

Marktmonitoring anhand regionaler Indikatoren

REIDA - Event 2016

Michael Böniger
Research & Strategy – Switzerland

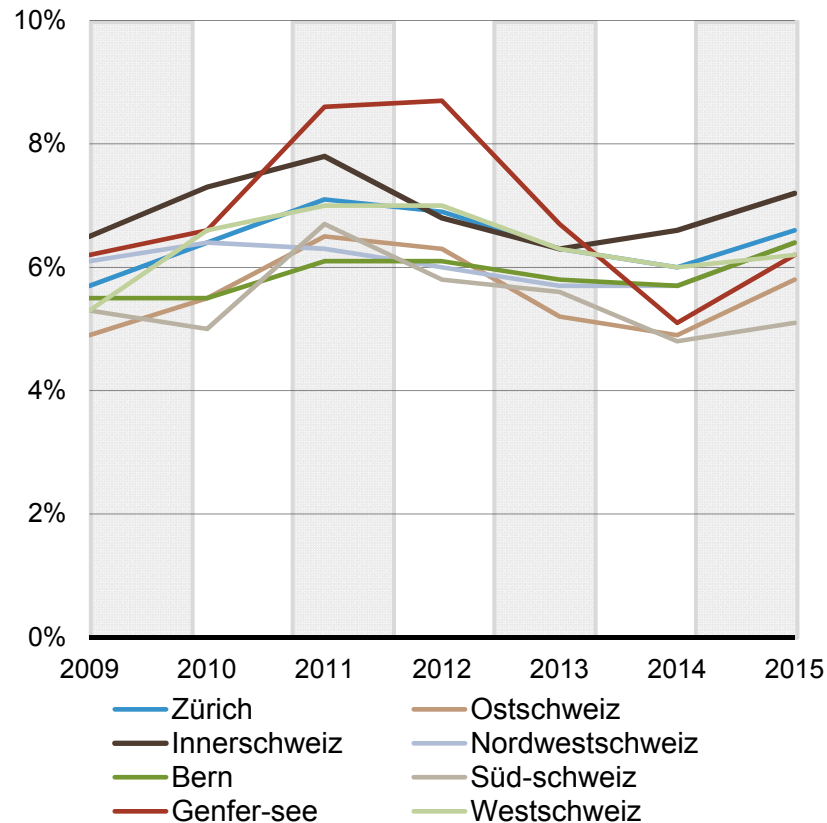
30. August 2016



Total Return und Portfolioallokation

Regionale Diversifikationseffekte und Risikomanagement

Total Returns (TR) nach Region
Alle Segmente, 2009-2015



Korrelationen der TR nach Region
Alle Segmente, 2009-2015

Jahr	Zürich	Ostschweiz	Innerschweiz	Nordwest-CH	Bern	Süd-schweiz	Genfer-see	West-schweiz
Zürich	1	0.7	0.4	0.7	0.7	0.5	1	
Ostschweiz	1	1	0.7	0.5	0.7	0.8	1	0.7
Innerschweiz	0.7	0.7	1	0.8	0.4	0.5	0.7	0.7
Nordwestschweiz	0.4	0.5	0.8	1	0.3	0.2	0.4	0.5
Bern	0.7	0.7	0.4	0.3	1	0.4	0.7	0.7
Süd-schweiz	0.7	0.8	0.5	0.2	0.4	1	0.7	0.8
Genfer-see	0.8	0.9	0.4	0.3	0.4	0.9	1	0.9
West-schweiz	0.5	1	0.7	0.4	0.7	0.7	0.5	1

Worin begründen sich Unterschiede im TR?

- Mietpreisentwicklung
- Leerstände
- Vertragslaufzeiten
- Politische Rahmenbedingungen
- ...



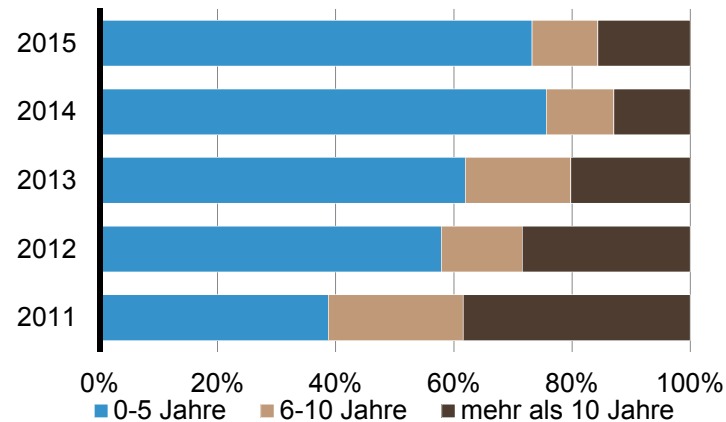
REIDA Daten helfen
Unterschiede zu
analysieren und
lokalisieren

Quelle: REIDA; UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research & Strategy – Switzerland; August 2016

Vertragslaufzeiten

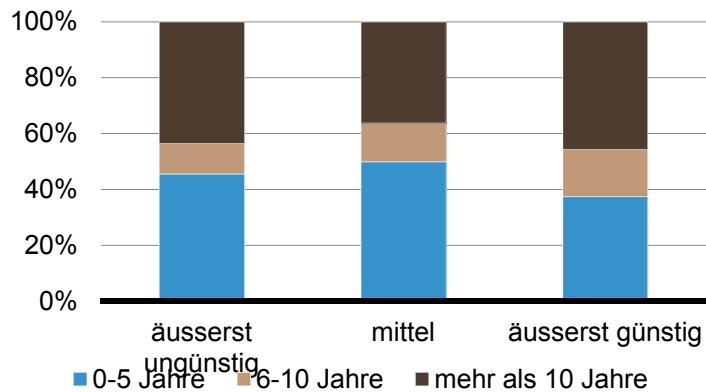
Im kommerziellen Flächenmarkt bestimmen aktuell die Mieter die Konditionen

Vertragslaufzeiten nach Abschlussjahr

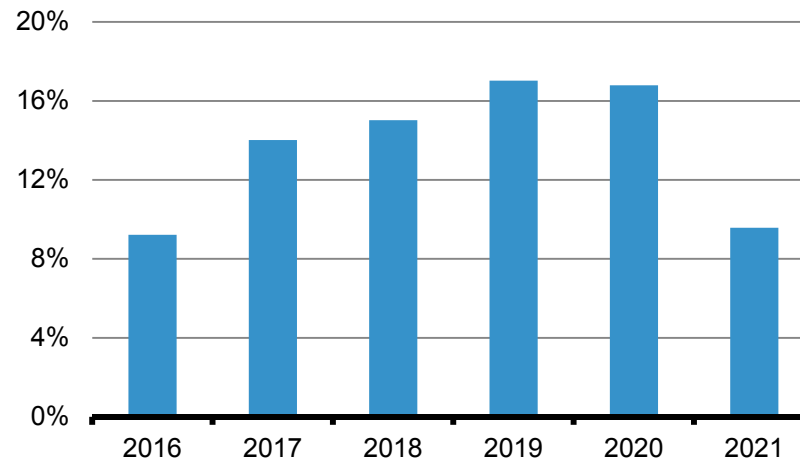


- Die Unternehmen nutzen das Flächenüberangebot
- Verträge spiegeln die zukünftigen Markterwartung von tieferen Marktmieten wider
- Wirtschaftliche Lage bestimmt die Vertragsstrategie
- Aber auch eine neue "Kultur" bei Firmen, welche grundsätzlich eine höhere Flexibilität möchten

Vertragslaufzeiten nach Lage



Erwarteter Anteil an Flächen die auf den Markt kommen

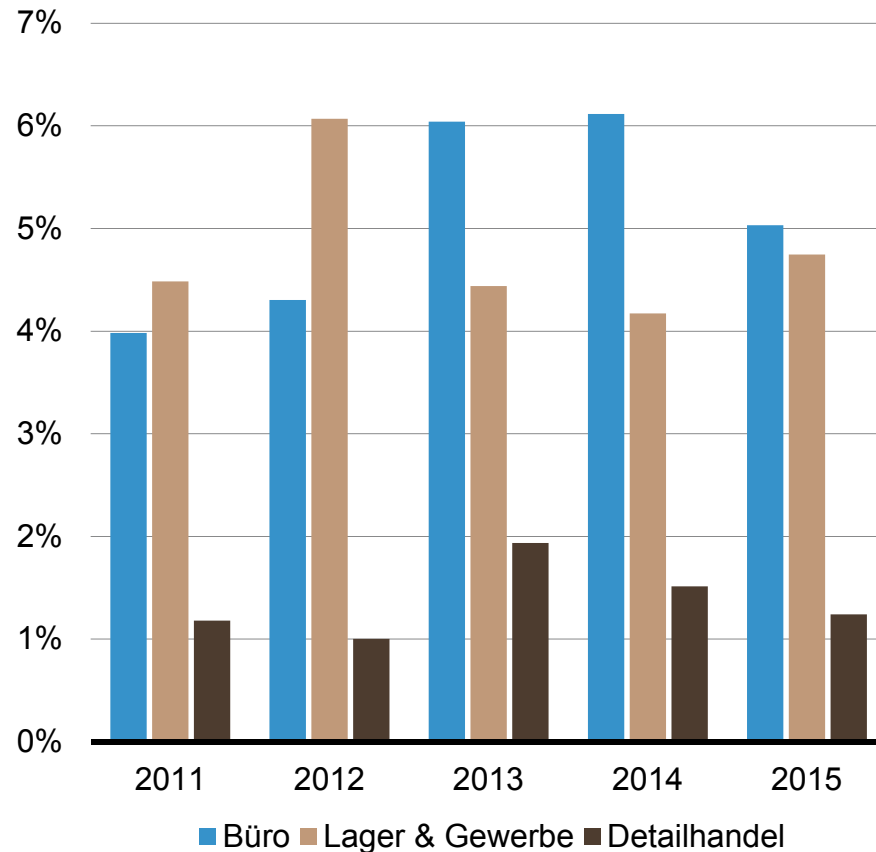


Quelle: REIDA, UBS Asset Management, Global Real Estate Research & Strategy – Switzerland; August 2016

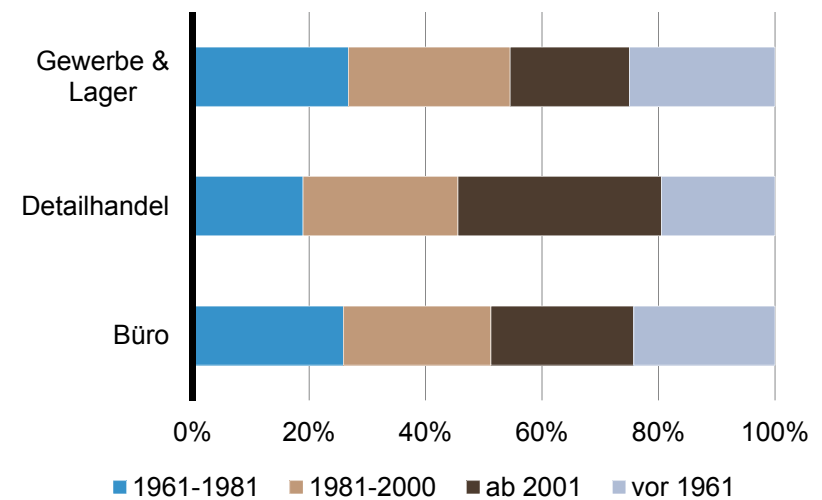
Leerstände

Analyse der Leerstände und des Marktes zeigen mögliche Umnutzungspotenziale

Leerstandsquote



Strukturen des Leerstands, Gebäudealter



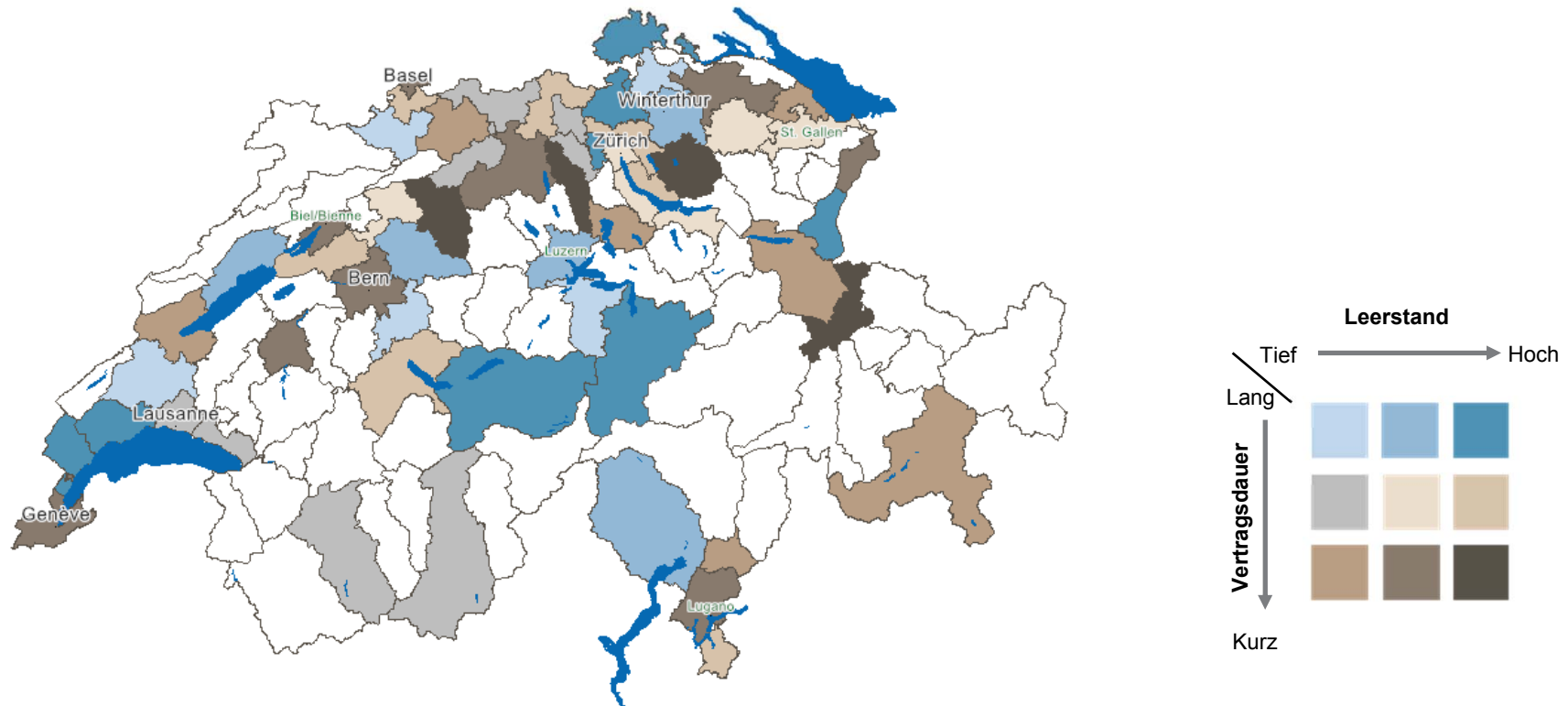
Quelle: REIDA; UBS Asset Management, Global Real Estate Research & Strategy – Switzerland; Juli 2016

Regionale Absorptionsrisiken

Prämien bedeuten Risiko: Aber wie hoch ist dieses?

Monitoringsregionen

Leerstand und Vertragsdauer (MS-Regionen)



Quelle: REIDA; UBS Global Asset Management, Global Real Estate Research & Strategy – Switzerland; August 2016

Disclaimer

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 August 2016. Es handelt sich um einen allgemeinen Leitfaden hinsichtlich der Einschätzungen von UBS Asset Management. Publiziert im August 2016. Für globalen Gebrauch genehmigt.

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

