

Swiss Real Estate update

Einschätzung Schweizer Immobilienfonds



Das Corona-Virus stellt uns alle vor grosse Herausforderungen und bringt eine Vielzahl von Unsicherheiten mit sich. Die Dauer des aktuellen Ausnahmezustandes und die Auswirkungen auf die Wirtschaft und die Immobilienmärkte sind zur Zeit nur schwer abzuschätzen. Entsprechend hoch ist die Nervosität an den Märkten, die Börsen rund um den Globus haben stark korrigiert und die Volatilität ist erheblich gestiegen.

Auch die kotierten Schweizer Immobilienfonds konnten sich in den letzten Wochen dieser Entwicklung nicht entziehen. Stand Mittwoch 18.03.2020, haben die kotierten Immobilienfonds YTD ca.-12% (SXI RE Funds TR) nachgegeben, dies jedoch von einem vergleichsweise hohen Niveau. Die Agios bewegen sich mittlerweile im Bereich von ca.15-18%, was leicht unter dem langjährigen Durchschnitt liegt. Der Schweizer Aktienmarkt gemessen am SMI TR gab im selben Zeitraum (YTD) ca.-21% nach. Überproportionale Korrekturen haben insbesondere kommerziell ausgerichtete sowie kleinere Immobilienfonds hinnehmen müssen. Hierbei gilt es die fondsspezifischen Gegebenheiten gebührend mitzubersichtigen.

Die Auswirkungen auf die Realwirtschaft sind direkt, dennoch erwarten wir bei einer länger anhaltenden Ausnahmesituation auch negative Effekte auf den Immobilienmarkt. Eine niedrigere Zuwanderung, sinkende Umsätze im stationären Handel und in der Gastronomie, sowie potenzielle Unternehmenskonkurse könnten sich negativ auf die Mieterträge auswirken. Vor diesem Hintergrund dürften Wohnliegenschaften weniger stark betroffen sein als kommerziell genutzte Liegenschaften. Die Unterstützung von betroffenen Branchen und Unternehmen wird derzeit intensiv diskutiert und es ist mit signifikanten Stützungsmaßnahmen seitens Bund zu rechnen.

Weitere Einschätzungen zum Schweizer Immobilienmarkt finden Sie unter folgendem Link: <https://www.ubs.com/ch/de/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/news.html>

Die weiterhin tiefen Zinsen wirken hingegen stützend und dürften die Nachfrage nach kotierten Immobilienfonds, im Vergleich zu anderen Anlageklassen, stabil halten. Die aktuelle Dividendenrendite der kotierten Immobilienfonds von 2.8% bietet im Vergleich eine immer noch attraktive Risikoprämie.

Real Estate Schweiz ist auf die Ausnahmesituation gut vorbereitet. Unsere Organisationsstruktur, die stabile Plattform und eingespielte Prozesse erlauben es unseren Mitarbeitern, auch in der aktuell schwierigen Lage, eine reibungslose Weiterführung unserer Geschäftstätigkeit verlässlich und leidenschaftlich sicherzustellen.

- Der Markt hat stark korrigiert und die Agios befinden sich derzeit unter dem langjährigen Durchschnitt.
- Fundamentale Faktoren wie Niedrigzinsumfeld, Anlagenotstand und Stabilität der Cashflows sprechen langfristig weiterhin für Investitionen in Schweizer Immobilien.
- Unsere Immobilienanlageprodukte haben einen nachhaltigen Fokus, sind breit diversifiziert und weisen moderate Fremdfinanzierungsquoten auf. Damit sind sie für die aktuelle Krise gut gerüstet.

Für weitergehende Einschätzungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

UBS Asset Management Switzerland AG

Real Estate & Private Markets (REPM)

Nicki-Marco Weber

Head of REPM Business Development Switzerland, Germany and Austria

nicki-marco.weber@ubs.com

Benoit Galloro

Business Development Switzerland

benoit.galloro@ubs.com

Sandro Jäger

Business Development Switzerland

sandro.jaeger@ubs.com

www.ubs.com/realstate

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 domizillierte 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.