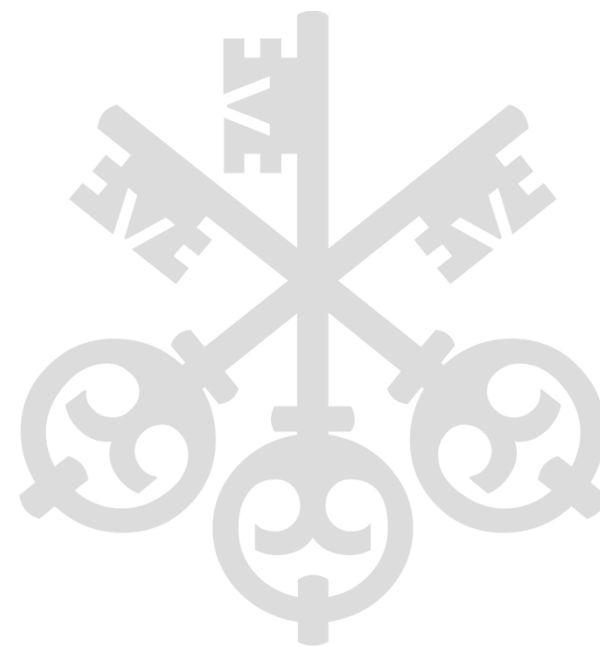


Tragbarkeit im Mietwohnungsmarkt

Eine Fallstudie in den Schweizer Grosszentren

Brice Hoffer
Research & Strategy Switzerland

August 2019



Spannungen um die Mietkosten

Tendenz zu mehr Regulierung in vielen Grosstädten Europas

Geplanter Mietendeckel

Wird Berlin zum Albtraum für Investoren?

Stand: 18.06.2019 06:45 Uhr

EXCLUSIF - Ces villes qui pourraient être tentées par l'encadrement des loyers

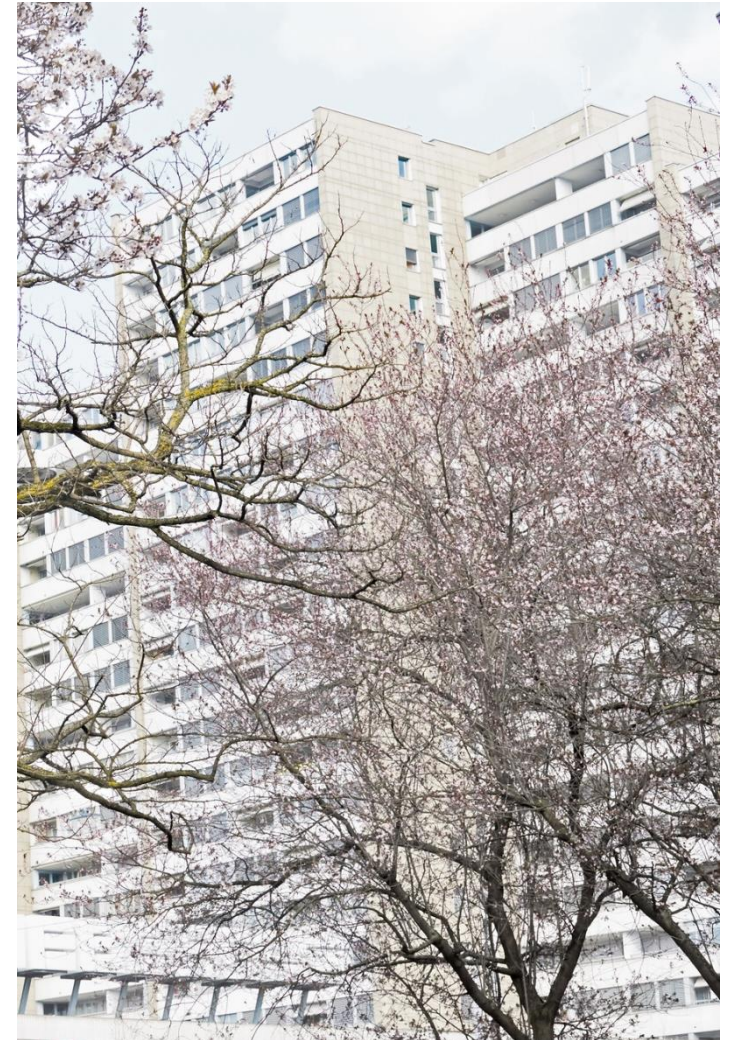
© 16/07/2019 à 06h24

Basler Volksinitiativen

Wohn- und Mieterschutz im Multipack an der Urne

In Basel kommen gleich vier Initiativen zur Abstimmung, welche die Interessen der Mieter stärken wollen.

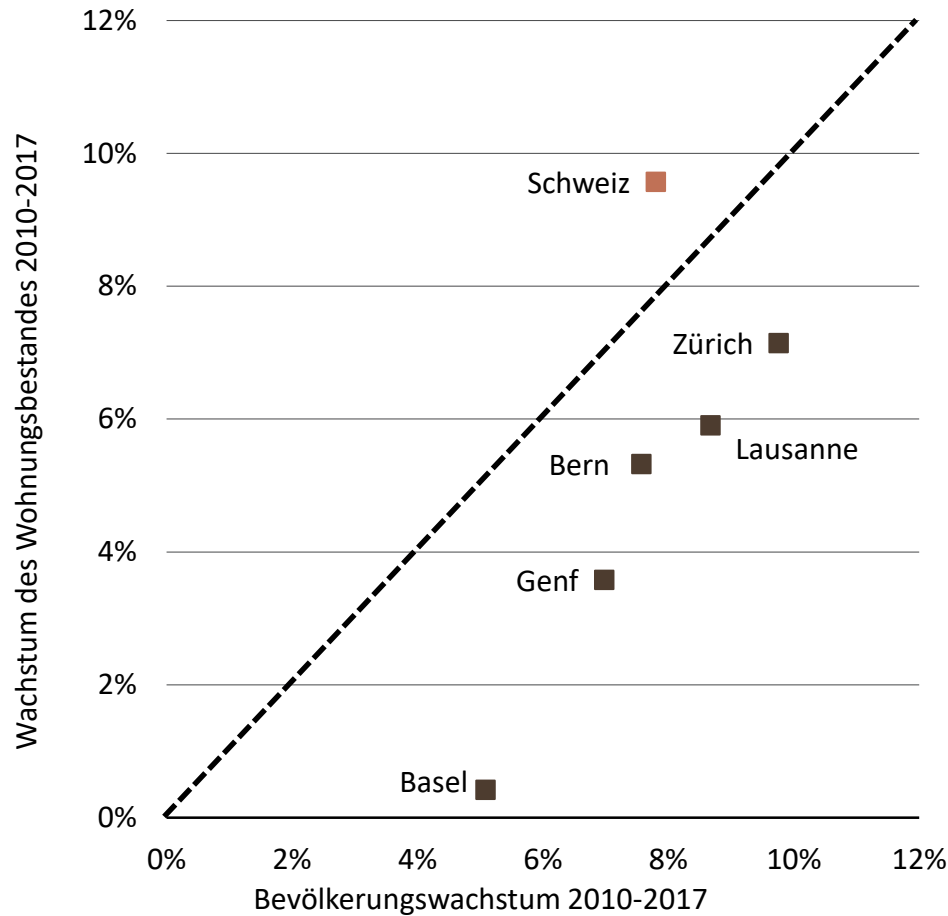
Aktualisiert am Freitag, 25.05.2018, 15:29 Uhr



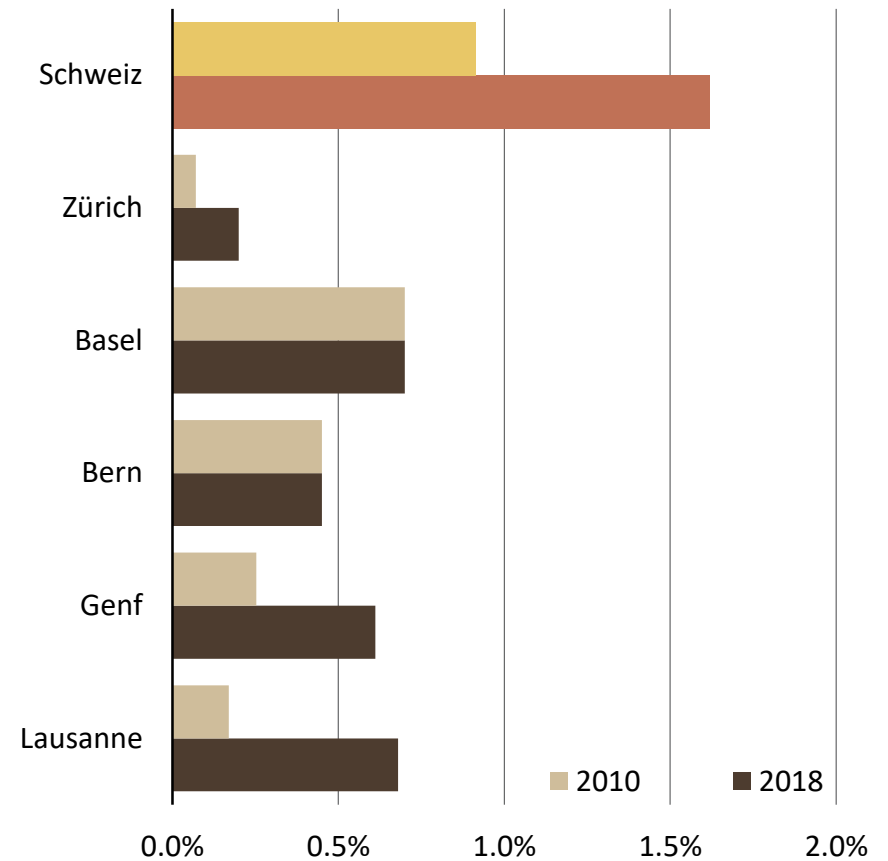
Angespannte Marktlage in den Schweizer Grosszentren

Demografische Entwicklung übersteigt die Bautätigkeit

Demografie und Bautätigkeit



Entwicklung der Leerwohnungsziffer



Quelle: Bundesamt für Statistik; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; August 2019

Datengrundlage

Schweizer Haushalt-Panel

- Stichprobe von Schweizer Haushalten 2015
- Haushaltseinkommen nach Grosstadt und Eigentumstyp (nur Mieterhaushalte)

Landesindex der Konsumentenpreise

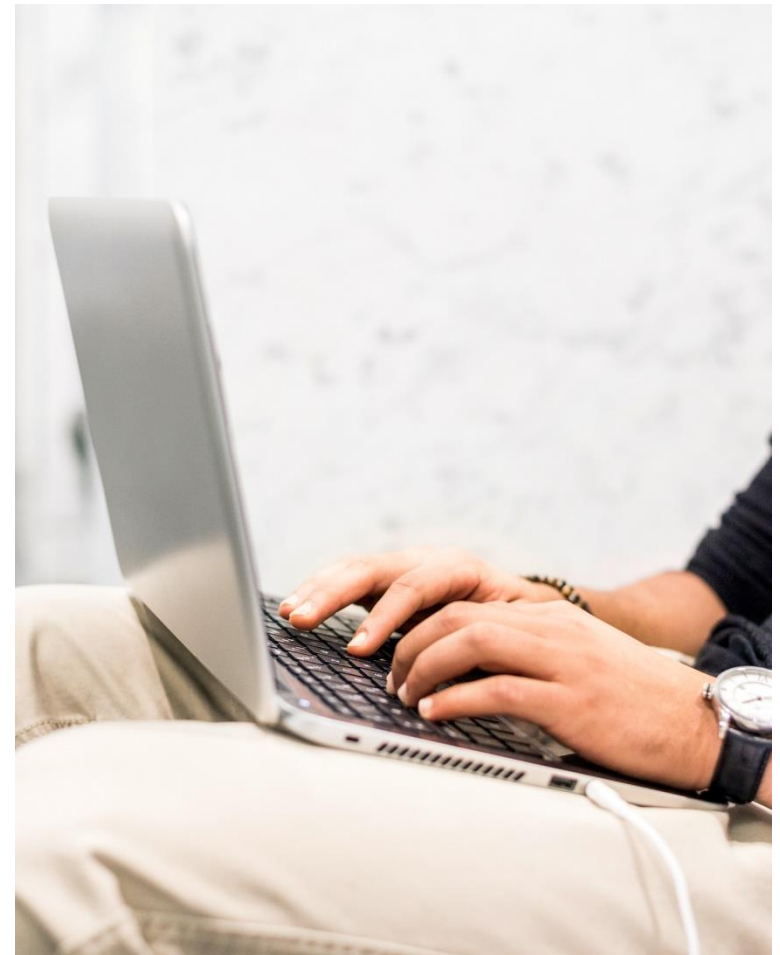
- Auswertung der Mietkomponente nach Grosstadt 2016
- Proxy des Mietniveaus im Bestand (inklusive subventionierte Wohnungen und Genossenschaften)

Meta-Sys Ad-Scan

- Auswertung der Mietpreise nach Grosstadt 2016
- Proxy des Mietniveaus im Angebot (Marktmieten)

REIDA

- Auswertung der Mietpreise nach Grosstadt 2016
- Proxy des Mietniveaus in Wohnungen institutioneller Portfolien

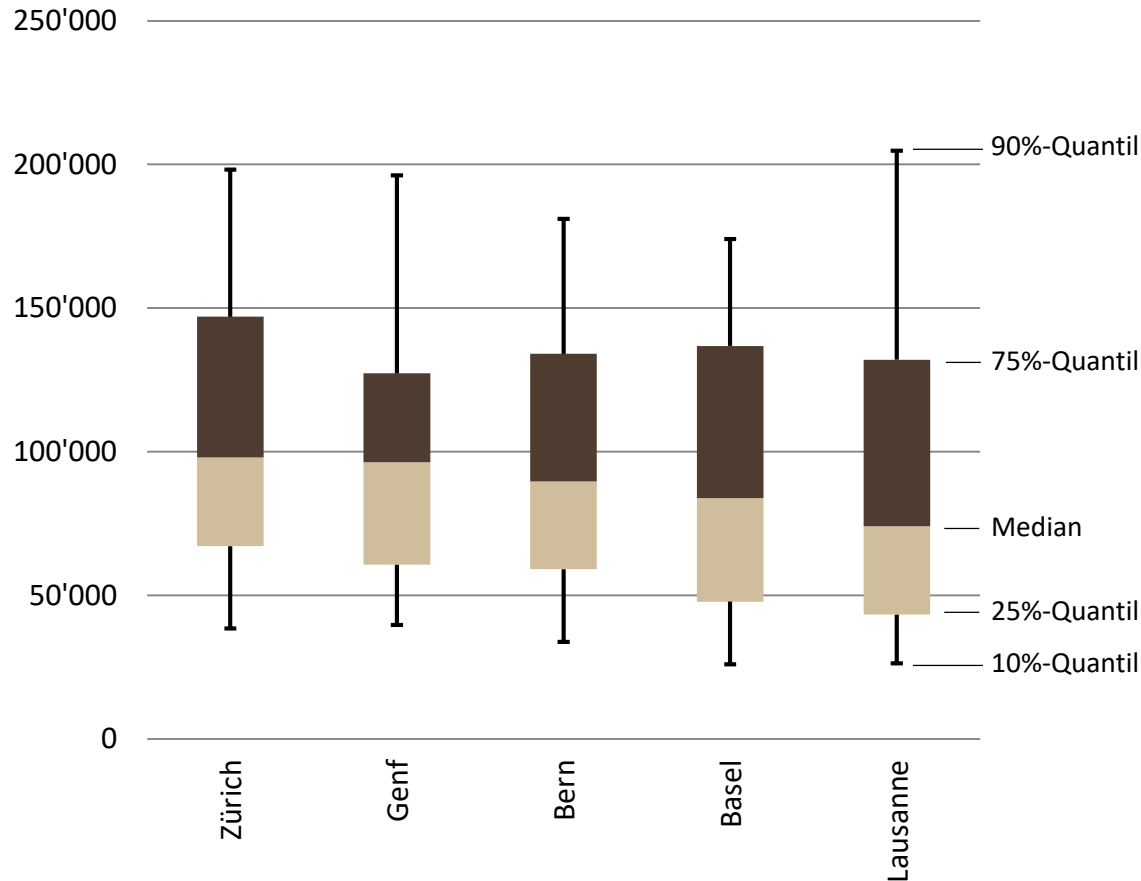


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; August 2019

Haushaltseinkommen: Grossstadt heisst nicht Grossstadt

Deutliche Kaufkraftunterschiede zwischen den Schweizer Grosszentren

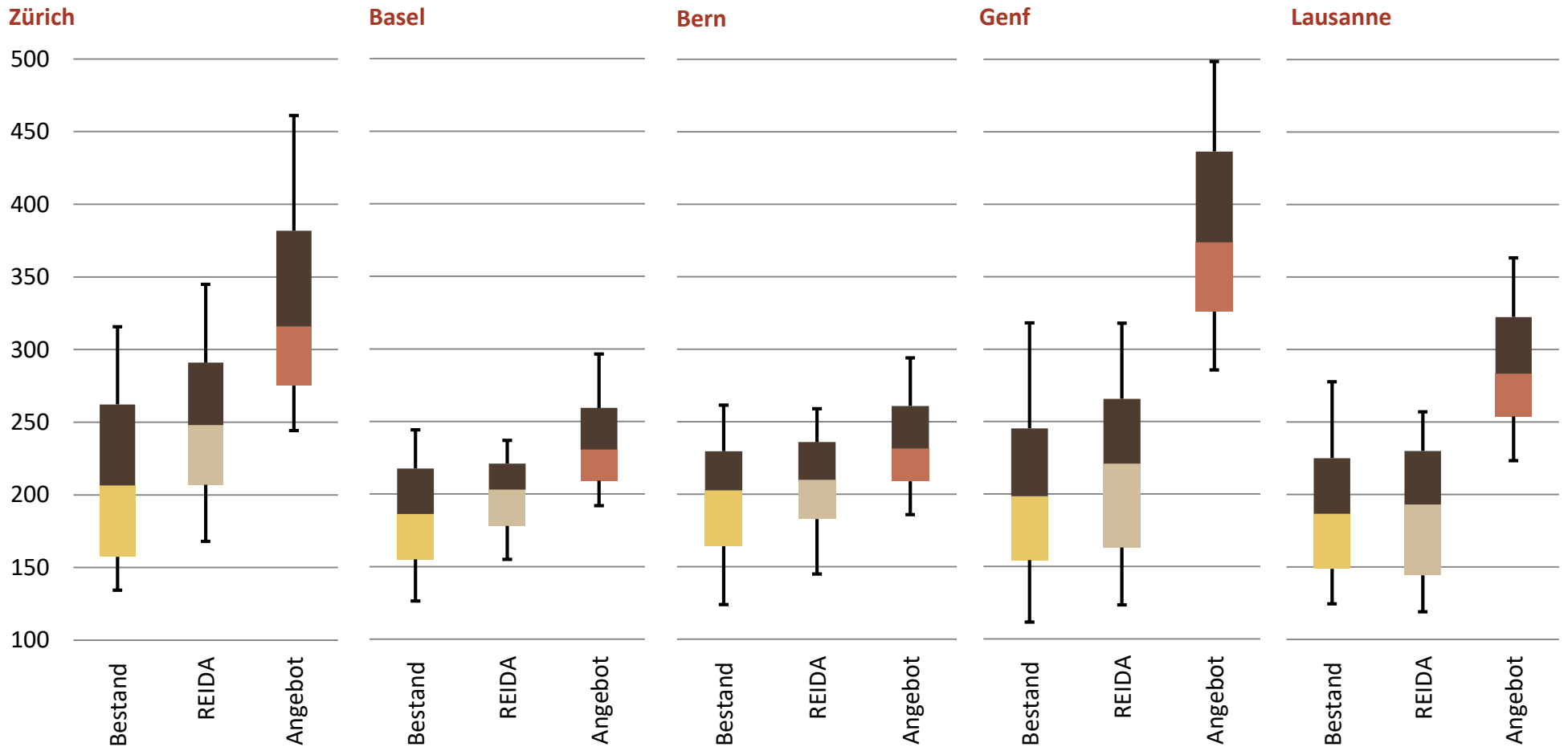
Haushaltseinkommen in CHF pro Jahr
(brutto, nur Mieterhaushalte)



Quelle: Schweizer Haushalt-Panel 2015, Meta-Sys AG 2016; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; August 2019

REIDA-Mietpreise: Ähnliche Struktur wie im Bestand

Nettomieten 2016 (CHF pro m² pro Jahr) für 3- und 3.5-Zimmerwohnungen in Altbauliegenschaften

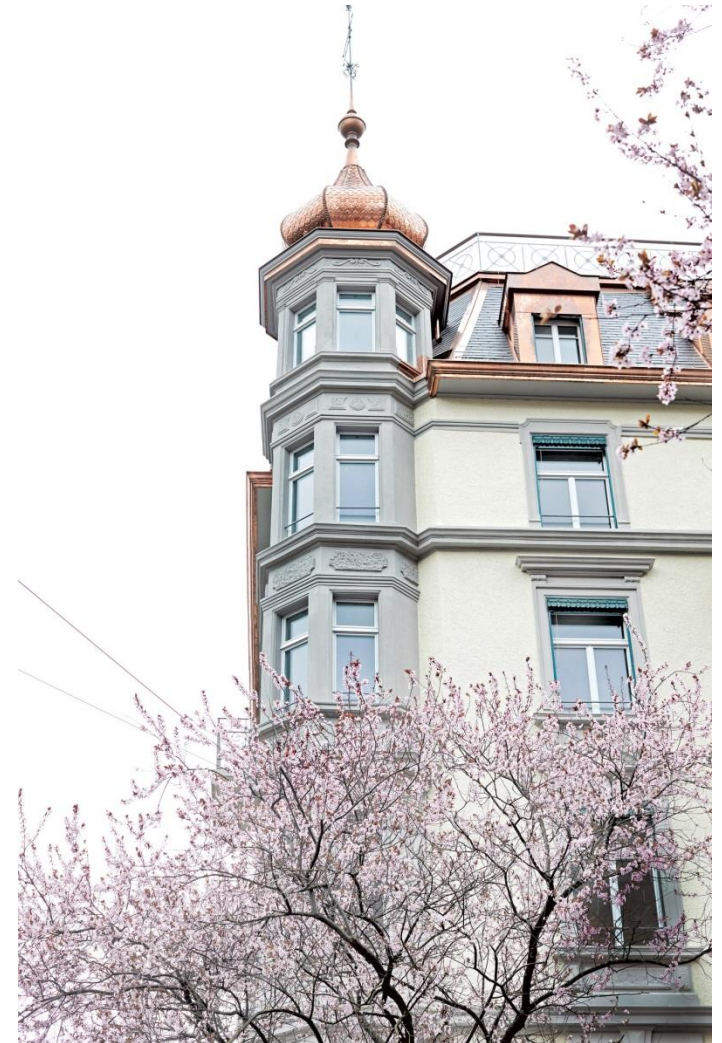
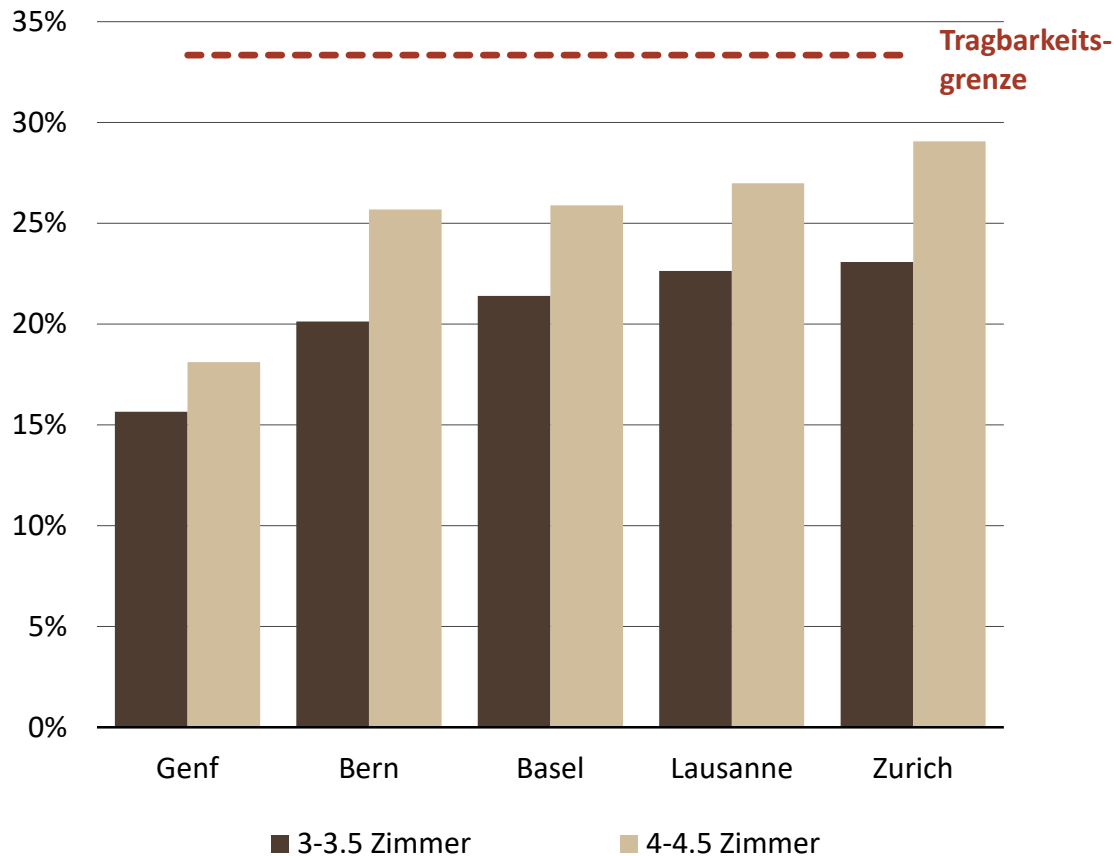


Quelle: Bundesamt für Statistik 2016, REIDA 2016, Meta-Sys AG 2016; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; August 2019

Wohnkosten: Durchschnittliche Situation unproblematisch

Mietkosten von Medianobjekten in allen Grosszentren unter 1/3 des Haushaltseinkommens eines Medianhaushaltes

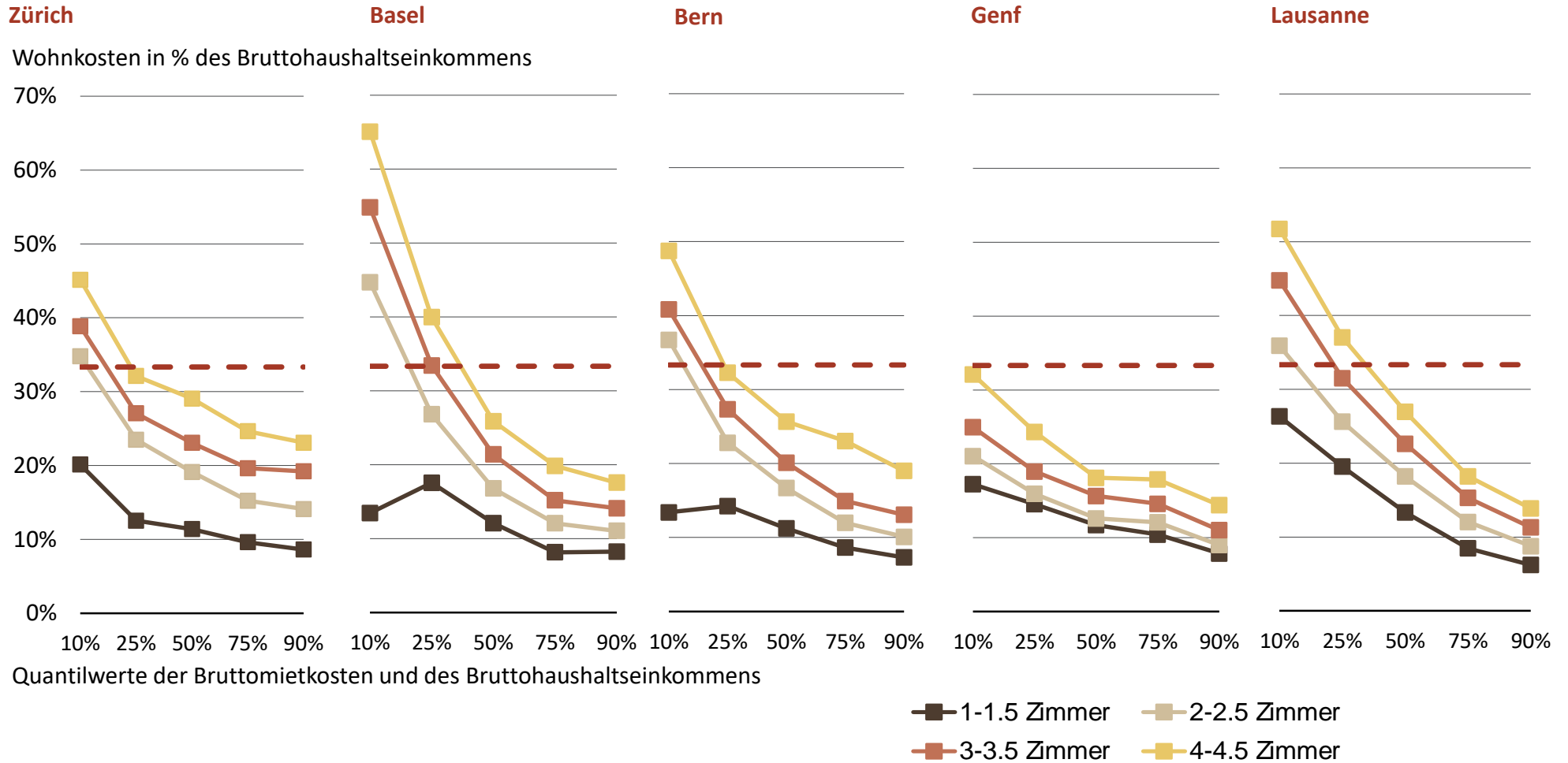
Bruttomietkosten eines Medianobjektes aus institutionellen Portfolien
in % des Bruttoeinkommens eines Median-Haushaltes



Quelle: Schweizer Haushalt-Panel 2015, REIDA 2016, Meta-Sys AG 2016; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; August 2019

Mietpreise in den meisten Fällen erschwinglich

Tragbarkeitsfragen nur am unteren Rand der Einkommensverteilung und bei mittelgrossen Wohnungen

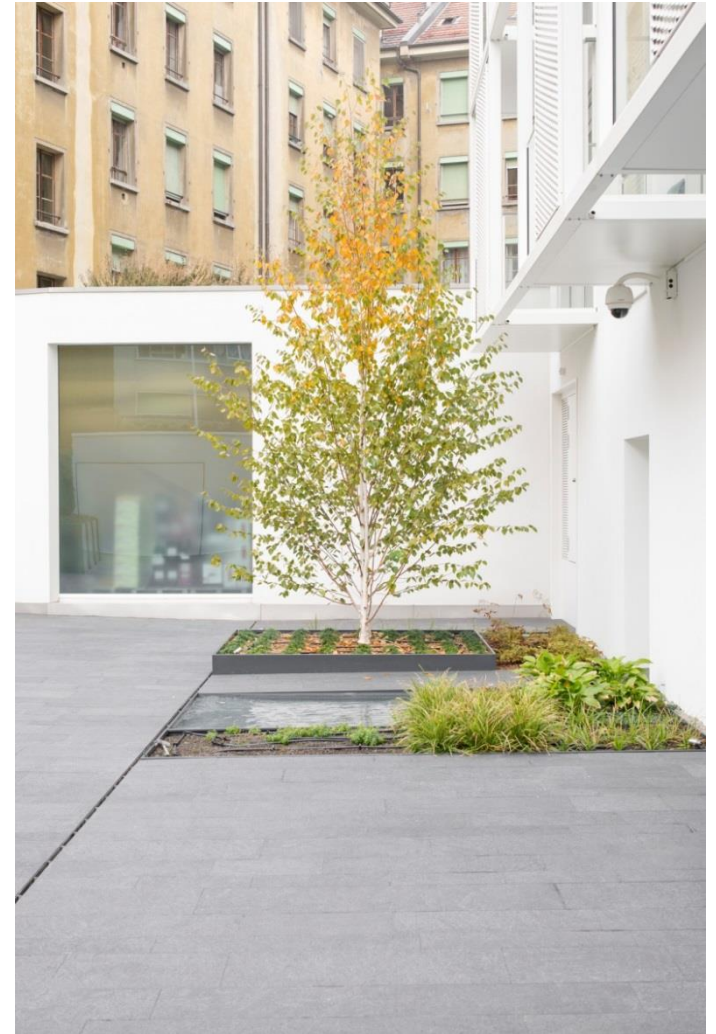


Quelle: Schweizer Haushalt-Panel 2015, REIDA 2016, Meta-Sys AG 2016; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; August 2019

Fazit

Das Wichtigste in Kürze

- Die **Marktlage** im Mietwohnungsmarkt der **Schweizer Grosszentren** ist **angespannt**. Grund dafür ist eine **dynamische demographische Entwicklung**, die die **Bautätigkeit** neuer Mietwohnungen seit Jahren übersteigt
- Das **Angebot institutioneller Immobilien-Asset-Manager** in den Grossstädten ist aus Sicht der **Objektqualität** und des **Mietpreisniveaus** vielfältig
- In den **meisten Fällen** sind die Mietpreise der Wohnungen im institutionellen Besitz **tragbar**
- **Erschwinglichkeitsfragen** können am **unteren Rand der Einkommensverteilung** und bei **mittelgrossen Wohnungen** auftreten, wobei die **Mehrheit der Haushalte** in dieser Einkommenskategorie **Einpersonenhaushalte** sind



Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; August 2019

Disclaimer

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 2019. Es handelt sich um einen allgemeinen Leitfaden hinsichtlich der Einschätzungen von UBS Asset Management. Publiziert im August 2019.

© UBS 2019. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

Kontaktinformationen

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

Brice Hoffer
Research Analyst
Stockerstrasse 64
8001 Zürich

Tel: +41-44-234 91 56

Email: brice.hoffer@ubs.com