



## Immobilien Ausland: Zeit für einen neuen Versuch?

Brice Hoffer, UBS Unified Global Alternatives (UGA)

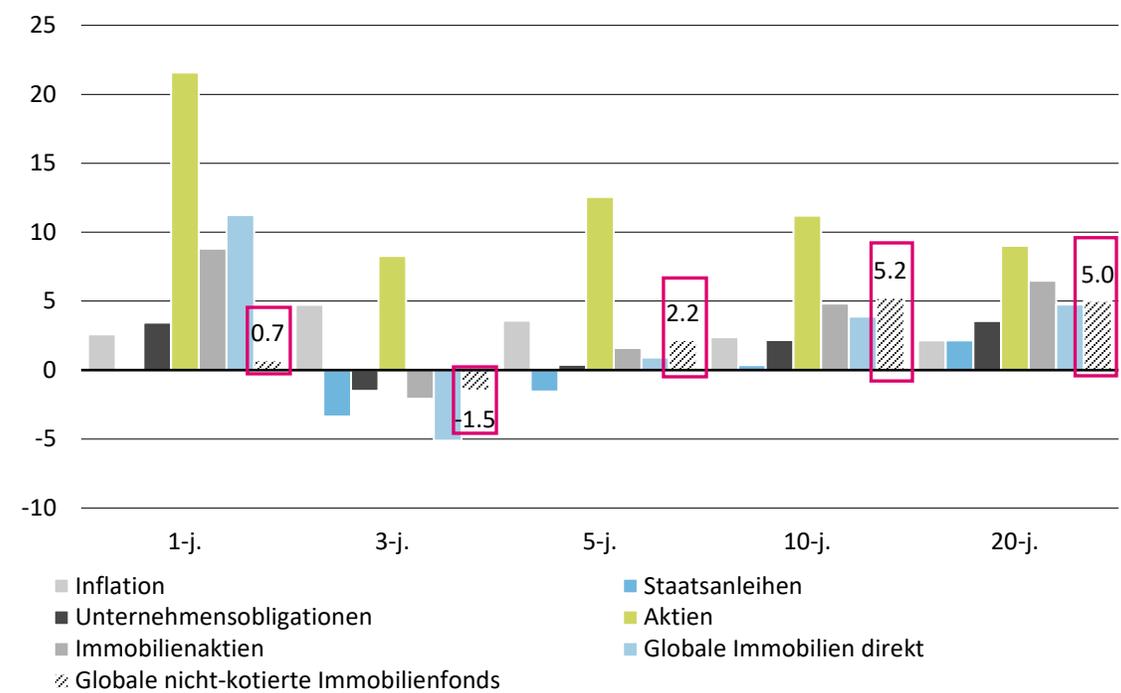
# Merkmale der Anlageklasse Immobilien Ausland (unkotiert)

Korrelationsmatrix (30 Jahre: 1995-2024)	Staatsanleihen global	Unternehmensobligationen global	Aktien global	Immo-Aktien global	Globale Immobilien direkt	Globale nicht-kotierte Immobilienfonds
Staatsanleihen global	1.00	0.63	-0.06	-0.02	0.04	0.04
Unternehmensobligationen global		1.00	0.39	0.40	0.13	-0.12
Aktien global			1.00	0.59	0.41	0.19
Immo-Aktien global				1.00	0.59	0.35
Globale Immobilien direkt					1.00	0.83

Kennzahlen (30 Jahre: 1995-2024)	Globale Staatsanleihen	Globale Unternehmensobligationen	Globale Aktien	Immo-Aktien global	Globale Immobilien direkt	Globale nicht-kotierte Immobilien
Gesamtrendite (% p.a.)	3.8	4.4	8.8	8.1	6.5	6.6
Standardabweichung (% p.a.)	5.1	5.9	17.0	20.3	11.9	7.3

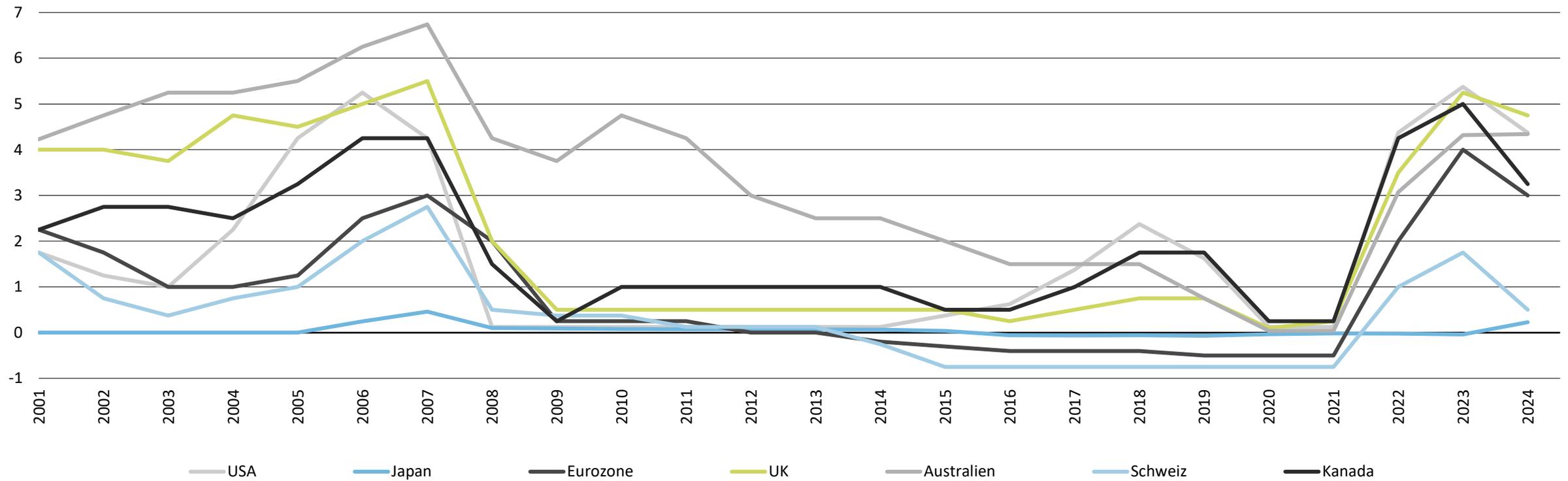
Performance global bis 2024 (% p.a.)



Quellen: MSCI; Oxford Economics; Refinitiv Datastream; UBS Asset Management, Unified Global Alternatives (UGA, Februar 2025). Hinweise: Inflation = Industrieländer; globale Staatsanleihen = Bank of America Merrill Lynch Global Government Index (Lokalwährung); globale Unternehmensanleihen = Bank of America Merrill Lynch Global Corporate Index (Lokalwährung, Daten nur ab 1997 verfügbar); globale Aktien = MSCI World Index (Lokalwährung); globale börsennotierte Immobilienaktien = FTSE EPRA / Nareit Developed (EUR); globale nicht börsennotierte Immobilien = MSCI Global Annual Property Index geglättet von UBS (Lokalwährung); globale nicht börsennotierte Immobilienfonds = ANREV / INREV / NCREIF Global Real Estate Fund Index core funds mit Performance vor 2005 geschätzt von UBS (Lokalwährung). 2024 Daten sind eine Schätzung für globale Immobilien direkt und globale nicht-kotierte Immobilienfonds. **Die Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für künftige Ergebnisse.**



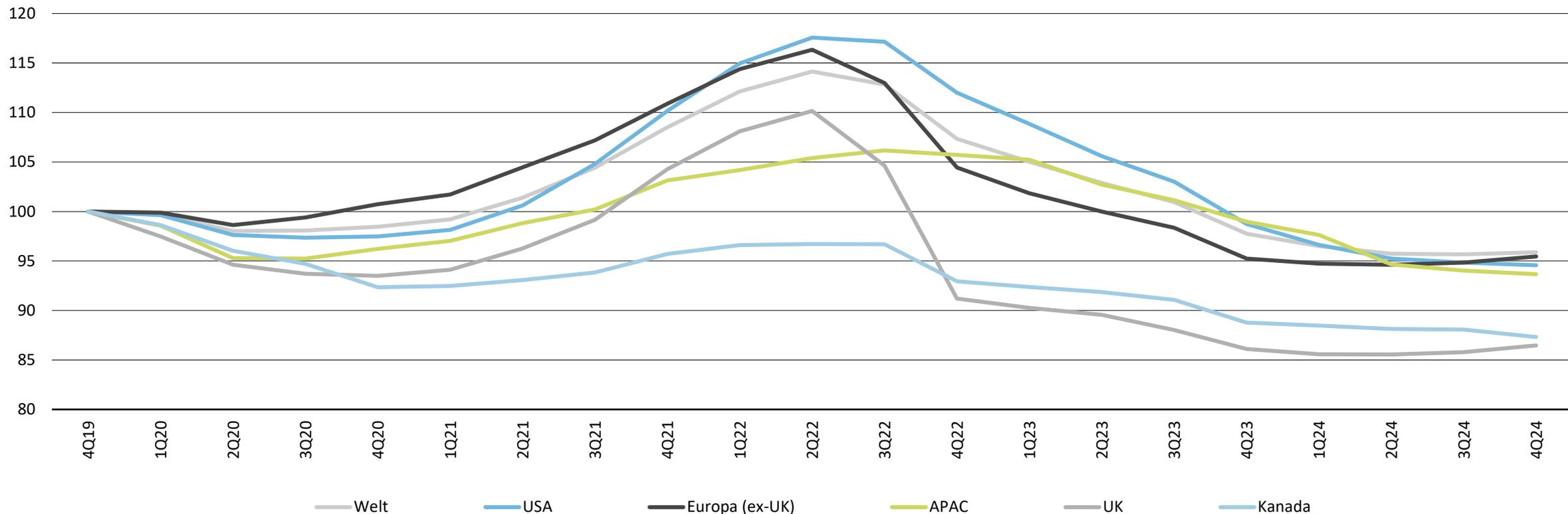
## Leitzinsen (per Jahresende, %)



Quellen: Oxford Economics; Refinitiv Datastream; UBS Asset Management, Unified Global Alternatives (UGA, Mai 2025)



## Immobilienkapitalwerte (gemischte Sektoren) nach Markt (lokale Währung, 4Q19=100)

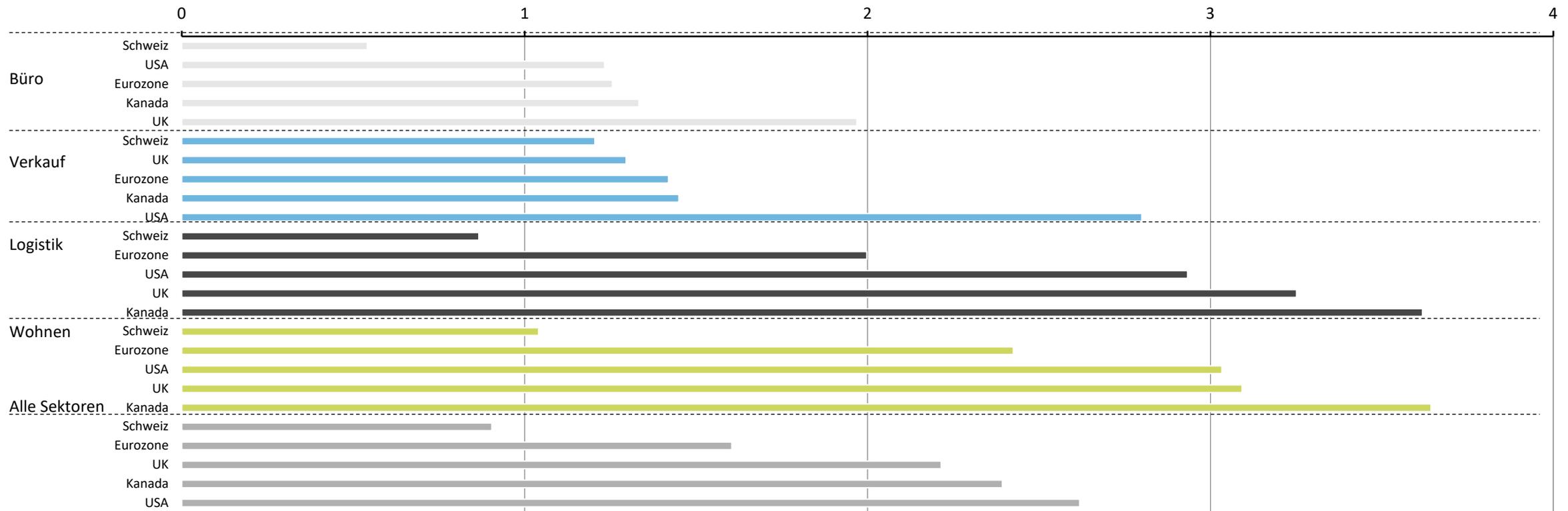


Quellen: UBS Asset Management, MSCI; NCREIF; UBS Asset Management, Unified Global Alternatives (UGA); Februar 2025

Hinweise: Nur zu Illustrationszwecken. Die frühere beziehungsweise erwartete Performance ist keine Garantie für künftige Ergebnisse.



## 3-j durchschnittliches Mietwachstum, Prognose 2025-27 (Lokalwährung, % p.a.)



Quellen: Oxford Economics; CBRE; MSCI; PMA; UBS Asset Management, Unified Global Alternatives (UGA), März 2025

Hinweis: **Die vergangene/erwartete Wertentwicklung ist keine Garantie für zukünftige Ergebnisse.** Die Prognosen wurden vor dem 2. April 2025 (US Liberation Day) erarbeitet.



## Immobilien Ausland: Schlüsselthemen 2025

- Der Markt hat vermutlich die Talsohle durchschritten, auch wenn Abwärtsrisiken noch bestehen (US Zollgebühren)
- Discounted- und Distressed-Opportunitäten am Markt könnten etwas länger verbleiben als ursprünglich erwartet
- Fremdfinanzierung weniger renditesteigernd und erforderlicher Fokus auf robuste Mieterträge und aktives Asset Management
- Wohnsektoren scheinen am attraktivsten zu sein, mit starken langfristigen Fundamentaldaten und einem defensiven Renditecharakter



## Kontakt Daten

**Brice Hoffer**

Portfolio Manager, Unified Global  
Alternatives (UGA) – Real Estate

+41 44 234 91 56  
brice.hoffer@ubs.com

**UBS Asset Management Switzerland AG**

Postfach  
Europaallee 21  
8098 Zürich

+41 44 234 11 11  
[www.ubs.com](http://www.ubs.com)

UBS Asset Management Switzerland AG is a subsidiary of UBS AG



# Rechtliche Hinweise

**Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.** Nur für professionelle Anleger. Dieses Dokument wird von UBS Asset Management Switzerland AG, einem Unternehmen nach Schweizer Recht, veröffentlicht. Die Anlagegruppen der UBS Investment Foundation 3 stehen nur Personalvorsorgeeinrichtungen offen, die in der Schweiz domiziliert und nach Art. 48 und Art. 61 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge im Register für berufliche Vorsorge eingetragen sind. Nach dem Memorandum of Understanding von 2004 sind die Anlagegruppen in Bezug auf Dividenden auf US-Aktien nur dann verrechnungssteuerepflichtig, wenn sie diese Voraussetzung nicht erfüllen. Das Dokument darf nur unter Einhaltung der anwendbaren gesetzlichen Vorschriften verbreitet werden. Dieses Dokument wurde ohne Rücksicht auf konkrete oder künftige Anlageziele, besondere finanzielle oder steuerliche Umstände oder die Bedürfnisse bestimmter Empfänger erstellt. Es dient rein informativen Zwecken und ist weder als Angebot noch als Aufforderung zur Unterbreitung eines Angebots, zum Abschluss eines Vertrags oder zum Kauf oder Verkauf von Wertschriften oder damit verbundenen Finanzinstrumenten zu verstehen. Die in diesem Dokument beschriebenen Produkte und Wertschriften sind unter Umständen nicht für den Verkauf in anderen Ländern oder für bestimmte Anlegergruppen geeignet oder zulässig. Die Informationen und Meinungen in diesem Dokument stützen sich auf vertrauenswürdige Daten aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit oder Vollständigkeit im Hinblick auf die hierin erwähnten Wertschriften, Märkte und Entwicklungen. Die Informationen in diesem Dokument wurden ohne Gewährleistungen oder Zusicherungen bereitgestellt, dienen ausschliesslich der Information und sind nur für den persönlichen Gebrauch durch den Empfänger vorgesehen.

Die bisherige (simulierte oder tatsächliche) Wertentwicklung stellt keine Garantie für künftige Ergebnisse dar. In den Performancedarstellungen sind keine Provisionen oder Kosten berücksichtigt, die bei der Zeichnung und Einlösung von Anteilen anfallen. Provisionen und Kosten wirken sich negativ auf die Gesamrendite aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht dessen bzw. deren Referenzwährung entsprechen, kann sich die Gesamrendite aufgrund von Wechselkursschwankungen verbessern oder verschlechtern. Sämtliche Informationen oder Meinungen können jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Sowohl UBS Asset Management Switzerland AG als auch die anderen Unternehmen der UBS Asset Management Switzerland AG Gruppe sind berechtigt, Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertschriften oder in anderen Finanzinstrumenten zu halten und diese zu kaufen oder zu verkaufen. Dieses Dokument darf unabhängig vom Zweck ohne vorherige schriftliche Zustimmung von UBS Asset Management Switzerland AG weder reproduziert noch weitergegeben oder nachgedruckt werden. Dieses Dokument enthält sogenannte «zukunftsgerichtete Aussagen», unter anderem, jedoch nicht ausschliesslich, zur künftigen Entwicklung unseres Geschäfts. Diese zukunftsgerichteten Aussagen stellen zwar unsere Beurteilung und künftigen Erwartungen in Bezug auf unsere geschäftliche Entwicklung dar, doch könnten verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Ergebnisse wesentlich von unseren Erwartungen abweichen. Prospekte, vereinfachte Prospekte oder das Dokument mit den wesentlichen Anlegerinformationen, die Satzung oder das Verwaltungsreglement sowie Jahres- und Halbjahresberichte von UBS-Fonds können in der nach dem lokalen anwendbaren Recht vorgegebenen Sprache kostenlos bei UBS Asset Management Switzerland AG, c/o UBS AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich oder von UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel, angefordert werden. Weitere Erläuterungen zu Finanzfachbegriffen finden Sie unter [ubs.com/glossary](https://ubs.com/glossary)

Quelle für alle Daten und Grafiken (sofern nicht anders angegeben): UBS Asset Management.

© UBS 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS sind geschützte Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.