

Mieten & Regulierung

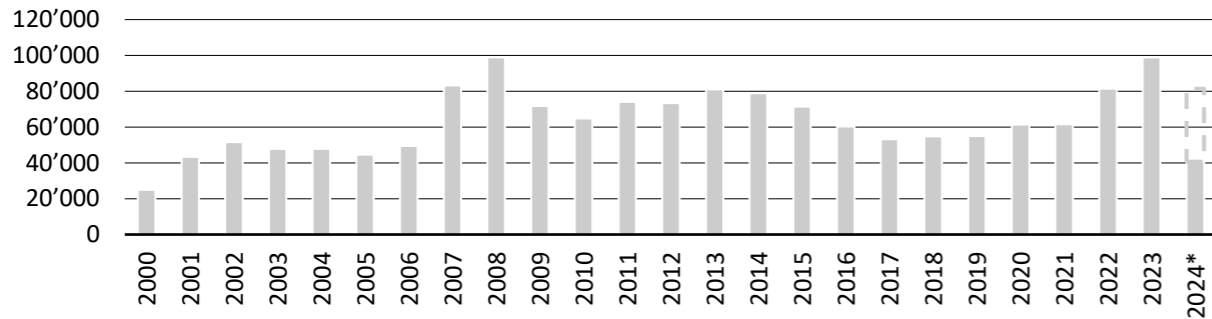
Kerstin Hansen
Research & Strategy Real Estate DACH

REIDA Anlass, Zürich, 28. August 2024



Die sich verschärfende Knappheit heizt das Mietpreiswachstum an

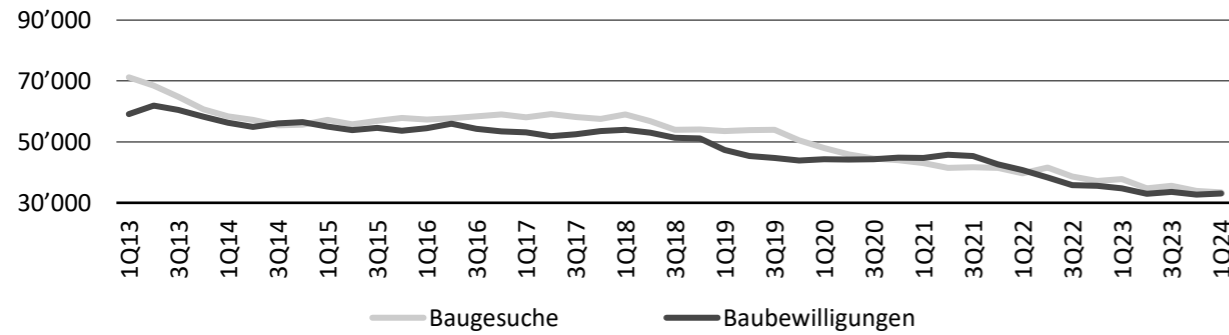
Wanderungssaldo der Schweiz (ständige Bevölkerung)



Quelle: Staatssekretariat für Migration; Letzter Datenpunkt: Juni 2024

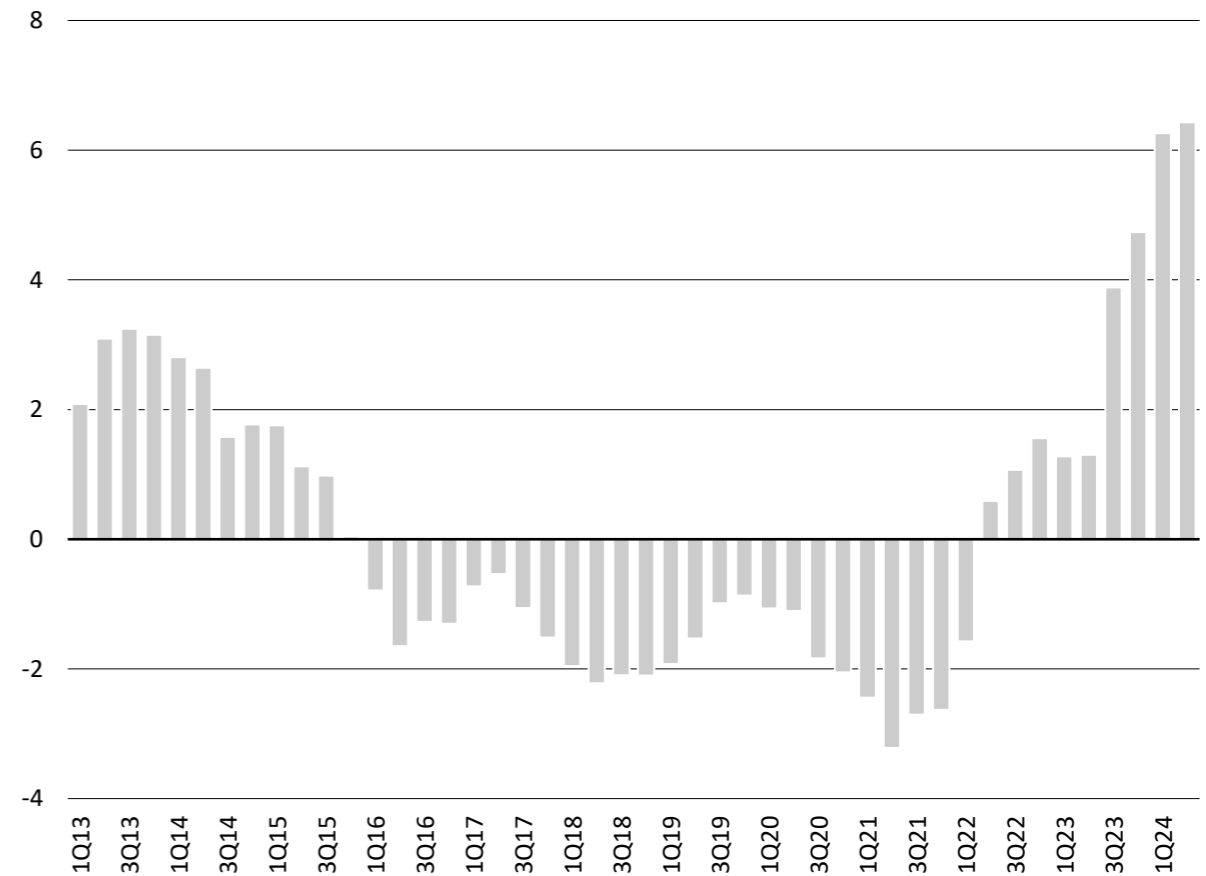
* 2024: Jan – Jun + Extrapolation (gestrichelt)

Planungsaktivität am Schweizer Wohnimmobilienmarkt (Summe über 12 Monate, Anzahl Wohneinheiten)



Quelle: Bauinfo; Letzter Datenpunkt: 1Q24

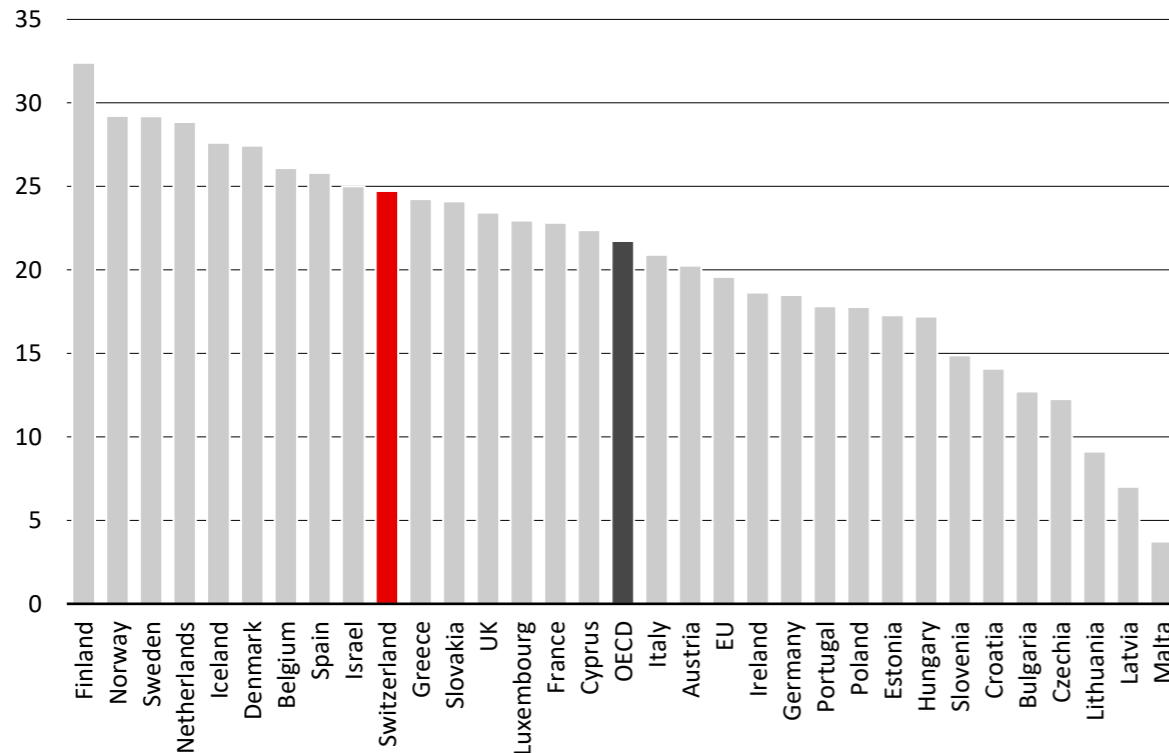
Angebotsmietpreiswachstum (%, im Vorjahresvergleich)



Quelle: Wüest Partner; Letzter Datenpunkt: 2Q24

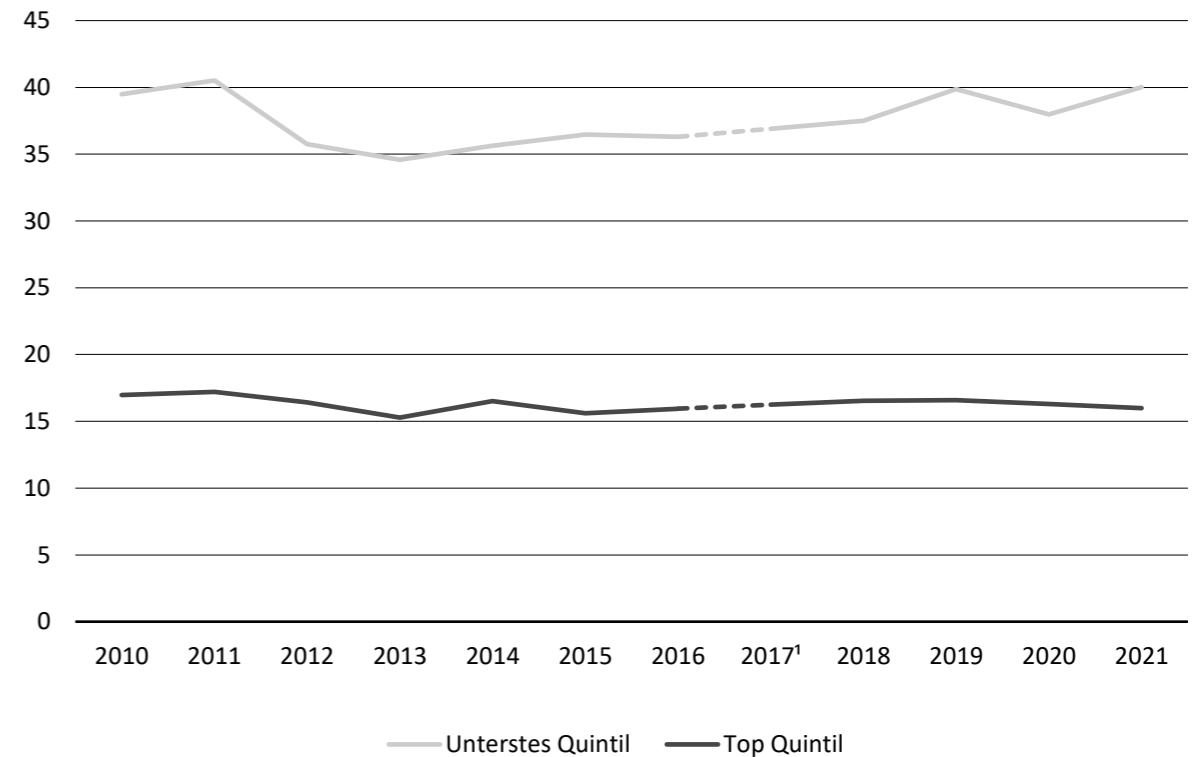
Bezahlbarkeit von Mieten im Fokus

Median-Mietbelastung als Anteil am verfügbaren Einkommen (in %, 2022 oder letztes verfügbares Jahr)



Quelle: OECD (2024) OECD Affordable Housing Database - indicator HC 1.2. Housing costs over income

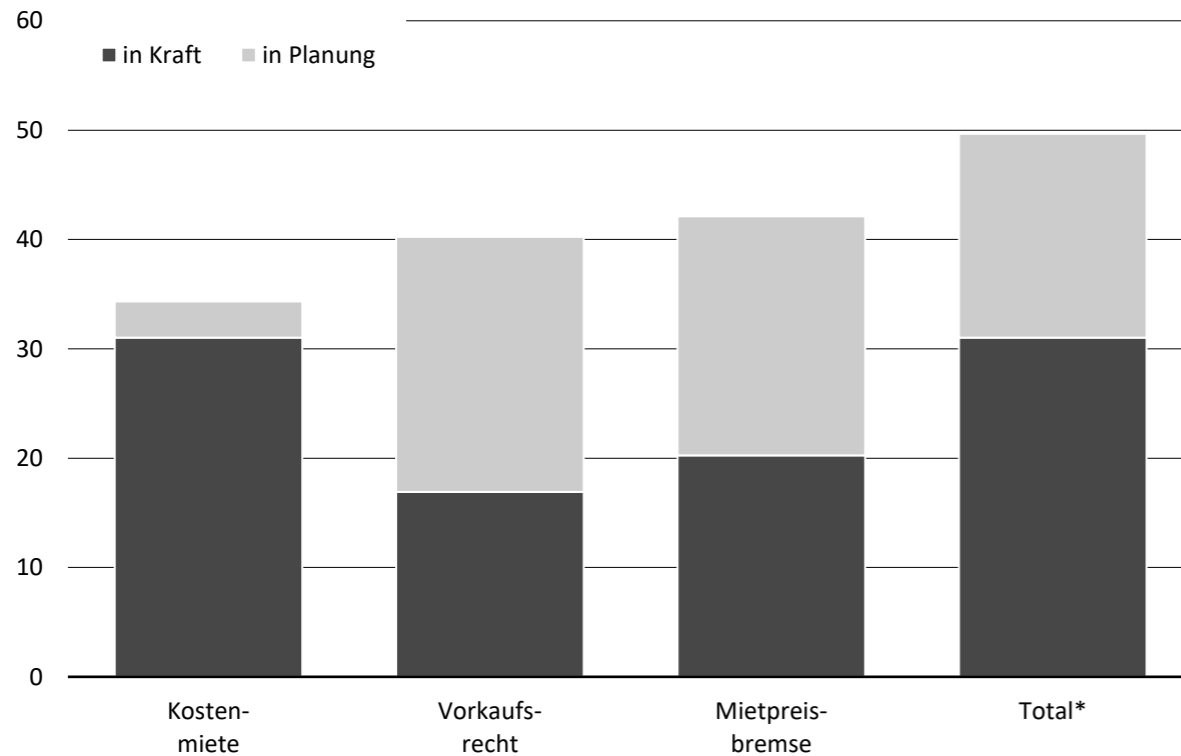
Median-Mietbelastung als Anteil am verfügbaren Einkommen in der Schweiz zwischen 2010 und 2021 nach Einkommensklassen (in %)



Quelle: OECD (2024) OECD Affordable Housing Database - indicator HC 1.2. Housing costs over income
1: Werte für 2017 linear interpoliert

Der Ruf nach Regulierung wird lauter...

Anteil der Mietwohnungen mit kantonaler und/oder kommunaler Regulierung am gesamten Mietwohnungsbestand (in %)

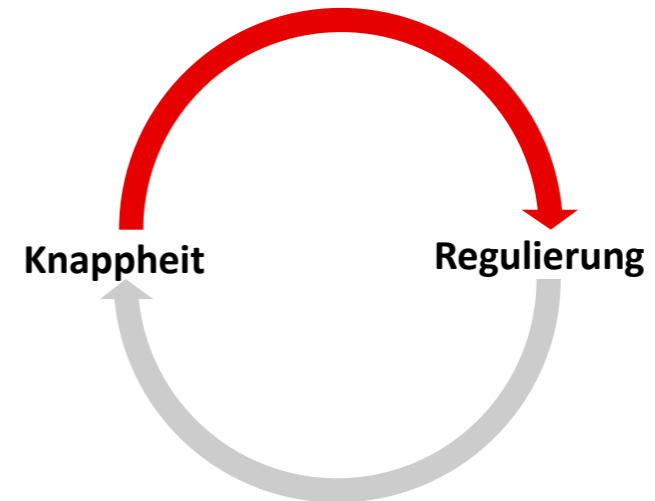


*Da in manchen Gemeinden mehrere Regulierungen gleichzeitig in Kraft sind, ist das Total (rechter Balken) kleiner als die Summe der Anteile der einzelnen Regulierungen.

Quelle: Wüest Partner, BFS, UBS Global Wealth Management, CIO; April 2024

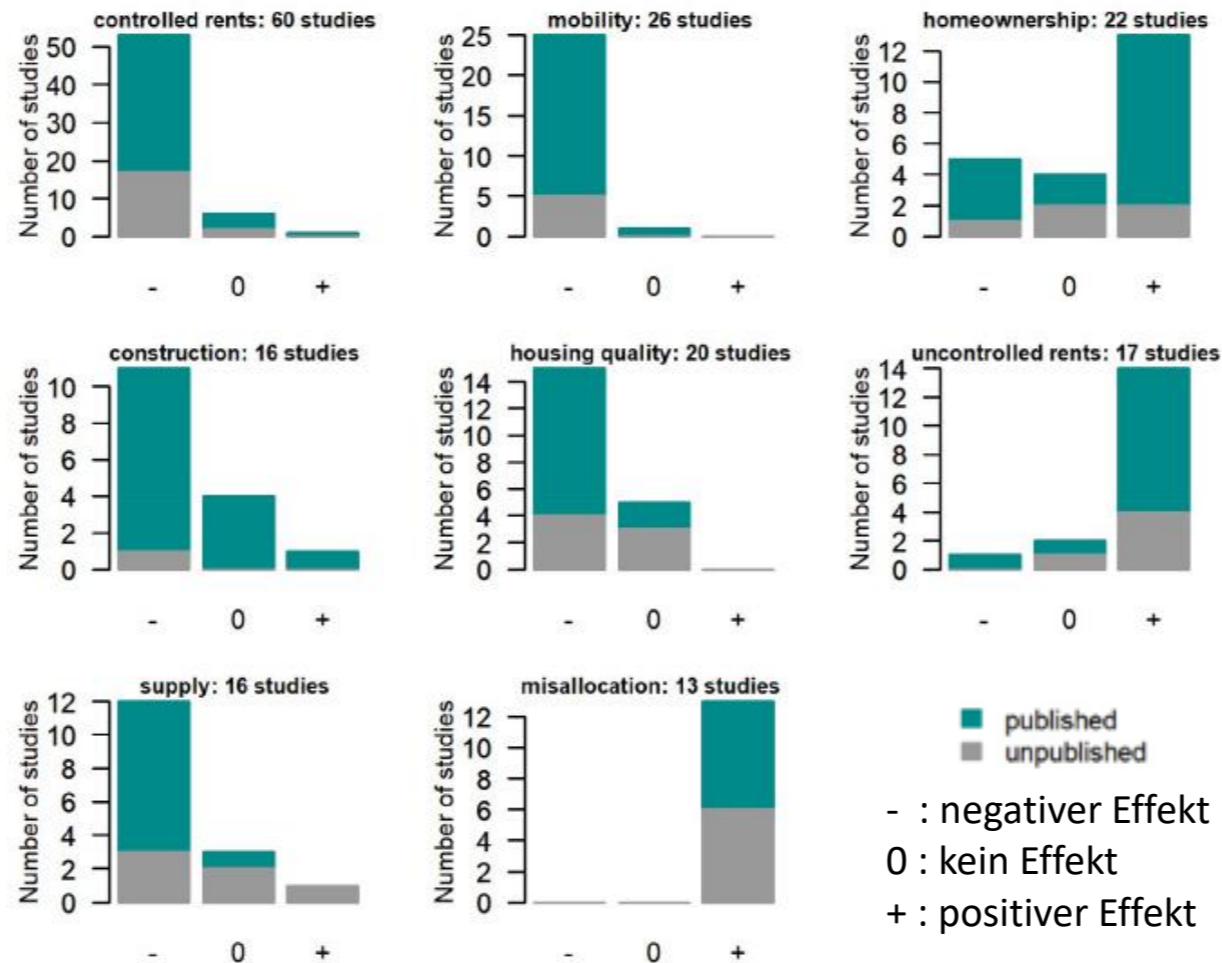
Regulierungsdruck nimmt zu

- Bedenken über Bezahlbarkeit von Wohnen verschärft den Regulierungsdruck
- Bei In-Kraft-Treten aller aktuell geplanten Vorhaben wären fast 50% des Schweizer Mietwohnungsmarkt von Kostenmiete, Vorkaufsrecht und/oder Mietpreisbremse auf kantonaler oder kommunaler Ebene betroffen



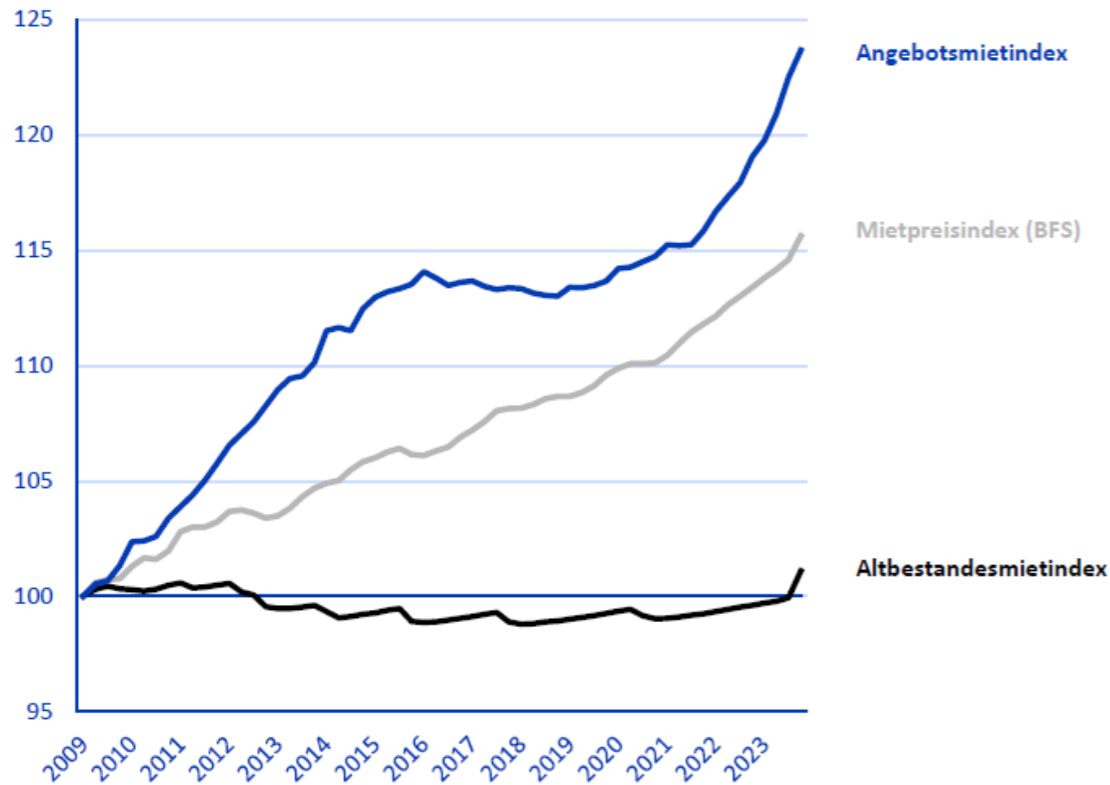
Auswirkungen von Mietpreisregulierung: Viele ungewollte Nebeneffekte

Empirische Befunde zu den Auswirkungen von Mietpreisregulierung



Lock-in Effekt schränkt Mobilität der Mietenden ein

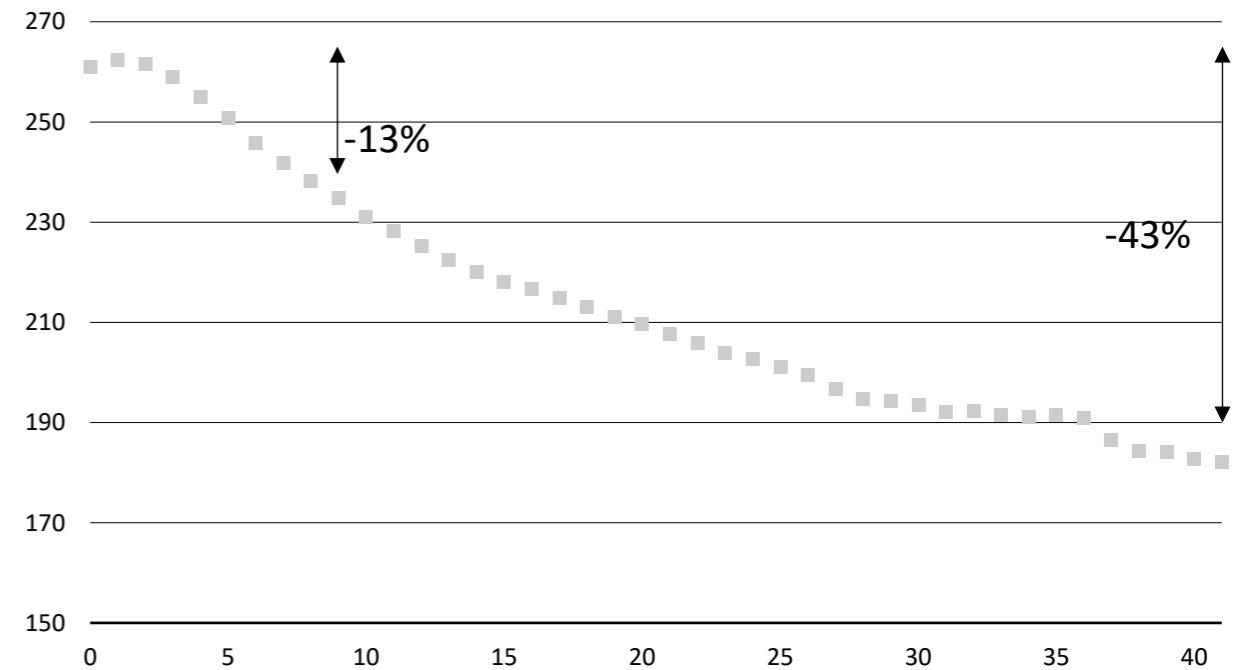
Angebots- vs. Bestandsmieten in der Schweiz



Quelle: Lennartz & Lareida (2024). Eine Analyse der Entwicklung der Altbestandesmieten im Kontext etablierter Mietpreisindizes. Bundesamt für Wohnungswesen, Bern.

Vertragslaufzeit und Höhe der Miete

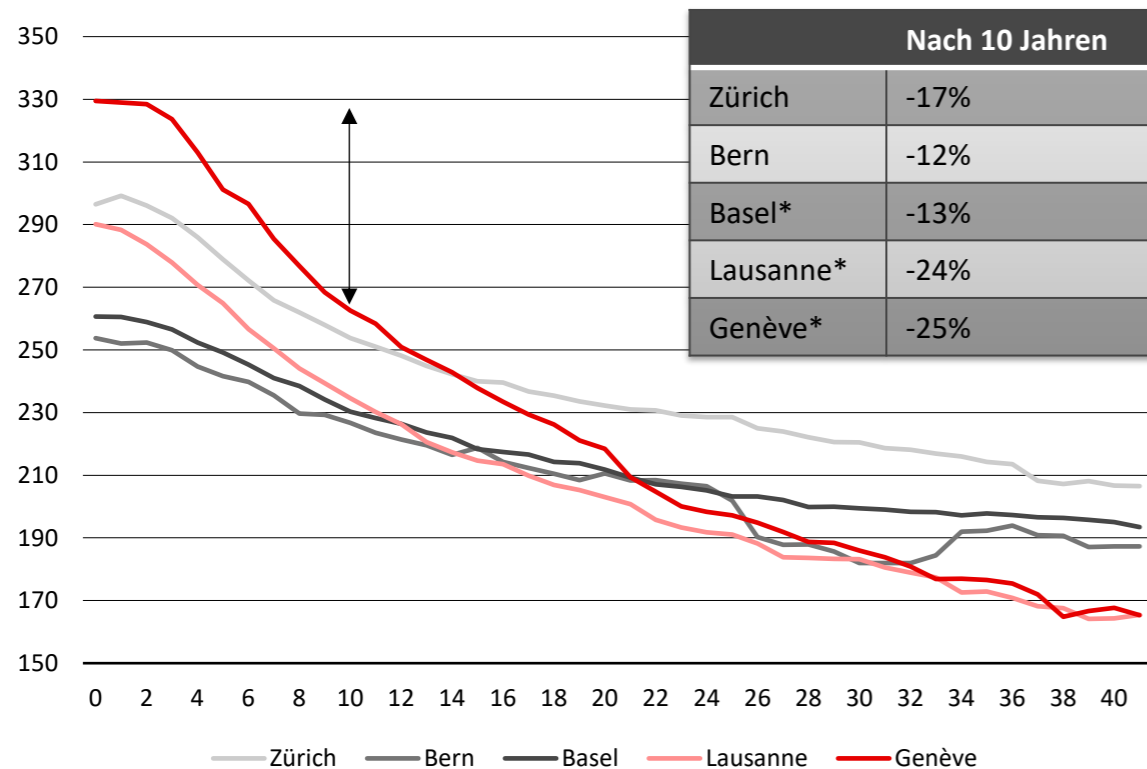
(Vertragslaufzeit in Jahren, Medianmiete pro m² pro Jahr in CHF, 2016-23)



Quelle: REIDA, UBS Asset Management, REPM, Juli 2024

Je strenger die Regulierung, desto geringer die Mobilität

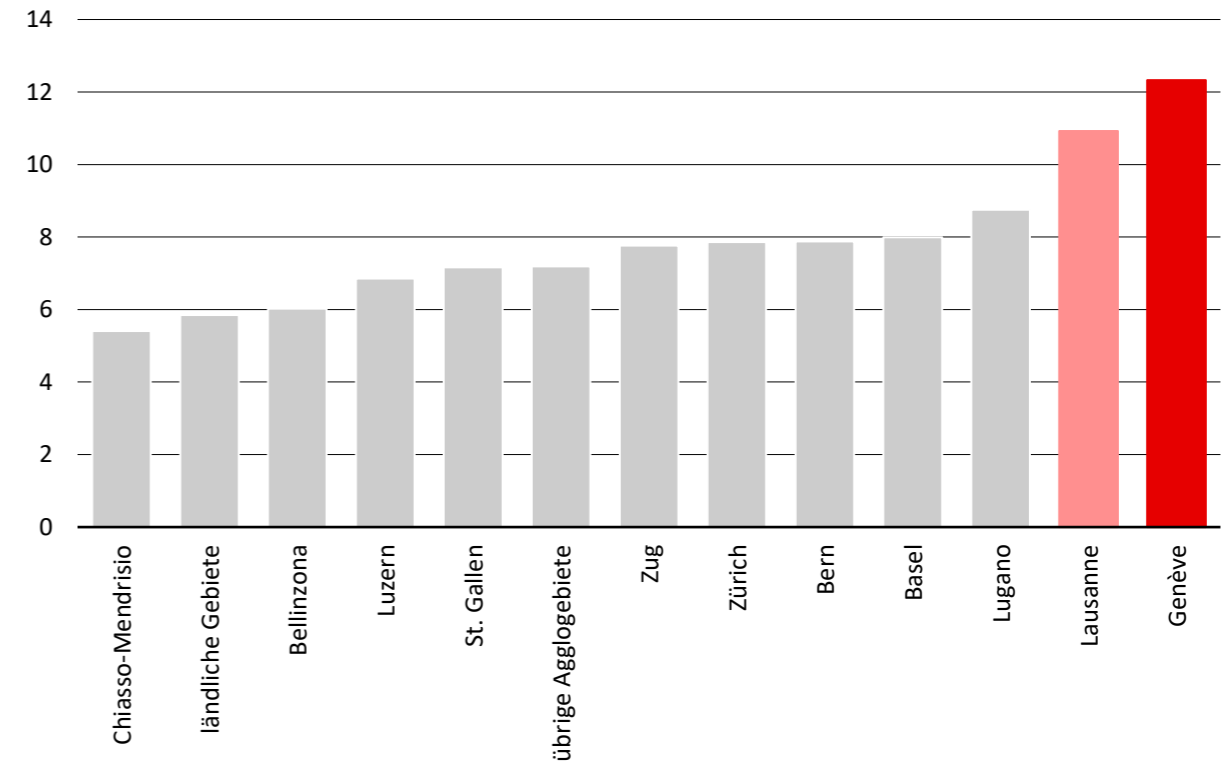
Vertragslaufzeit & Höhe der Miete nach Grosszentrum
(Vertragslaufzeit in Jahren, Medianmiete pro m² pro Jahr in CHF, 2016-23)



Quelle: REIDA, UBS Asset Management, REPM, Juli 2024
Genf: LDTR seit 1996 in Kraft, Lausanne: LPPPL seit 2018 in Kraft, Basel: WRSchV seit Mai 2022 in Kraft



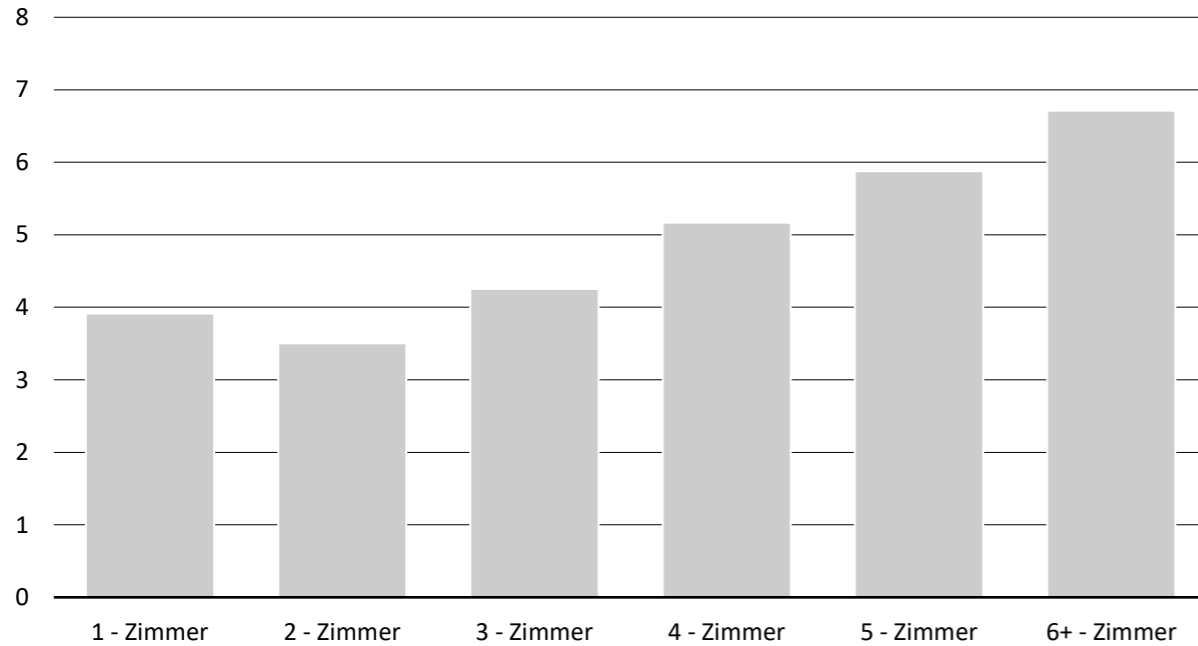
Median-Vertragslaufzeit, nach Zentren
(Vertragslaufzeit in Jahren)



Quelle: REIDA, UBS Asset Management, REPM, Juli 2024

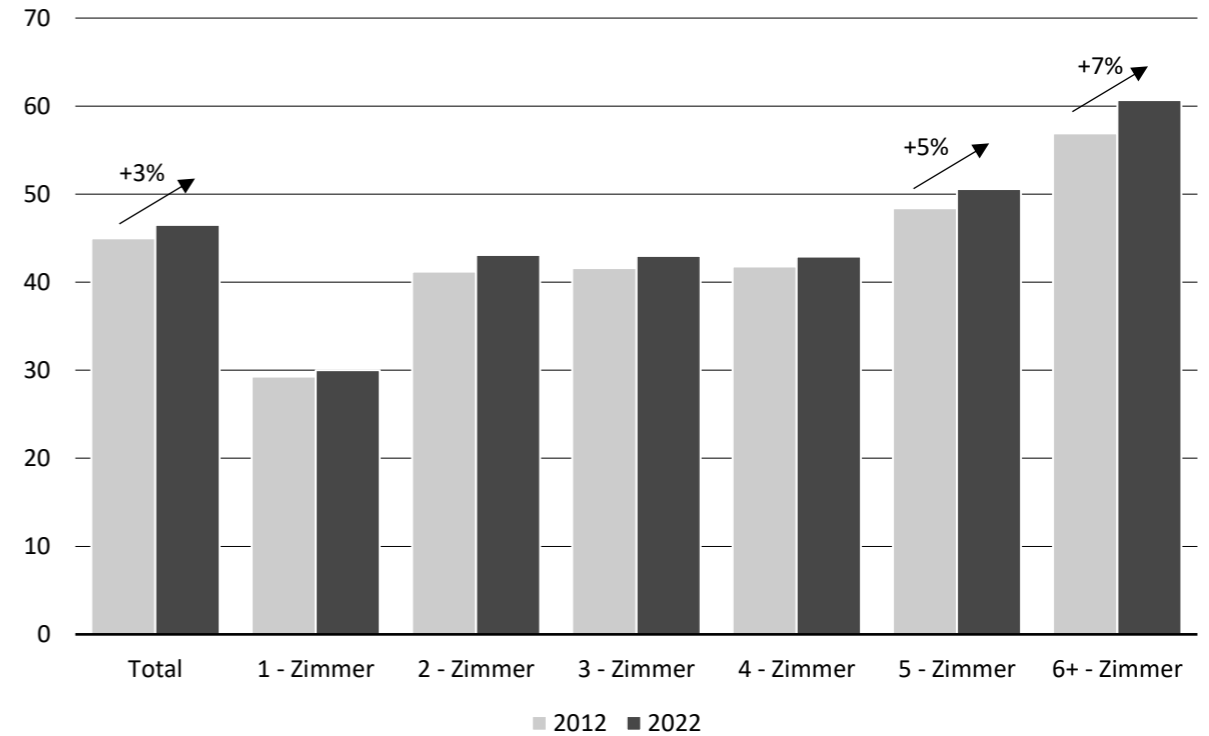
In Zeiten der Wohnraumknappheit steigt die Wohnfläche pro Bewohner

Median-Vertragslaufzeit, nach Zimmeranzahl
(Vertragslaufzeit in Jahren)



Quelle: REIDA, UBS Asset Management, REPM, Juli 2024

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner
(Wohnfläche in m²)



Quelle: BFS, UBS Asset Management, REPM, Juli 2024

Kontaktinformation

Dr. Kerstin Hansen
Research & Strategy
Real Estate DACH
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

+41-61-288 12 15
kerstin.hansen@ubs.com

UBS Asset Management Switzerland AG

Postfach 4473
4002 Basel

+41-61-288 20 20
www.ubs.com

UBS Asset Management Switzerland AG ist eine Tochtergesellschaft von UBS AG



Für Marketing- und Informationszwecke von UBS.

Investitionen in ein Produkt sollten nur nach gründlichem Studium des aktuellen Prospekts und des Basisinformationsblatts erfolgen. Bei jeder Anlageentscheidung sollten alle Merkmale oder Anlageziele des Fonds berücksichtigt werden, die im Prospekt oder ähnlichen rechtlichen Unterlagen beschrieben sind. Anleger erwerben Anteile oder Aktien eines Fonds und nicht an einem bestimmten Basiswert, wie z.B. eines Gebäudes oder von Aktien eines Unternehmens. Die im vorliegenden Dokument zusammengetragenen Informationen und erlangten Meinungen basieren auf vertrauenswürdigen Angaben aus verlässlichen Quellen, erheben jedoch keinen Anspruch auf Genauigkeit und Vollständigkeit hinsichtlich der im Dokument erwähnten Wertpapiere, Märkte und Entwicklungen. Mitglieder der UBS-Gruppe sind zu Positionen in den in diesem Dokument erwähnten Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten sowie zu deren Kauf bzw. Verkauf berechtigt. Anteile der erwähnten UBS Fonds können in verschiedenen Gerichtsbarkeiten oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein und dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die genannten Informationen sind weder als Angebot noch als Aufforderung zum Kauf bzw. Verkauf irgendwelcher Wertpapiere oder verwandter Finanzinstrumente zu verstehen. Die frühere Wertentwicklung ist kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Die berechnete Performance berücksichtigt alle Kosten auf Fondsebene (laufende Kosten). Die Ein- und Ausstiegskosten, die sich negativ auf die Performance auswirken würden, werden nicht berücksichtigt. Wenn sich die zu zahlenden Gesamtkosten ganz oder teilweise von Ihrer Referenzwährung abweichen, können die Kosten aufgrund von Währungs- und Wechselkursschwankungen steigen oder sinken. Kommissionen und Kosten wirken sich negativ auf den Betrag der Anlage und die erwarteten Rendite aus. Sollte die Währung eines Finanzprodukts oder einer Finanzdienstleistung nicht mit Ihrer Referenzwährung übereinstimmen, kann sich die Rendite aufgrund der Währungs- und Wechselkursschwankungen erhöhen oder verringern. Diese Informationen berücksichtigen weder die spezifischen oder künftigen Anlageziele noch die steuerliche oder finanzielle Lage oder die individuellen Bedürfnisse des einzelnen Empfängers. Die zukünftige Wertentwicklung unterliegt einer Besteuerung, die von der persönlichen Situation jedes Anlegers abhängig ist und sich in der Zukunft ändern kann. Die Angaben in diesem Dokument werden ohne jegliche Garantie oder Zusicherung zur Verfügung gestellt, dienen ausschliesslich zu Informationszwecken und sind lediglich zum persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt.

Das vorliegende Dokument darf ohne schriftliche Erlaubnis von UBS Asset Management Switzerland AG oder einer lokalen verbundenen Gesellschaft weder reproduziert noch weiterverteilt noch neu aufgelegt werden. Quelle für sämtliche Daten und Grafiken (sofern nicht anders vermerkt): UBS Asset Management.

Dieses Dokument enthält «zukunftsgerichtete Aussagen», die unter anderem, aber nicht nur, auch Aussagen über unsere künftige Geschäftsentwicklung beinhalten. Während diese zukunftsgerichteten Aussagen unsere Einschätzung und unsere Geschäftserwartungen ausdrücken, können verschiedene Risiken, Unsicherheiten und andere wichtige Faktoren dazu führen, dass die tatsächlichen Entwicklungen und Resultate sich von unseren Erwartungen deutlich unterscheiden.

Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte in englischer Sprache finden Sie online unter: ubs.com/funds.

Weitere Erläuterungen zu Finanzbegriffen unter ubs.com/am-glossary

© UBS 2024. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.