

Diversifikation mit Chance

Europäische Immobilien | White Paper

Von: **Zachary Gauge**, Head of European Real Estate Research & Strategy ex DACH



Mit europäischen Immobilien können Schweizer Anleger ihr bestehendes Portfolio diversifizieren und gleichzeitig an langfristigen Trends partizipieren.

Schweizer Privatinvestoren fokussieren sich üblicherweise sehr stark auf den heimischen Immobilienmarkt. Institutionelle Investoren erkannten in den vergangenen Jahren die Chancen von europäischen Immobilien und haben dementsprechend ihre inländischen Investitionen mit Ausländischen ergänzt. Es gibt auch für Privatanleger gute Gründe, die für Investitionen in europäische Immobilien sprechen. Zum einen eröffnet der europäische Immobilienmarkt Zugang zu einem grossen Investitionsuniversum mit vielen Möglichkeiten, an langfristigen Trends zu partizipieren. Zum anderen eignen sich europäische Immobilien hervorragend zur Diversifikation eines bestehenden Immobilienportfolios. Hinzu kommt, dass europäische Core Immobilien ein defensives Investment mit langfristig stabilen Erträgen sind.

Europäische Immobilien aus Schweizer Investorenoptik

Zusammenfassung



Der europäische Immobilienmarkt bietet Zugang zu einem Investitionsuniversum, welches rund 10-mal grösser ist als in der Schweiz und die Chance bietet, an diversen **Megatrends** zu partizipieren.



Aufgrund der niedrigen Korrelation zur Schweiz eignet sich der europäische Immobilienmarkt hervorragend zur **Diversifikation** in Ergänzung zu Schweizer Immobilien.



Europäische Core Immobilien aller Nutzungen verfügen über **defensive Eigenschaften** wie beispielsweise ein potentielles, reales Mietpreiswachstum in den kommenden Jahre, stabile Erträge, einen weitgehenden Inflationsschutz und eine niedrige Korrelation zu anderen Anlageklassen.

Megatrends und ihre Auswirkung auf Immobilien



Immobilieninvestments, die auf Megatrends setzen, weisen eine grosse Beständigkeit auf, welche über Marktzyklen und unsichere Zeiten hinweg besteht.

Immobilieninvestments spielen sich über einen längeren Zeitraum ab und sind deshalb von gesellschaftlichen Veränderungen betroffen. Sogenannte Megatrends sind langfristige gesellschaftliche, wirtschaftliche und politische Entwicklungen, welche unsere Lebensweise nachhaltig prägen. Während die Digitalisierung unser Leben schon seit

mindestens zwei Jahrzehnten beeinflusst, gewinnen Umweltthemen stark an Bedeutung. Die Ereignisse der letzten Jahre haben weitere tiefgreifende Entwicklungen angestossen. So haben die COVID-19 Pandemie und der Krieg in der Ukraine die Notwendigkeit aufgezeigt die Versorgungssicherheit zu stärken. Immobilien bieten eine gute Möglichkeit von diesen Entwicklungen zu profitieren, da sie den Raum zur Verfügung stellen, in denen sich diese Megatrends abspielen. Um möglichst gezielt von diesen Entwicklungen zu profitieren, empfiehlt es sich eine Anlagestrategie in einem grossen, zusammenhängenden Wirtschaftsraum wie Europa umzusetzen, der über eine Vielzahl von Anlagemöglichkeiten verfügt. Mit einer Mehrsektorenstrategie kann zudem gleichzeitig an mehreren Megatrends partizipiert werden. Da Megatrends nur schwach von kurzfristigen Schwankungen tangiert sind, weisen darauf basierende Immobilieninvestments eine Beständigkeit auf, welche über Marktzyklen und unsichere Zeiten hinweg besteht. Im Folgenden sollen die Chancen dieser Megatrends in Bezug auf Immobilien genauer beleuchtet werden.

Megatrends und ihre Auswirkung auf Immobilien



Wohnen

Sozio-demographischer Wandel

- Der Wunsch nach Flexibilität und die Etablierung des Home Office verändert die Flächennachfrage (z.B. Micro-Apartments, Co-Living in zentralen Lagen, mittelgrosse Wohnungen mit Möglichkeiten fürs Home Office in erschwinglicheren Lagen).
 - Der demografische Wandel erhöht die Nachfrage nach Seniorenwohnprojekten.
-



Logistik

Veränderung der Lieferketten und Versorgungssicherheit

- Der Onlinehandel verstärkt sich weiterhin und erhöht die Nachfrage nach Logistikflächen für den Güterumschlag.
 - Die Krisen der letzten Jahre führen zur Notwendigkeit die Versorgungssicherheit zu erhöhen, was zu einer Verlagerung der Lieferketten nach Europa führt.
-



Büro

Veränderung der Arbeits- und Lebenswelten

- Bürostandorte im Zentrum von Städten oder an anderen gut erschlossenen Standorten bleiben nachgefragt.
 - Die Nachfrage nach flexiblen Büroflächen erhöht sich, da Büroflächen aufgrund des Home Office zunehmend zum Ort der Kommunikation und Innovation werden.
 - Die Nachfrage der Mieter nach ESG-konformen Büroflächen steigt.
-



Retail

Einzelhandel als defensiver Sektor

- Trotz des wachsenden Onlinehandels gibt es defensive Bereiche im Einzelhandel, wie beispielsweise den Lebensmitteleinzelhandel, der wenig vom Onlinehandel betroffen ist und sehr attraktive Renditen bietet.
 - Shopping in Kombination mit anderen Freizeitaktivitäten erfreut sich nach der Pandemie grosser Beliebtheit, wodurch Einzelhandelsflächen in Stadtzentren, gemischten Liegenschaften oder Tourismusstädten Chancen bieten.
-



ESG

Nachhaltigkeit vom Trend zum Standard

- Nachhaltigkeit ist ein Thema, welches in den letzten Jahren alle Lebensbereiche durchdringt und künftig noch stärker an Bedeutung gewinnen wird.
 - Infolge ihres Einflusses auf die Umwelt, sowie ihrer hohen sozialen Relevanz liegt die Immobilienbranche im Fokus dieses Wandels.
 - Immobilien, welche ESG Anforderungen Rechnung tragen, dürften in Zukunft davon profitieren.
-

Sozio-demografische Prägung des Wohnungsmarkts

Der Wohnsektor bietet diverse Möglichkeiten, an sozio-demografischen Entwicklungen zu partizipieren.

Der Wohnungsmarkt ist in vielerlei Hinsicht von diversen Entwicklungen betroffen, welche die Nachfrage nach Wohnraum verändern werden. Die wachsende Nachfrage nach Flexibilität, sowie die steigenden Eigenheimkosten beflügeln den Mietwohnungssektor in den Agglomerationen Europas. Die steigende Individualisierung der Gesellschaft und der Urbanisierungsdruck lassen die Nachfrage nach kleinen Wohnräumen in den Grosszentren steigen (z.B. Micro-Apartments, Co-Living). In den Ballungsräumen hingegen gewinnen mittelgrosse Wohnungen an erschwinglicheren Lagen vor allem aufgrund der Etablierung des Home Office an Attraktivität. Die alternde Gesellschaft und die wachsende Unabhängigkeit aktiver Senioren ist ein weiterer Treiber hinter der Nachfrage nach altersgerechten Wohnflächen. Seniorenwohnprojekte haben sich deshalb bei Immobilieninvestoren etabliert und sind nicht mehr lediglich ein Nischensegment. Der Wohnsektor befindet sich inmitten dieser Transformation, was Investoren langfristige Chancen eröffnet.



Veränderung von Lieferketten und Versorgungssicherheit

Die Verlagerung der Lieferketten nach Europa erhöht die Logistikflächennachfrage im nächsten Jahrzehnt.

Nach einem Boost während der Pandemie dürfte sich der Onlinehandel in Europa in den kommenden Jahren weiter verstärken. Anhaltende pandemiebedingte Störungen in den globalen Lieferketten und ein angespanntes geopolitisches Umfeld sprechen für eine Verstärkung der Versorgungssicherheit und eine Verlagerung betrieblicher Aktivitäten zurück nach Europa verbunden mit einer zunehmenden Automatisierung. Gemäss der ABB Supply Chain Survey 2022 planen 74 Prozent der Europäischen Führungskräfte ihr Geschäft aufgrund des verstärkten Fokus auf Nachhaltigkeit und den Lieferkettenschwierigkeiten zurück nach Europa zu verlagern. Dieser Prozess des Near- und Reshoring dürfte über ein Jahrzehnt in Anspruch nehmen, wovon allem voran der Logistiksektor profitieren wird. Ein weiterer Faktor, der den Logistiksektor begünstigt, ist die Konzentration der Bevölkerung in urbanen Räumen, was die Attraktivität guter Logistikstandorte in den Agglomerationen und in der Nähe strategischer Verkehrsknoten begünstigt. Die restriktive Planungspolitik wird die Ausweitung des Flächenangebot stark begrenzen, was ein günstiges Umfeld für langfristige Investitionen ist und zu anhaltenden Mietzinssteigerungen bei gut gelegenen Logistikstandorten führen dürfte.



Veränderung der Arbeits- und Lebenswelten

Büroimmobilien werden für Unternehmen zunehmend ein Ort der Kommunikation sowie der Innovation und somit ein wichtiger Begegnungsort in einem Home Office-Umfeld.

Die langjährigen Folgen der COVID-19 Pandemie haben zur Beschleunigung des Digitalisierungstrends in den Arbeitsprozessen geführt. Für den Bürosektor bedeutet dieser Trend erhöhte Anforderungen an Flexibilität, Objekt- und Lagequalität. Büroimmobilien werden zunehmend ein Ort der

Kommunikation sowie Innovation der Unternehmen und somit ein wichtiger Begegnungsort in einem Home Office-Umfeld. Büroobjekte in den Zentren der Grossstädte und gut mit dem ÖV erreichbare Bürostandorte in den Agglomerationsräumen als auch in wachsenden Mittelzentren dürften in der post-COVID Welt robust bleiben. Büroimmobilien mit einem hohen Anteil an Arztpraxen, anderen Gesundheitseinrichtungen oder beratende Berufe weisen aufgrund der Stabilität des Geschäfts ebenfalls einen defensiven Charakter auf. Das Angebot an flexiblen Flächen und Räumen, sowie die ESG-Qualität der Büroliegenschaften werden stark an Bedeutung gewinnen, um Mietern einen Mehrwert zu bieten.



Einzelhandel als defensiver Sektor

Teile des Einzelhandelssektors sind wenig vom Onlinehandel betroffen und bieten Immobilieninvestoren gute Chancen zu attraktiven Renditen.

Der Lebensmitteleinzelhandel blieb auf dem Höhepunkt der COVID-19-Krise dank seines unverzichtbaren Produktangebots weiterhin stabil. Trotz des erwarteten Anstiegs der Online-Käufe nach Ausbruch der Pandemie, ist der Lebensmitteleinzelhandel bislang weniger vom Onlinehandel betroffen als die Non-Food-Sektoren. Auch im Non-Food Bereich gibt es Segmente, die dem Onlinehandel Stand halten. Apotheken oder gut gelegene Möbel- oder DIY-Fachmärkte erfreuen sich weiterhin hoher Beliebtheit bei der Kundschaft. Sie bieten einen Mehrwert aufgrund der Beratung und der Möglichkeit, ein Produkt physisch zu testen, wodurch der Kunde ein besseres Verständnis der Ware erlangt. Zudem gewinnt Shopping in Kombination mit diversen Freizeitaktivitäten an Bedeutung, was Immobilien in zentralen Stadtlagen oder Tourismusstädten begünstigt, die neben ihren Einkaufsmöglichkeiten auch über ein entsprechendes Freizeitangebot verfügen. Der Einzelhandelssektor in den genannten Bereichen, bietet Immobilieninvestoren gute

Chancen und attraktive Renditen, jedoch muss stark zwischen den Investitionsmöglichkeiten differenziert werden.



Nachhaltigkeit vom Trend zum Standard

Es zeigt sich immer mehr, dass Immobilien, welche den Anforderungen im Bereich der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, künftig profitieren.

Wachsende Umwelt- und soziale Herausforderungen führen zu einer ganzheitlicheren Betrachtung der Nachhaltigkeitsproblematik. Infolge ihres Einflusses auf die Umwelt, sowie ihrer hohen sozialen Relevanz liegt die Immobilienbranche im Fokus dieses Wandels. Der Gesetzgeber, die Investoren und Mieter setzen neue Anforderungen im Bereich Nachhaltigkeit. Aus diesem Grund ist das Verankern von Nachhaltigkeitsstandards entlang der gesamten Wertschöpfungskette und über den gesamten Lebenszyklus vom Kauf, über die Wiedervermietung bis hin zur Sanierung einer Immobilie zentral. Es ist davon auszugehen, dass Immobilien, die den Anforderungen im Bereich der Nachhaltigkeit Rechnung tragen, künftig überdurchschnittlich profitieren werden, da diese sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Kapitalmarkt stärker nachgefragt und weniger vom regulatorischen Druck betroffen sein werden.



Europäische Immobilien als strategisches Investment

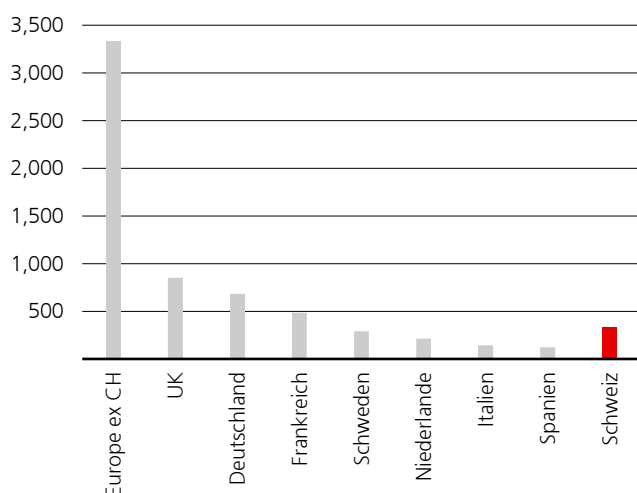


Zugang zu einem grossen Investitionsuniversum

Aufgrund der Grösse des europäischen Immobilienmarktes lässt sich eine auf Megatrends basierende Anlagestrategie ideal umsetzen.

Europa bietet Zugang zu einem der grössten Immobilienmärkte der Welt. Der europäische Immobilienmarkt deckt rund ein Drittel der globalen Märkte hinsichtlich des investierten Volumens ab. Im Vergleich zur Schweiz eröffnet der europäische Immobilienmarkt Zugang zu einem Investitionsuniversum, welches rund 10-mal grösser ist (siehe Abbildung 1). Die Grösse des Marktes generiert entsprechend insbesondere beim Fokus auf Megatrends grössere Investitions- und Wachstumsmöglichkeiten in verschiedenen Ländern und Sektoren.

Abbildung 1: Marktgrössen europäischer Immobilienmärkte (CHF Mrd.)



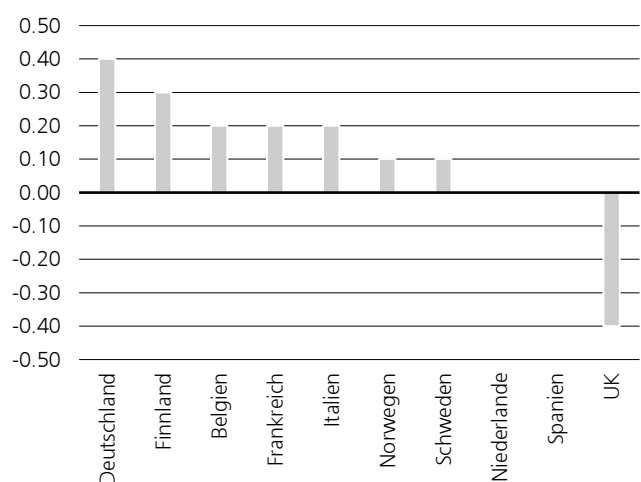
Quelle: MSCI Real Estate Market Size Estimate History, Dezember 2021

Diversifikationsvorteil

Aus Diversifikationsgründen eignen sich europäische Immobilien gut als Ergänzung zu Schweizer Immobilien.

Immobilienzyklen spielen sich historisch betrachtet über längere Zeiträume ab. Eine geografisch eng gefasste Immobilienstrategie kann sich daher zwar über Jahre auszahlen, birgt aber ein Risiko sobald der Immobilienzyklus zu Ende geht. Es hat sich auch gezeigt, dass Immobilienzyklen in Volkswirtschaften unabhängig oder zeitlich versetzt verlaufen. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, die Immobilienstrategie geografisch breiter zu fassen, um besser gegen rückläufige Immobilienmärkte geschützt zu sein. Ein geografisch breit diversifiziertes Portfolio kann auch Immobilienmärkte enthalten, welche im Vergleich zu anderen Märkten besser performen (siehe Abbildung 2). Dadurch werden die Abschwünge in einzelnen Immobilienmärkte abgedefert.

Abbildung 2: Korrelationen der Gesamttrenditen (2004–2020), direkte Immobilien



Quelle: MSCI; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Juni 2021.

Hinweis: Alle Immobilien Gesamttrenditen wurden durch UBS de-smoothed. Vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Ergebnisse.

Rechtliche-ökonomische Rahmenbedingen

Der gemeinsame rechtlich-ökonomische Rahmen von Europa und die geographische Nähe zum europäischen Markt vereinfachen im globalen Kontext die wirksame Umsetzung von Investitionen in Immobilien.

Auch wenn Europa in viele Jurisdiktionen unterteilt ist, bilden die Institutionen der EU, eine gemeinsame Währung und zusätzlich Staatsabkommen einen gemeinsamen Rahmen. Dies und die geografische Nähe zur Schweiz vereinfachen das Umsetzen einer direkten europäischen Immobilienstrategie im Vergleich zu einer globalen Strategie erheblich.

Resilienz und defensive Eigenschaften von Immobilieninvestitionen



Core Immobilien verfügen über ein potentielles, reales Mietpreiswachstum in den kommenden Jahren, stabile Erträge und einen weitgehenden Inflationsschutz.

Das globale makroökonomische Umfeld ist seit Beginn des Jahres 2022 durch mehrere Herausforderungen geprägt. Der Ausbruch der Omikron-Variante führte Anfangs des Jahres erneut zu Einschränkungen und Belastungen der internationalen Lieferketten, insbesondere durch die scharfen Lockdown Massnahmen in China.

Kurz darauf führte die russische Invasion der Ukraine zu weiteren wirtschaftlichen Verwerfungen, insbesondere hinsichtlich der Versorgungssicherheit mit Energieträgern und Rohstoffen. In der Folge der Energieknappheit kam es zu einem starken Anstieg der Inflationsraten, was letztmalig zur Zeit der Ölkrise beobachtet wurde. All diese Herausforderungen haben einen Einfluss auf die weitere wirtschaftliche Entwicklung. Immobilien verfügen über diverse defensive Eigenschaften, um im aktuellen Marktumfeld gut zu performen.

Resilienz und defensive Eigenschaften von Immobilien



Reales Mietpreiswachstum

- Steigende Zinsen führen zu einer Verlangsamung der Bauaktivität wodurch das Flächenangebot eingeschränkt bleibt.
- Der Leerstand bei Core-Büroimmobilien ist derzeit sehr gering. Im Wohnmarkt herrscht an zentralen Lagen und Agglomerationen ein strukturelles Unterangebot.
- Diese Kombination aus verlangsamter Bauaktivität und tiefen Leerständen führt zu einer Verknappung des Flächenangebots und steigenden Mietzinsen.
- In den nächsten Jahren wird in der Eurozone mit einem realen Mietpreiswachstum von 1.3% p.a. gerechnet (gewichteter Durchschnitt der Sektoren, siehe Abbildung 3).



Stabile Erträge in unsicheren Zeiten

- Immobilien an guten Lagen zeichnen sich durch stabile Erträge aus, die auch in volatileren Marktphasen erwirtschaftet werden.
- Immobilien an guten Lagen profitieren von Megatrends und verfügen so über eine Robustheit, die über Marktzyklen und unsichere Zeiten hinweg Bestand hat.



Inflationsschutz von Immobilien

- Kommerzielle Immobilien verfügen oft über Mietvertragsklauseln, die es erlauben, die Mieten an die Inflation anzupassen.
- Bei Core Immobilien haben Marktmieten die Tendenz im Zuge der Inflation zu steigen, wodurch ein indirekter Schutz gegen Inflation besteht.
- Dies ist gerade in Zeiten der Zinswende von Bedeutung, da steigende Mieterträge höhere Zinsen kompensieren können.



Korrelation zu anderen Anlageklasse

- Immobilien weisen eine relative geringe Korrelation zu anderen Anlageklassen auf, wodurch sie sich hervorragend eignen, ein Portfolio zu diversifizieren.

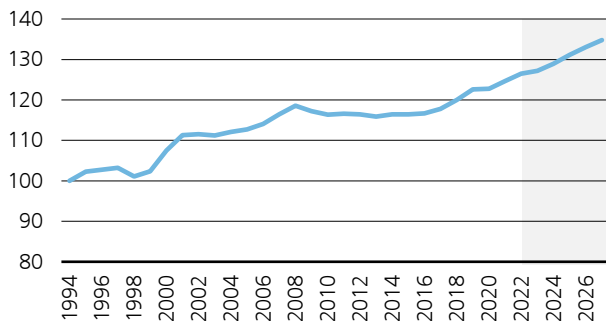
Reales Mietpreiswachstum

Steigende Zinsen und tiefe Leerstände sorgen für ein knappes Flächenangebot mit real steigenden Mieten.

Der europäische Immobiliensektor befindet sich derzeit in einem soliden Zustand mit guten Fundamentaldaten. Die durch die Inflation angestiegenen Zinsen haben die Baukosten erhöht, was zur Folge hat, dass die Bauaktivitäten bereits deutlich zurückgefahren werden. Trotz einer möglichen Abkühlung der Wirtschaftsaktivität ist nicht zu erwarten, dass es zu einem Flächenüberangebot kommen wird. Ganz im Gegenteil, der Leerstand bei Core-Büroimmobilien liegt zurzeit auf einem niedrigen Niveau.

Aufgrund der beschriebenen Megatrends dürfte sich die Angebotssituation noch verschärfen, wodurch die Mietpreise weiter steigen. Auch im Wohnsektor, der bereits vor der Zinswende ein strukturelles Unterangebot auswies, wird sich die Angebotssituation aufgrund der Megatrends und der niedrigen Bautätigkeit infolge erhöhter Baukosten nicht entspannen, so dass weiter mit Mietpreissteigerungen zu rechnen ist. Insgesamt wird in der Eurozone in den kommenden Jahren bis 2027 mit einem realen Mietpreiswachstum von 1.3% p.a. gerechnet (gewichteter Durchschnitt der Sektoren, siehe Abbildung 3). Davon dürften gut positionierte Immobilieninvestments in den kommenden Jahren profitieren.

Abbildung 3: Mietpreisindex (real) Immobilien Eurozone
(2022-2027 prognostiziert, 100 = 1994)



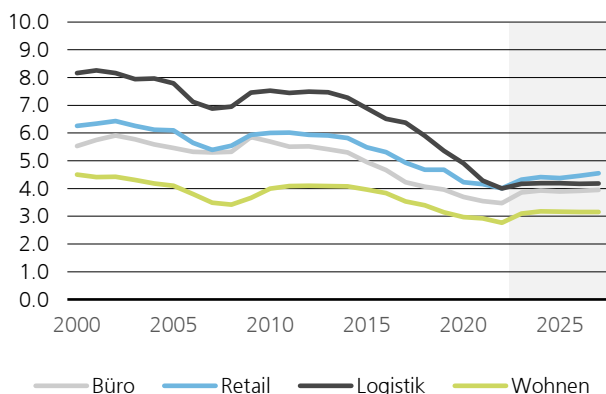
Quelle: Real Estate & Private Markets (REPM), Global Property Forecast H1 2022, Oxford Economics, August 2022

Stabile Erträge in unsicheren Zeiten

Core Immobilien sind ein defensives Investment mit langfristig stabilen Erträgen, auch in wirtschaftlich unsicheren Zeiten.

Core Immobilien sind Immobilien an guten Lagen mit langfristigen Mietverträgen ohne grössere Leerstände und ohne Sanierungsstau. Sie verfügen über ein langfristig sehr stabiles Ertragsprofil. Gute Lagen zeichnen sich durch eine über die Wirtschaftszyklen stabile Nachfrage auf dem Mietermarkt und Kapitalmarkt aus. Durch die stabile Nachfrage auf dem Mietermarkt lassen sich grössere Leerstände aufgrund schneller Wiedervermietungen vermeiden, wodurch über Jahre stabile Erträge erzielt werden können (siehe Abbildung 4). Aufgrund der stabilen Nachfrage auf dem Kapitalmarkt sind auch die Werte von Core Immobilien in schwierigen Marktphasen weniger volatil.

Abbildung 4: Einkommensrenditen Eurozone
(2022-2027 prognostiziert, %)



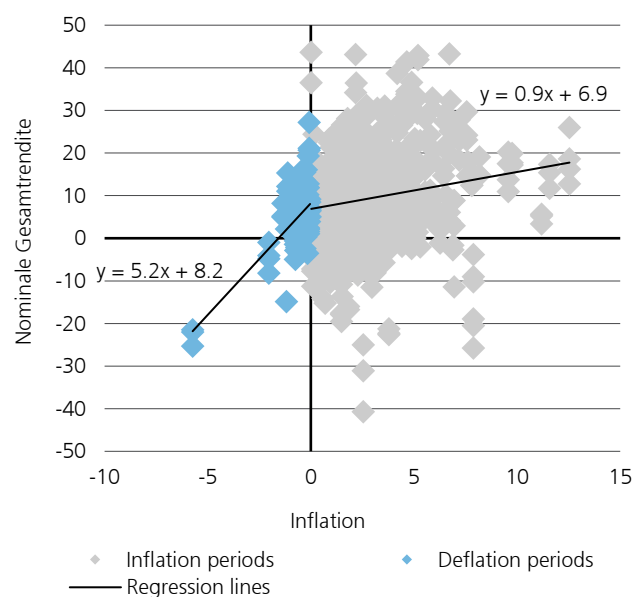
Quelle: Real Estate & Private Markets (REPM), Global Property Forecast H1 2022, Oxford Economics, August 2022

Inflationsschutz von Immobilien

Immobilien bieten durch Mietvertragsklauseln und als Real Asset einen hervorragenden Schutz gegen Inflation.

Der Inflationsschutz von Immobilien war in den vergangenen Jahren auf Grund der Preisstabilität ein nur bedingt betrachtetes Investitionskriterium. Dies hat sich im aktuellen Marktumfeld mit erhöhten Inflationsraten und steigenden Zinsen geändert. Die Mietverträge von kommerziellen Immobilien beinhalten in der Regel Indexierungsklauseln, die es dem Vermieter erlauben, die Miete in Abhängigkeit der Inflation zu erhöhen. Auch wenn sich diese Klauseln hinsichtlich Umfang und dem Zeitpunkt der Erhöhung unterscheiden, bieten sie einen direkten Inflationsschutz. Sollten die vertraglichen Möglichkeiten zur Mieterhöhung aufgrund der Inflation nicht gegeben sein, bieten Core Immobilien als realer Vermögenswert dennoch einen langfristigen Schutz gegen Inflation (siehe Abbildung 5). Marktmieten von Core Immobilien haben die Tendenz im Zuge der Inflation zu steigen. So kommt dem Vermieter spätestens bei der nächsten Wiedervermietung ein Inflationsausgleich zugute. Dies ist gerade in Zeiten der Zinswende von Bedeutung. Die steigenden Mieterträge können höhere Zinsaufwände kompensieren.

Abbildung 5: Nominale Gesamterträge vs. Inflation
(jährliche Datenpunkte, %)



Quelle: MSCI; Oxford Economics; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), July 2022.
Hinweis: Basierend auf 1814 jährlichen Datenpunkten vom Büro-, Einzelhandels-, und Industriesektor von 26 Ländern. Ältester Datenpunkt vom Jahr 1980. Vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Ergebnisse.

Korrelation zu anderen Anlageklassen

Immobilien verfügen über eine niedrige Korrelation zu anderen Anlageklassen wie Aktien und Obligationen.

Neben Aktien und Obligationen sind Immobilien die drittgrösste Anlageklasse mit einem Anteil von ca. 10% am globalen Investitionsuniversum. Vergleicht man die historischen Renditen von Aktien, Obligationen und Immobilien, so zeigt sich, dass Immobilien eine relativ geringe Korrelation zu Aktien und Obligationen aufweisen.

Ein Grund für die geringe Korrelation sind die oben genannten Eigenschaften von Immobilien, wie reales Mietpreiswachstum, stabile Erträge und der gute Inflationsschutz. Die geringe Korrelation kann in einem Anlageklassen-übergreifenden Portfolio zu Nutze gemacht werden, um die Volatilität bei gleichbleibender Rendite zu reduzieren. Deshalb eignen sich Immobilien hervorragend als Ergänzung in der strategischen Allokation eines jeden Anlegers.



Für mehr Informationen kontaktieren Sie bitte:

Wholesale Client Coverage Switzerland

ubs-am-wholesale-switzerland@ubs.com

Real Estate & Private Markets

Investment Sales Specialists

Benoît Galloro

+41-44-235 86 27

benoit.galloro@ubs.com

Scannen Sie diesen Code, um direkt auf unsere Research-Plattform zu gelangen!



www.ubs.com/realestate

Diese Publikation stellt keine Aufforderung zum Kauf oder zum Verkauf von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten in Bezug auf die UBS AG oder ihre verbundenen Unternehmen in der Schweiz, in den USA oder in sonstigen Jurisdiktionen dar.

UBS verbietet die vollständige oder teilweise Weitergabe oder Vervielfältigung dieser Unterlagen ohne ihre vorherige schriftliche Genehmigung ausdrücklich und übernimmt keinerlei Haftung für diesbezügliche Handlungen Dritter. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen wurden auf der Grundlage von Informationen aus Quellen zusammengestellt bzw. gebildet, die wir als zuverlässig und glaubhaft ansehen. Es wird jedoch keine Verantwortung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Alle genannten Informationen und Meinungen können sich ohne Mitteilung ändern. Bitte beachten Sie, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist. Bei Anlagen in Immobilien/Infrastruktur/Private Equity (über Direktinvestitionen oder geschlossene oder offene Fonds) sind die zugrunde liegenden Vermögenswerte illiquide. Die Bewertung ist eine Frage der Einschätzung von Gutachtern. Der Wert von Anlagen und die aus ihnen erzielten Erträge können sowohl steigen als auch sinken. Die Anleger erhalten möglicherweise nicht den ursprünglich investierten Betrag zurück. Alle geäußerten Einschätzungen zu Markt und Kapitalanlagen sind nicht als Anlageresearch gedacht. **Dieses Dokument wurde nicht gemäss den Anforderungen eines Landes zur Förderung der Unabhängigkeit des Investment-Research erstellt und unterliegt keinem Handelsverbot vor der Verbreitung von Investment-Research.** Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Verbreitung dar und sind nicht als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf eines bestimmten Wertpapiers oder Fonds zu betrachten. Einige Kommentare in diesem Dokument gelten als zukunftsgerichtete Aussagen. Die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse können jedoch erheblich davon abweichen. Die hierin geäußerten Meinungen spiegeln das beste Urteil von UBS Asset Management zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wider. Eine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Änderung zukunftsgerichteter Aussagen aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder aus anderen Gründen wird abgelehnt. Des Weiteren stellen diese Einschätzungen keine Prognose oder Garantie hinsichtlich der zukünftigen Wertentwicklung einzelner Wertpapiere, Anlageklassen oder Märkte im Allgemeinen dar noch sind sie dazu gedacht, die zukünftige Wertentwicklung eines Kontos, Portfolios oder Fonds von UBS Asset Management zu prognostizieren. Quelle aller Daten/Grafiken (soweit nicht anders angegeben): UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets. Die hierin geäußerten Meinungen bieten eine Übersicht zu den Einschätzungen von UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, per Oktober 2022. Alle Angaben per Oktober 2022, sofern nicht anders angegeben. Veröffentlicht im Oktober 2022. **Zugelassen zur weltweiten Verwendung.**

© UBS 2022. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Andere Kennzeichen können Marken ihrer jeweiligen Inhaber sein. Alle Rechte vorbehalten.