

# Ertragspotenziale und deren Sensitivitäten

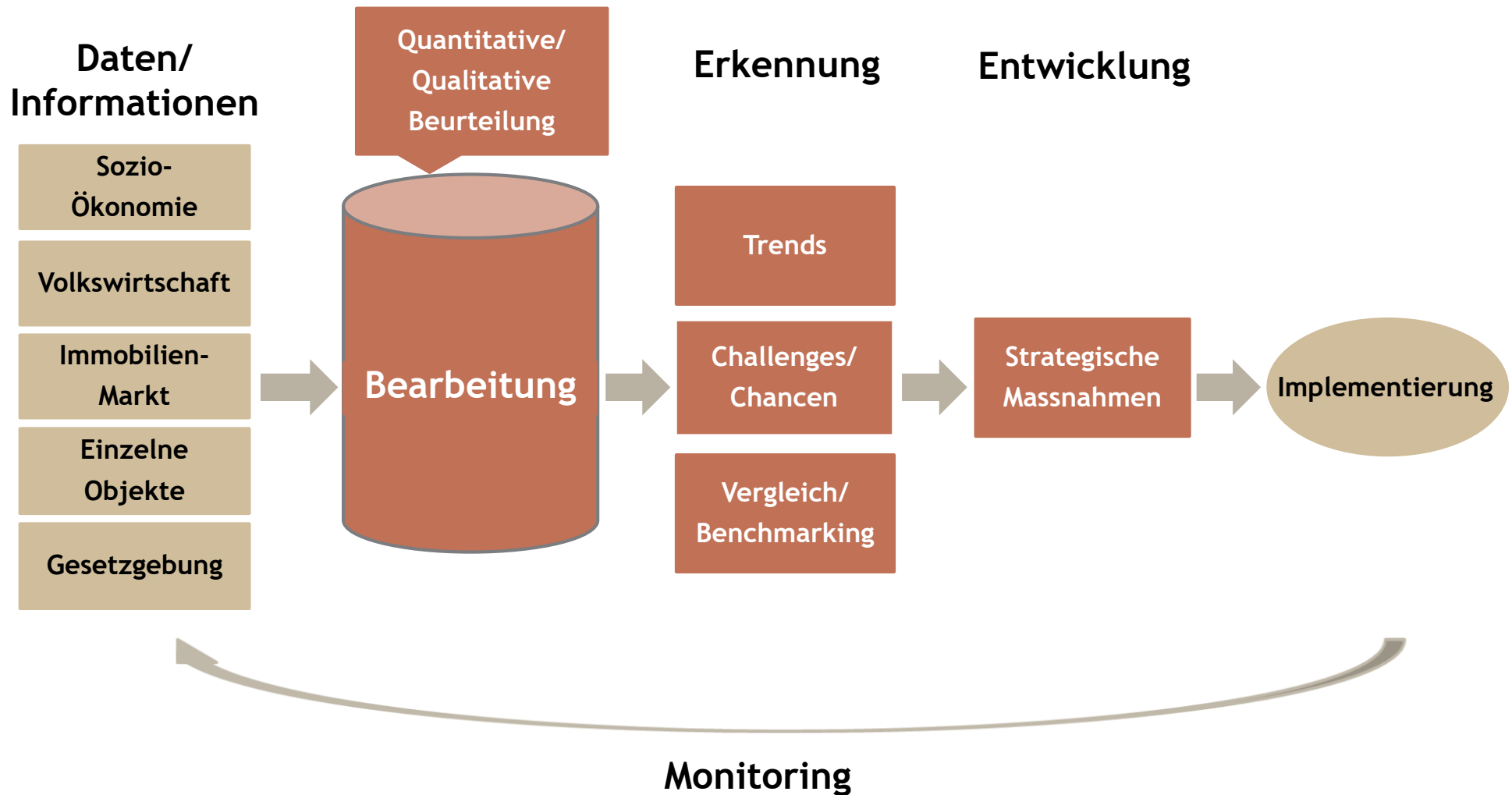
Brice Hoffer

August 2018



# Das Marktumfeld fordert neue Lösungen

Daten-basierter Ansatz als integrierter Bestandteil des Immobilien Asset Managements

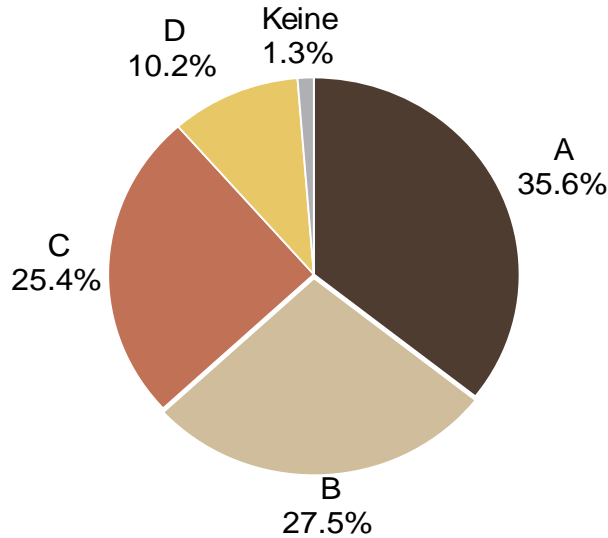


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; Research & Strategy - Switzerland, August 2018

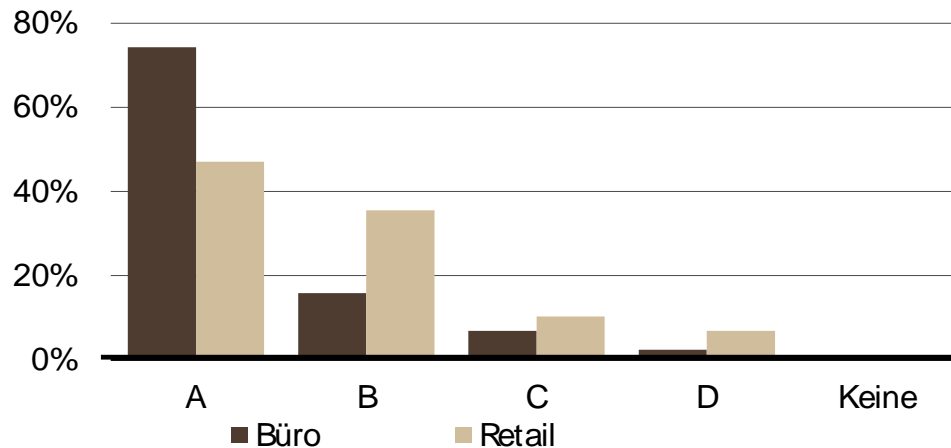
# Lagequalität nimmt an Bedeutung zu

Verteilung der Portfolien nach ÖV-Güteklassen\* (Stand Q2 2018)

Wohnen (nach Einheiten):



Kommerziell (nach Mietfläche):



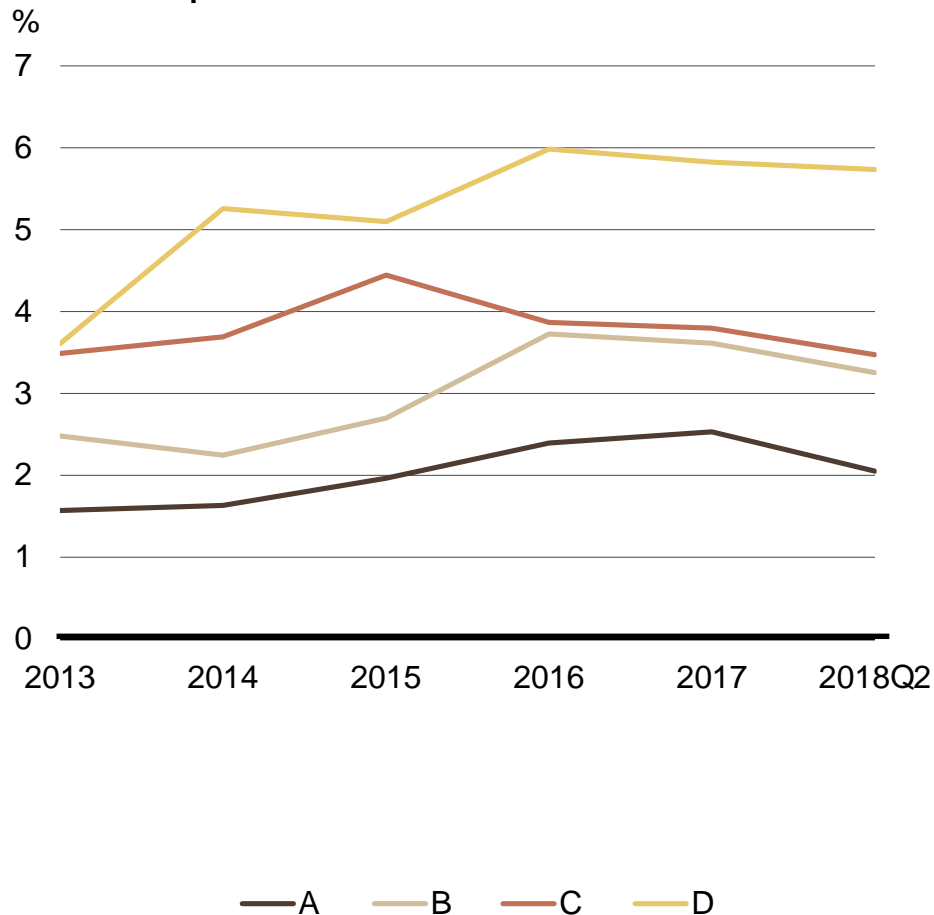
\*Gemäss Definition des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE). A: beste, D: schlechteste

Quelle: REIDA, geo.admin.ch; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; Research & Strategy - Switzerland, August 2018

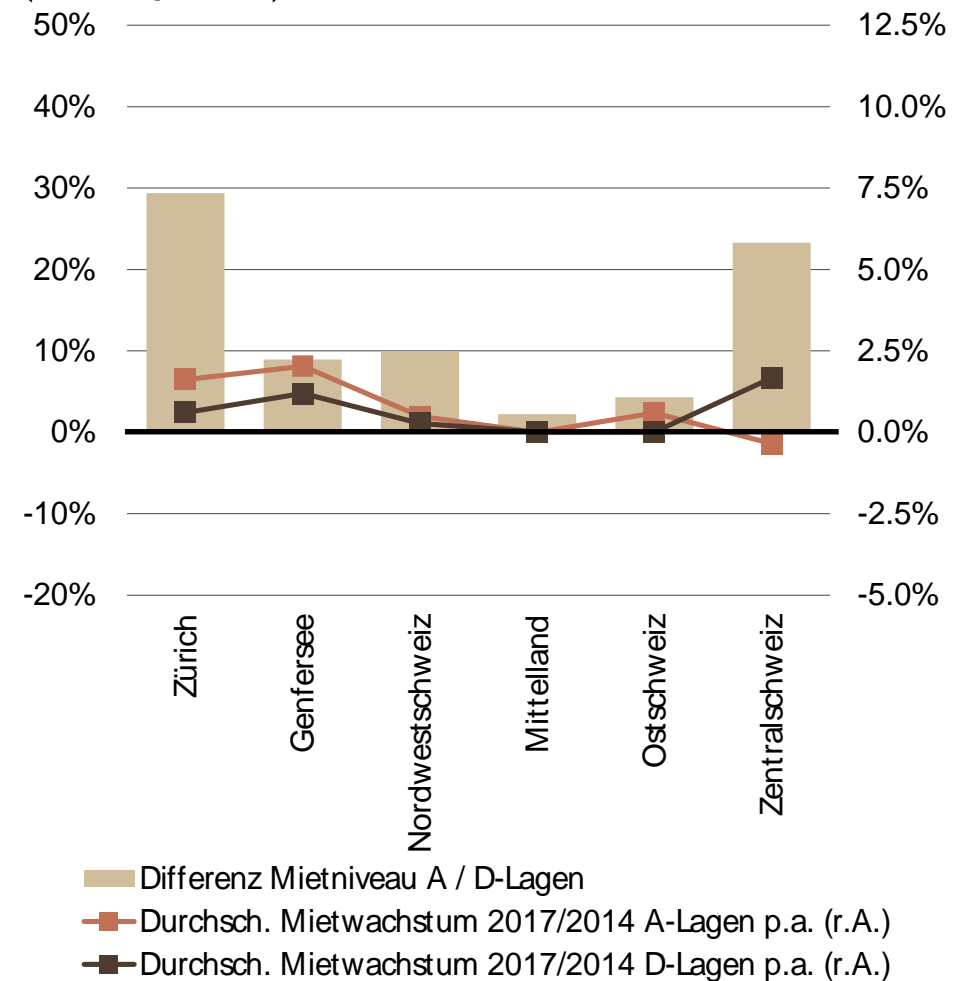
# Wohnen: ÖV-Anschluss als kritischer Faktor

Tieferer Leerstand und höheres Mietniveau dank guter ÖV-Erreichbarkeit

Mietausfallquote nach ÖV-Güteklassen



Mietniveau und Mietwachstum nach ÖV-Lagegüte (Stand Q4 2017)

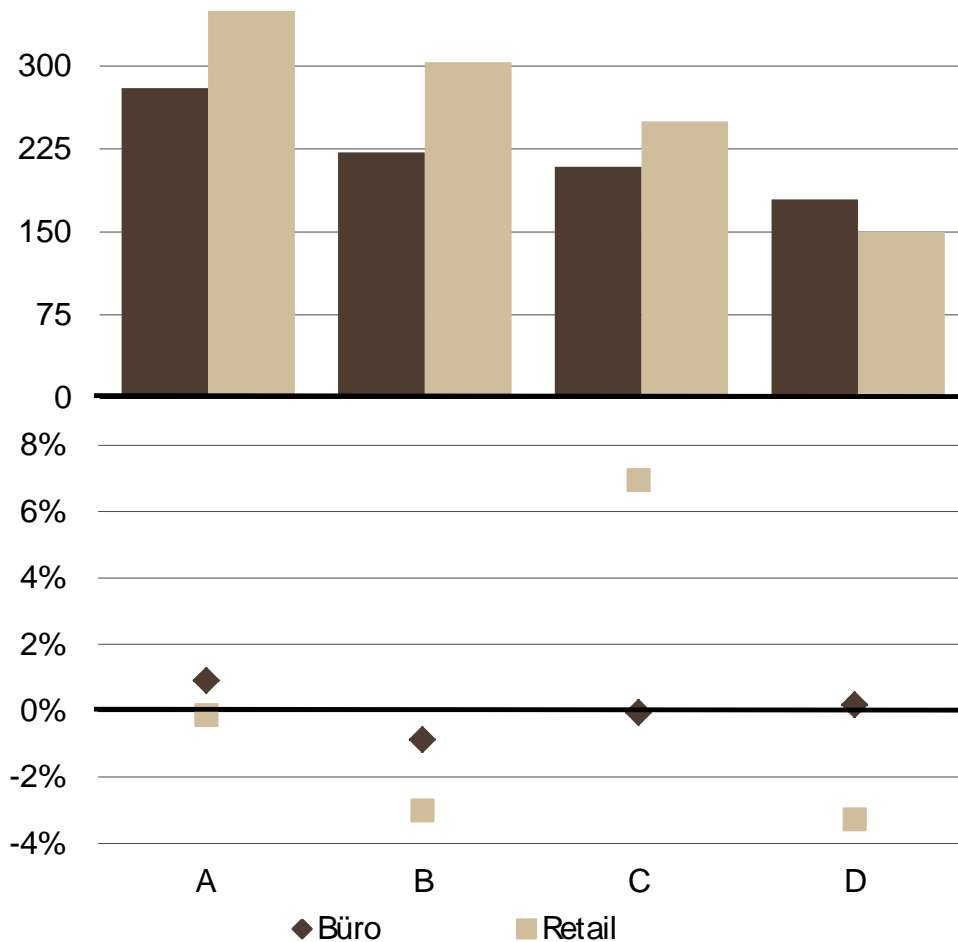


Quelle: REIDA, geo.admin.ch; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; Research & Strategy - Switzerland, August 2018

# Kommerziell: Hohe Bedeutung der Lagequalität

Stabile Mieten primär an den Toplagen

Medianmiete (Stand Q4 2017) und durchschnittliches Mietwachstum 2017/2013 p.a. nach ÖV-Lagegüte  
CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr

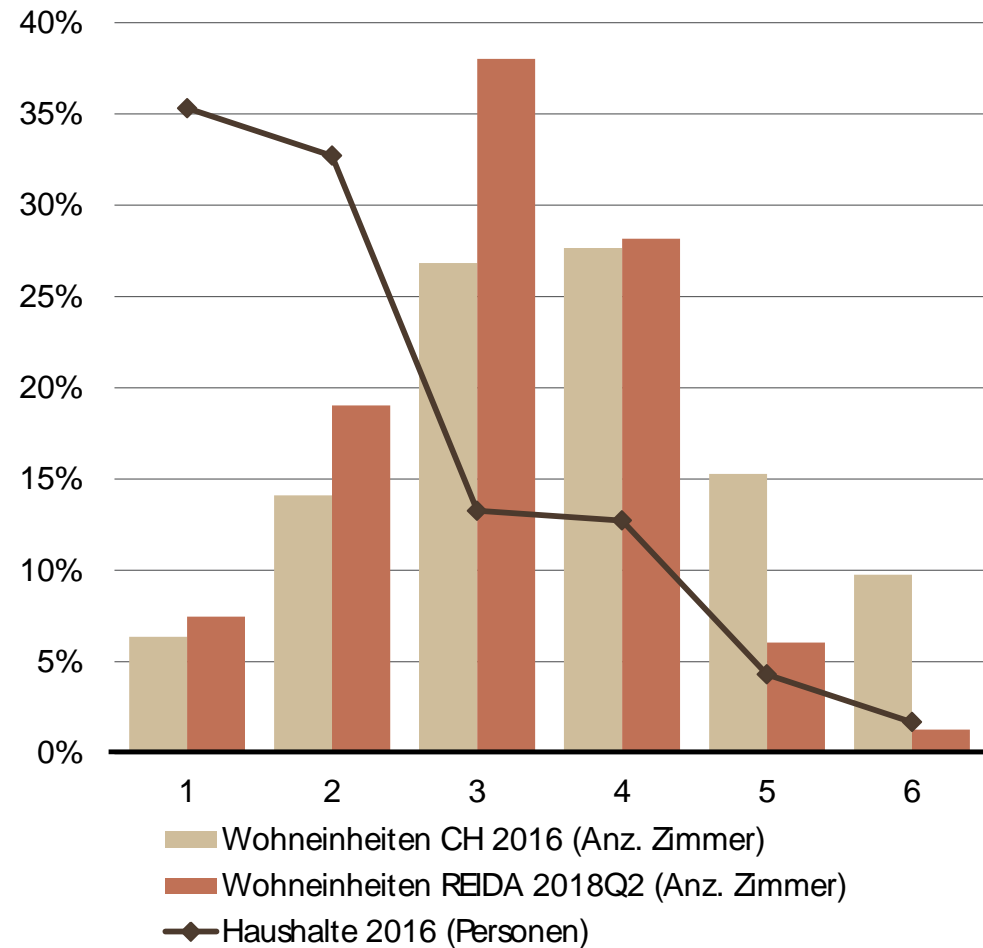


Quelle: REIDA, geo.admin.ch; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; Research & Strategy - Switzerland, August 2018

# Thematische Trends: 1-Zimmer Wohnungen (1/2)

Diskrepanz in der Verteilung des Wohnungsbestands und der Haushaltsformen

Verteilung des Wohnungsbestands und der Haushaltsgrösse

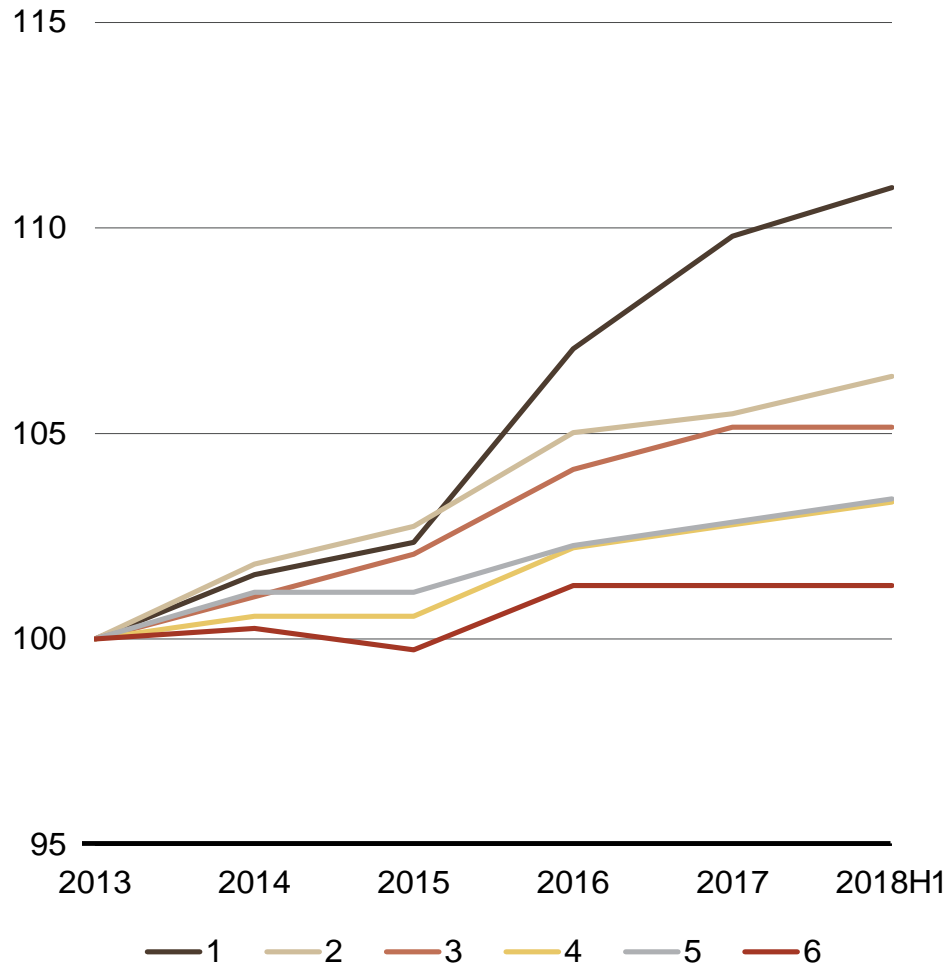


Quelle: REIDA, Bundesamt für Statistik; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; Research & Strategy - Switzerland, August 2018

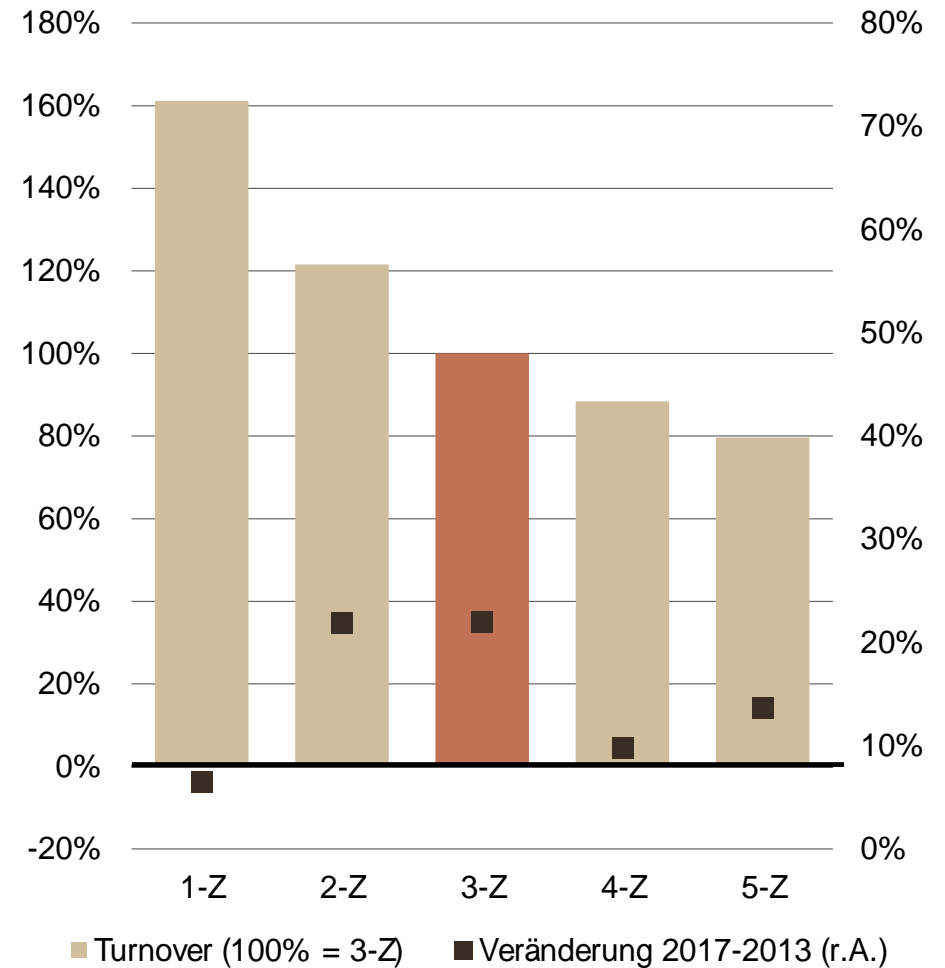
# Thematische Trends: 1-Zimmer Wohnungen (2/2)

## Dynamisches Mietwachstum auf Kosten höherer Fluktuation

Mietniveau nach Anzahl Zimmer (Index, Q4 2013 = 100)



Turnover nach Anzahl Zimmer (Mittelwert 2013-2017)



Quelle: REIDA; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets; Research & Strategy - Switzerland, August 2018

# Disclaimer (1/2)

---

**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 2018. Es handelt sich um einen allgemeinen Leitfaden hinsichtlich der Einschätzungen von UBS Asset Management. Publiziert im August 2018.

© UBS 2018. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.



# Disclaimer (2/2)

---

**This document is intended for limited distribution to professional clients/institutional investors and associates of UBS Asset Management. It is not to be distributed to or relied upon by Retail Clients under any circumstances.** Using, copying, reproducing, redistributing or republishing any part of this publication without the written permission of UBS Asset Management is prohibited. The information and opinions contained in this document have been compiled or arrived at based upon information obtained from sources believed to be reliable and in good faith but no responsibility is accepted for any errors or omissions. All such information and opinions are subject to change without notice. Please note that past performance is not a guide to the future. With investment in real estate (via direct investment, closed- or open-end funds) the underlying assets are illiquid, and valuation is a matter of judgment by a valuer. The value of investments and the income from them may go down as well as up and investors may not get back the original amount invested. This document is a marketing communication. Any market or investment views expressed are not intended to be investment research. **The document has not been prepared in line with the requirements of any jurisdiction designed to promote the independence of investment research and is not subject to any prohibition on dealing ahead of the dissemination of investment research.** The information contained in this document does not constitute a distribution, nor should it be considered a recommendation to purchase or sell any particular security or fund. A number of the comments in this document are considered forward-looking statements. Actual future results, however, may vary materially. The opinions expressed are a reflection of UBS Asset Management's best judgment at the time this document is compiled and any obligation to update or alter forward-looking statements as a result of new information, future events, or otherwise is disclaimed. Furthermore, these views are not intended to predict or guarantee the future performance of any individual security, asset class, markets generally, nor are they intended to predict the future performance of any UBS Asset Management account, portfolio or fund. Source for all data/charts, if not stated otherwise: UBS Asset Management. The views expressed are as of August 20, 2018 and are a general guide to the views of UBS Asset Management. All information as at August 20, 2018 unless stated otherwise. Published August 20, 2018.

© UBS 2018 The key symbol and UBS are among the registered and unregistered trademarks of UBS. All rights reserved.

# Kontaktinformation

---

Brice Hoffer  
UBS Asset Management  
Real Estate & Private Markets (REPM) Research & Strategy - Switzerland

UBS AG  
Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM)  
Stockerstrasse 64

Tel.: +41-44-234 91 56  
Email: [brice.hoffer@ubs.com](mailto:brice.hoffer@ubs.com)