

Traditionelle Immobilienanlagen auf dem Prüfstand?

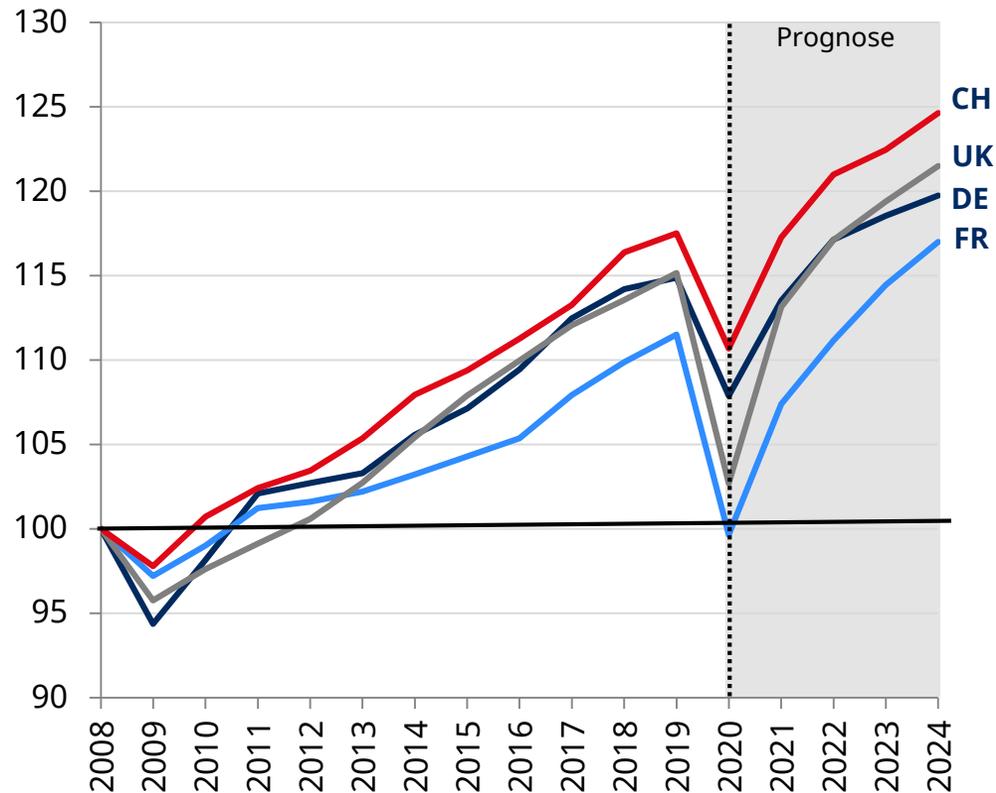
Eine europäische Perspektive

Europa: Prognosen erwarten Rückkehr zum Wachstum

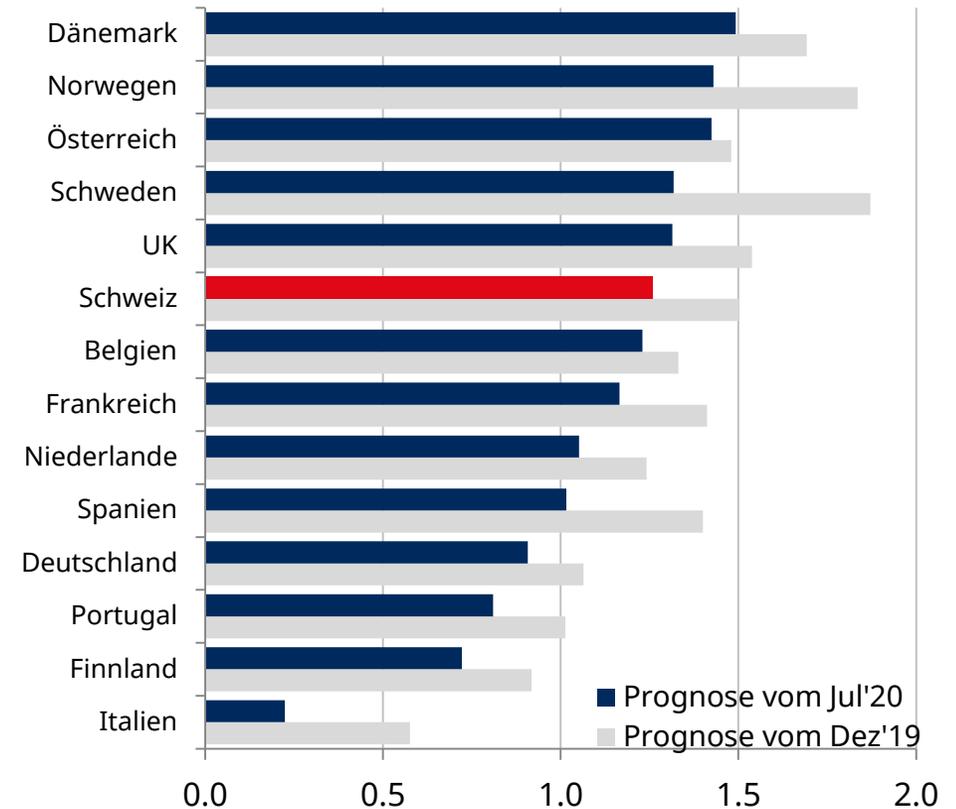
V/U-förmige Erholung setzt bereits ein – mittelfristig positiver Ausblick

BIP Wachstum & Prognose

Index: 2008 = 100



BIP Wachstumsprognose 2020-2024 (Ø % p.a.)



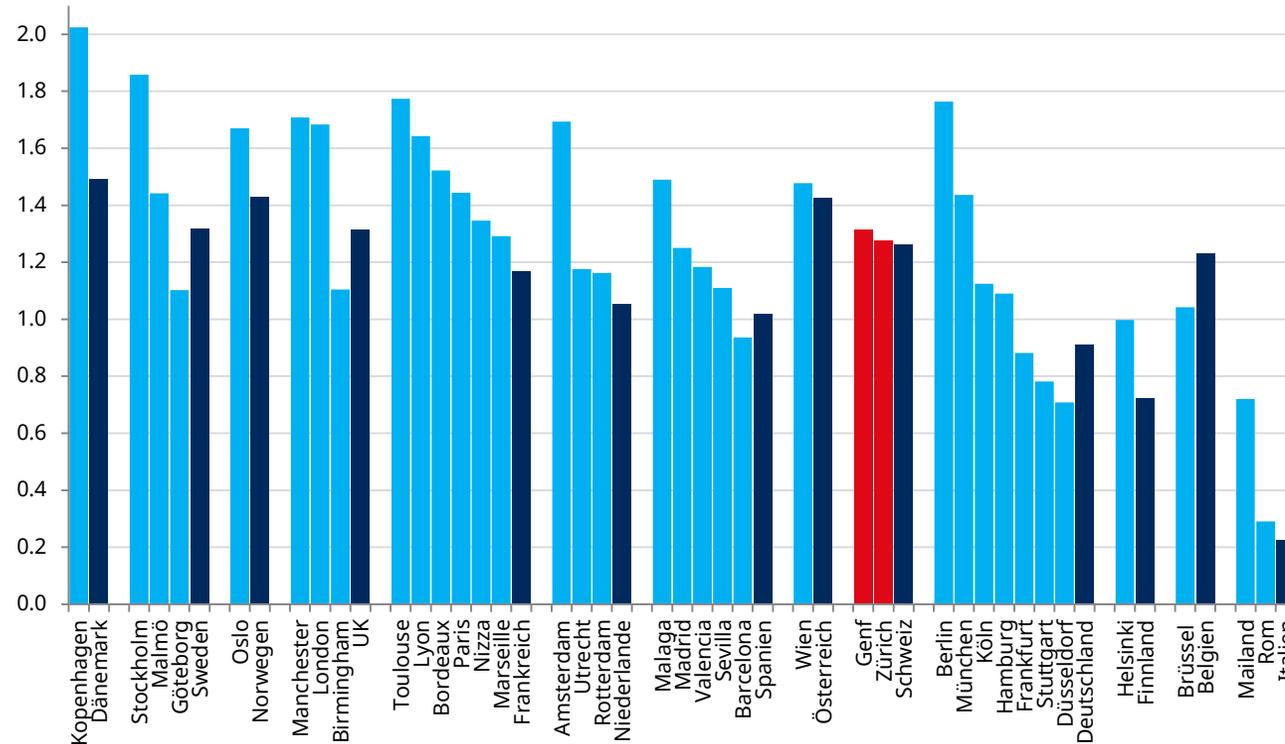
Quelle: Oxford Economics, Schroders. August 2020

The forecast should be regarded as illustrative of trends. Actual figures will differ from forecasts. Please refer to Important Information regarding forecasts

Städtische Ökonomien zeigen sich robust

Städte zeigen größerer Widerstandsfähigkeit und deutlich höheres Wachstum

Durchschnittliches BIP Wachstum 2020-2024, % p.a.



Covid-19 bedeutet nicht "das Aus" für die Stadt



John Dunstall, "Menschen kehren nach der Pest nach London zurück, 1665. Guildhall Library

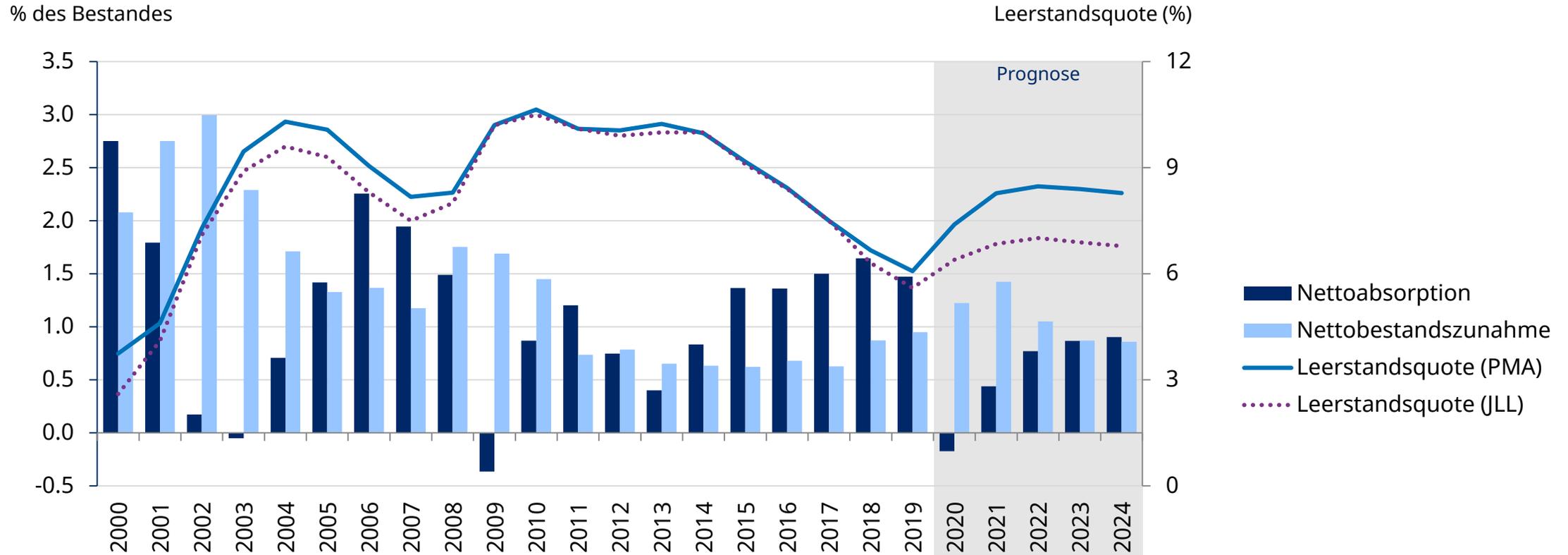
Quelle: Oxford Economics, Schroders. Juli 2020.

The forecast should be regarded as illustrative of trends. Actual figures will differ from forecasts. Please refer to Important Information regarding forecasts

Büro: Zunahme des Angebots bei nachlassender Nachfrage

Zunahme Leerstand erwartet – aber Angebot ab '22 nun geringer als angenommen

Europa ex. UK – Angebot und Nachfrage



Quelle: PMA, JLL, Schroders, Juli 2020.

The forecast should be regarded as illustrative of trends. Actual figures will differ from forecasts. Please refer to Important Information regarding forecasts

Die Zukunft des Büros

Möglichkeit von zu Hause aus zu arbeiten bedeutet nicht das Ende des Büros

- Möglichkeiten aus dem **Homeoffice** zu arbeiten werden stark zunehmen.
Aber: Auswirkungen auf die Büronachfrage vermutlich eher gering
- Frühere Spekulationen über Homeoffice und den „**Tod des Büro**“ waren zu **pessimistisch** – Die meisten werden nicht permanent von zu Hause aus arbeiten.
- Die Krise zeigt, **wie wichtig das Büro ist**. Menschen sind soziale Wesen. Nicht jeder hat Platz /Ausstattung für permanentes Homeoffice. Manche Menschen mögen auch die Trennung von Arbeit und Zuhause.
- Das Büro bleibt ein zentraler Punkt für die **Kommunikation und Zusammenarbeit** der Mitarbeiter und mit Kunden. **Lage/Erreichbarkeit und Ausstattungsqualität steigt weiter in Bedeutung**
- **Büro ist ein Business Tool**, um die Marke und Kultur des Unternehmens nach innen und aussen zu transportieren.
- Büro ist zentraler **Bestandteil der Personalstrategie** zur Bindung, Gewinnung, Schulung und Motivation von Mitarbeitern.
- Positiv: **Höhere Akzeptanz der Arbeit von zu Hause** aus, was zu einer höheren Zufriedenheit und Bindung der Mitarbeiter führt



Neue Microsoft-Zentrale München



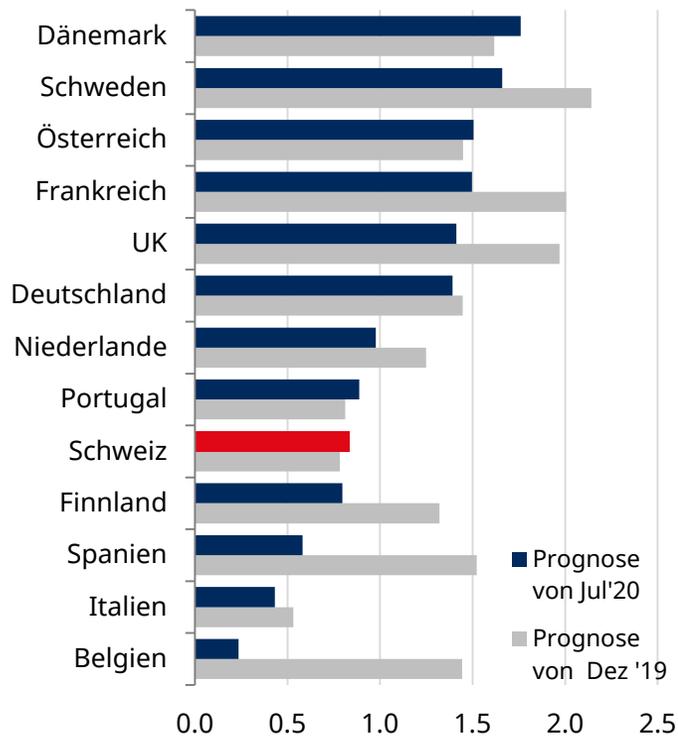
Neues Zalando HQ in Berlin

Quelle: Schroders, Juli 2020.

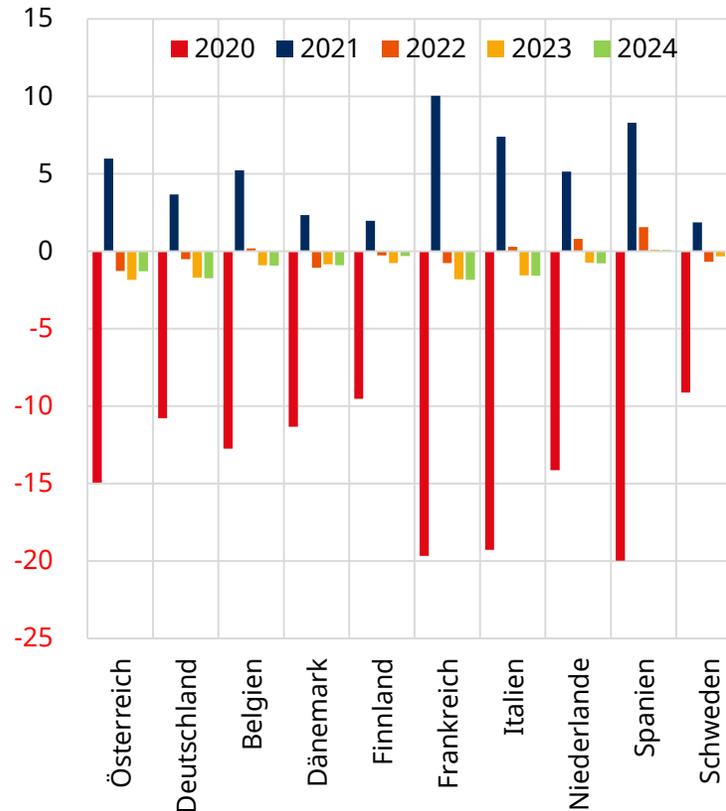
Weiteres Wachstum der Detailhandelsumsätze erwartet

Jedoch nicht im stationären Detailhandel - sondern online

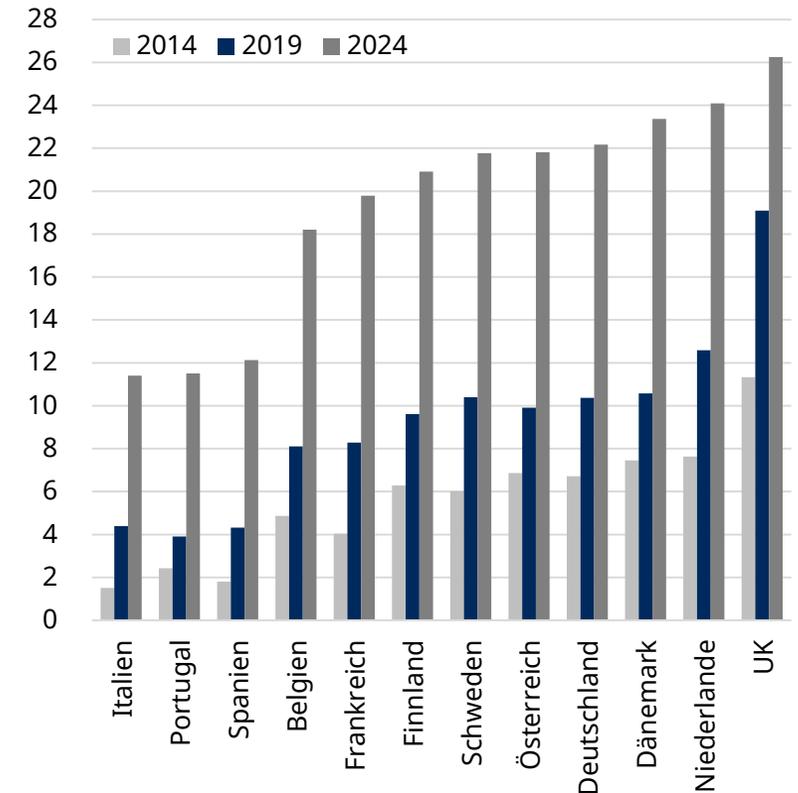
Wachstum des Detailhandelsumsatz - Prognose 2020-2024 (% p.a.)



Wachstum stationärer Handel (% p.a.)



Marktanteil Online & Prognose
% des gesamten Detailhandelsumsatzes



Quelle: Oxford Economics, PMA, Schroders. Juli 2020.

The forecast should be regarded as illustrative of trends. Actual figures will differ from forecasts. Please refer to Important Information regarding forecasts

Detailhandel – Krise beschleunigt weitere Polarisierung

Covid-19 führt zu steigenden Leerständen und weiterem Druck auf Mieten

- Lockdowns haben insbesondere non-food Einzelhandel hart getroffen: Sektor mit höchstem Mass an Mietausfällen/-stundungen.
- Lücke zwischen echten “Omni-channel” Einzelhändlern und solchen mit mangelnder oder sogar ohne Onlinepräsenz wurde sehr deutlich.
- **Schwächere Non-Food-Einzelhändler**, insbesondere mid-market Marken, standen bereits vor dem Virus unter finanziellem Druck und werden wahrscheinlich trotz staatlicher Hilfen nicht überleben.
- **Krise führt zu weiterer Polarisierung in Bezug auf:**
 - **Segmente** (etwa Mode versus Food)
 - **Lagen** (1A-Lage versus sekundäre Lage) und
 - **Formate** (Einkaufszentrum versus Fachmarkt/Supermarkt)
- **Insolvenzen und Reduzierung des Flächenbedarfs wird zu steigenden Leerständen und weiterem Abwärtsdruck auf Mieten führen.**
- Steigende Arbeitslosigkeit, vorsichtige Konsumenten und schleppender Tourismus sind auch mittelfristig problematisch: “Survival of the fittest”

Oxford Circus, London



Galleries Royales Saint-Hubert, Brüssel



Gran Via, Madrid



Quelle: Schroders. Juli 2020

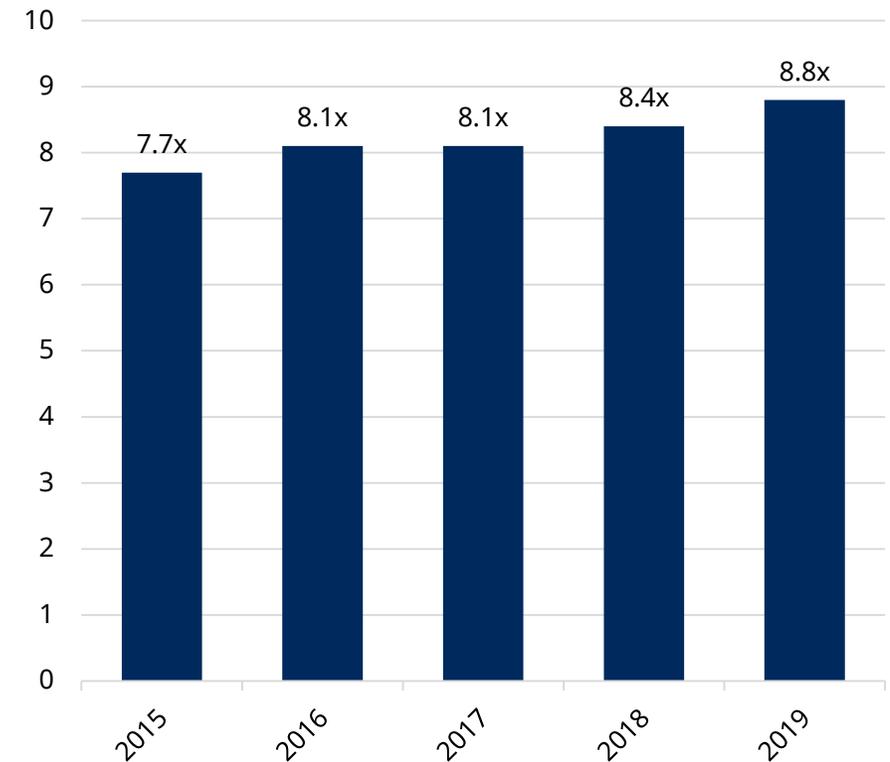
Logistik / Industrie

Kurzzeitschock – Aber Krise könnte Nachfrage langfristig erhöhen

- Krise gibt Online-Detailhandel weiteren Auftrieb.
- Aber: Logistiker die für non-food Einzelhändler arbeiten sind unter Druck. Spekulative Entwicklungen könnten Leerstand kurzfristig ansteigen lassen und Mietpreiswachstumsaussichten verschlechtern.
- Mieten für „Light Industrial“ Gewerbe dürften ebenfalls stagnieren / unter Druck geraten, da kleine Unternehmen insolvent gehen und der Leerstand steigt
- Business bleibt hart: Druck auf Margen durch Krise im verarbeitenden Gewerbe und durch geringeren Welthandel und Handelskonflikte bleibt.
- Langfristig werden Einzelhändler und Hersteller versuchen, **die Lieferketten zu diversifizieren** und weniger auf Offshore-Lieferanten angewiesen zu sein, wo finanziell und operativ machbar. Aber: Neue Fabriken werden hoch automatisiert.
- Anfangsrenditen für Core Logistik in vielen Europäischen Städten unter 4%

Amazon Lagerumschlag

x innerhalb eines Jahres



Quelle: Amazon, Schroders. Juli 2020.

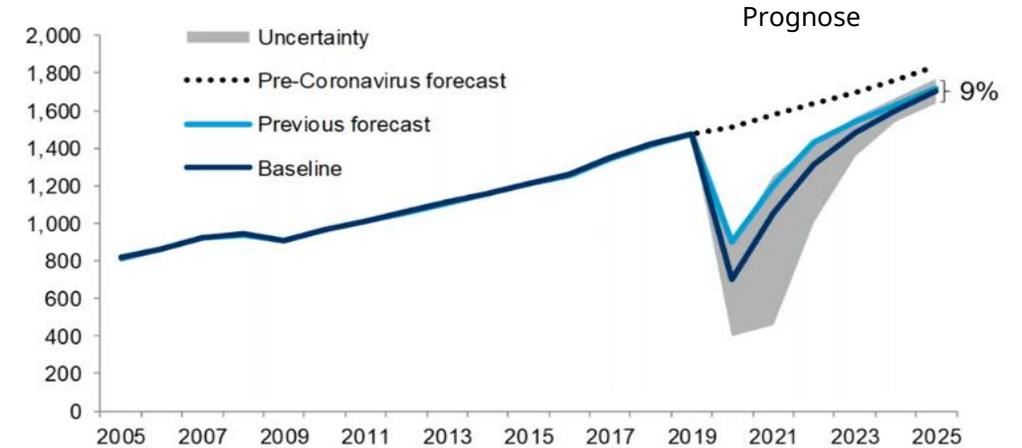
Reference to companies are for illustrative purposes only and not a recommendation to buy or sell any financial instrument or to adopt any investment strategy

Hotels

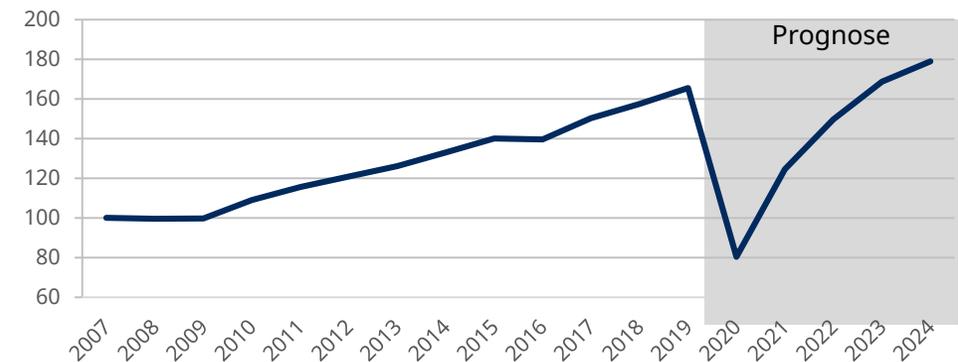
Reisebeschränkungen drücken weiter stark auf Performance

- Starke Beeinträchtigung durch Lockdowns & Reisebeschränkungen
- Sektor könnte von „Nachholbedarf“ profitieren – aber Verbraucher werden extrem vorsichtig bleiben
- Inländische Nachfrage wird sich zuerst erholen. Internationale Nachfrage wird deutlich länger benötigen.
- Märkte mit starkem inländischen Besucherprofil werden robuster
- Anstieg der Arbeitslosigkeit könnte Nachfrage auch mittelfristig beeinträchtigen (Privat- aber auch Geschäftsreisen)
- Nachfrage von Geschäftsreisenden wird sich auch nur langsam erholen, da Firmen Risiko, Nachhaltigkeit und Kosten abwägen
- Prognosen erwarten Erholung der Nachfrage bis 2024 – RevPAR wird aber hinterherhinken
- Langfristig gute Aussichten (Megatrends): Chance für Investoren?

Ankünfte Global (in Mio.)



Europa: Übernachtungen (15 Metropolen), Index, 2007 = 100



Quelle: Tourism Economics, PMA, Schroders. Juli 2020

The forecast should be regarded as illustrative of trends. Actual figures will differ from forecasts. Please refer to Important Information regarding forecasts

Renditen: Polarisierung zwischen Sektoren & Risikoprofilen

Objekte mit Risiken und Einzelhandel sehen Dekompression – Core stabil

Veränderung der Nettoanfahrendrenditen seit Jahresbeginn – ausgewählte Märkte/Sektoren

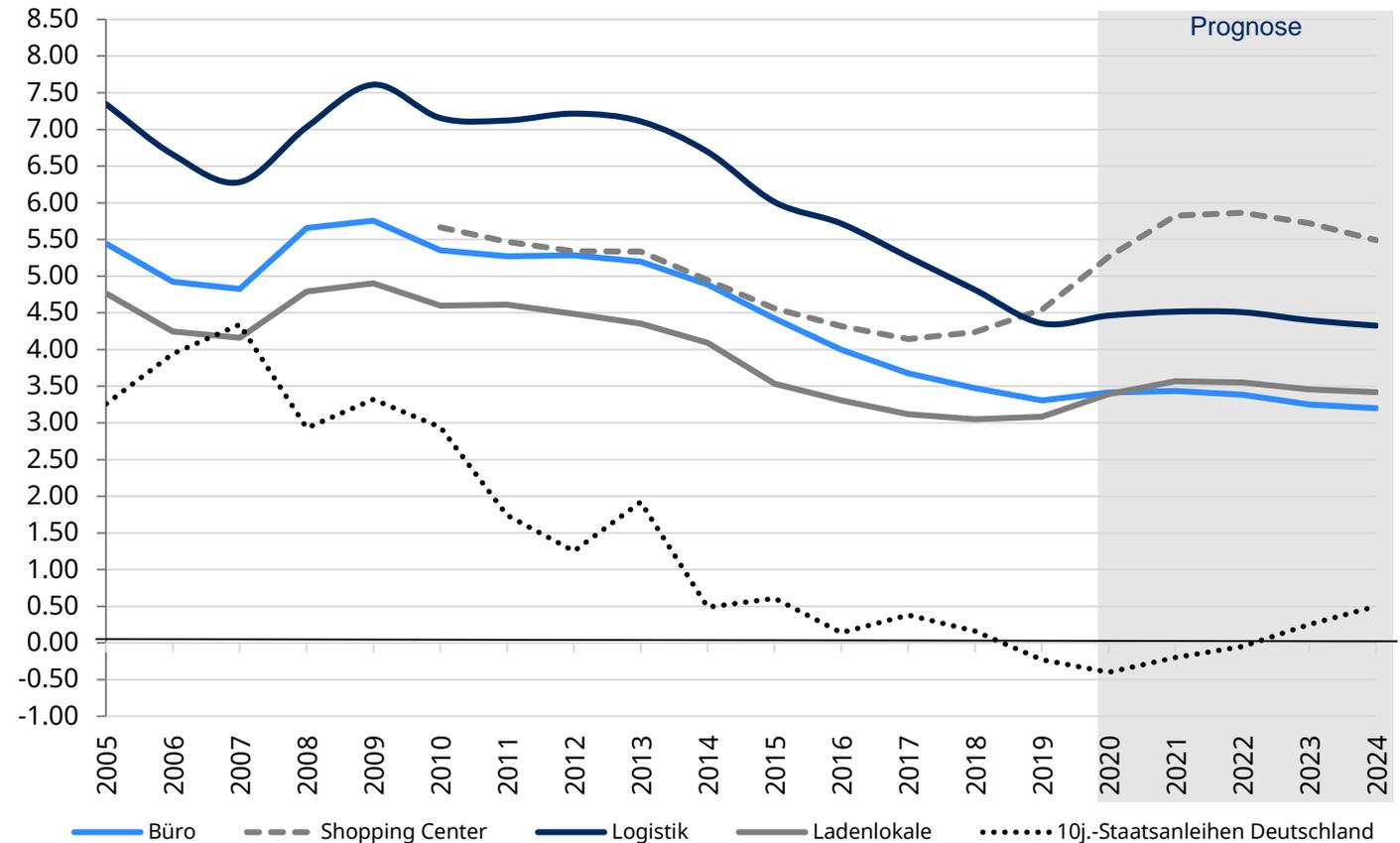
| Main Sector | Property Type | Country | Dec-19 | Jul-20 | Shift |
|-------------|------------------------------|---------|--------|--------|-------|
| Offices | Offices - prime CBD | France | 2.85 | 2.80 | -5 |
| Offices | Offices - prime CBD | Germany | 2.60 | 2.60 | 0 |
| Offices | Offices - prime CBD | Italy | 3.30 | 3.30 | 0 |
| Offices | Offices - prime CBD | Spain | 3.25 | 3.25 | 0 |
| Offices | Offices - prime CBD | Sweden | 3.40 | 3.40 | 0 |
| Offices | Offices - secondary CBD | France | 4.15 | 4.50 | 35 |
| Offices | Offices - secondary CBD | Germany | 3.60 | 3.30 | -30 |
| Offices | Offices - secondary CBD | Italy | 4.80 | 4.80 | 0 |
| Offices | Offices - secondary CBD | Spain | 4.75 | 4.75 | 0 |
| Offices | Offices - secondary CBD | Sweden | 4.60 | 4.70 | 10 |
| Offices | Offices - major provincial | France | 3.70 | 3.50 | -20 |
| Offices | Offices - major provincial | Germany | 3.75 | 3.50 | -25 |
| Offices | Offices - major provincial | Italy | 7.00 | 7.00 | 0 |
| Offices | Offices - major provincial | Spain | 5.25 | 5.25 | 0 |
| Offices | Offices - major provincial | Sweden | 3.85 | 4.00 | 15 |
| Retail | Shops - prime | France | 2.75 | 3.00 | 25 |
| Retail | Shops - prime | Germany | 2.70 | 2.80 | 10 |
| Retail | Shops - prime | Italy | 3.00 | 3.15 | 15 |
| Retail | Shops - prime | Spain | 3.25 | 3.50 | 25 |
| Retail | Shops - prime | Sweden | 3.40 | 3.50 | 10 |
| Retail | Shops - secondary | France | 5.50 | 5.75 | 25 |
| Retail | Shops - secondary | Germany | 4.10 | 4.35 | 25 |
| Retail | Shops - secondary | Italy | 4.70 | 5.35 | 65 |
| Retail | Shops - secondary | Spain | 4.75 | 5.25 | 50 |
| Retail | Shops - secondary | Sweden | 6.00 | 6.25 | 25 |
| Retail | Shopping centres - prime | France | 3.85 | 4.10 | 25 |
| Retail | Shopping centres - prime | Germany | 4.00 | 4.50 | 50 |
| Retail | Shopping centres - prime | Italy | 5.40 | 6.00 | 60 |
| Retail | Shopping centres - prime | Spain | 4.85 | 5.25 | 40 |
| Retail | Shopping centres - prime | Sweden | 4.25 | 4.75 | 50 |
| Retail | Shopping centres - secondary | France | 6.50 | 7.10 | 60 |
| Retail | Shopping centres - secondary | Germany | 5.00 | 5.50 | 50 |
| Retail | Shopping centres - secondary | Italy | 6.75 | 7.50 | 75 |
| Retail | Shopping centres - secondary | Spain | 6.75 | 7.25 | 50 |
| Retail | Shopping centres - secondary | Sweden | 6.00 | 6.50 | 50 |
| Retail | Supermarkets | France | 4.75 | 4.75 | 0 |
| Retail | Supermarkets | Germany | 5.20 | 5.20 | 0 |
| Retail | Supermarkets | Italy | 6.25 | 6.25 | 0 |
| Retail | Supermarkets | Spain | 5.75 | 5.00 | -75 |
| Industrial | Industrial - logistics | France | 4.00 | 4.00 | 0 |
| Industrial | Industrial - logistics | Germany | 3.60 | 3.60 | 0 |
| Industrial | Industrial - logistics | Italy | 5.20 | 5.20 | 0 |
| Industrial | Industrial - logistics | Spain | 5.00 | 5.00 | 0 |
| Industrial | Industrial - logistics | Sweden | 4.50 | 4.50 | 0 |

Quelle: CBRE, PMA, Schroders. August 2020.

The forecast should be regarded as illustrative of trends. Actual figures will differ from forecasts. Please refer to Important Information regarding forecasts

Europa ex. UK – Spitzenankaufsrenditen (netto, %) & Prognose

Ungewichteter Durchschnitt für Kernmärkte



Fazit - Traditionelle Immobilienanlagen auf dem Prüfstand?

Evolution nicht Revolution - aber weitere Polarisierung. Spreu und Weizen...

Städte

- „Winning Cities“ robuster in der Krise
- Covid ist nicht das „Ende der Stadt“
- Infrastruktur als Chance

Investment

- Polarisierung der Renditen (Prime v. Rest)
- Einzelhandelsrenditen unter Druck
- Niedrige Zinsen machen Anlage weiter attraktiv

Büro

- Lage/Erreichbarkeit und Ausstattungsqualität steigt weiter in Bedeutung
- Leerstände kurzfristig höher / Mietpreiswachstum nur sehr selektiv
- Homeoffice mit nur marginalem Einfluss auf Nachfragevolumen – wohl aber Lage/Ausstattung/Konfiguration
- Flex vermutlich unter Druck und zukünftiger kritischer in Bezug auf Covenants

Detailhandel

- Weitere Polarisierung durch E-commerce
- B-Lagen, B-Shopping Center und Fashion-lasting Formate unter Druck
- Nahversorgung & Fachmärkte bieten Stabilität

Logistik

- Starker Anstieg im E-Commerce, aber auch schwächeres Wirtschaftsumfeld
- „Nearshoring“ vermutlich schwierig/eher langfristiger Trend – aber höherer Bedarf an Lagerflächen durchaus denkbar
- Rendite und Risikoverhältnis?

Hotel

- Branche unter Druck und Nachfrage vermutlich auch mittelfristig geringer
- Chance hier selektiv in Hotspots zu investieren (In-house Expertise!)
- Langfristige Aussichten bleiben positiv (Megatrend)

Europäische Immobilienanlagen bleiben attraktiv

Disclaimer

Diese Präsentation dient nur zu Informationszwecken sowie zum ausschliesslichen und exklusiven Gebrauch des Empfängers. Die hierin geäusserten Ansichten und Meinungen stammen von Schroder Investment Management (Switzerland) AG. Sie können sich ohne vorzeitige Ankündigung ändern und stellen nicht notwendigerweise die in anderen Mitteilungen oder Strategien von Schroders ausgedrückten oder aufgeführten Ansichten dar. Dieses Material stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Die Angaben in diesem Dokument sind weder als rechtliche, buchhalterische oder steuerliche Beratung noch als Anlageempfehlung zu verstehen und sollten daher nicht für diese Zwecke herangezogen werden. Individuelle Investitions- und/oder Strategieentscheidungen sollten nicht auf Basis der Ansichten und Informationen in diesem Dokument erfolgen. Nach bestem Wissen wird angenommen, dass alle in diesem Dokument aufgeführten Informationen – auch von externen Quellen - zuverlässig sind, Schroders übernimmt jedoch keine Gewähr für ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit. Externe Daten sind Eigentum oder Lizenzobjekt des Datenlieferanten und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht reproduziert, extrahiert oder zu anderen Zwecken genutzt bzw. weiterverarbeitet werden. Externe Daten werden ohne jegliche Garantien zur Verfügung gestellt. Der Datenlieferant und der Herausgeber des Dokuments haften in keiner Weise für externe Daten.

Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist kein Massstab für zukünftige Ergebnisse. Der Wert der Anlagen und der damit erzielten Erträge kann sowohl steigen als auch fallen. Unter Umständen erhalten die Anleger den ursprünglich investierten Betrag nicht in vollem Umfang zurück. Änderungen des Währungskurses können dazu führen, dass der Wert von Anlagen im Ausland steigt oder fällt.

Third Party Data

Externe Daten sind Eigentum oder Lizenzobjekt des Datenlieferanten und dürfen ohne dessen Zustimmung nicht reproduziert, extrahiert oder zu anderen Zwecken genutzt bzw. weiterverarbeitet werden. Externe Daten werden ohne jegliche Garantien zur Verfügung gestellt. Der Datenlieferant und der Herausgeber des Dokuments haften in keiner Weise für externe Daten. Der Verkaufsprospekt bzw. www.schroders.ch enthalten weitere Haftungsausschlüsse in Bezug auf externe Daten.

Forecasts

Die in diesem Dokument aufgeführten Prognosen basieren auf statistischen Modellen, die auf einer Reihe von Annahmen basieren. Prognosen unterliegen einem hohen Grad an Unsicherheit bezüglich zukünftiger Wirtschafts- und Marktfaktoren, welche die tatsächliche zukünftige Wertentwicklung beeinflussen können. Die Prognosen werden Ihnen zu informativen Zwecken mit Stand des heutigen Datums zur Verfügung gestellt. Unsere Einschätzungen können sich je nach den zugrunde liegenden Annahmen wesentlich ändern – beispielsweise aufgrund von Änderungen der Wirtschafts- und Marktbedingungen. Wir übernehmen keine Verpflichtung, Sie über Aktualisierungen oder Änderungen unserer Daten zu informieren, wenn sich Wirtschafts- und Marktbedingungen sowie Modelle oder andere Faktoren ändern.

Diese Präsentation darf weder im Ganzen noch zum Teil ohne schriftliche Zustimmung von Schroder Investment Management (Switzerland)AG wiedergegeben, kopiert, verteilt oder auf andere Weise an eine Drittpartei übertragen werden.

Herausgegeben von Schroder Investment Management (Switzerland) AG, Central 2, CH-8001 Zürich. Zugelassen von und unter der Aufsicht der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA



Contact

Schroder Investment Management (Switzerland) AG,
Central 2, CH-8001 Zürich, Schweiz.

www.schroders.ch

Schroders