

UBS Real Estate Schweiz

Markteinschätzungen & Aktuelles

Urs Fäs
Head Real Estate Investment Products

6. April 2020



COVID-19: Potentielle Effekte für Schweizer Immobilien



Makroökonomische Rahmenbedingungen

Schweizer Wirtschaft gerät in eine Rezession

- Erste Einschätzungen der Effekte der COVID-Krise sagen einen Rückgang des realen Schweizer BIPs von ca. -1,5% in 2020 vorher. Die Regierung hat finanzielle Unterstützungen für Wirtschaftsakteure angekündigt (ca. CHF 42 Mia. zurzeit)
- Hohe Unsicherheit führt zur Aufwertung des CHFs. Eine leichte Deflation ist für 2020 zu erwarten
- Senkung der Leitzinsen durch die SNB wahrscheinlicher. Jedoch preist der Markt Risiken zurzeit ein (höhere Langfristzinsen)
- Zumindest in der 1H 2020 tiefere Liquidität im Transaktionsmarkt (Risiken, eingeschränkte Mobilität)



Mietwohnungen

Belastung des Nachfragewachstums

- Insgesamt dürften Wohnrenditeliegenschaften trotz der COVID-Krise ziemlich robust bleiben, da ihre Marktgrundlagen wenig zyklisch sind (Demografie)
- Allerdings wird die Zuwanderungsdynamik 2020 durch hohe Unsicherheiten (Gesundheit, Wirtschaft) belastet werden
- Bautätigkeit beginnt bereits auf den Schock zu reagieren (geschlossene Baustellen und verschobene Projekte)
- Etwas mehr Abwärtsdruck auf die Mieten durch tieferes Absorptionspotenzial
- Kurzfristig tiefere Liquidität im Transaktionsmarkt, aber Preisniveau dürfte stabil bleiben



Büroflächen

Halt der Stabilisierung im Nutzermarkt

- Rückgang der Wirtschaftsaktivität wird die Arbeitsmarktlage unter Druck setzen und zu einer wahrscheinlichen Erhöhung der Arbeitslosigkeit führen
- Verzögerung der Expansionspläne der Unternehmen und mögliche Konkurse in gewissen Branchen (Tourismus, Verkehr, etc.)
- Zunahme des Angebots infolge der aktuellen Projektpipeline und des tieferen Absorptionspotenzials
- Leichter Abwärtsdruck auf die Angebotsmieten und potentiell mehr Mietausfälle in naher Zukunft
- Vorsichtigeres Verhalten der Investoren im Umgang mit diesem Sektor und weniger Transaktionen in 2020 (möglicherweise leichter Aufwärtsdruck bei den Renditen)



Verkaufsflächen

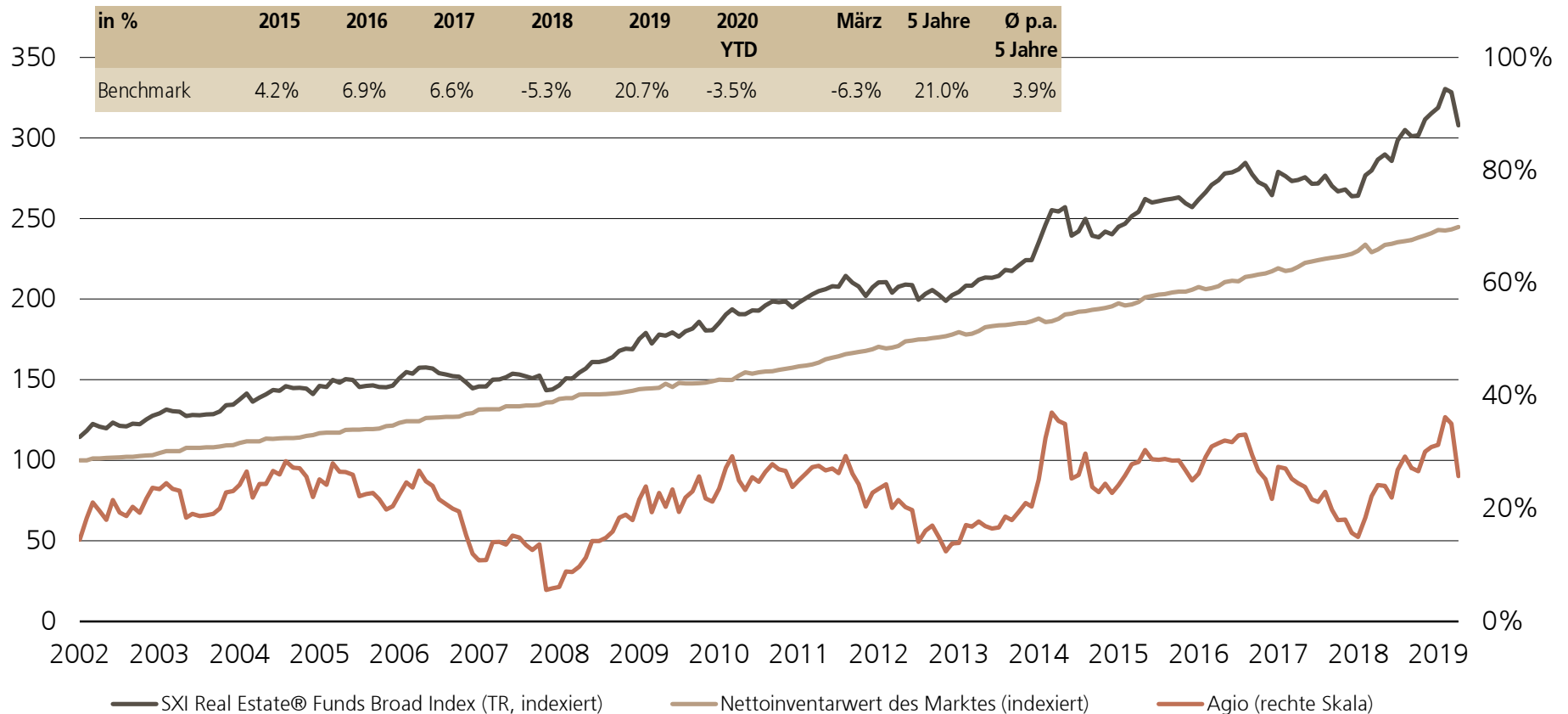
Beschleunigung der Wertkorrekturen

- Ausnahmezustand (Schliessung der meisten Läden) und gedrückte Konsumentenstimmung belasten die Situation im Schweizer Detailhandel
- Dazu werden Haupteinkaufsstrassen (Luxus) vom Zusammenbruch des Tourismus besonders tangiert
- Lebensmittelsektor und Nahversorgungszentren zurzeit weniger betroffen (keine Zwangsschliessung)
- Stärkerer Druck auf die Mieterträge im Sektor (Mietsenkungen und -ausfälle)
- Erwartete sehr tiefe Liquidität von Einzelhandelsimmobilien und Beschleunigung der Wertkorrekturen im Transaktionsmarkt

Performance von kotierten Schweizer Immobilienfonds

Entwicklung der Agios 1. Januar 2003 bis 31. März 2020

Total Return Index



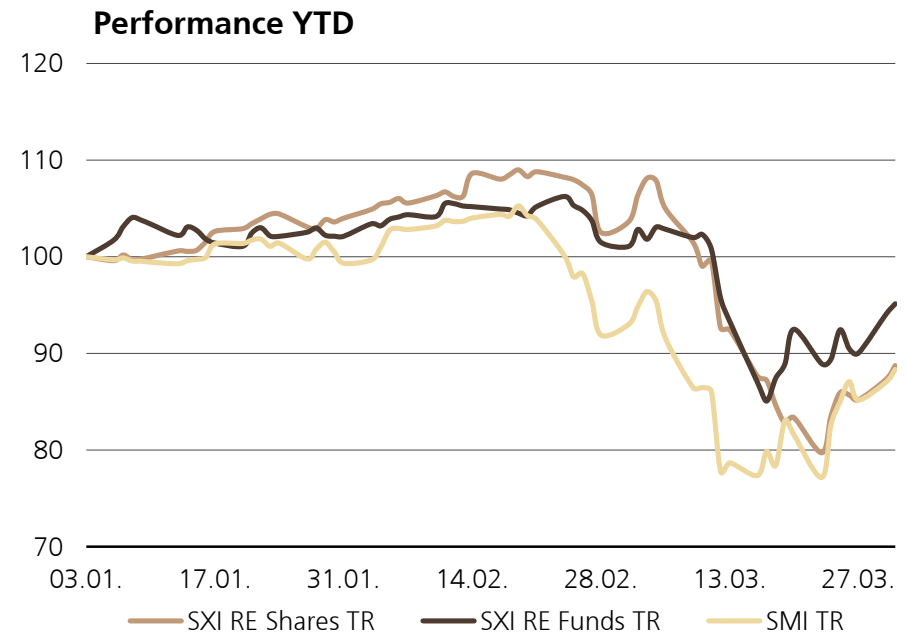
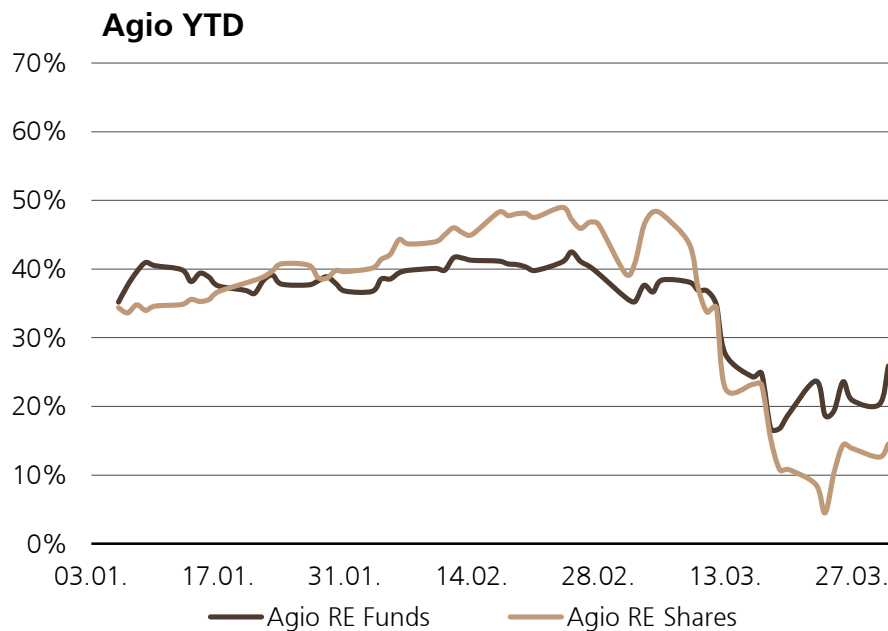
Quelle: UBS Asset Management, SXI Real Estate Funds Index, Bloomberg, Immobilienfonds Geschäftsabschlüsse

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen

Marktentwicklung im 1. Quartal 2020

Die Agios notieren per Ende des 1. Quartals auf 25.7% und damit aktuell über dem langfristigen Durchschnitt

- Die Volatilität an den Märkten ist im historischen Vergleich sehr hoch
- Der SXI RE Funds TR ist per Quartalsende YTD ca. 3.5% im Minus und notiert auf Niveau von Juli 2019
- Das durchschnittliche Agio lag per Quartalsende bei 25.7% und damit über dem langjährigen Durchschnitt



Kapitalerhöhung UBS «Sima»

Verschiebung auf Juni 2020

Wie am Freitag, 27. März informiert, hat die Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG beschlossen, die für UBS «Sima» geplante Kapitalerhöhung von Ende April/Anfang Mai 2020 infolge COVID-19 auf Juni 2020 zu verschieben.

Die genauen Konditionen der geplanten Kapitalerhöhung werden im Mai 2020 bekannt gegeben.

Investment Pipeline – Stand per Januar 2020

Gebäudeart	Ort	Strasse/«Projektname»	Projektart	Total Volumen in Mio. CHF	Bauvollendung
Kommerziell genutzte Liegenschaft	Binningen (BL)	Hauptstrasse	Abbruch / Neubau	24	3Q20
Gemischt genutzte Liegenschaft	Morges (VD)	Ilôt sud	Abbruch / Neubau	120	3Q21
Wohnliegenschaft	Genf (GE)	Rue Hoffmann	Sanierung / Aufstockung	17	3Q21
Wohnliegenschaft	Zürich (ZH)	Grimselstrasse / Saumäcker	Abbruch / Neubau	60	4Q22
Total				221	



Binningen (BL)



Morges (VD)



Genf (GE)



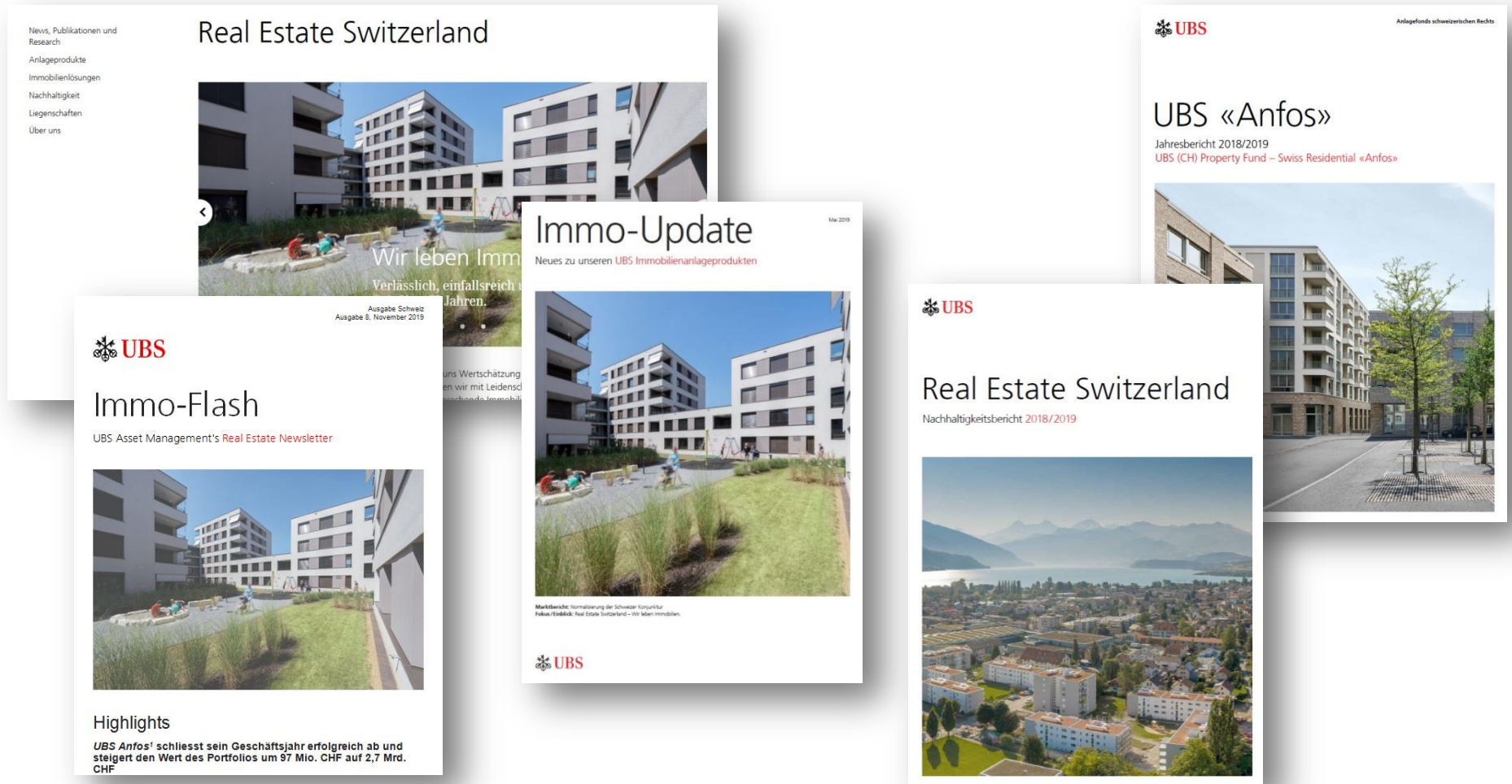
Zürich (ZH)

Einschätzung zur aktuellen Situation

UBS Real Estate Schweiz ist auf die Ausnahmesituation gut vorbereitet

- Der Markt hat korrigiert und bleibt weiterhin volatil, die Agios befinden sich jedoch derzeit über dem langjährigen Durchschnitt.
- Fundamentale Faktoren wie Niedrigzinsumfeld, Anlagenotstand und Stabilität der Cashflows sprechen langfristig weiterhin für Investitionen in Schweizer Immobilien.
- Die Anlageprodukte von UBS Real Estate Schweiz haben einen nachhaltigen Fokus, sind breit diversifiziert und weisen moderate Fremdfinanzierungsquoten auf. Damit sind sie für die aktuelle Krise gut gerüstet.
- Wir stehen diese schwierige Zeit gemeinsam durch und finden Lösungen!

Suchen Sie weitere Informationen?



Für illustrative Zwecke

www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz



Disclaimer

Für Marketing- und Informationszwecke von UBS. Die im vorliegenden Dokument beschriebenen Produkte bzw. Wertpapiere können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. Als Investoren in Anlagegruppen der Anlagestiftung der UBS für Personalvorsorge sind nur in der Schweiz domizilierte steuerbefreite Einrichtungen der 2. Säule und der Säule 3a sowie patronale Wohlfahrtsfonds zugelassen (gemäss BVG). UBS Immobilienfonds nach schweizerischem Recht. Emission zurzeit eingestellt. Kauf und Verkauf der Anteile über die Börse. Prospekte und vereinfachte Prospekte, die Statuten bzw. Vertragsbedingungen sowie die Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Fonds können kostenlos bei UBS AG, Postfach, CH-4002 Basel bzw. bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel angefordert werden. Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts erfolgen. Anteile der erwähnten UBS Fonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Kommissionen und Kosten wirken sich nachteilig auf die Performance aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungsschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

© UBS 2020. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

Kontakt

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Real Estate Switzerland
Aeschenplatz 6
4052 Basel

Tel: +41-61-288 49 10

www.ubs.com

UBS Fund Management (Switzerland) AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG

