösungen ersetzt wurden.⁶²

Die Nachfrage auf dem schwedischen Logistikimmobilienmarkt hat sich im Jahr 2025 gegenüber den Vorjahren als widerstandsfähig erwiesen, wobei sich der Fokus auf moderne, hochwertige Logistikflächen in zentralen Lagen richtet. Im Jahresverlauf betrug der Flächenumsatz rund 770.000 m², wobei sowohl Bestands- als auch spekulative Entwicklungsprojekte nachgefragt wurden.⁶³ Regional betrachtet fokussierte sich etwa die Hälfte der Nachfrage entlang der Westküste von Öresund bis zum Großraum Göteborgs. Die Nachfrage nach Logistikflächen wird u.a. von Online-Pharmaunternehmen und Großhändlern angeführt. Darüber hinaus haben Sektoren wie Regierung/Öffentlicher Dienst, Verteidigung und Fertigung ihre Nachfrage nach Industrie- und Lagerflächen verstärkt. Seit dem NATO-Beitritt Schwedens ist eine zunehmende Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen auch aus dem schwedischen Verteidigungssektor zu beobachten. Noch befindet sich der Markt in einer frühen Phase, jedoch könnte sich der Verteidigungssektor in diesem Jahr zu einem zentralen Nachfragetreiber entwickeln. Ferner stehen Light Industrial Immobilien im Fokus, die oft in zentralen Lagen angesiedelt sind und eine wichtige Schnittstelle zwischen Industrie, Stadtlogistik und modernen Lieferketten bilden.⁶⁴

Vor dem Hintergrund der hohen Fertigstellungszahlen mit einem hohen spekulativen Anteil in den letzten Jahren ist die landesweite Leerstandsquote spürbar angestiegen. Im vergangenen Jahr passte sich der Markt jedoch an, als sich die Fundamentaldaten in 2023 und 2024 spürbar eintrübten. Landesweit lag die Leerstandsquote Ende 2025 mit 9,0 % auf einem stabilen Niveau. Bei Betrachtung der drei wichtigsten Logistikstandorte zeigte sich ein differenziertes Bild. In Schwedens Hauptstadt ist die durchschnittliche Leerstandsquote mit 11,5 % landesweit am höchsten.⁶⁵ Vor dem Hintergrund der intensiven Bautätigkeit in Stockholm (94 % der Entwicklungen in Stockholm wurden im Jahr 2024 spekulativ erbaut) weist insbesondere der moderne Logistikbestand eine hohe Leerstandsquote auf.⁶⁶ Mit

⁶¹ Cushman & Wakefield: Marketbeat Sweden Logistics, Q4 2025

⁶² Cushman & Wakefield: Marketbeat Sweden Logistics, Q3 2025

⁶³ CBRE: Sweden Logistics Market, Q4 2025

⁶⁴ Savills: Swedish Logistics Market Overview, Spring/Summer 2025

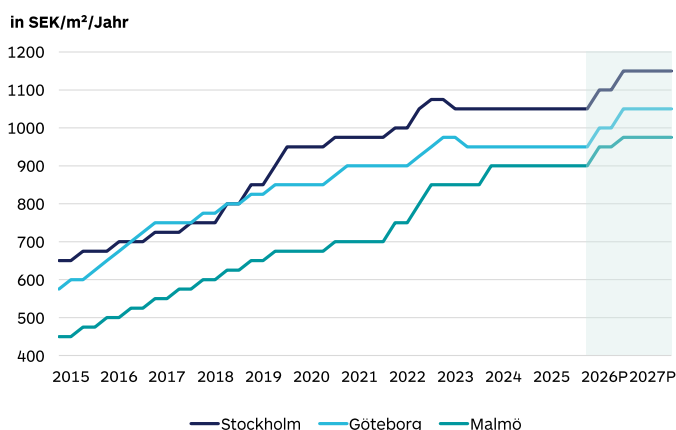
⁶⁵ Cushman & Wakefield: Marketbeat Sweden Logistics, Q4 2025

⁶⁶ Savills: Swedish Logistics Market Overview, Spring/Summer 2025

Abstand folgen Göteborg mit 6,5 % und die Region Öresund mit 5,5 %.⁶⁷ Im Vergleich zu Schwedens Nachbarhauptstädten weist Stockholm ebenfalls die höchste Leerstandsquote auf. Während Oslo und Helsinki unter dem europäischen Durchschnitt von ca. 6,0 % liegen, befindet sich Kopenhagen aufgrund einer ebenfalls intensiven Bautätigkeit über dem europäischen Durchschnitt. Die durchschnittliche Leerstandsquote aller vier nordischen Hauptstädte liegt bei ca. 5,1 %, was die Widerstandsfähigkeit des nordischen Marktes demonstriert.⁶⁸

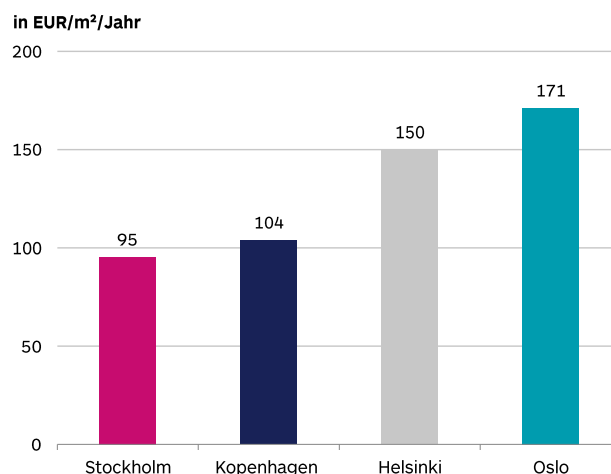
Die Spitzenmieten sind, selbst in Phasen nach erhöhter Bautätigkeit, in den schwedischen Top 3 Logistikstädten im Jahr 2025 weitgehend stabil geblieben, mit einem gewissen Abwärtsdruck in einigen Teilmärkten. Die höchste Spitzenmiete ist in Schwedens Hauptstadt Stockholm zu zahlen (1.050 SEK/m²/Jahr), gefolgt von Göteborg mit 950 SEK/m²/Jahr. In der Region Öresund (Malmö) lag die Spitzenmiete bei 900 SEK/m²/Jahr. Gegenüber Schwedens Nachbarländern weist Stockholm die niedrigste Spitzenmiete auf. Mit der Verknappung neuer Logistikflächen dürften die Spitzenmieten in Schwedens jedoch weiter steigen.⁶⁹

Entwicklung der Spitzenmieten in den Top 3 Logistikstädten in Schweden



Quelle: Colliers, NORD/LB Sector Research Immobilien

Spitzenmieten* der nordischen Hauptstädte in Q3 2025



Quelle: Colliers, NORD/LB Sector Research Immobilien
*Wechselkurs zum 30.09.2025

Investmentmarkt mit deutlichem Wachstum und stabilen Spitzenrenditen

Der schwedische Investmentmarkt für Logistikimmobilien vereinnahmte im Jahr 2025 mit einem Volumen von 3,4 Mrd. EUR einen Anteil von rund 22 % des gesamten landesweiten Investitionsvolumens in Immobilien und zählt damit nach Wohnen zu der zweitstärksten Assetklasse in Schweden.⁷⁰ Inländische Akteure dominierten das Marktgeschehen, wobei der Anteil grenzüberschreitender Transaktionen bei 32 % lag.⁷¹ Geopolitische Risiken haben zwar die internationalen Marktaktivitäten gedämpft, wenngleich ausländische Investoren weiterhin sehr aktiv sind und intensiv nach neuen Investmentmöglichkeiten in Schweden suchen. Insgesamt sind die Investoren selektiver geworden, mit einem geringeren Interesse an spekulativen Entwicklungen oder sekundären Standorten. Es besteht eine klare Präferenz für qualitative ESG-konforme Objekte in sehr guten Lagen. Zudem stehen bei Investoren

⁶⁷ Cushman & Wakefield: Sweden Marketbeat Logistics, Q4 2025

⁶⁸ Colliers Nordics: The Nordic Outperformer Industrial & Logistics, November 2025

⁶⁹ ebd.

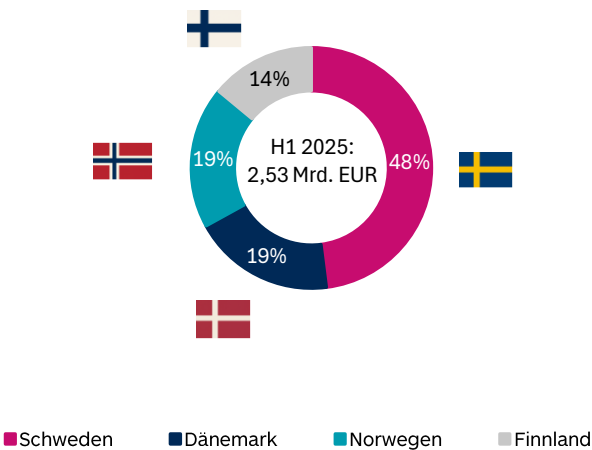
⁷⁰ CBRE: Sweden Real Estate Investment Volumes, Q4 2025

⁷¹ CBRE: Sweden Logistics Market, Q4 2025

Light Industrial Immobilien als defensive und liquide Teilassetklasse im Fokus, gestützt durch eine hohe Nachfrage und einem geringen Angebot.

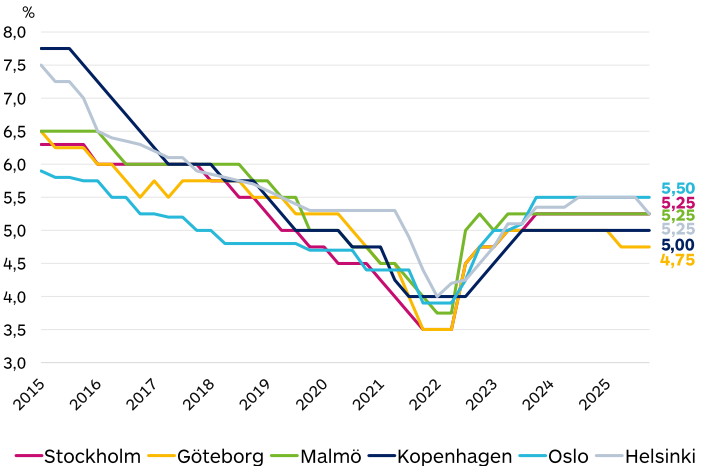
Unter den nordischen Ländern stellt Schweden den größten Investmentmarkt für Logistikimmobilien dar, bedingt durch seine führende Rolle als Logistiknotenpunkt im Norden Europas und seine Fähigkeit, sowohl inländisches als auch internationales Kapital anzuziehen. Die Renditen für erstklassige Logistikimmobilien sind in Schweden und seinen Nachbarländern im Zuge des herausfordernden Marktumfeldes seit 2022 deutlich gestiegen. Im Jahr 2024 stabilisierten sie sich. Im dritten Quartal 2025 wies Göteborg mit 4,75 % die niedrigste und Oslo mit 5,50 % die höchste Spitzenrendite auf (Durchschnitt: Europa Q4 2025: 5,00 %⁷²). Insgesamt zeigte sich in den vier nordischen Ländern eine stabile Entwicklung bei den Spitzenrenditen. Die Städte Göteborg und Helsinki verspürten sogar einen Abwärtsdruck mit einer Reduzierung der Spitzenrenditen um jeweils 25 Basispunkte gegenüber Ende 2024, was die allgemein verbesserte Stimmung bekräftigt.⁷³

Anteile des Transaktionsvolumens:
 Schweden und seine Nachbarländer (Stand H1 2025)



Quelle: JLL Research, NORD/LB Sector Research Immobilien

Entwicklung der Spitzenrenditen:
 Schweden und seine Nachbarländer (Stand Q3 2025)



Quelle: Colliers, NORD/LB Sector Research Immobilien

Ausblick: Nachfrage erfährt Rückenwind von mehreren Seiten

Angebot	→
Nachfrage	↗
Leerstand	↘
Spitzenmiete	↗
Investitionsvolumen	↗
Spitzenrendite	↘

Der schwedische Logistikimmobilienmarkt dürfte sich 2026 trotz globaler Unsicherheiten robust entwickeln. Mit einer rückläufigen Neubautätigkeit nach bauintensiven Vorjahren nähert sich der Markt wieder einem besseren Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage an. Der Fokus der Nachfrage dürfte weiter auf ESG-konformen, qualitativ hochwertigen Flächen in zentralen Lagen liegen. Positive Dynamik sollte aus dem Ausbau des Verteidigungssektors sowie durch Investitionen in Digitalisierung und Erneuerbare Energien resultieren. Die zunehmende Nachfrage, eine rückläufige spekulative Bautätigkeit und eine dünnere Entwicklungspipeline dürften die Leerstandszahlen in den nächsten ein bis zwei Jahren spürbar

⁷² BNP Paribas: Review Capital Market, Europe 2025
⁷³ Colliers Nordics: The Nordic Outperformer Industrial & Logistics, November 2025

verbessern, wobei sich die Kernlagen schneller erholen sollten. Die Leerstände dürften ihren Höhepunkt erreicht haben oder kurz davor stehen. Hierdurch werden auch die Spitzenmieten voraussichtlich einen leichten Aufwärtsdruck verspüren. Das Transaktionsvolumen sollte durch die verbesserten makroökonomischen Rahmenbedingungen und die Zunahme des Anlegervertrauens weiter zunehmen, wenngleich die geopolitischen Herausforderungen hoch bleiben. Während die Städte Stockholm und Malmö einen leichten Rückgang der Spitzenrenditen in 2026 aufweisen könnten, dürfte sich die Spitzenrendite in Göteborg auf einem stabilen Niveau entwickeln. Für Schwedens Nachbarhauptstädte Kopenhagen, Oslo und Helsinki wird ebenfalls ein leichter Rückgang der Spitzenrenditen erwartet.⁷⁴ Trotz der aktuell bestehenden Angebotsüberhänge bleibt Schweden einer der attraktivsten Logistikimmobilienmärkte Nordeuropas – geprägt durch starke strukturelle Nachfrageimpulse, überzeugende Standortfaktoren und eine herausragende Rolle innerhalb des nordischen Logistikkreuzes.

Wohnimmobilienmarkt

Hauspreise auf moderatem Wachstumspfad

Schweden zählt zu den etabliertesten Wohnungsmärkten Europas. Die Eigentumsquote liegt bei 64,8 % und damit deutlich über Deutschland (47,2 %), aber unter dem EU27-Durchschnitt von rund 68,4 %.⁷⁵ Von den mehr als 5,2 Mio. Wohneinheiten (Stand: Dezember 2024) sind 52 % Geschosswohnungen.⁷⁶ Während Einfamilienhäuser zu 92 % im Eigentum stehen, beträgt die Quote bei Mehrfamilienhäusern nur 42 % (rund 1,6 Mio. Einheiten).

Ein Blick auf die Eigentümerstruktur zeigt, dass der Markt hoch professionalisiert ist: Öffentliche Wohnungsbaugesellschaften⁷⁷ (26 %) und börsennotierte Immobilien-AGs (24 %) halten zusammen etwa die Hälfte aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Privatpersonen besitzen nur 9 % der Mietwohnungen – in Deutschland sind es 43 %. Mit einem Anteil von 41 % ist die „Bostadsrättsförening“ eine zentrale Eigentumsform. Sie basiert auf genossenschaftlichen Strukturen, bei denen Bewohner Anteile erwerben und ein Nutzungsrecht erhalten.⁷⁸ Diese Wohnform wird statistisch dem Wohneigentum zugerechnet, reduziert aber zugleich den klassischen Mietwohnungsbestand.

In der vergangenen Dekade ist der Wohnungsbestand deutlich stärker gewachsen als die Bevölkerung: Die Zahl der Wohneinheiten legte um 11,6 % zu, während die Einwohnerzahl nur um 8,4 % stieg. Gleichzeitig nahm die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte zu, was die durchschnittliche Haushaltsgröße um 2,9 % sinken ließ – von 2,1 Personen im Jahr 2014 auf zuletzt 2,0 (2024). Besonders dynamisch entwickelte sich das Segment der Studentenwohnungen, das in der letzten Dekade um 30 % gewachsen ist. Überdurchschnittliche Zuwächse verzeichneten auch Eigentumswohnungen („Bostadsrätter“) sowie betreute Wohnformen und Seniorenheime, deren Bestände um 20 % bzw. 18 %

⁷⁴ Colliers: Nordics, November 2025

⁷⁵ Eurostat (Stand 2024)

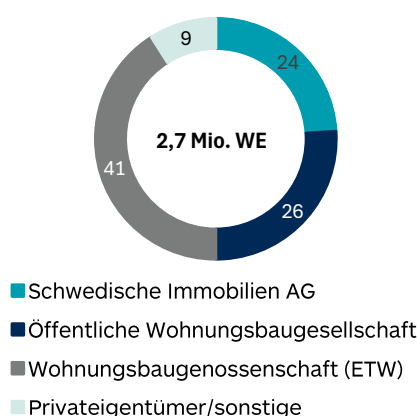
⁷⁶ Statistics Sweden

⁷⁷ Kommunale Wohnungsbaugesellschaften („Allmännyttan“) zählen zu den zentralen Akteuren des Vermietungsmarktes und kontrollieren rund 45 % des Marktes (rund 707.000 Einheiten). Obwohl sie als wichtiger Teil des sozialen Wohnungsbaus gelten, richten sie sich an alle Einkommensschichten. Seit 2012 müssen die Gesellschaften zudem kommerziell ausgerichtet sein und dürfen Dividenden an die Kommunen ausschütten. In Deutschland liegt der Anteil kommunaler Wohnungsbauunternehmen lediglich bei 11 %. Trotz eines rückläufigen Anteils aufgrund des Wachstums privater Anbieter bleibt der Einfluss der öffentlichen Hand in Schweden somit weiterhin groß.

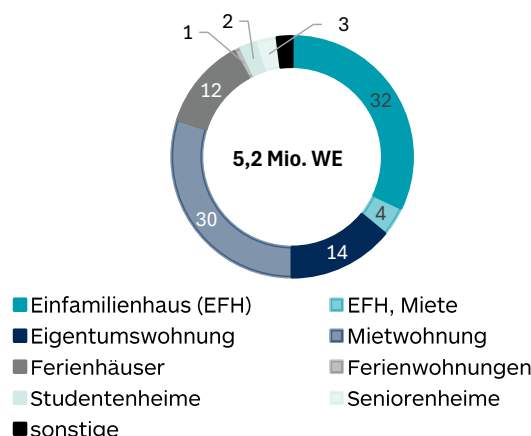
⁷⁸ Art-Invest Real Estate Funds GmbH: Marktbericht Schweden 2024

zunahmen. Mietwohnungen legten insgesamt im Durchschnitt um 11,6 % zu, während der Bestand an Einfamilienhäusern mit einem Plus von lediglich 6,1 % deutlich langsamer wuchs. In der Gesamtstruktur entfallen heute 44 % des Bestandes auf Miet- und Eigentumswohnungen, gefolgt von Einfamilienhäusern mit 36 %. Etwa jede achte Wohneinheit wird als Ferien- oder Wochenenddomizil genutzt. Trotz ihres Wachstums bleiben Studenten- und Seniorenwohnungen mit zusammen nur 5 % Marktanteil – rund 115.000 bzw. 148.650 Einheiten – weiterhin ein Nischensegment (siehe Abb.). Zudem ist ein Großteil des Wohnungsbestandes vergleichsweise alt: Nur 15 % der Wohnungen sind jünger als 25 Jahre.⁷⁹

Mehrfamilienhäuser: Eigentümerstruktur (in %)



Wohnungsbestand Schweden (in %)



Quelle: Statistics Sweden, Art-Invest Real Estate Funds GmbH, NORD/LB Sector Research Immobilien

Quelle: Statistics Sweden, Art-Invest Real Estate Funds GmbH, NORD/LB Sector Research Immobilien

Von den rund 2,7 Mio. Wohnungen in Schweden entfallen fast 60 % auf die drei Metropolen des Landes: Der Großraum Stockholm vereint nahezu ein Drittel des Bestandes, während in Göteborg und Malmö (Skåne) jeweils 13 bis 16 % des Wohnungsbestandes verortet sind. Eigentumswohnungen sind vor allem in den wirtschaftlich starken Teilräumen vorzufinden (u.a. Stockholm und Uppsala). Da die Metropolräume zugleich Hotspots für Studierende, Auszubildende und internationale Zuwanderung sind, ist hier die Nachfrage nach Mietwohnungen besonders hoch. Mehr als die Hälfte aller Mietwohnungen des Landes sind hier räumlich konzentriert. Im Zeitraum 2012 bis 2023 hat sich das Angebot an Geschosswohnungen in den Metropolregionen deutlich ausgeweitet: In Stockholm und Malmö stieg es um jeweils fast 18 %, in Göteborg um knapp 16 %. Im übrigen Land nahm die Neubautätigkeit zwar ebenfalls zu, blieb mit rund 11 % jedoch deutlich hinter den Wachstumsraten der Ballungsräume zurück. Trotz eines Zuwachses des Mietwohnungsbestandes um rund 40 % seit 1990 bleibt der Vermietungsmarkt in den Metropolregionen angespannt.⁸⁰

Nach einem Höchststand der Bautätigkeit im Jahr 2021 (63.900 Baubeginne) haben die stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten ab 2022 zu einem deutlichen Rückgang der Neubautätigkeit geführt. Nach einer Phase der Stabilisierung infolge der Leitzinssenkungen im Jahr 2024 (28.350 Baubeginne bzw. -2 % ggü. dem Vorjahreszeitraum) zeichnet sich seit 2025 eine leichte Erholung der Bautätigkeit auf niedrigem Niveau ab: In den ersten drei Quartalen 2025 konnten mit 22.200 Baubeginnen ein Plus von 8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum erzielt werden. Der Anstieg wird maßgeblich von einer stärkeren Aktivität im Mehrfamilienhaus-Segment getragen, der mit 17.900 Einheiten um 9 % zulegte. Besonders

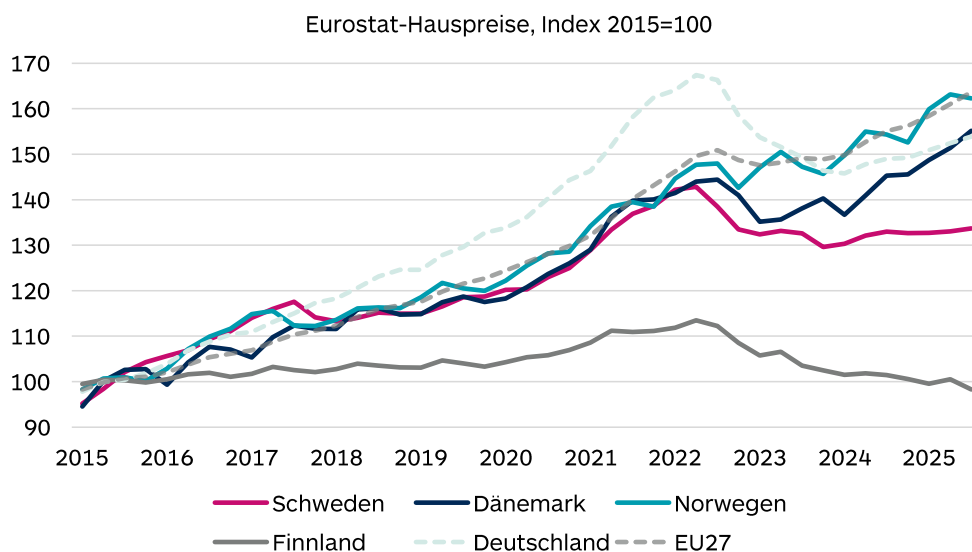
⁷⁹ Art-Invest Real Estate Funds GmbH: Marktbericht Schweden 2024

⁸⁰ ebd.

hervorzuheben ist der weiterhin hohe Mietwohnungsanteil von 72 %, was auf eine anhaltend starke Rolle des Mietsegments in der Angebotsentwicklung hinweist. Bostadsrätt-Projekte wurden hingegen in den vergangenen Jahren deutlich selektiver realisiert. Im Einfamilienhaussegment fiel das Wachstum mit +5 % verhaltener aus, was auf eine langsamere Stabilisierung der Eigentumsmärkte schließen lässt.⁸¹ Damit liegt der erwartete Neubau weit unter dem strukturellen Bedarf: Das Zentralamt für Wohnungswesen, Bau und Planung (Boverket) schätzt, dass zur Deckung des Bevölkerungswachstums und zur Schließung bestehender Bedarfslücken zwischen 2024 und 2033 rund 523.000 neue Wohneinheiten – etwa 52.300 pro Jahr – erforderlich wären. Die bestehende Angebotslücke dürfte sich somit am aktuellen Rand weiter vergrößern.⁸² Der größte Gesamtbedarf wird in den Regionen Stockholm (237.320), Göteborg (82.760) und Malmö-Lund (78.780) erwartet.

Die anhaltende Wohnungsknappheit trägt wesentlich zur aktuellen Erholung der Wohnimmobilienpreise in Schweden bei. Bis 2021 befand sich der Markt in einer ausgeprägten Boomphase, begünstigt durch niedrige Zinsen, starke Nachfrage und pandemiebedingte Veränderungen im Wohnverhalten. Zwischen Mitte 2022 und Mitte 2024 kam es in Schweden – analog zu vielen europäischen Ländern – zu einem deutlichen Preiserückgang, ausgelöst durch kräftig steigende Zinsen und hohe Inflation (siehe Abb. unten). Seit Mitte 2024 haben sich die Preise jedoch stabilisiert, und es sind wieder moderate Anstiege zu beobachten. Ein ähnlicher Verlauf zeigt sich in den Nachbarländern Schwedens. Dabei verzeichnen Norwegen und Dänemark eine noch fortgeschrittenere Erholung: Dort wurde das Preisniveau von 2022 inzwischen wieder übertroffen, unterstützt durch eine robuste konjunkturelle Entwicklung und – im Fall Dänemarks – durch ein niedriges Zinsniveau sowie eine stabile Nachfrage. Finnland bildet hingegen die Ausnahme. Dort sind bislang keine Erholungstendenzen erkennbar. Gründe hierfür sind die schwache gesamtwirtschaftliche Lage, ein Überangebot an Neubauten und die starke Zinssensitivität finnischer Haushalte aufgrund des ungewöhnlich hohen Anteils variabel verzinsten Hypotheken.

Hauspreise haben sich stabilisiert (Quartalsdaten von Q1 2015 bis Q3 2025)



Quelle: Eurostat, NORD/LB Sector Research Immobilien

⁸¹ Statistics Sweden

⁸² <https://www.sverigesallmannytta.se/ny-prognos-fran-boverket-visar-fortsatt-glapp-mellan-behov-och-byggtakt/>, abgerufen am 18. Dezember 2025

Die von Statistics Sweden ausgewiesenen Preise für Ein- oder Zweifamilienhäuser lagen im vierten Quartal 2025 auf nationaler Ebene durchschnittlich bei 3,8 Mio. SEK. Dies entspricht zwar einem Rückgang um 1 % gegenüber dem Vorquartal, gegenüber dem Vorjahresquartal sind die Preise jedoch um 1 % gestiegen. In den Metropolregionen reicht die Preisspanne von 5,3 Mio. SEK in Malmö bis hin zu 6,9 Mio. SEK in Stockholm.⁸³ Mittelfristig ist mit einer sukzessiven Erholung des Marktes zu rechnen. Prognosen der Swedbank zufolge dürften die schwedischen Hauspreise angesichts der steigenden Kaufkraft der Haushalte im Jahr 2026 um 2 % und 2027 um 4 % zulegen.⁸⁴

Angebotsknappheit lässt Mieten steigen

Der schwedische Mietmarkt zeichnet sich durch eine hohe Nachfrage, sehr niedrige Leerstandsquoten (landesweit rund 1,3 %)⁸⁵ sowie steigende Mieten aus. Zentraler Preistreiber bleibt der strukturelle Wohnungsmangel, insbesondere in den Ballungsräumen. Im Jahr 2025 stiegen die Mieten landesweit um 4,6 %, womit das Wachstum zwar etwas unter dem außergewöhnlich starken Vorjahr lag (+5,0 %), aber weiterhin deutlich über dem langfristigen Durchschnitt. Die durchschnittliche monatliche Miete für eine Dreizimmerwohnung beträgt 9.118 SEK, was in etwa 850 EUR entspricht.⁸⁶ Besonders angespannt bleibt der Markt im Großraum Stockholm, wo die Leerstandsquote mit rund 1,0 bis 1,5 % äußerst gering ausfällt. Der Quadratmeterpreis liegt dort mit 141 SEK rund 15 % über dem Landesdurchschnitt.

Mietentwicklung in einzelnen Regionen

	Veränderung der Miete im Zeitraum 2024-2025 (in %)	Neue Monatsmiete pro m² (2025, in SEK)
Großraum Stockholm	4,7	141
Großraum Göteborg	4,4	127
Großraum Malmö	4,7	136
sonstige größere Kommunen (>75.000 EW)	4,6	124
sonstige kleinere Kommunen (<75.000 EW)	4,7	107
Schweden insgesamt	4,6	123

Quelle: Statistics Sweden, NORD/LB Sector Research Immobilien

Miethöhe nach Anzahl der Zimmer

	Jährliche Miete (pro m², 2025)	Neue Monatsmiete (2025, in SEK)
1-Zimmer-Appartment	1.751	5.389
2-Zimmer-Appartment	1.527	7.448
3-Zimmer-Appartment	1.417	9.118
4+-Zimmer-Appartment	1.378	11.621
Ein-/Zweifamilienhaus	1.274	8.686
insgesamt	1.474	8.089

Quelle: Statistics Sweden, NORD/LB Sector Research Immobilien

Nach schwedischem Recht erfolgt die Mietpreisbildung im Rahmen jährlicher, kollektiver Verhandlungen zwischen Mieterorganisationen und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften oder privaten Vermieterverbänden. Dabei dienen die kommunalen Mieten als Referenz für private Mietverhältnisse, was eine weitgehende Angleichung der Mietniveaus über verschiedene Segmente hinweg sicherstellt.⁸⁷ Auch im Jahr 2026 ist mit einem weiteren Anstieg der Mieten zu rechnen. Stand Januar 2026 dürfte das Mietwachstum im laufenden Jahr zwischen 2 % bis 4 % betragen. Treiber sind eine sinkende Inflation, stabile Zinssätze, ein knappes Wohnungsangebot sowie die meist zu Jahresbeginn verhandelten Mieten. Eine besonders hohe Mietdynamik wird in Södermalm und Vasastan (Stockholm), Linnéstaden (Göteborg) sowie Västra Hamnen (Malmö) erwartet.⁸⁸ Diese Entwicklung

⁸³ Statistics Sweden
⁸⁴ Swedbank: Economic Outlook: Towards better times. Pressemitteilung vom 21.1.2026
⁸⁵ <https://investropa.com/blogs/news/sweden-rents>, abgerufen am 6. Januar 2026
⁸⁶ Statistics Sweden
⁸⁷ Global Property Guide: Sweden's Residential Property Market Analysis 2025, Juni 2025
⁸⁸ <https://investropa.com/blogs/news/sweden-rents>, abgerufen am 6. Januar 2026

unterstreicht die Attraktivität des Wohnsegments für Investoren, da stabile und vorhersehbare Ertragsströme die Planungssicherheit erhöhen. Zudem fällt die Mietrendite in diesem Teilsegment höher aus als in anderen Assetklassen.⁸⁹

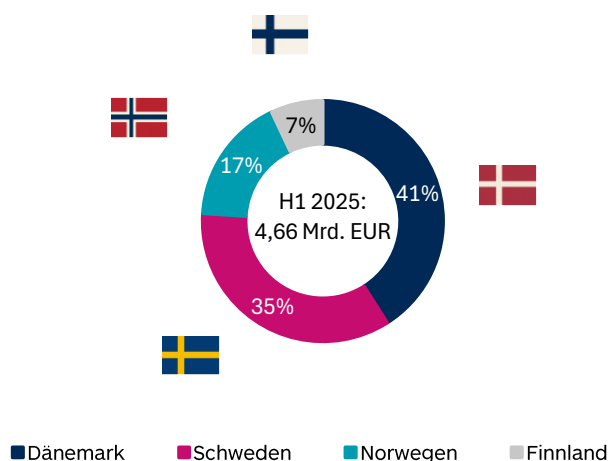
Wohnimmobilien weiterhin beliebteste Assetklasse dank guter Fundamentaldaten

Nach rückläufigen Transaktionsvolumina in den Jahren 2022 und 2023 konnte sich der schwedische Wohninvestmentmarkt ab 2024 spürbar erholen. 2025 erreichte das Transaktionsvolumen 49,0 Mrd. SEK. Dies entspricht einem kräftigen Plus von 26 % gegenüber dem Vorjahr. Damit waren Wohnimmobilien weiterhin die bedeutendste Assetklasse.⁹⁰ Hochwertige Neubauprojekte in der Metropolregion Stockholm zählen weiterhin zu den gefragtesten Anlageobjekten. Die Spitzenrenditen für Wohnimmobilien blieben im vierten Quartal stabil. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind sie jedoch weiter gesunken. Die niedrigste Spitzenrendite wurde in Stockholm mit 3,85 % erzielt, gefolgt von Göteborg mit 4,45 % und Malmö mit 4,60 %.

Das wachsende Interesse sowohl nationaler als auch internationaler Investoren erstreckt sich nicht nur auf klassische Mietwohnungen, sondern auch auf Subsegmente wie Studentenwohnheime (PBSA). Die zunehmende Aktivität wird durch die klarere Preisentwicklung und die günstigeren Finanzierungsbedingungen unterstützt, die sich aus den Zinssenkungen der Riksbank und dem verbesserten makroökonomischen Umfeld ergeben.⁹¹

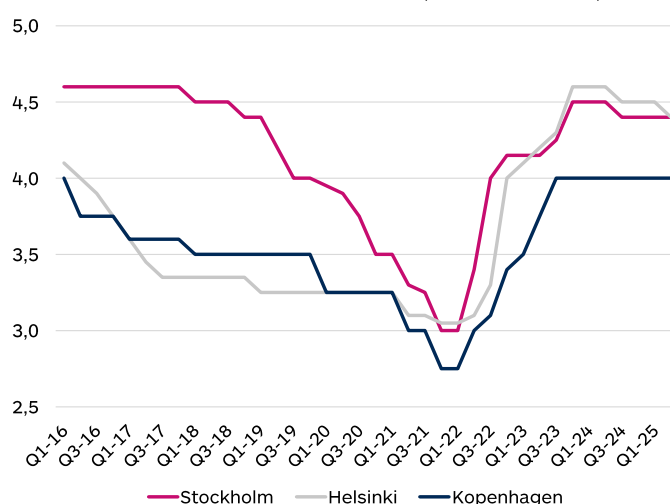
Neben Schweden ist auch Dänemark eine attraktive Destination für Wohnimmobilieninvestments. Im ersten Halbjahr 2025 fielen 41 % aller Wohnimmobilieninvestments in den nordischen Staaten auf das Land. Schweden folgte hier mit einem Anteil von 35 % auf Platz zwei. Norwegen und Finnland machten 17 % bzw. 7 % der nordischen Wohnimmobilieninvestments aus. In Dänemark liegen die Spitzenrenditen derzeit rund 40 Basispunkte unter dem schwedischen und finnischen Niveau.

Anteile des Transaktionsvolumens:
Schweden und seine Nachbarländer (Stand H1 2025)



Quelle: JLL Research, NORD/LB Sector Research Immobilien

Entwicklung der Spitzenrenditen:
Schweden und seine Nachbarländer (Stand H1 2025)



Quelle: JLL Research, NORD/LB Sector Research Immobilien

⁸⁹ Jones Lang LaSalle: Nordic Outlook Autumn 2025

⁹⁰ Cushman & Wakefield: Market Beat Sweden - Residential. Q4 2025

⁹¹ CBRE Nordic Investor Intentions Survey 2025. Februar 2025

Ausblick: Marktbelebung setzt sich 2026 fort

Haushaltsnachfrage	↗	Der schwedische Wohnimmobilienmarkt wird auch im weiteren Jahresverlauf 2026 durch eine robuste Wohnraumnachfrage und strukturelle Angebotsengpässe geprägt sein. Die demografische Entwicklung wirkt hierbei als zentraler Treiber: Vor allem in den Metropolregionen wächst die Zahl der Haushalte weiter, begünstigt durch eine hohe Zuwanderung sowie eine fortschreitende Urbanisierung. Dies führt dazu, dass insbesondere in wirtschaftlich starken urbanen Zentren mit hoher Lebensqualität die Nachfrage nach Wohnraum unvermindert hoch bleibt. Städte wie Stockholm, Göteborg oder Malmö bündeln Innovation, Arbeitsplätze und Bildungseinrichtungen – Faktoren, die den Zuzug junger, mobiler Bevölkerungsgruppen zusätzlich befeuern.
Angebot bzw. Bautätigkeit	→	
Preise	↗	
Mieten	↗	
Investitionsvolumen	↗	
Spitzenrendite	↘	

Auf der Angebotsseite kann die Bautätigkeit trotz einer leichten Erholung die strukturell hohe Nachfrage nicht decken. Zwar stabilisieren sich Finanzierungsbedingungen und Baukosten allmählich, doch bleibt das Neubauvolumen deutlich hinter dem geschätzten jährlichen Bedarf zurück. Projektverzögerungen, regulatorische Hürden und begrenzte verfügbare Bauflächen in zentralen Lagen verschärfen die Situation zusätzlich. Dies führt dazu, dass die Angebotsknappheit in den Ballungsräumen auch 2026 bestehen bleibt – ein Umfeld, das tendenziell preistreibend wirkt. Infolge dieser strukturellen Unterversorgung dürfte der Mietanstieg anhalten, wenngleich das Tempo im Vergleich zu 2025 etwas moderater ausfallen sollte.

Auch für den Investmentmarkt ergeben sich positive Impulse. Mit der fortschreitenden Stabilisierung der makroökonomischen Rahmenbedingungen – etwa durch nachlassende Inflationsraten und eine sich normalisierende Geldpolitik – verbessert sich die Planungssicherheit für institutionelle Anleger. Gleichzeitig unterstützen die sich festigenden Preise am Wohnimmobilienmarkt die Renditeerwartungen. Vor diesem Hintergrund dürfte das Investitionsvolumen 2026 weiter zunehmen, zumal Wohnimmobilien im skandinavischen Kontext weiterhin als vergleichsweise risikoarm wahrgenommen werden. Den Ergebnissen einer von Cushman & Wakefield durchgeführten Investorenfrage zufolge rechnen mehr als die Hälfte der Befragten in den kommenden sechs Monaten mit einer weiteren Renditekompression.⁹² Zudem werden der Assetklasse Wohnen (Multifamily) für diesen Zeitraum die besten Performance-Aussichten zugesprochen.

⁹² Cushman & Wakefield: Property Investor Confidence Index – Sweden. Q3 2025

Fazit und Ausblick

Bevölkerungsentwicklung	↗
BIP-Wachstum	↗
Inflation	↘
Arbeitslosenquote	↘
Privater Konsum	↗
Nachfrage Wohnimmobilien	↗
Logistikimmobiliennachfrage	↗
Büroflächennachfrage	→

Nach einer Schwächephase, die von hoher Inflation und gestiegenen Finanzierungskosten geprägt war, befindet sich die schwedische Wirtschaft wieder klar auf Erholungskurs. Gestützt durch eine allmähliche Belebung der Binnennachfrage, reale Einkommenszuwächse und fiskalische Entlastungsmaßnahmen dürfte das Wachstum 2026 deutlich an Dynamik gewinnen und das Expansionsniveau von Eurozone und USA übertreffen. Der Inflationsrückgang, die Stabilisierung der Finanzierungsbedingungen sowie vermehrte öffentliche Investitionen – insbesondere in Verteidigung, Energie und Infrastruktur – schaffen ein insgesamt günstiges makroökonomisches Umfeld. Vor diesem Hintergrund dürfte auch die Immobilienwirtschaft ihren Erholungskurs weiter fortsetzen.

Der schwedische Immobilienmarkt wird vor allem von inländischen Investoren geprägt, wobei internationale Käufer zuletzt stärker aktiv waren. Besonders gefragt waren Wohn-, Logistik- und Büroimmobilien. Die geldpolitische Entspannung verbessert die Finanzierungsbedingungen spürbar und stärkt die Investitionsdynamik. Insgesamt dürfte 2026 ein Jahr zunehmender Risikobereitschaft, steigender Transaktionsvolumina und einer schrittweisen Rückkehr zu normalisierten Marktbedingungen werden. Die einzelnen Assetklassen dürften ihre Stabilisierung bzw. Erholung in unterschiedlichem Tempo fortsetzen. Dabei sind folgende spezifische Entwicklungen hervorzuheben:

- // Der schwedische **Büroimmobilienmarkt** bleibt auch in diesem Jahr von den strukturellen Veränderungen der Arbeitswelt sowie den fortschreitenden technologischen Entwicklungen geprägt. Die Nachfrage ist stark polarisiert und wird durch den Flight-to-Quality-Trend bestimmt. Erstklassige Objekte und Standorte – insbesondere in Stockholm – verzeichnen eine überdurchschnittliche Marktpformance, während sekundäre Lagen und ältere Bestandsgebäude zunehmend unter Druck geraten. Die geringe Ausweitung des Bürobestands dürfte den Anstieg der Leerstände begrenzen und zugleich für weiteren Aufwärtsdruck bei den Spitzenmieten sorgen. Die Stabilisierung der Renditen in Verbindung mit einer allmählich zunehmenden Marktaktivität deutet darauf hin, dass Schweden auch im Jahr 2026 ein verlässliches Umfeld für langfristig orientierte institutionelle Investoren bietet.
- // Schwedens **Logistikimmobilienmarkt** dürfte im Laufe dieses Jahres von der konjunkturellen Belebung spürbaren Rückenwind erfahren. Zwar sind die Leerstandsquoten infolge hoher Fertigstellungen zuletzt merklich gestiegen, doch infolge rückläufiger Entwicklungsvolumina zeichnet sich eine zunehmende Marktstabilisierung ab. Die langfristige Nachfrage durch E-Commerce, Verteidigungslogistik und moderne Lieferkettenanforderungen ist äußerst robust. In erstklassigen Lagen bleiben die Mieten stabil bis leicht steigend, während sekundäre Standorte weiterhin unter Druck stehen. Im Vergleich zu seinen Nachbarländern präsentiert sich Schweden damit als attraktiver und leistungsfähiger Logistikstandort, auch wenn regionale Unterschiede bestehen. Das Investoreninteresse bleibt hoch, mit einem Fokus auf ESG-konformen Core-Immobilien.
- // Der schwedische **Wohnimmobilienmarkt** ist auch 2026 weiterhin durch ein knappes Angebot an Wohnraum – insbesondere in den Metropolregionen – gekennzeichnet und trifft auf eine anhaltend

hohe Nachfrage, die durch Urbanisierung, Zuwanderung und eine zunehmende Zahl kleinerer Haushalte gestützt wird. Die Folge sind äußerst niedrige Leerstandsquoten und ein weiterer Mietanstieg. Parallel dazu zeigen die Wohnimmobilienpreise nach der Korrekturphase 2022–2024 eine moderate Erholung, unterstützt durch verbesserte Finanzierungsbedingungen und ein wieder zunehmendes Marktvertrauen. Insgesamt präsentiert sich der Markt als resilient, langfristig nachfragestark und für Investoren attraktiv – auch wenn die strukturelle Angebotslücke fortbesteht und mittelfristig zu weiter steigenden Preisen führen dürfte.

Die nordischen Länder zählen zu den liquidesten und zugleich widerstandsfähigsten Immobilienmärkten Europas. Innerhalb der Region nimmt Schweden eine führende Stellung ein, gefolgt von Dänemark, Norwegen und Finnland, die im vergangenen Jahr ebenfalls teils deutliche Zuwächse bei den Transaktionsvolumina verzeichnen konnten. Gestützt auf solide makroökonomische Fundamentaldaten, ein hohes Maß an Markttransparenz sowie strukturell tragfähige Nachfrageimpulse dürften die nordischen Immobilienmärkte auch über 2026 hinaus zu den stabilsten Investitionsstandorten Europas zählen. Politische Verlässlichkeit, eine schrittweise wirtschaftliche Erholung und zunehmend unterstützende Finanzierungsbedingungen sprechen dafür, dass die Region ihre Rolle als sicherer Hafen für institutionelle Immobilieninvestoren weiter ausbauen und langfristig festigen kann.

Anhang

Ansprechpartner in der NORD/LB



Christian Lips
Chefvolkswirt
Head of Macro Research
+49 172 735 1531
christian.lips@nordlb.de



Claudia Drangmeister (Autorin der Studie)
Sector Research Real Estate
+49 511 361 - 6564
+49 172 451 6503
claudia.drangmeister@nordlb.de



Julia Müller-Siekmann (Autorin der Studie)
Sector Research Real Estate
+49 511 361 - 5375
+49 174 189 7790
julia.mueller-siekmann@nordlb.de

Weitere Ansprechpartner der Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance:

Die Deutsche Hypo – NORD/LB Real Estate Finance – ist das Kompetenzzentrum der NORD/LB für die Finanzierung gewerblicher Immobilien. Die Einheit ist in Deutschland, Großbritannien, Frankreich, Benelux, Spanien, Polen, Skandinavien und Österreich geschäftlich aktiv und hat ihren Hauptsitz in Hannover. Zudem ist sie in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München sowie in Amsterdam, London, Madrid, Paris und Warschau präsent. Die NORD/LB zählt zu den großen deutschen Immobilienfinanzierern. Weitere Informationen unter www.deutsche-hypo.de

Ingo Martin

Bankdirektor

Leiter Real Estate Finance

Origination

+49 511 361-2217

+49 172 140 2847

ingo.martin@deutsche-hypo.de

Heiko Muchall

Bewertungsmanagement

Leiter DH-Ausland

+31 621425747

heiko.muchall@deutsche-hypo.de

Wichtige rechtliche Rahmenbedingungen

Dieses Informationsschreiben (nachfolgend als „Information“ bezeichnet) ist von der NORDDEUTSCHEN LANDESBANK GROSZENTRALE („NORD/LB“) erstellt worden. Die für die NORD/LB zuständigen Aufsichtsbehörden sind die Europäische Zentralbank („EZB“), Sonnemannstraße 20, D-60314 Frankfurt am Main, und die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht („BaFin“), Graurheindorfer Str. 108, D-53117 Bonn und Marie-Curie-Str. 24-28, D-60439 Frankfurt am Main. Sofern Ihnen diese Information durch Ihre Sparkasse überreicht worden ist, unterliegt auch diese Sparkasse der Aufsicht der BaFin und ggf. auch der EZB. Eine Überprüfung oder Billigung dieser Präsentation oder der hierin beschriebenen Produkte oder Dienstleistungen durch die zuständige Aufsichtsbehörde ist grundsätzlich nicht erfolgt.

Diese Information richtet sich ausschließlich an Empfänger in Deutschland, Belgien, Dänemark, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Indonesien, Irland, Italien, Kanada, Korea, Luxemburg, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Republik China (Taiwan), Schweden, Schweiz, Spanien, Thailand, Tschechische Republik, Vereinigtes Königreich, Vietnam und Zypern (nachfolgend als „relevante Personen“ oder „Empfänger“ bezeichnet). Die Inhalte dieser Information werden den Empfängern auf streng vertraulicher Basis gewährt und die Empfänger erklären mit der Entgegennahme dieser Information ihr Einverständnis, diese nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der NORD/LB an Dritte weiterzugeben, zu kopieren und/oder zu reproduzieren. Diese Information ist nur an die relevanten Personen gerichtet und andere Personen als die relevanten Personen dürfen nicht auf die Angaben in dieser Information vertrauen. Insbesondere darf weder diese Information noch eine Kopie hiervon nach Japan oder in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in ihre Territorien oder Besitztümer gebracht oder übertragen oder an Mitarbeitende oder an verbundene Gesellschaften in diesen Rechtsordnungen ansässiger Empfänger verteilt werden.

Bei dieser Information handelt es sich nicht um eine Anlageempfehlung/Anlagestrategieempfehlung, sondern um eine lediglich Ihrer allgemeinen Information dienende Kundeninformation. Aus diesem Grund ist diese Information nicht unter Berücksichtigung aller besonderen gesetzlichen Anforderungen an die Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen/Anlagestrategieempfehlungen erstellt worden. Ebenso wenig unterliegt diese Information dem Verbot des Handels vor der Veröffentlichung, wie dies für Anlageempfehlungen/Anlagestrategieempfehlungen gilt.

Die hierin enthaltenen Informationen wurden ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und werden ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Es ist nicht beabsichtigt, dass diese Information einen Anreiz für Investitionstätigkeiten darstellt. Sie wird für die persönliche Information des Empfängers mit dem ausdrücklichen, durch den Empfänger anerkannten Verständnis bereitgestellt, dass sie kein direktes oder indirektes Angebot, keine Empfehlung, keine Aufforderung zum Kauf, Halten oder Verkauf sowie keine Aufforderung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten und keine Maßnahme, durch die Finanzinstrumente angeboten oder verkauft werden könnten, darstellt.

Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen sind Quellen entnommen, die von der NORD/LB für zuverlässig erachtet wurden. Für die Erstellung dieser Information nutzen wir emittentenspezifisch jeweils Finanzdatenanbieter, eigene Schätzungen, Unternehmensangaben und öffentlich zugängliche Medien. Da insoweit allerdings keine neutrale Überprüfung dieser Quellen vorgenommen wird, kann die NORD/LB keine Gewähr oder Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hierin enthaltenen Informationen übernehmen. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Information geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile der Mitarbeitenden der NORD/LB dar. Veränderungen der Prämissen können einen erheblichen Einfluss auf die dargestellten Entwicklungen haben. Weder die NORD/LB, noch ihre Organe oder Mitarbeitende können für die Richtigkeit, Angemessenheit und Vollständigkeit der Informationen oder für einen Renditeverlust, indirekte Schäden, Folge- oder sonstige Schäden, die Personen entstehen, die auf die Informationen, Aussagen oder Meinungen in dieser Information vertrauen (unabhängig davon, ob diese Verluste durch Fahrlässigkeit dieser Personen oder auf andere Weise entstanden sind), die Gewähr, Verantwortung oder Haftung übernehmen.

Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Wertentwicklungen. Währungskurse, Kursschwankungen der Finanzinstrumente und ähnliche Faktoren können den Wert, Preis und die Rendite der in dieser Information in Bezug genommenen Finanzinstrumente oder darauf bezogener Instrumente negativ beeinflussen. Im Zusammenhang mit Wertpapieren (Kauf, Verkauf, Verwahrung) fallen Gebühren und Provisionen an, welche die Rendite des Investments mindern. Die Bewertung aufgrund der historischen Wertentwicklung eines Wertpapiers oder Finanzinstruments lässt sich nicht zwingend auf dessen zukünftige Entwicklung übertragen.

Diese Information stellt keine Anlage-, Rechts-, Bilanzierungs- oder Steuerberatung sowie keine Zusicherung dar, dass ein Investment oder eine Strategie für die individuellen Verhältnisse des Empfängers geeignet oder angemessen ist, und kein Teil dieser Information stellt eine persönliche Empfehlung an einen Empfänger der Information dar. Auf die in dieser Information Bezug genommenen Wertpapiere oder sonstigen Finanzinstrumente sind möglicherweise nicht für die persönlichen Anlagestrategien und -ziele, die finanzielle Situation oder individuellen Bedürfnisse des Empfängers geeignet.

Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Information im Ganzen oder in Teilen um einen Verkaufs- oder anderweitigen Prospekt. Dementsprechend stellen die in dieser Information enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Investors. Eine vollständige Beschreibung der Einzelheiten von Finanzinstrumenten oder Geschäften, die im Zusammenhang mit dem Gegenstand dieser Information stehen könnten, ist der jeweiligen (Finanzierungs-) Dokumentation zu entnehmen. Soweit es sich bei den in dieser Information dargestellten Finanzinstrumenten um prospektpflichtige eigene Emissionen der NORD/LB handelt, sind allein verbindlich die für das konkrete Finanzinstrument geltenden Anleihebedingungen sowie der jeweilig veröffentlichte Prospekt der NORD/LB, die insgesamt unter www.nordlb.de heruntergeladen werden können und die bei der NORD/LB, Friedrichswall 10, 30159 Hannover kostenlos erhältlich sind. Eine eventuelle Anlagenscheidung sollte in jedem Fall nur auf Grundlage dieser (Finanzierungs-) Dokumentation getroffen werden. Diese Information ersetzt nicht die persönliche Beratung. Jeder Empfänger sollte, bevor er eine Anlagenscheidung trifft, im Hinblick auf die Angemessenheit von Investitionen in Finanzinstrumente oder Anlagestrategien, die Gegenstand dieser Information sind, sowie für weitere und aktuellere Informationen im Hinblick auf bestimmte Anlagemöglichkeiten sowie für eine individuelle Anlageberatung einen unabhängigen Anlageberater konsultieren.

Jedes in dieser Information in Bezug genommene Finanzinstrument kann ein hohes Risiko einschließlich des Kapital-, Zins-, Index-, Währungs- und Kreditrisikos, politischer Risiken, Zeitwert-, Rohstoff- und Marktrisiken aufweisen. Die Finanzinstrumente können einen plötzlichen und großen Wertverlust bis hin zum Totalverlust des Investments erfahren. Jede Transaktion sollte nur aufgrund einer eigenen Beurteilung der individuellen finanziellen Situation, der Angemessenheit und der Risiken des Investments erfolgen.

Die in dieser Information enthaltenen Angaben ersetzen alle vorherigen Versionen einer entsprechenden Information und beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Information. Zukünftige Versionen dieser Information ersetzen die vorliegende Fassung. Eine Verpflichtung der NORD/LB, die Angaben in dieser Information zu aktualisieren und/oder in regelmäßigen Abständen zu überprüfen, besteht nicht. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Mit der Verwendung dieser Information erkennt der Empfänger die obigen Bedingungen an.

Die NORD/LB gehört dem Sicherungssystem der Deutschen Sparkassen-Finanzgruppe an. Weitere Informationen erhält der Empfänger unter Nr. 28 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen der NORD/LB oder unter www.dsgv.de/sicherungssystem.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Australien: DIE NORD/LB IST KEINE NACH DEM BANKING ACT 1959 OF AUSTRALIA AUTORISIERTE BANK ODER DEPOSIT TAKING INSTITUTION. SIE WIRD NICHT VON DER AUSTRALIAN PRUDENTIAL REGULATION AUTHORITY BEAUFSICHTIGT. Die NORD/LB bietet mit dieser Information keine persönliche Beratung an und berücksichtigt nicht die Ziele, die finanzielle Situation oder Bedürfnisse des Empfängers (außer zum Zwecke der Bekämpfung von Geldwäsche).

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Belgien: Die Bewertung individueller Finanzinstrumente auf der Grundlage der in der Vergangenheit liegenden Erträge ist nicht notwendigerweise ein Indikator für zukünftige Ergebnisse. Die Empfänger sollten beachten, dass die verlaublichen Zahlen sich auf vergangene Jahre beziehen.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Dänemark: Diese Information stellt keinen Prospekt i.S.d. Dänischen Wertpapierrechts dar und dementsprechend besteht keine Verpflichtung, noch ist es unternommen worden, sie bei der Dänischen Finanzaufsichtsbehörde einzureichen oder von ihr genehmigen zu lassen, da diese Information (i) nicht im Zusammenhang mit einem öffentlichen Anbieten von Wertpapieren in Dänemark oder der Zulassung von Wertpapieren zum Handel auf einem regulierten Markt i.S.d. Dänischen Wertpapierhandelsgesetzes oder darauf erlassenen Durchführungsverordnungen erstellt worden ist oder (ii) im Zusammenhang mit einem öffentlichen Anbieten von Wertpapieren in Dänemark oder der Zulassung von Wertpapieren zum Handel auf einem regulierten Markt unter Berufung auf einen oder mehrere Ausnahmetatbestände von dem Erfordernis der Erstellung und der Herausgabe eines Prospekts nach dem Dänischen Wertpapierhandelsgesetz oder darauf erlassenen Durchführungsverordnungen erstellt worden ist.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Estland: Es ist empfehlenswert, alle Geschäfts- und Vertragsbedingungen der von der NORD/LB angebotenen Dienstleistungen genau zu prüfen. Falls notwendig, sollten sich Empfänger dieser Information mit einem Fachmann beraten.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Finnland: Die in dieser Information beschriebenen Finanzprodukte dürfen, direkt oder indirekt, Einwohnern der Republik Finnland oder in der Republik Finnland nicht angeboten oder verkauft werden, es sei denn in Übereinstimmung mit den anwendbaren Finnischen Gesetzen und Regelungen. Speziell im Falle von Aktien dürfen diese nicht, direkt oder indirekt, der Öffentlichkeit angeboten oder verkauft werden – wie im Finnischen Wertpapiermarktgesetz (746/2012, in der gültigen Fassung) definiert. Der Wert der Investments kann steigen oder sinken. Es gibt keine Garantie dafür, den investierten Betrag zurückzuerhalten. Erträge in der Vergangenheit sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Frankreich: Die NORD/LB ist teilweise reguliert durch die „Autorité des Marchés Financiers“. Details über den Umfang unserer Regulierung durch die zuständigen Behörden sind von uns auf Anfrage erhältlich. Diese Information stellt keine Analyse i.S.v. Art. 24 Abs. 1 der Richtlinie 2006/73/EG, Art. L.544-1 und R.621-30-1 des Französischen Geld- und Finanzgesetzes, sondern eine Marketingmitteilung dar und ist als Empfehlung gemäß der Richtlinie 2003/6/EG und 2003/125/EG zu qualifizieren.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Griechenland: Die in dieser Information enthaltenen Informationen beschreiben die Sicht des Autors zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und dürfen vom Empfänger nicht verwendet werden, bevor nicht feststeht, dass sie zum Zeitpunkt ihrer Verwendung zutreffend und aktuell sind. Erträge in der Vergangenheit, Simulationen oder Vorhersagen sind daher kein verlässlicher Indikator für zukünftige Ergebnisse. Investmentfonds haben keine garantierten Erträge und Renditen in der Vergangenheit garantieren keine Erträge in der Zukunft.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Indonesien: Diese Information enthält allgemeine Informationen und ist nicht auf die Verhältnisse einzelner oder bestimmter Empfänger zugeschnitten. Diese Information ist Teil des Marketingmaterials der NORD/LB.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Irland:

Diese Information wurde nicht in Übereinstimmung mit der Verordnung (EU) 2017/1129 (in der gültigen Fassung) betreffend Prospekte (die „Prospektverordnung“) oder aufgrund der Prospektverordnung ergriffenen Maßnahmen oder dem Recht irgendeines Mitgliedsstaates oder EWR-Vertragsstaates, der die Prospektverordnung oder solche Maßnahme umsetzt, erstellt und enthält deswegen nicht alle diejenigen Informationen, die ein Dokument enthalten muss, das entsprechend der Prospektverordnung oder den genannten Bestimmungen erstellt wird.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Kanada:

Diese Information wurde allein für Informationszwecke im Zusammenhang mit den hierin enthaltenen Produkten erstellt und ist unter keinen Umständen als ein öffentliches Angebot oder als ein sonstiges (direktes oder indirektes) Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren in einer Provinz oder einem Territorium Kanadas zu verstehen. Keine Finanzmarktaufsicht oder eine ähnliche Regulierungsbehörde in Kanada hat diese Wertpapiere dem Grunde nach bewertet oder diese Information überprüft und jede entgegenstehende Erklärung stellt ein Vergehen dar. Mögliche Verkaufsbeschränkungen sind ggf. in dem Prospekt oder anderer Dokumentation des betreffenden Produktes enthalten.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Korea:

Diese Information wurde Ihnen kostenfrei und lediglich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt. Alle in der Information enthaltenen Inhalte sind Sachinformationen und spiegeln somit weder die Meinung noch die Beurteilung der NORD/LB wider. Die in der Information enthaltenen Informationen dürfen somit nicht als Angebot, Vermarktung, Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes oder Anlageberatung hinsichtlich der in der Information erwähnten Anlageprodukte ausgelegt werden.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Luxemburg:

Unter keinen Umständen stellt diese Information ein individuelles Angebot zum Kauf oder zur Ausgabe oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Kauf oder zur Abnahme von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen in Luxemburg dar.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Neuseeland:

Die NORD/LB ist keine in Neuseeland registrierte Bank. Diese Information stellt lediglich eine allgemeine Information dar. Sie berücksichtigt nicht die finanzielle Situation oder Ziele des Empfängers und ist kein persönlicher Finanzberatungsservice („personalized financial adviser service“) gemäß dem Financial Advisers Act 2008.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in den Niederlanden:

Der Wert Ihres Investments kann schwanken. Erzielte Gewinne in der Vergangenheit bieten keinerlei Garantie für die Zukunft. (De waarde van uw belegging kan fluctueren. In het verleden behaalde resultaten bieden geen garantie voor de toekomst).

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Österreich:

Keine der in dieser Information enthaltenen Informationen stellt eine Aufforderung oder ein Angebot der NORD/LB oder mit ihr verbundener Unternehmen dar, Wertpapiere, Terminprodukte oder andere Finanzinstrumente zu kaufen oder zu verkaufen oder an irgendeiner Anlagestrategie zu partizipieren. Nur der veröffentlichte Prospekt gemäß dem Österreichischen Kapitalmarktgesetz kann die Grundlage für die Investmententscheidung des Empfängers darstellen.

Aus Regulierungsgründen können Finanzprodukte, die in dieser Information erwähnt werden, möglicherweise nicht in Österreich angeboten werden und deswegen nicht für Investoren in Österreich verfügbar sein. Deswegen kann die NORD/LB ggf. gehindert sein, diese Produkte zu verkaufen bzw. auszugeben oder Anfragen zu akzeptieren, diese Produkte zu verkaufen oder auszugeben, soweit sie für Investoren mit Sitz in Österreich oder für Mittelsmänner, die im Auftrag solcher Investoren handeln, bestimmt sind.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Polen:

Diese Information stellt keine Empfehlung i.S.d. Regelung des Polnischen Finanzministers betreffend Informationen zu Empfehlungen zu Finanzinstrumenten oder deren Aussteller vom 19.10.2005 dar.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Portugal:

Diese Information ist nur für institutionelle Kunden gedacht und darf nicht (i) genutzt werden von, (ii) in irgendeiner Form kopiert werden für oder (iii) verbreitet werden an irgendeine andere Art von Investor, insbesondere keinen Privatkunden. Diese Information stellt weder ein Angebot noch den Teil eines Angebots zum Kauf oder Verkauf von in der Information behandelten Wertpapiere dar, noch kann sie als eine Anfrage verstanden werden, Wertpapiere zu kaufen oder zu verkaufen, sofern diese Vorgehensweise für ungesetzlich gehalten werden könnte. Diese Information basiert auf Informationen aus Quellen, von denen wir glauben, dass sie verlässlich sind. Trotzdem können Richtigkeit und Vollständigkeit nicht garantiert werden. Soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, sind alle hierin enthaltenen Ansichten bloßer Ausdruck unserer Recherche und Information, die ohne weitere Benachrichtigung Veränderungen unterliegen können.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in der Republik China (Taiwan):

Diese Information stellt ausschließlich allgemeine Informationen bereit und berücksichtigt nicht die individuellen Interessen und Bedürfnisse, Vermögensverhältnisse und Investitionsziele von Investoren. Die Inhalte der Information sollen nicht als Empfehlung oder Beratung zum Erwerb eines bestimmten Finanzprodukts ausgelegt werden. Investitionsentscheidungen sollen nicht ausschließlich auf Basis dieser Information getroffen werden. Für Investitionsentscheidungen sollten immer eigenständige Beurteilungen vorgenommen werden, die einbeziehen, ob eine Investition den persönlichen Bedürfnissen entspricht. Darüber hinaus sollte für Investitionsentscheidungen professionelle und rechtliche Beratung eingeholt werden. NORD/LB hat die vorliegende Information mit einer angemessenen Sorgfalt erstellt und vertraut darauf, dass die enthaltenen Informationen am Veröffentlichungsdatum verlässlich und geeignet sind. Es wird jedoch keine Zusicherung oder Garantie für Genauigkeit oder Vollständigkeit gegeben. In dem Maß, in dem die NORD/LB ihre Sorgfaltspflicht als guter Verwalter ausübt wird keine Verantwortung für Fehler, Versäumnisse oder Unrichtigkeiten in der Information übernommen. Die NORD/LB garantiert keine Anlageergebnisse, oder dass die Anwendung einer Strategie die Anlageentwicklung verbessert oder zur Erreichung Ihrer Anlageziele führt.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Schweden:

Diese Information stellt keinen Prospekt, kein öffentliches Angebot, kein sonstiges Angebot und keine Aufforderung (und auch keinen Teil davon) zum Erwerb, Verkauf, Zeichnung oder anderen Handel mit Aktien, Bezugsrechten oder anderen Wertpapieren dar. Sie und auch nur Teile davon dürfen nicht zur Grundlage von Verträgen oder Verpflichtungen jeglicher Art gemacht oder hierfür als verlässlich angesehen werden. Diese Information wurde von keiner Regulierungsbehörde genehmigt. Jedes Angebot von Wertpapieren erfolgt ausschließlich auf der Grundlage einer anwendbaren Ausnahme von der Prospektpflicht gemäß der EU Prospektverordnung (Verordnung (EU) 2017/1129 und kein Angebot von Wertpapieren erfolgt gegenüber Personen oder Investoren in einer Jurisdiktion, in der ein solches Angebot vollständig oder teilweise rechtlichen Beschränkungen unterliegt oder wo ein solches Angebot einen zusätzlichen Prospekt, andere Angebotsunterlagen, Registrierungen oder andere Maßnahmen erfordern sollte.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in der Schweiz:

Diese Information wurde nicht von der Bundesbankkommission (übergegangen in die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA am 01.01.2009) genehmigt. Die NORD/LB hält sich an die Vorgaben der Richtlinien der Schweizer Bankiervereinigung zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse (in der jeweils gültigen Fassung). Diese Information stellt keinen Ausgabeprospekt gemäß Art. 652a oder Art. 1156 des Schweizerischen Obligationenrechts dar. Diese Information wird allein zu Informationszwecken über die in dieser Information erwähnten Produkte veröffentlicht. Die Produkte sind nicht als Bestandteile einer kollektiven Kapitalanlage gemäß dem Bundesgesetz über Kollektive Kapitalanlagen (CISA) zu qualifizieren und unterliegen daher nicht der Überwachung durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Singapur:

Diese Information richtet sich ausschließlich an zugelassene Anleger („Accredited Investors“) oder institutionelle Anleger („Institutional Investors“) gemäß dem Securities and Futures Act in Singapur. Diese Information ist lediglich zur allgemeinen Verbreitung gedacht. Sie stellt keine Anlageberatung dar und berücksichtigt nicht die konkreten Anlageziele, die finanzielle Situation oder die besonderen Bedürfnisse des Empfängers. Die Einholung von Rat durch einen Finanzberater („financial adviser“) in Bezug auf die Eignetheit des Investmentproduktes unter Berücksichtigung der konkreten Anlageziele, der finanziellen Situation oder der besonderen Bedürfnisse des Empfängers wird empfohlen, bevor der Empfänger sich zum Erwerb des Investmentproduktes verpflichtet.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in der Tschechischen Republik:

Es gibt keine Garantie dafür, den investierten Betrag zurückzuerhalten. Erträge in der Vergangenheit sind keine Garantie für zukünftige Ergebnisse. Der Wert der Investments kann steigen oder sinken. Die in dieser Information enthaltenen Informationen werden nur auf einer unverbindlichen Basis angeboten und der Autor übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit des Inhalts.

Informationen für Empfänger im Vereinigten Königreich:

Die NORD/LB unterliegt einer teilweisen Regulierung durch die „Financial Conduct Authority“ (FCA) und die „Prudential Regulation Authority“ (PRA). Details über den Umfang der Regulierung durch die FCA und die PRA sind bei der NORD/LB auf Anfrage erhältlich. Diese Information ist „financial promotion“. Empfänger im Vereinigten Königreich sollten wegen möglicher Fragen die Londoner Niederlassung der NORD/LB, Abteilung Investment Banking, Telefon: 0044 / 2079725400, kontaktieren. Ein Investment in Finanzinstrumente, auf die in dieser Information Bezug genommen wurde, kann den Investor einem signifikanten Risiko aussetzen, das gesamte investierte Kapital zu verlieren.

Zusätzliche Informationen für Empfänger in Zypern:

Diese Information stellt eine Analyse i.S.d. Abschnitts über Begriffsbestimmungen der Zypriotischen Richtlinie D1444-2007-01 (Nr. 426/07) dar. Darüber hinaus wird diese Information nur für Informations- und Werbezwecke zur Verfügung gestellt und stellt keine individuelle Aufforderung oder Angebot zum Verkauf, Kauf oder Zeichnung eines Investmentprodukts dar.

Redaktionsschluss und letzte Aktualisierung aller Marktdaten: Freitag, 13. Februar 2026, 11:00 Uhr.

Für die in unseren Studien verwendeten sprachlichen Formulierungen verweisen wir auf die Erklärung zur gendersensiblen Sprache auf www.nordlb.de/impressum.