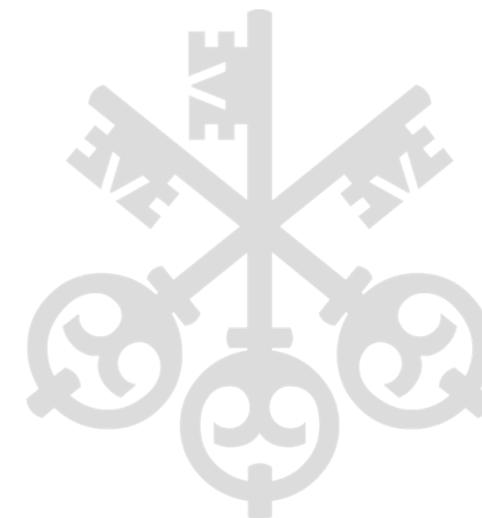


## CIO update zur Corona-Krise

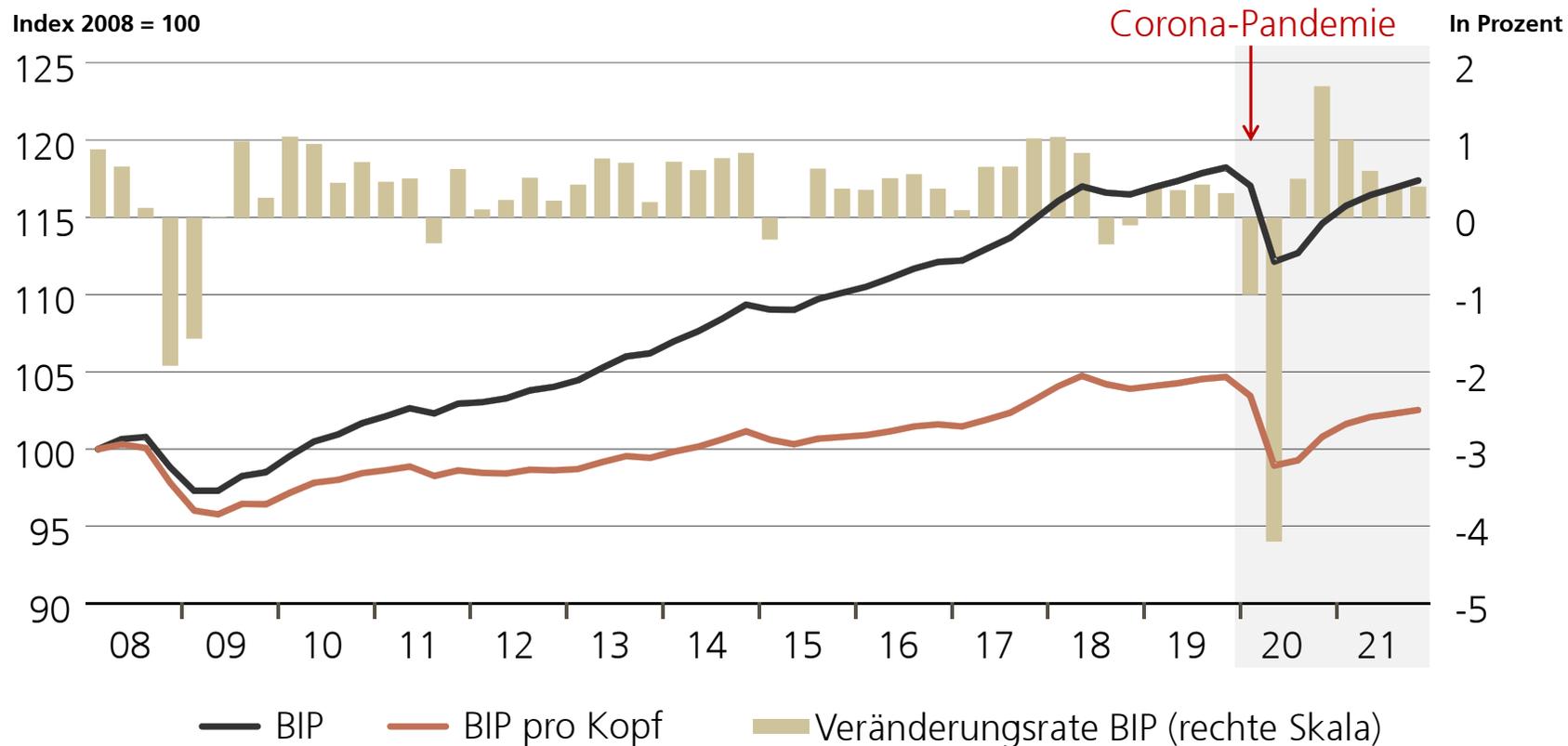
# Outlook Immobilienmarkt Schweiz

Claudio Saputelli  
Leiter Swiss & Global Real Estate, Global Chief Investment Office

23. April 2020



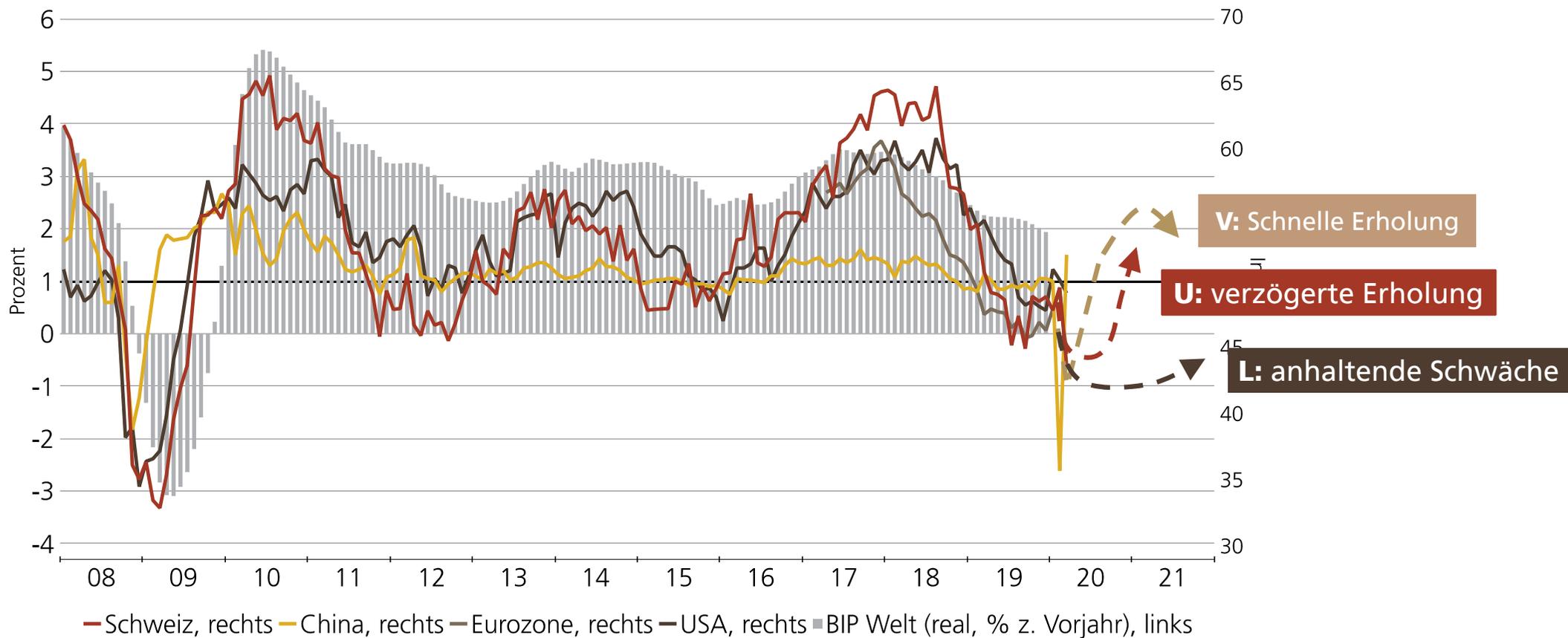
# Bruttoinlandsprodukt – Rezession unvermeidbar



Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und Bruttoinlandsprodukts pro Kopf, teuerungsbereinigt  
Veränderung des Bruttoinlandsprodukts, teuerungsbereinigt, gegenüber dem Vorjahr (rechte Skala)

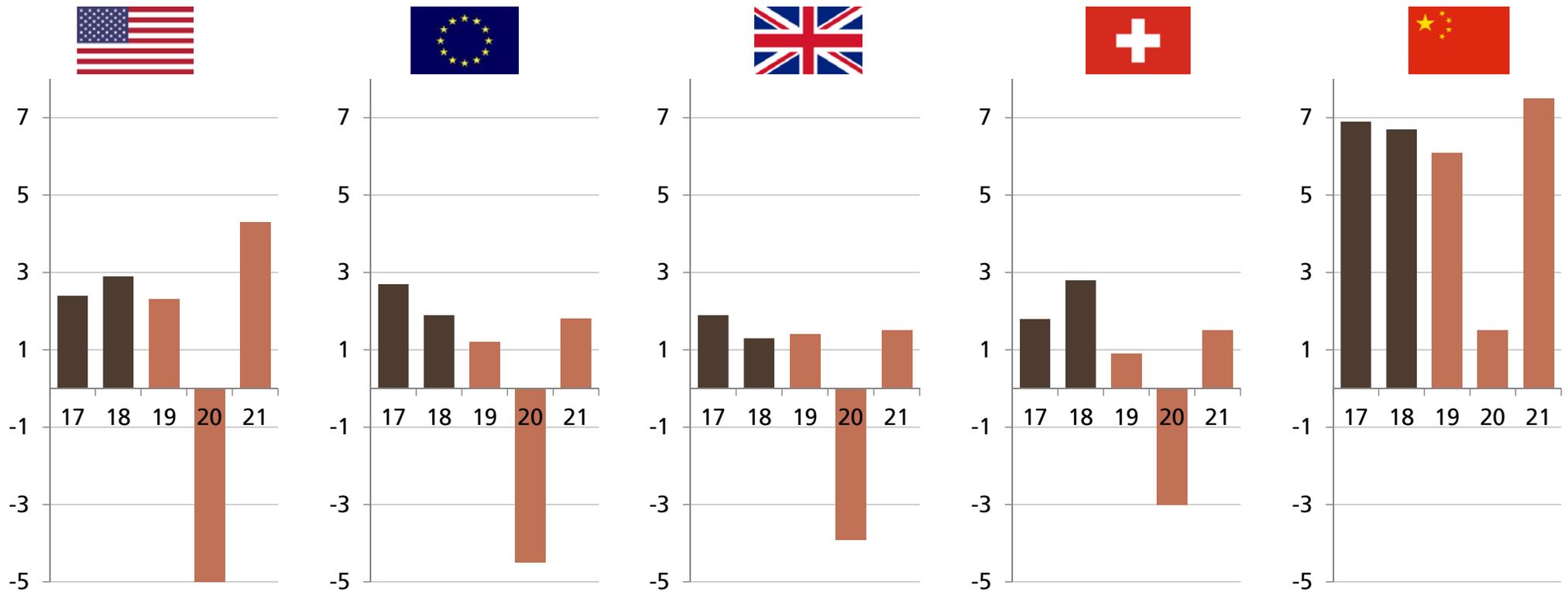
# Weltwirtschaft: V-, U- oder L-Rezession?

Drei mögliche Konjunkturszenarien (Einkaufsmanager-Indices [PMIs] und BIP-Wachstum Welt)



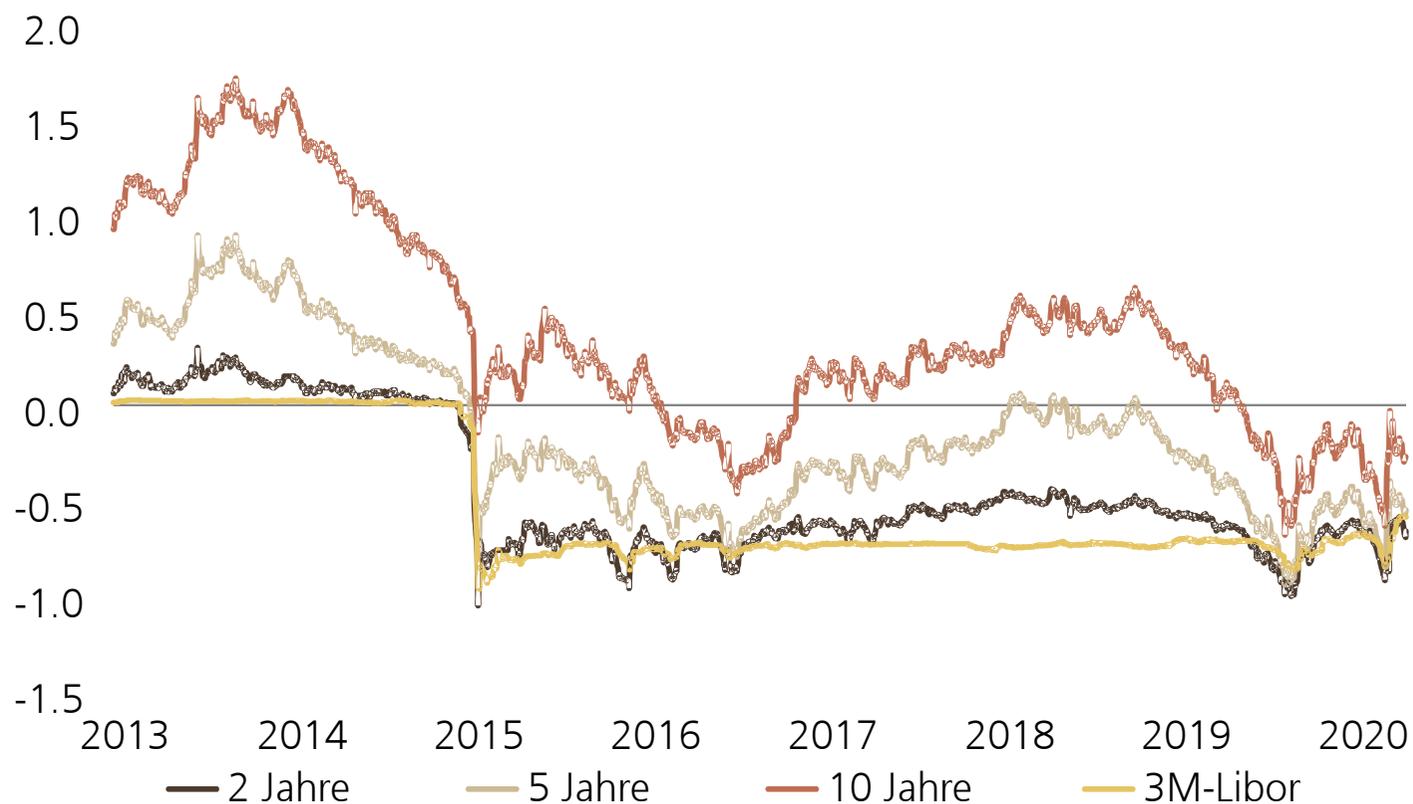
# Globales Basis-Szenario: U-Verlauf im 2020 – Erholung ab 2H20

Reales BIP-Wachstum stark negativ im 2020, Erholung in 2021, in %



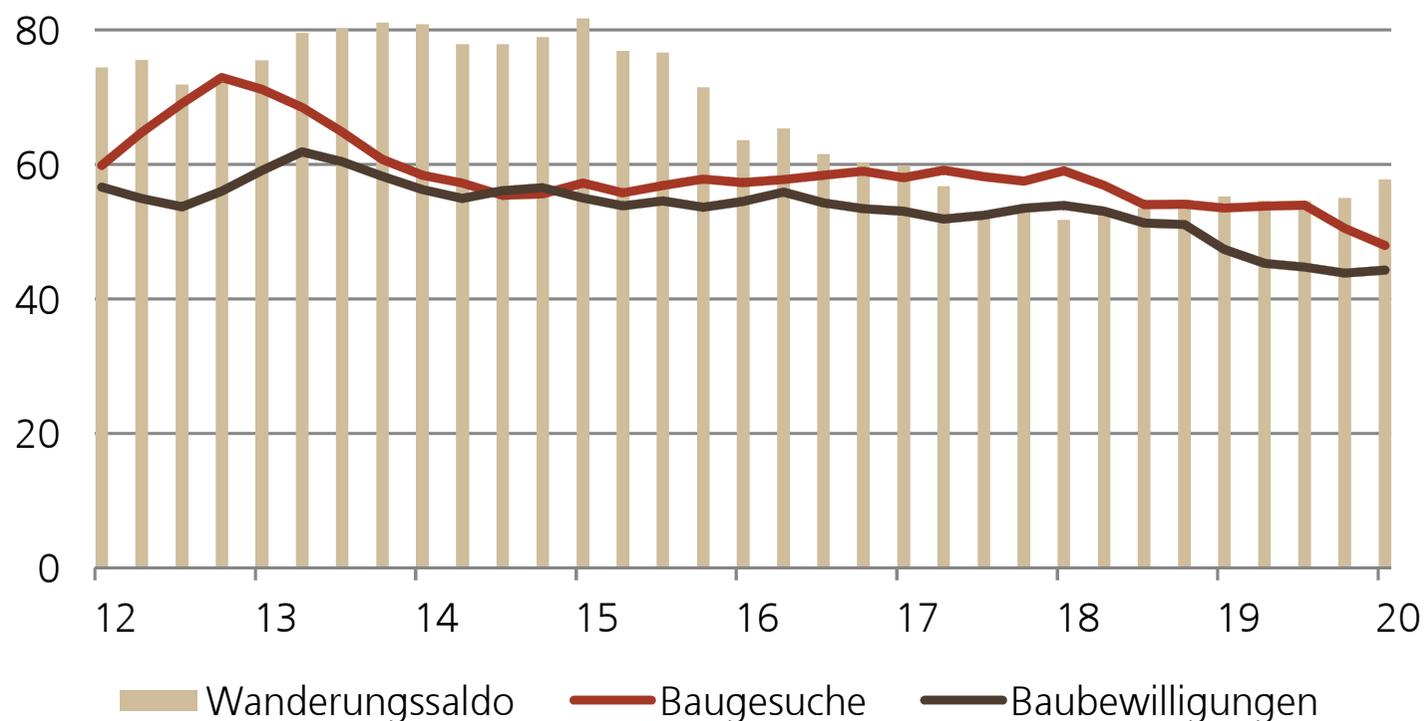
# Zinsen – Anstieg nur temporärer Natur

Rendite Swapsätze nach Laufzeit und 3-Monats-Libor, in Prozent



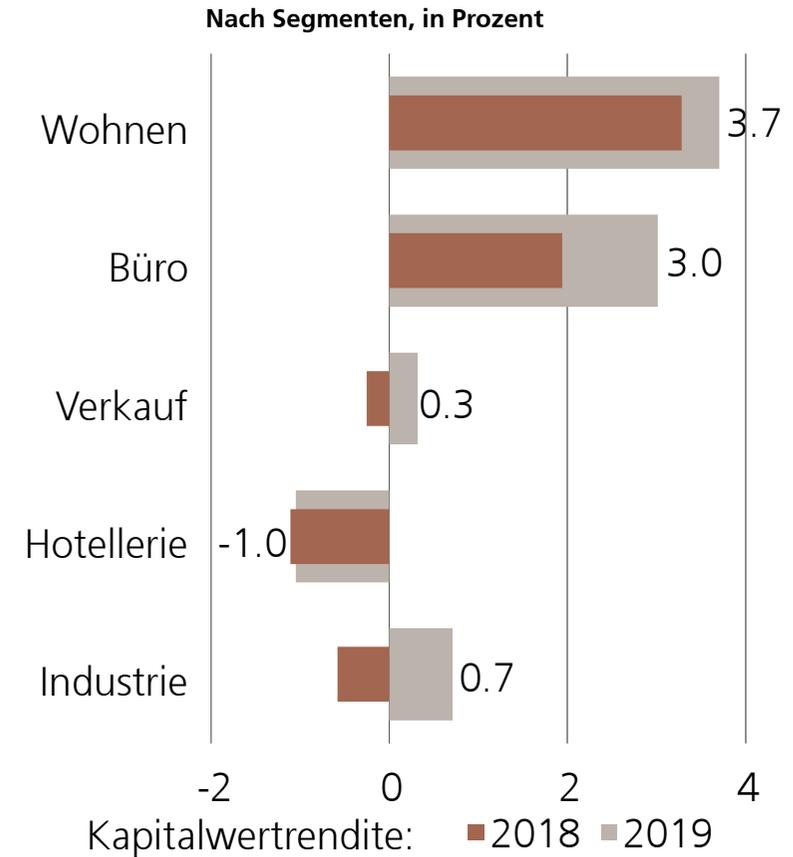
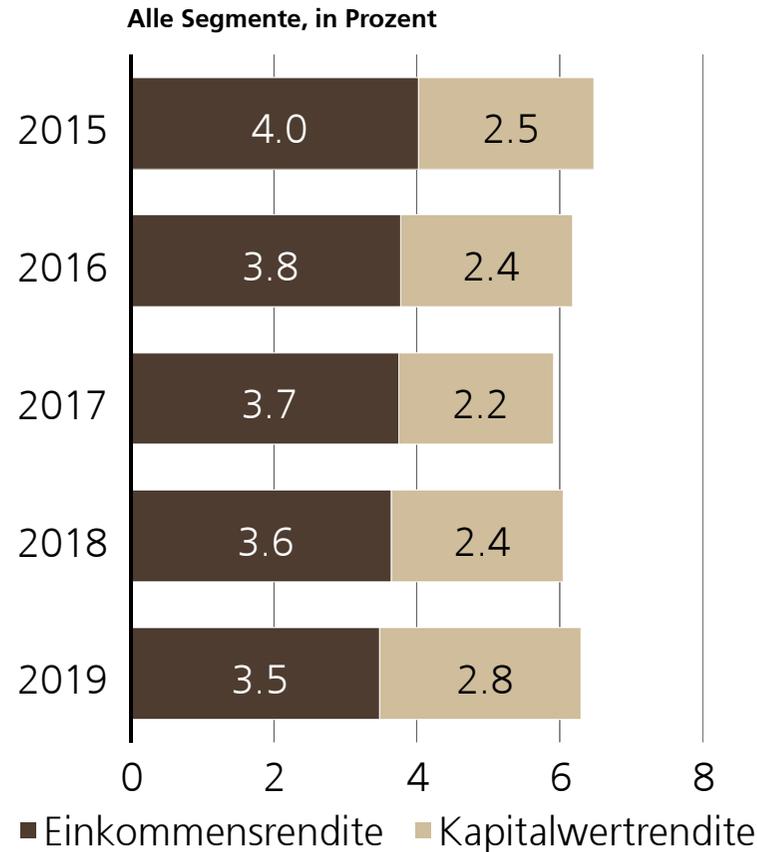
# Wanderungssaldo – (Noch) kein Rückgang

Summe rollend über 12 Monate, nach Quartalen, in Tausend

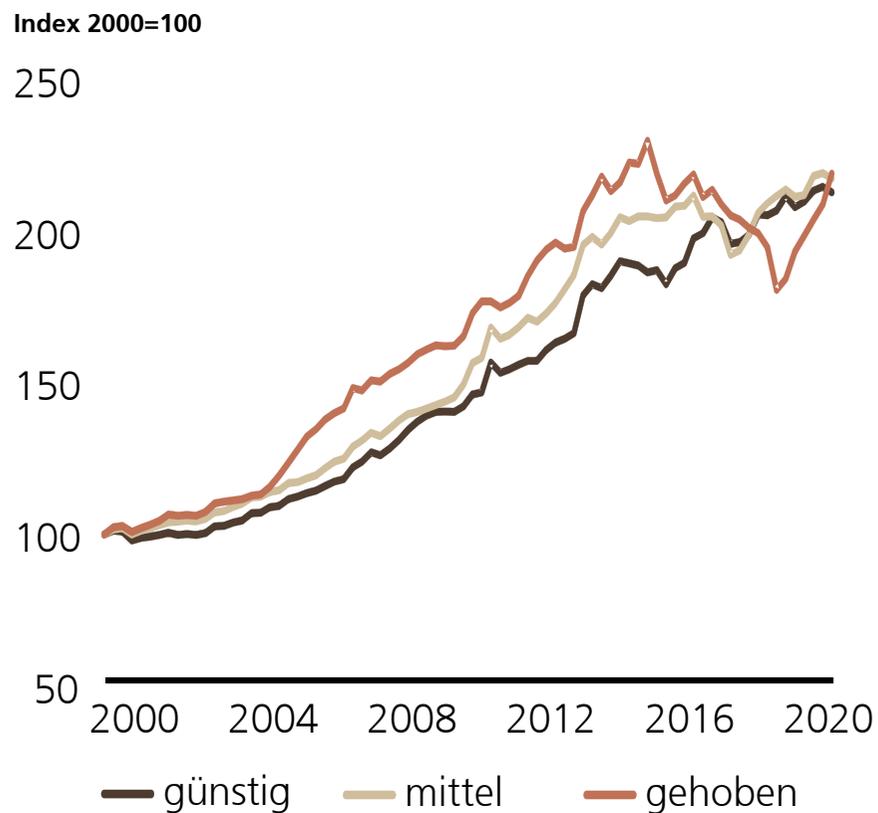


# Kapitalwerte - Schönwetterlage vor dem Sturm...

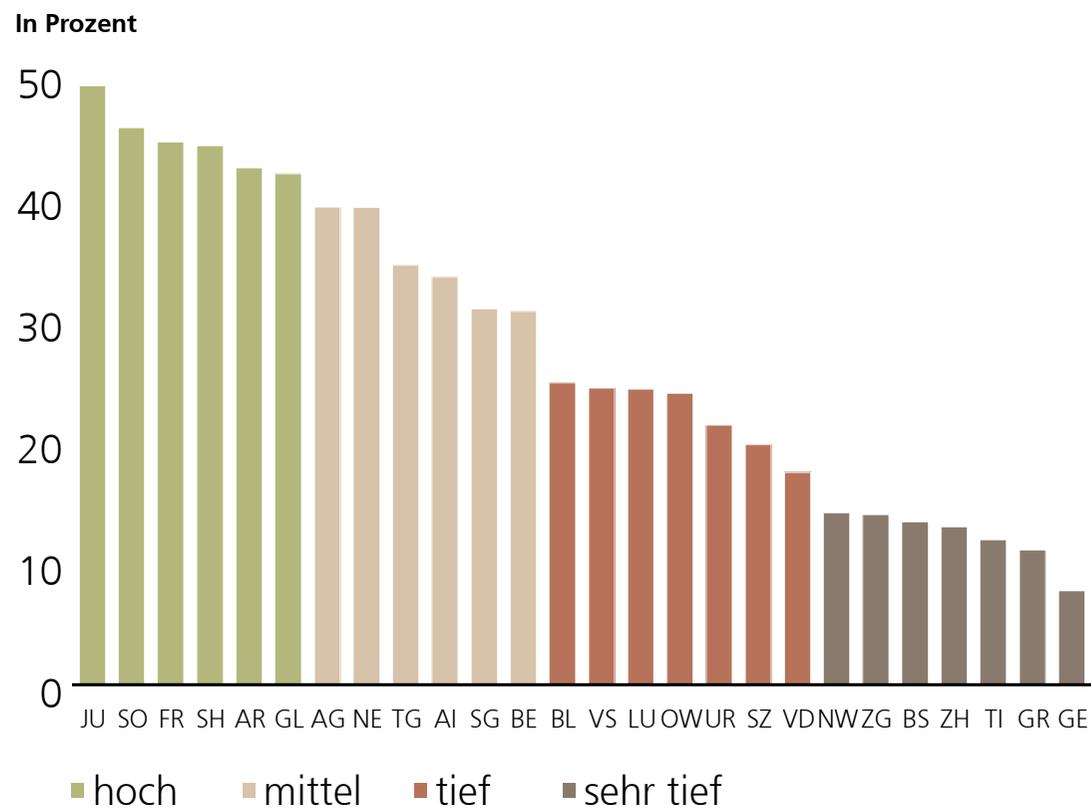
Renditen (MSCI Investment Property Database)



# Eigenheime – Gehobenes Segment unter Druck

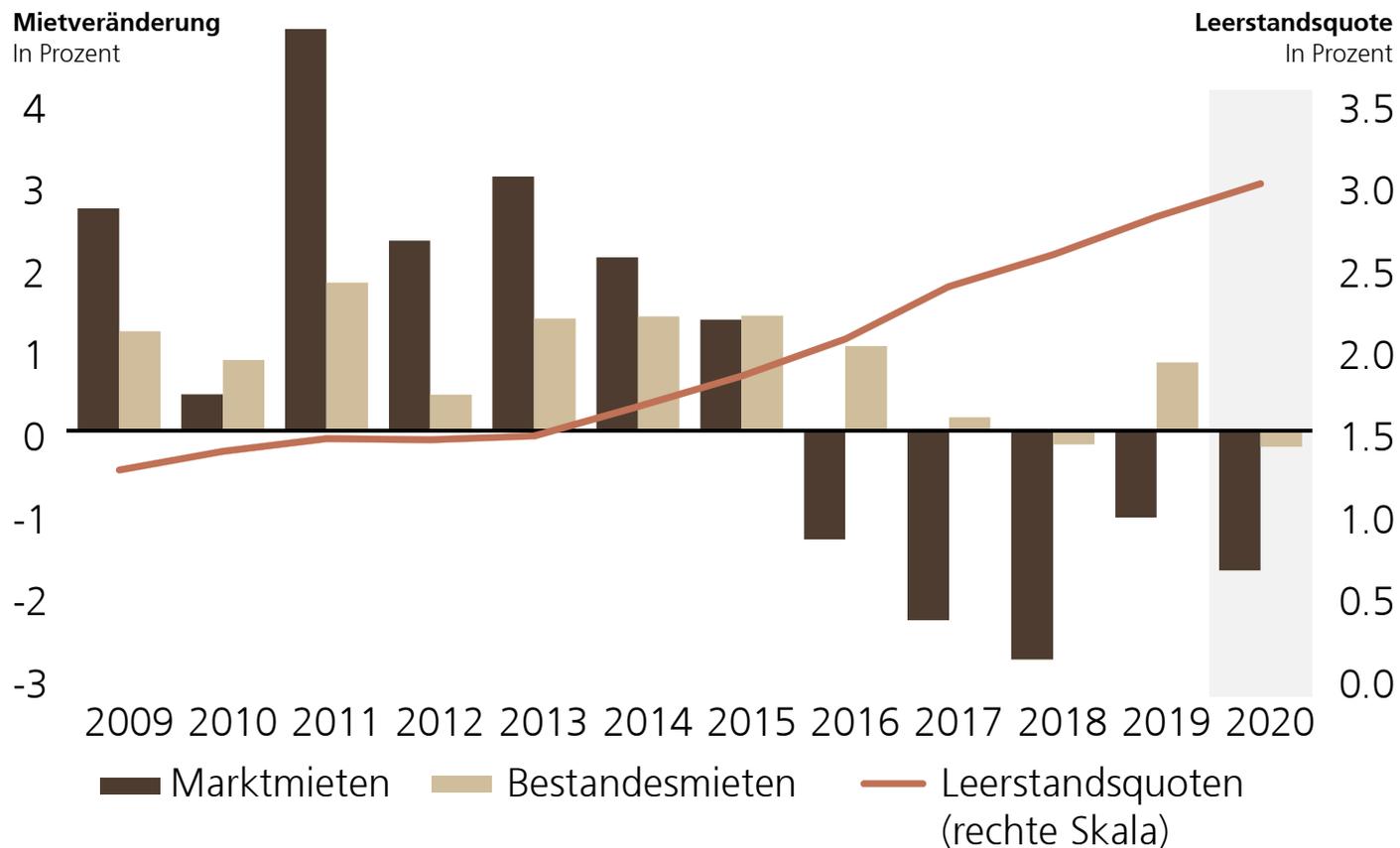


Entwicklung der Transaktionspreise nach Segmenten

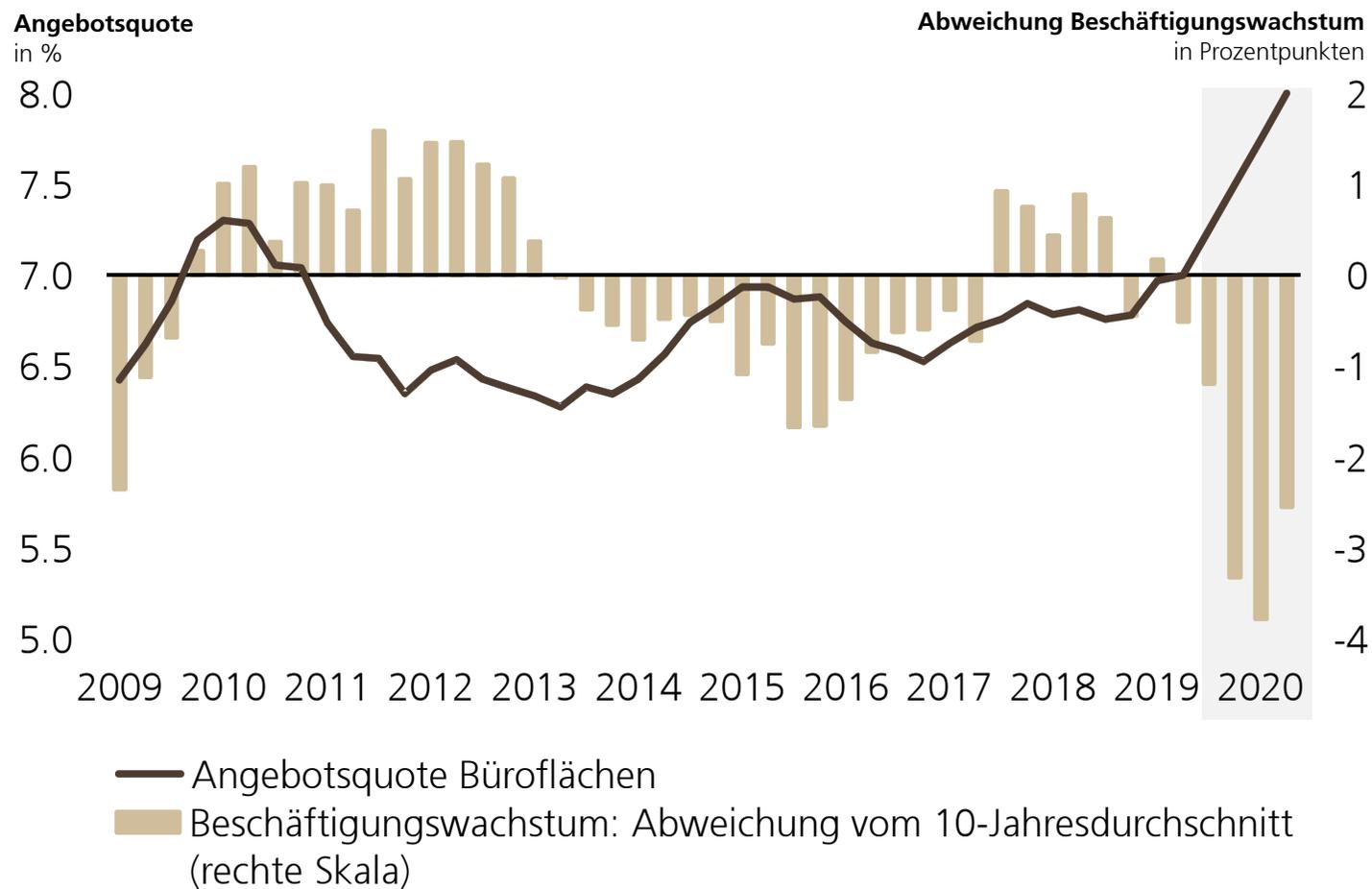


Anteil der Haushalte, die aktuell die Tragbarkeitskriterien für eine Eigentumswohnung (100m<sup>2</sup>) guter Qualität erfüllen, pro Kanton

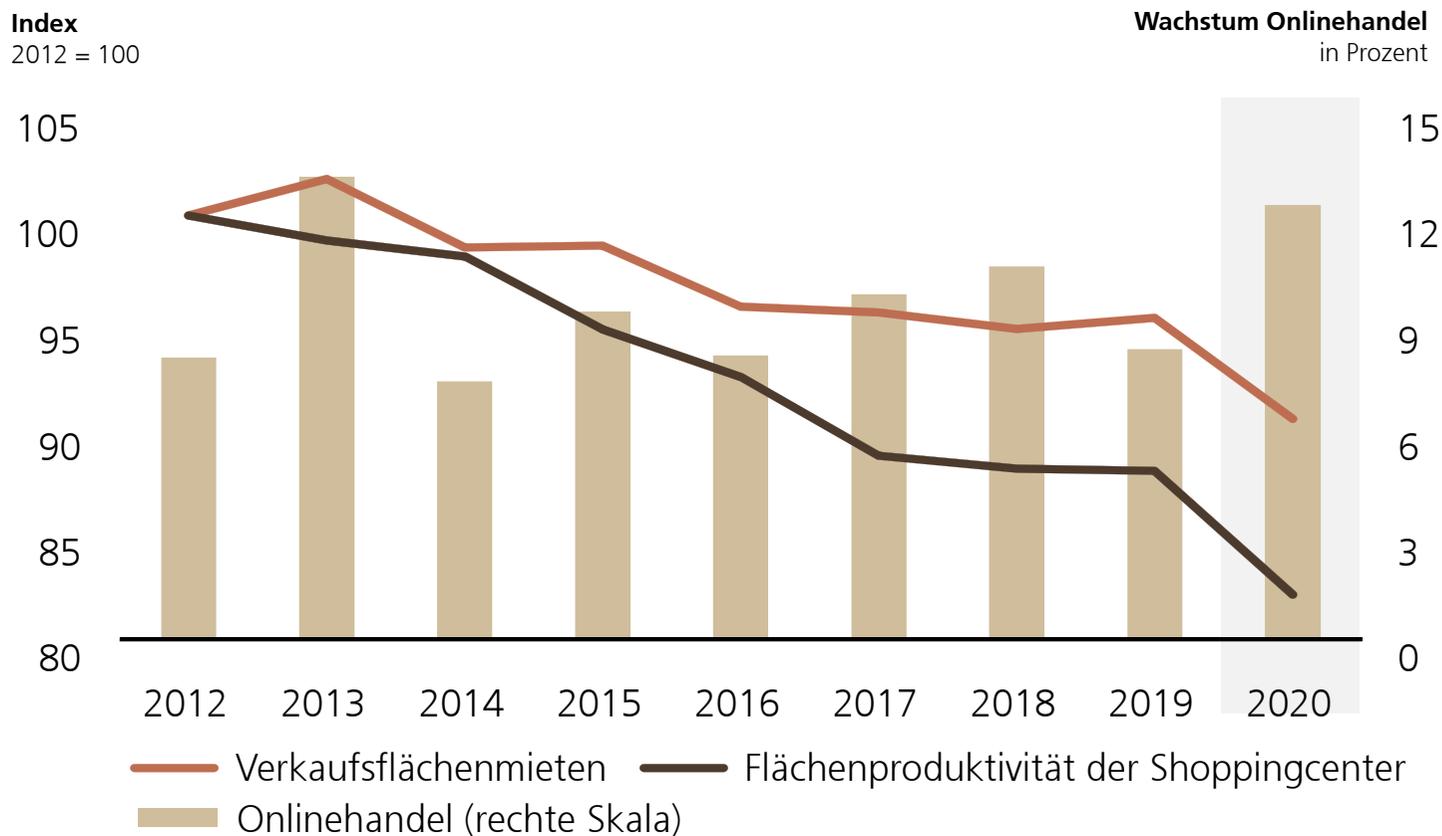
# Mehrfamilienhäuser – Mieten sinken weiter



# Büroflächen – Ausblick verschlechtert sich

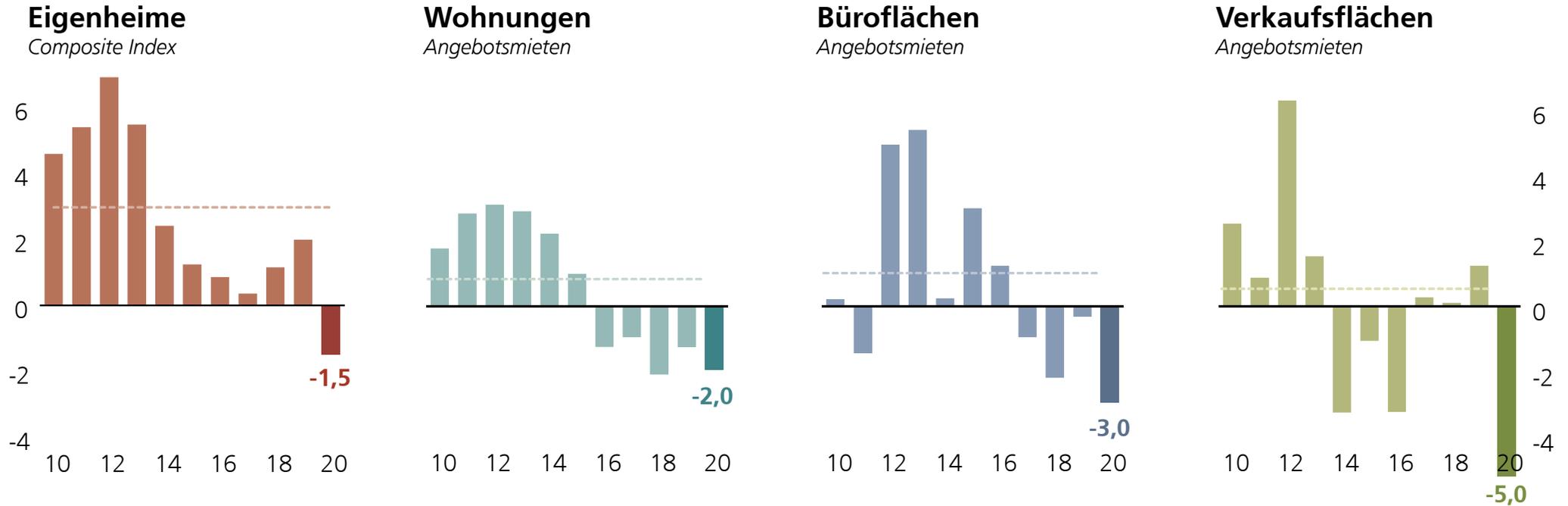


# Verkaufsflächen – strukturelle Anpassungen beschleunigen sich

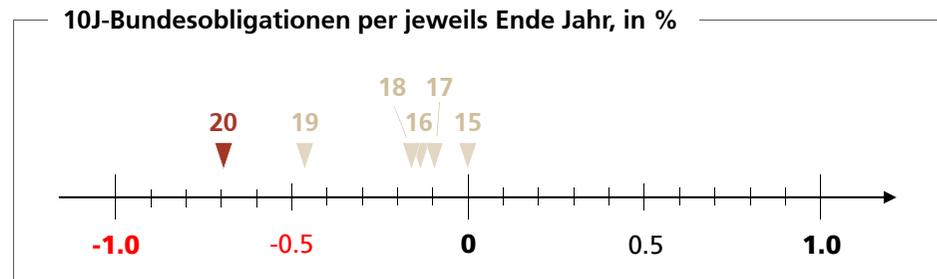


Entwicklung der Angebotsmieten für Verkaufsflächen und der Flächenproduktivität (Umsatz pro Flächeneinheit) der Shoppingcenter, Index 2012 = 100;  
 Veränderung der Onlinehandelsumsätze gegenüber dem Vorjahr, in Prozent (rechte Skala)

# Prognosen – Korrekturen auf breiter Front



■ Änderungsrate gegenüber dem Vorjahr, in % (UBS-Schätzung für 2020)  
 ---- 10-Jahres-Durchschnitt

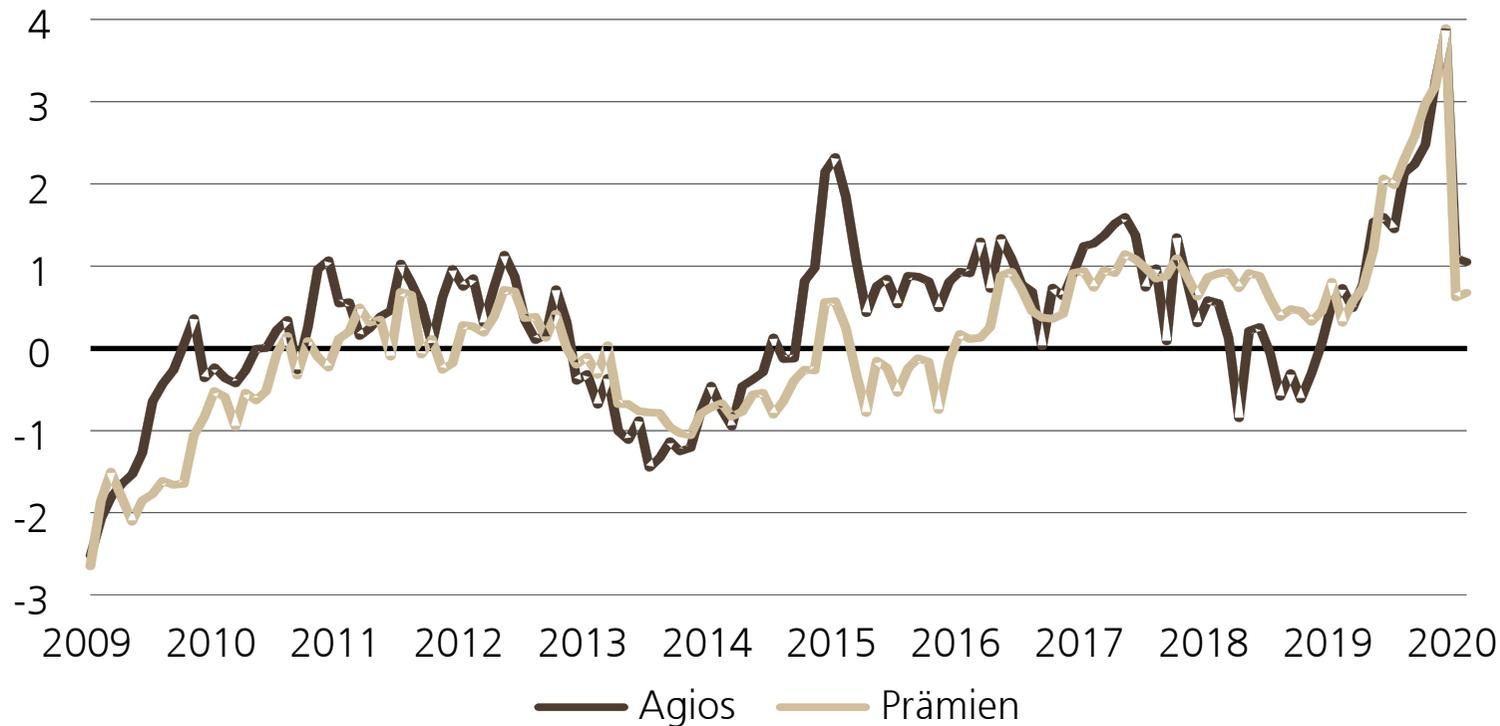


Quelle: Wuest Partner, UBS GWM CIO

Bitte beachten Sie die wichtigen rechtlichen Hinweise und die Offenlegungen am Ende dieses Dokuments.

# Indirekte Immobilienanlagen – Normalisierte Bewertungen

Agios\* der Immobilienfonds und Prämien\* der Immobilienaktien, standardisierte Werte



Quelle: Bloomberg, UBS GWM CIO; \*Schätzungen UBS

Bitte beachten Sie die wichtigen rechtlichen Hinweise und die Offenlegungen am Ende dieses Dokuments.

# Corona-Krise – Folgen für den Immobilienmarkt

## Schweizer Immobilien

Autoren: Maciej Skoczniak, CFA, CIAA, Economist, UBS Switzerland AG; Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG; Katharina Hofler, Economist, UBS Switzerland AG; Claudio Saputelli, Economist, UBS Switzerland AG

- Die schwere Rezession der Schweizer Wirtschaft wird zu Wertberichtigungen in einzelnen Marktsegmenten führen.
- Die Preisbeschleunigung auf dem Eigenheimmarkt hielt im ersten Quartal an, während die Mieten in allen Segmenten rückläufig waren. Die Coronakrise dürfte sich erst ab dem laufenden Quartal in der Preissetzung niederschlagen.
- Gemäss aktuellem Stand sind in den nächsten zwölf Monaten Wertkorrekturen von über 10 Prozent bei Verkaufsflächen wahrscheinlich. Im Wohnsegment und bei Büroflächen dürften die Preise nur leicht ins Rutschende geraten.



Der Bundesrat hat gestern erste Lockerungen in der aussergewöhnlichen Lage in Aussicht gestellt. Die Situation auf dem Immobilienmarkt bleibt jedoch geprägt von der hohen Unsicherheit über den wirtschaftlichen Verlauf in den nächsten Quartalen. Die Transaktionstätigkeit ist stark gesunken und viele Mieter von Verkaufsflächen, Hotels und anderen Freizeitimmobilien generieren keine Einnahmen, sodass die Mietzahlungen gefährdet sind. Zudem legen viele Firmen ihre Expansionspläne auf Eis, was sowohl die Nachfrage nach Büroflächen als auch nach Wohnraum belastet. Die effektiven Auswirkungen der Coronakrise auf die Preissetzung am Immobilienmarkt dürften frühestens in den Zahlen für das zweite Quartal 2020 sichtbar werden.

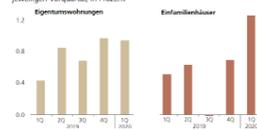
### Noch keine Trendwende sichtbar

Das erste Quartal 2020 war noch von den letzten Jahren Immobilienmarktrends geprägt. Die **Eigenheimpreise** sind gemäss dem Composite-Index um rund 1 Prozent

gegenüber dem Vorquartal gestiegen und liegen damit knapp 3 Prozent höher als vor einem Jahr.

### Noch keine Trendwende

UBS Composite Index, nominale Veränderung gegenüber dem jeweiligen Vorquartal, in Prozent



Quelle: EPRE, IAZI, WZ, UBS. Der Composite Index ist der gleichgewichtete Durchschnitt aller Angebots- und Transaktionsindizes.

Dieser Bericht wurde durch UBS Switzerland AG erstellt. Bitte beachten Sie die wichtigen rechtlichen Informationen am Ende der Publikation.

# Real Estate Focus

2020



# UBS Swiss Real Estate Bubble Index 4Q. 2019

Autoren: Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG; Claudio Saputelli, Economist, UBS Switzerland AG; Maciej Skoczniak, CFA, CIAA, Economist, UBS Switzerland AG

Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index misst das Risiko einer Immobilienblase auf dem Schweizer Eigenheimmarkt. Der Index stieg im 4. Quartal 2019 geringfügig an und stand bei 0,95 Indexpunkten. Der Index bewegte sich damit weiterhin ausserhalb der Risikozone. Die Gefahrenregionen bleiben unverändert.



Das Risiko auf dem Eigenheimmarkt blieb im 4. Quartal 2019 im Vergleich zum Vorquartal praktisch unverändert. Bei den Angebotspreisen für Eigenheime zeichnete sich im 4. Quartal 2019 zwar ein leichter Aufwärtstrend ab; diese legten das zweite Quartal in Folge leicht zu. Inflationsbereinigt sind die Preise jedoch auf dem gleichen Niveau wie noch vor einem Jahr. Zudem zeigte sich die Wirtschaftsentwicklung der Schweiz relativ robust, sodass das Preis-Einkommens-Verhältnis im vergangenen Quartal nur minim zulegen. Angesichts sinkender Mieten verzeichnete das Preis-Miet-Verhältnis allerdings einen neuen Höchststand. So sind aktuell über 31 Jahresmieten notwendig, um ein identisches Eigenheim zu erwerben.

### Stabiles Wachstum der Hypothekarschulden

Das ausstehende Hypothekarschulden der Haushalte legte im 4. Quartal 2019 moderat zu. Die Wachstumsraten waren in den letzten Quartalen stabil und stehen im Verhältnis zum Einkommenswachstum nahe dem langjährigen Durchschnitt. Die Verschuldung beträgt aktuell 195 Prozent des verfügbaren Einkommens mit weiter steigender Tendenz.

Die Nachfrage nach Buy-to-let stieg im Quartalvergleich leicht an, liegt aber immer noch unter den Höchstwerten von Ende 2014. Doch im Sog der gesunkenen Hypothekenzinsen stieg auch diese Investitionsnachfrage nach Eigenheimen graduell wieder an.

### UBS Swiss Real Estate Bubble Index



Quelle: UBS

Indexberechnung: Der UBS Swiss Real Estate Bubble Index setzt sich aus sechs Subindizes zusammen. Er wird als mittels Hauptkomponentenanalyse gewichteter Durchschnitt der standardisierten Indikatoren berechnet und bildet die Abweichung in Standardabweichungen vom auf null normierten Mittelwert ab. Der Index verwendet folgende Klassifizierung: Baisse (unter -1), Balance (von -1 bis unter 0), Boom (von 0 bis unter 1), Risiko (von 1 bis unter 2) und Blase (ab 2).

Dieser Bericht wurde durch UBS Switzerland AG erstellt. Bitte beachten Sie die wichtigen rechtlichen Informationen am Ende der Publikation.

# Risikohinweise CIO

Die Anlagebeurteilungen des Chief Investment Office von UBS («CIO») werden durch Global Wealth Management von UBS Switzerland AG (in der Schweiz durch die FINMA beaufsichtigt) oder deren verbundenen Unternehmen («UBS») produziert und veröffentlicht. Die Anlagebeurteilungen wurden im Einklang mit den gesetzlichen Erfordernissen zur Förderung der **Unabhängigkeit des Anlageresearch** erstellt.

## Allgemeines Anlageresearch – Risikohinweise:

Diese Publikation dient **ausschliesslich zu Ihrer Information** und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Offenstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Produkten dar. Die in dieser Publikation enthaltene Analyse ist nicht als persönliche Empfehlung aufzufassen und berücksichtigt weder die Anlageziele noch die Anlagestrategien oder die finanzielle Situation oder Bedürfnisse einer bestimmten Person. Sie basiert auf zahlreichen Annahmen. Unterschiedliche Annahmen können zu materiell unterschiedlichen Ergebnissen führen. Bestimmte Dienstleistungen und Produkte unterliegen gesetzlichen Beschränkungen und können deshalb nicht unbeschränkt weltweit angeboten und/oder von allen Investoren erworben werden. Alle in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus als zuverlässig und glaubwürdig eingestuft Quellen, trotzdem lehnen wir jede vertragliche oder stillschweigende Haftung für falsche oder unvollständige Informationen ab (ausgenommen sind Offenlegungen, die sich auf UBS beziehen). Alle Informationen und Meinungen sowie angegebenen Prognosen, Einschätzungen und Marktpreise sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation aktuell und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Hierin geäusserte Meinungen können von den Meinungen anderer Geschäftsbereiche von UBS abweichen oder diesen widersprechen, da sie auf der Anwendung unterschiedlicher Annahmen und/oder Kriterien basieren.

Dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen (einschliesslich Prognosen, Werte, Indizes oder sonstiger berechneter Beträge («Werte»)) dürfen unter keinen Umständen für folgende Zwecke verwendet werden: (i) für Bewertungs- oder buchhalterische Zwecke; (ii) zur Bestimmung der fälligen oder zahlbaren Beträge, Preise oder Werte von Finanzinstrumenten oder -verträgen; oder (iii) zur Messung der Performance von Finanzinstrumenten, einschliesslich zwecks Nachverfolgung der Rendite oder Performance eines Werts, Festlegung der Vermögensallokation des Portfolios oder Berechnung der Performance Fees. UBS und ihre Direktoren oder Mitarbeiter könnten berechtigt sein, jederzeit Long- oder Short-Positionen in hierin erwähnten Anlageinstrumenten zu halten, in ihrer Eigenschaft als Auftraggeber oder Mandatsträger Transaktionen mit relevanten Anlageinstrumenten auszuführen oder für den Emittenten beziehungsweise eine mit diesem Emittenten wirtschaftlich oder finanziell verbundene Gesellschaft bzw. das Anlageinstrument selbst andere Dienstleistungen zu erbringen. Zudem könnten Mitglieder der Konzernleitung bei der Emittentin oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaft als Verwaltungsräte tätig sein. Die von UBS und ihren Mitarbeitern getroffenen Anlageentscheidungen (einschliesslich der Entscheidung, Wertpapiere zu kaufen, verkaufen oder zu halten) könnten von den in den Research-Publikationen von UBS geäusserten Meinungen abweichen oder ihnen widersprechen. Bei Illiquidität des Wertpapiermarkts kann es vorkommen, dass sich gewisse Anlageprodukte nicht sofort realisieren lassen. Aus diesem Grund ist es manchmal schwierig, den Wert Ihrer Anlage und die Risiken, denen Sie ausgesetzt sind, zu quantifizieren. UBS setzt Informationsbarrieren ein, um den Informationsfluss aus einem oder mehreren Bereichen innerhalb von UBS in andere Bereiche, Einheiten, Divisionen oder verbundene Unternehmen von UBS zu steuern. Der Termin- und Optionenhandel eignet sich nicht für jeden Anleger, da ein erhebliches Verlustrisiko besteht und die Verluste den ursprünglich investierten Betrag übersteigen können. Die Wertentwicklung einer Anlage in der Vergangenheit stellt keine Gewähr für künftige Ergebnisse dar. Weitere Informationen sind auf Anfrage erhältlich. Manche Anlagen können plötzlichen und erheblichen Wertverlusten unterworfen sein. Bei einer Liquidation Ihrer Anlagewerte kann es vorkommen, dass Sie weniger zurückerhalten als Sie investiert haben, oder dass man Sie zu einer Zusatzzahlung verpflichtet. Wechselkursschwankungen können sich negativ auf den Preis, Wert oder den Ertrag einer Anlage auswirken. Der/Die Analyst(en), der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, kann/können zum Zweck der Sammlung, Zusammenfassung und Interpretation von Marktinformationen mit Mitarbeitern des Trading Desk und des Vertriebs sowie anderen Gruppen interagieren.

Die steuerliche Behandlung hängt von der individuellen Situation ab und kann sich in Zukunft ändern. UBS erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung und macht keinerlei Zusicherung im Hinblick auf die steuerliche Behandlung von Vermögenswerten oder deren Anlagerenditen – weder im Allgemeinen noch in Bezug auf die Verhältnisse und Bedürfnisse eines spezifischen Kunden. Wir können nicht auf die persönlichen Anlageziele, finanziellen Situationen und Bedürfnisse unserer einzelnen Kunden eingehen und empfehlen Ihnen deshalb, vor jeder Investition Ihren Finanz- und/oder Steuerberater bezüglich möglicher – einschliesslich steuertechnischer – Auswirkungen zu konsultieren.

Dieses Material darf ohne vorherige Einwilligung von UBS nicht reproduziert werden. Sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde, untersagt UBS ausdrücklich jegliche Verteilung und Weitergabe dieses Materials an Dritte.

UBS übernimmt keinerlei Haftung für Ansprüche oder Klagen von Dritten, die aus dem Gebrauch oder der Verteilung dieses Materials resultieren. Die Verteilung dieser Publikation darf nur im Rahmen der dafür geltenden Gesetzgebung stattfinden. Informationen darüber, wie das CIO Konflikte regelt und die Unabhängigkeit seiner Anlagebeurteilungen, des Publikationsangebots, des Research sowie der Ratingmethoden aufrechterhält, finden Sie unter [www.ubs.com/research](http://www.ubs.com/research). Weitere Informationen über die jeweiligen Autoren dieser und anderer CIO-Publikationen, auf die in diesem Bericht verwiesen wird, sowie Kopien von vergangenen Berichten zu diesem Thema können Sie bei Ihrem Kundenberater bestellen.

**Wichtige Informationen über nachhaltige Anlagestrategien:** Nachhaltige Anlagestrategien versuchen, die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) beim Anlageprozess und Portfolioaufbau miteinzubeziehen. So verschieden die Strategien je nach geografischer Region und Anlagestil sind, so unterschiedlich ist deren Vorgehen bezüglich ESG-Analysen und der Einbeziehung der daraus resultierenden Erkenntnisse. Wenn ein Portfoliomanager ESG-Faktoren oder Nachhaltigkeitskriterien einbezieht, kann er bestimmte Anlagechancen möglicherweise nicht nutzen, die ansonsten zu seinem Anlageziel und anderen grundsätzlichen Anlagestrategien passen würden. Die Erträge eines Portfolios, das hauptsächlich aus nachhaltigen Anlagen besteht, sind unter Umständen geringer oder höher als die eines Portfolios, bei dem der Portfoliomanager keine ESG-Faktoren, Ausschlusskriterien oder andere Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Zudem kann ein solches Portfolio Unterschiede hinsichtlich der Anlagechancen aufweisen. Unternehmen erfüllen möglicherweise nicht bei allen Aspekten für ESG oder nachhaltiges Investieren hohe Performancestandards. Es gibt auch keine Garantie, dass ein Unternehmen die Erwartungen bezüglich der Corporate Responsibility, Nachhaltigkeit und/oder Wirkung erfüllt.

Vertrieb an US-Personen durch UBS Financial Services Inc. oder UBS Securities LLC, Tochterunternehmen von UBS AG. UBS Switzerland AG, UBS Europe SE, UBS Bank, S.A., UBS Brasil Administradora de Valores Mobiliarios Ltda, UBS Asesoros Mexico, S.A. de C.V., UBS Securities Japan Co., Ltd, UBS Wealth Management Israel Ltd und UBS Menkul Degerler AS sind verbundene Unternehmen von UBS AG. UBS Financial Services Incorporated in Puerto Rico ist ein Tochterunternehmen von UBS Financial Services Inc. **UBS Financial Services Inc. übernimmt die Verantwortung für die Inhalte von Berichten, welche durch nicht in den USA ansässige Tochterunternehmen erstellt wurden, wenn diese Berichte an US-Personen weitergegeben werden. Alle Transaktionen von US-Personen mit Wertpapieren, die in dieser Publikation erwähnt werden, müssen über ein in den USA zugelassenes Brokerhaus abgewickelt werden und dürfen nicht von einem nicht in den USA ansässigen Tochterunternehmen durchgeführt werden. Der Inhalt dieser Publikation wurde und wird nicht durch irgendeine Wertpapieraufsichts- oder Investitionsbehörde in den USA oder anderswo genehmigt. UBS Financial Services Inc. ist nicht als Berater für irgendeine Kommunalbehörde oder verpflichtete Person im Sinne von Abschnitt 15B der Securities Exchange Act (die «Municipal Advisor»-Regel) tätig. Die in dieser Publikation vertretenen Meinungen und Ansichten stellen keine Empfehlung im Sinne der Municipal Advisor Rule dar und sind auch nicht als solche aufzufassen.**

**Externe Vermögensverwalter / Externe Finanzberater:** Für den Fall, dass dieses Research oder die Publikation an einen externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausgegeben wird, untersagt UBS dem externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausdrücklich, diese an ihre Kunden und/oder Dritte weiterzugeben beziehungsweise zur Verfügung zu stellen.

Stand 06/2019 CIO82652744

© UBS 2020. Das Schlüsselssymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

