

Perspektiven

Flash Comment Real Assets

9. März 2026

Auswirkungen des Iran-Kriegs

Aktuelle Entwicklung

Über das Wochenende stieg der Preis für ein Fass Rohöl der Sorte Brent in USD kurzfristig um rund 25%. Seit Beginn des Krieges haben die Aktienindizes um 5% bis 10% nachgegeben. Renditen auf 10-jährige Staatsanleihen stiegen um 15 bis 30 Basispunkte.

Auswirkungen auf Europas Immobilien- und Infrastrukturmärkte

- Wie das Geschehen im Nahen Osten Europas Immobilien- und Infrastrukturmärkte prägt, hängt von der Länge des Konflikts und Einschränkungen an den Energiemärkten ab.
- Kurzfristige konjunkturelle Unsicherheit würde die Vermietungsmärkte betreffen, eine geopolitisch bedingt abwartende Haltung den Transaktionsmarkt. Beide Effekte dürften jedoch rasch abklingen.
- Erst ein länger andauernder Konflikt mit persistierendem Inflations- oder Konjunkturdruck hätte strukturelle Auswirkungen und damit jene Relevanz, die untenstehend vertieft analysiert wird.

Flucht in sichere Anlagen

Unsicherheit führt an den Finanzmärkten zu erhöhter Volatilität. Institutionelle Investoren wie Pensionskassen, Versicherungen oder Staatsfonds suchen in solchen Phasen stabile Cashflows und verschieben Kapital in Sachwerte.

Das Angebot von Immobilien und Infrastruktur

- Relativ stabile und planbare Cashflows
- Geringere Kursschwankungen als bei Aktien
- Diversifikationsvorteile im Portfolio

Inflation: Immobilien als Schutzmechanismus

- Steigende Energiepreise erhöhen den Inflationsdruck. Immobilien gelten als Inflationsschutz, da:
 - Mietverträge häufig indexiert sind
 - die Marktmieten an starken Lagen weiter steigen und Neuvermietungen höhere Erträge ermöglichen
 - Sachwerte ihren realen Wert besser bewahren

Betriebskosten und Ausbau erneuerbarer Energien

- Steigende Energiepreise erhöhen die Nebenkostenbelastung. Der Energieverbrauch von Gebäuden wird noch stärker in den Fokus rücken, insbesondere im Hinblick auf ESG-Anforderungen, regulatorische Vorgaben und die langfristige Wettbewerbsfähigkeit energieintensiver Objekte.
- Der Ausbau erneuerbarer Energien in Europa gewinnt weiter an Bedeutung, um die Abhängigkeit von fossilen Energieimporten zu verringern und die Resilienz des Energiesystems zu erhöhen.

Zinsumfeld: mögliche Szenarien

- Im Basisszenario gehen wir weiter von unveränderten Leitzinsen der EZB und SNB aus. Höhere Rohstoffpreise können die Inflation beeinflussen und indirekt die Geldpolitik bewegen. Zwei alternative Szenarien sind plausibel:
 - Szenario A: Leitzinsen werden angehoben
 - Sollten Zweitrundeneffekte bei der Inflation die Zentralbanken zu erneuten Zinserhöhungen zwingen, würde das Transaktionsgeschehen im Immobilienmarkt gedämpft.
 - Szenario B: Leitzinsen werden gesenkt
 - Auf eine starke Eintrübung des wirtschaftlichen Umfelds könnten Zentralbanken mit Zinssenkungen reagieren, um Investitionsimpulse zu setzen. In diesem Fall erfährt der Investmentmarkt mittelfristig weitere Belebung.

Fazit

- Entscheidend ist die Entwicklung des Zinsniveaus.
- Langfristig orientierten Investoren wird empfohlen, weiter auf robuste strukturelle Treiber zu setzen. Unser Fokus liegt auf den „4L“: Living, Life Science & Tech, Logistik und Light Industrial.
- Der Infrastruktur-Sektor erfährt in den Bereichen Verteidigung, Energie & Netzinfrastuktur sowie Kommunikation langfristig stabile Nachfrage.

Swiss Life Asset Managers



Marc Brütsch
Chief Economist
marc.bruetsch@swisslife-am.com
in @marc_brütsch



Britta Roden
Head Research Real Assets
britta.roden@swisslife-am.com
in @britta_roden

Haben Sie Fragen an uns oder möchten Sie unsere Berichte abonnieren?

Senden Sie eine E-Mail an: info@swisslife-am.com.

Für mehr Informationen besuchen Sie auch unsere Website: www.swisslife-am.com/research



Erstellt und verabschiedet durch Swiss Life Asset Managers Research, Swiss Life Investment Management Holding AG, Zürich

Swiss Life Asset Managers hält fest, dass die oben stehend erläuterten Empfehlungen möglicherweise vor der Publikation dieses Dokuments durch Swiss Life Asset Managers umgesetzt worden sind. Wir stützen uns in der Erstellung unserer Prognosen auf Quellen, die wir für vertrauenswürdig halten, lehnen jedoch jede Garantie betreffend Richtigkeit oder Vollständigkeit der verwendeten Informationen ab. Dieses Dokument beinhaltet Aussagen zu in der Zukunft liegenden Entwicklungen. Wir übernehmen keinerlei Verpflichtung, diese Annahmen später zu aktualisieren oder zu revidieren. Die tatsächlichen Entwicklungen können im Ergebnis von unseren ursprünglichen Erwartungen deutlich abweichen.

Frankreich: Die Abgabe dieser Publikation an Kunden und potenzielle Kunden in Frankreich erfolgt durch Swiss Life Asset Managers France, 153 rue Saint-Honoré, F-75001 Paris. **Deutschland:** Die Abgabe dieser Publikation in Deutschland erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Deutschland GmbH, Clever Straße 36, D-50668 Köln, Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Niederlassung Deutschland, Darmstädter Landstraße 125, D-60598 Frankfurt am Main, und BEOS AG, Kurfürstendamm 188, D-10707 Berlin. **Grossbritannien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers UK Ltd., 55 Wells Street, London W1T 3PT. **Schweiz:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch die Swiss Life Asset Management AG, General-Guisan-Quai 40, CH-8022 Zürich. **Norwegen:** Swiss Life Asset Managers Holding AS, Haakon VII's gt 1, NO-0161 Oslo. **Italien:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Luxembourg, succursale Italia, Via San Prospero 1, I-20121 Milano. **Dänemark:** Die Abgabe dieser Publikation erfolgt durch Swiss Life Asset Managers Danmark, filial af Swiss Life Asset Managers Luxembourg, Luxembourg Frederiksgade 11, 1. tv, 1265 København K.