

Research Blast

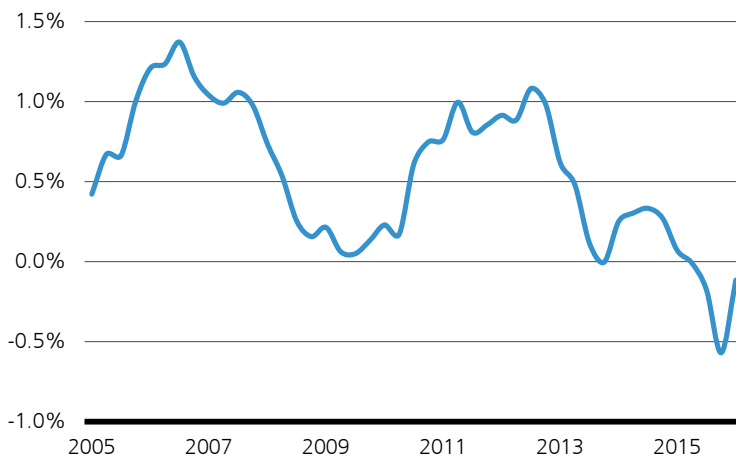
Swiss Real Estate Market, Juli 2016

Büroflächenmarkt: Investieren in das Morgen

Es trennt sich die Spreu vom Weizen

Konjunkturell bedingt hat sich in den vergangenen Monaten das Beschäftigungswachstum in den klassischen Bürobranchen abgeflacht. Dies führte zu einer geringeren Flächennachfrage bei gleichzeitigem Angebotsausbau. Die Folge sind steigende Leerstände und sinkende Mieten. Verstärkt wird diese Entwicklung durch die Flächenoptimierung und die Zentralisierung der Unternehmen (Flächenelastizität). Im Gegensatz dazu unterstützt die aktuell lockere Geldpolitik den Aufwertungsdruck auf erstklassige Immobilien und verleiht der Anlageklasse Auftrieb.

Beschäftigungswachstum in den klassischen Bürobranchen



Quelle: BFS; UBS Asset Management, Global Real Estate Research & Strategy – Switzerland

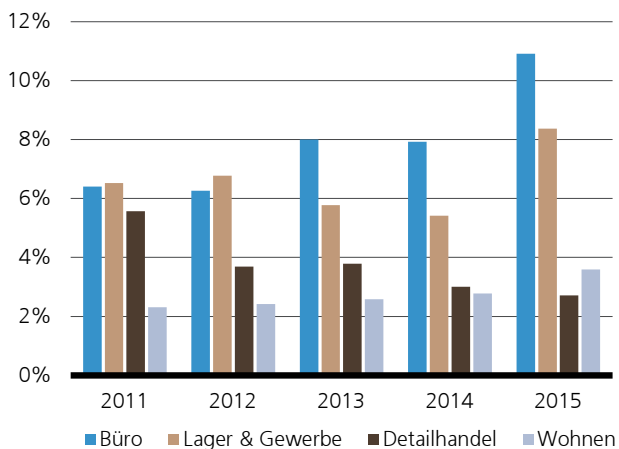
In diesem herausfordernden Spannungsfeld werden die Aussichten für den Büroflächenmarkt zwiespältig beurteilt. Die Sorge um die Flächenzunahme in den kommenden zwei Jahren wird aktuell stark von den konjunkturellen Unsicherheiten geprägt. Dass sich der Büroflächenmarkt in einem strukturellen Wandel befindet, wird dabei oftmals ausser Acht gelassen.

Dabei sind es gerade Themen wie neue Arbeitsplatzmodelle, Digitalisierung, Coworking-Space usw., die das Segment fordern und zu einer zusätzlichen Flächenkonkurrenz führen. In diesem Umfeld genügen Altbauflächen oft nicht mehr den heutigen Ansprüchen und werden zunehmend durch qualitativ hochwertige Neubauflächen verdrängt.



In den vergangenen Monaten hat das Flächenüberangebot auf dem Büromarkt stetig zugenommen. Mittlerweile stabilisiert sich dieses auf hohem Niveau und die konjunkturelle Erholung sollte mittelfristig das Beschäftigungswachstum in den Bürobranchen ankurbeln. Dennoch dürfte der strukturelle Leerstand das Segment weiter beschäftigen.

Entwicklung der Leerstände in der Schweiz



Quelle: REIDA; UBS Asset Management, Global Real Estate Research & Strategy – Switzerland

Chancen im aktuellen Büromarkt

Die veränderten Ansprüche an Flächen dürften im aktuellen Umfeld eine Chance für im Bau befindliche Projekte darstellen. Die Flächenanbieter können mit den folgenden Aspekten mittelfristig die Nachfrage aktivieren:

- Multifunktionale Flächen erweitern das Angebot für eine breite Nachfrage (Branchenvielfalt)
- Raumflexibilität ermöglicht den Zugang für ein Flächenangebot für Klein- und Grossfirmen
- Diversifikation der Mieterstrukturen bei der Neuvermietung
- Höhere Energieeffizienz bei Neubauf Flächen, was wiederum eine Nachfrage bei Firmen mit Nachhaltigkeit im Leitbild generiert
- Ausbau und Unterstützung bei Mieterausbauten
- Kundenpflege gewinnt im aktuellen Umfeld an Bedeutung (massgeschneiderte Flächen)

Aktuell sind die Angebotsmieten für Neubauf Flächen auf einem attraktiven Niveau. Dies führt zu einer zunehmenden Umzugsmobilität, da sich die Firmen am Markt einen Mehrwert zu günstigeren Konditionen sichern können. Verlierer dürften die Altbauf Flächen sein, die nicht mit den Neubauf Flächen konkurrieren können. Auch lässt die

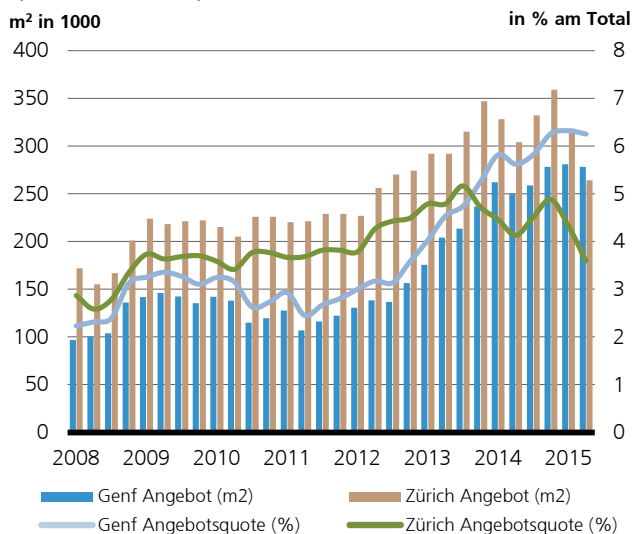
wirtschaftliche Erholung in naher Zukunft nicht auf einen Nachfrageüberhang schliessen.

Situation in den Büromärkten Genf und Zürich

Mittelfristig wird der strukturelle Wandel die Nachfrage in den Grossstädten stimulieren. Die beiden grössten Büroflächenmärkte Genf und Zürich (rund 14 Mio. m²) erwarten in den kommenden zwei Jahren eine Ausweitung der Angebotsmenge um 800 000m². Das Potenzial für diese Neubauf Flächen ist aufgrund der genannten Chancen vorhanden. Zudem sind erste Anzeichen einer Stabilisierung in diesen Märkten erkennbar: In Zürich ist die Angebotsquote gemäss CBRE im 1. Quartal 2016 von 4,3% auf 3,6% gesunken, was einem Angebot von rund 264 000m² entspricht. In Genf stabilisiert sich die Angebotsquote auf rund 6,3% (Vorjahresquartal 6,3%) und das Angebot beträgt immer noch rund 280 000 m². Ein Marktgleichgewicht steht noch aus, doch dürfte sich mit dem weiteren Fortschreiten der Flächendifferenzierung in diesen Regionen die Situation mittelfristig entspannen.

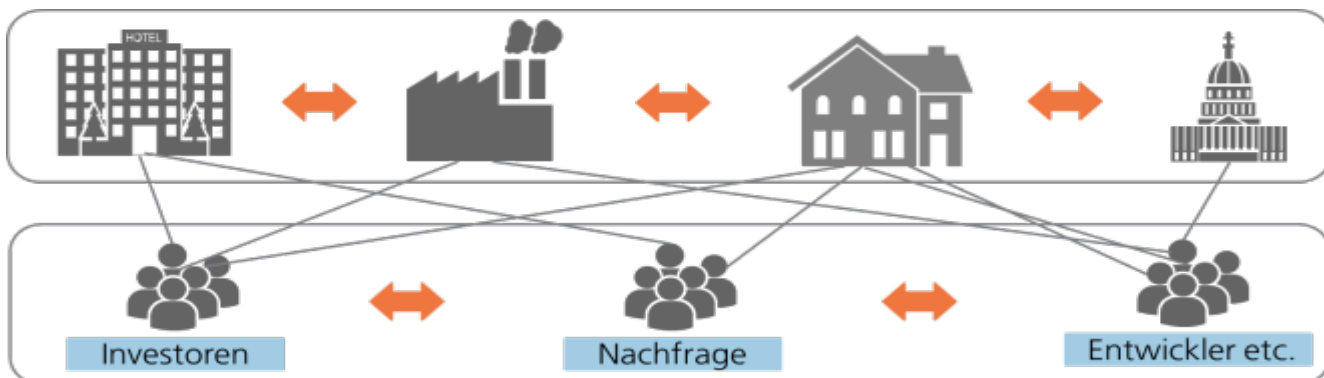
Stabilisierung in den Büromärkten Genf und Zürich

Quartalswerte bis 1Q16



Quelle: CBRE; UBS Asset Management, Global Real Estate Research & Strategy – Switzerland

Zunahme der Komplexität bei der Flächenproduktion



Quelle: UBS Asset Management, Global Real Estate Research & Strategy – Switzerland

Real Estate Research & Strategy – Switzerland

Michael Böniger

Für weitere Informationen wenden sie sich bitte an

UBS Asset Management
Global Real Estate
Research & Strategy – Switzerland
Michael Böniger
Tel. +41 44 234 31 46
michael.boeniger@ubs.com

www.ubs.com/realestate



Das Dokument stellt keinerlei Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder anderer Finanzinstrumente betreffend UBS AG oder ihre verbundenen Unternehmen in der Schweiz, in den USA oder aber in einem anderen Land dar. Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von UBS Asset Management weder teilweise noch vollständig verwendet, reproduziert, noch weiterverteilt oder neu aufgelegt werden. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit. Jegliche Information oder Meinung kann sich jederzeit ohne Ankündigung ändern. Bitte beachten Sie, dass aus vergangenen Wertentwicklungen nicht auf zukünftige Ergebnisse geschlossen werden kann. Beim Immobilieninvestment (mittels Direktinvestitionen, geschlossenen oder offenen Fonds) sind die zugrunde liegenden Vermögenswerte illiquide und die Bewertung unterliegt der Einschätzung der bewertenden Person. Der Wert der Investitionen und die Erträge aus den Investitionen können ebenso sinken wie steigen und es besteht die Möglichkeit, dass Investoren nicht den ursprünglich investierten Betrag zurückerhalten. Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Werbekommunikation. Sämtliche geäußerten Markt oder Anlageansichten stellen keine Finanzanalyse (Investment Research) dar. **Das Dokument wurde nicht in Übereinstimmung mit rechtlichen Anforderungen irgendeiner Jurisdiktion erstellt, die die Unabhängigkeit von Finanzanalysen zum Gegenstand haben und es bestehen keinerlei Einschränkungen, die Transaktionen vor der Verbreitung von Finanzanalysen untersagen.** Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dienen weder der Verbreitung, noch stellen sie eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf eines bestimmten Wertpapiers oder Fonds dar. Einige der Einschätzungen in diesem Dokument sind zukunftsbezogen. Tatsächliche zukünftige Ergebnisse können von diesen Einschätzungen jedoch erheblich abweichen. Die geäußerten Meinungen erfolgten nach bestem Wissen von UBS Asset Management zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Dokuments: Es besteht keinerlei Verpflichtung zur Aktualisierung oder Änderung dieser zukunftsbezogenen Aussagen aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Sonstigem. Des Weiteren haben diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht zum Ziel, die zukünftige Wertentwicklung (Performance) einzelner Wertpapiere, Anlageklasse oder Märkte allgemein vorherzusehen oder zu garantieren, noch zielen sie darauf ab, die zukünftige Performance jeglicher Konten, Portfolios oder Fonds bei UBS Asset Management vorherzusehen. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management. Stand der Aussagen ist Juni 2016. Es handelt sich um einen allgemeinen Leitfaden hinsichtlich der Einschätzungen von UBS Asset Management. Publiziert im Juli 2016. **Für CH Gebrauch genehmigt.**

© UBS 2016. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.