

Mietentwicklung im regulatorischen Umfeld

UBS Asset Management

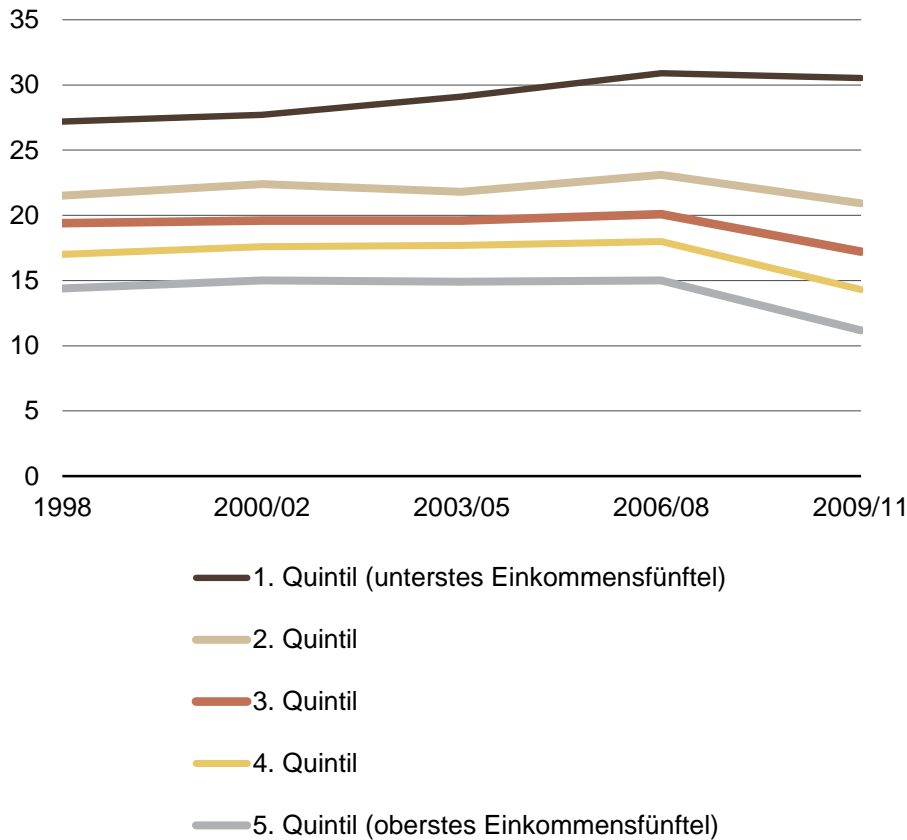
Michael Böniger
Research & Strategy, Real Estate & Private Markets – Switzerland



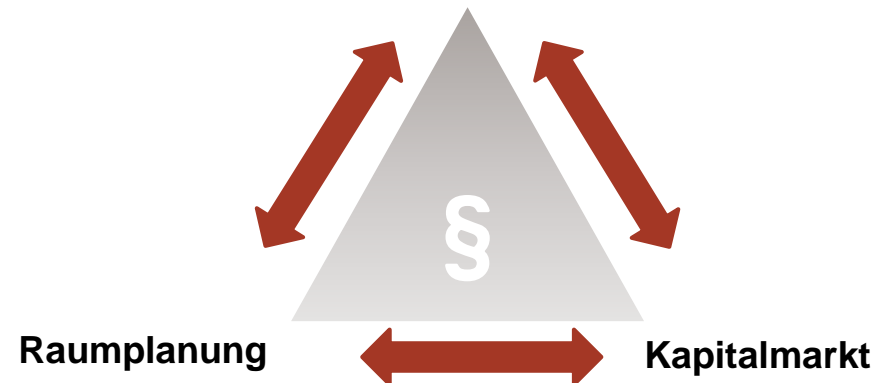
Regulierungs-Landschaft Schweiz

Starke Fokussierung auf den Wohnungsmarkt

Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen



Wohnungsmarkt

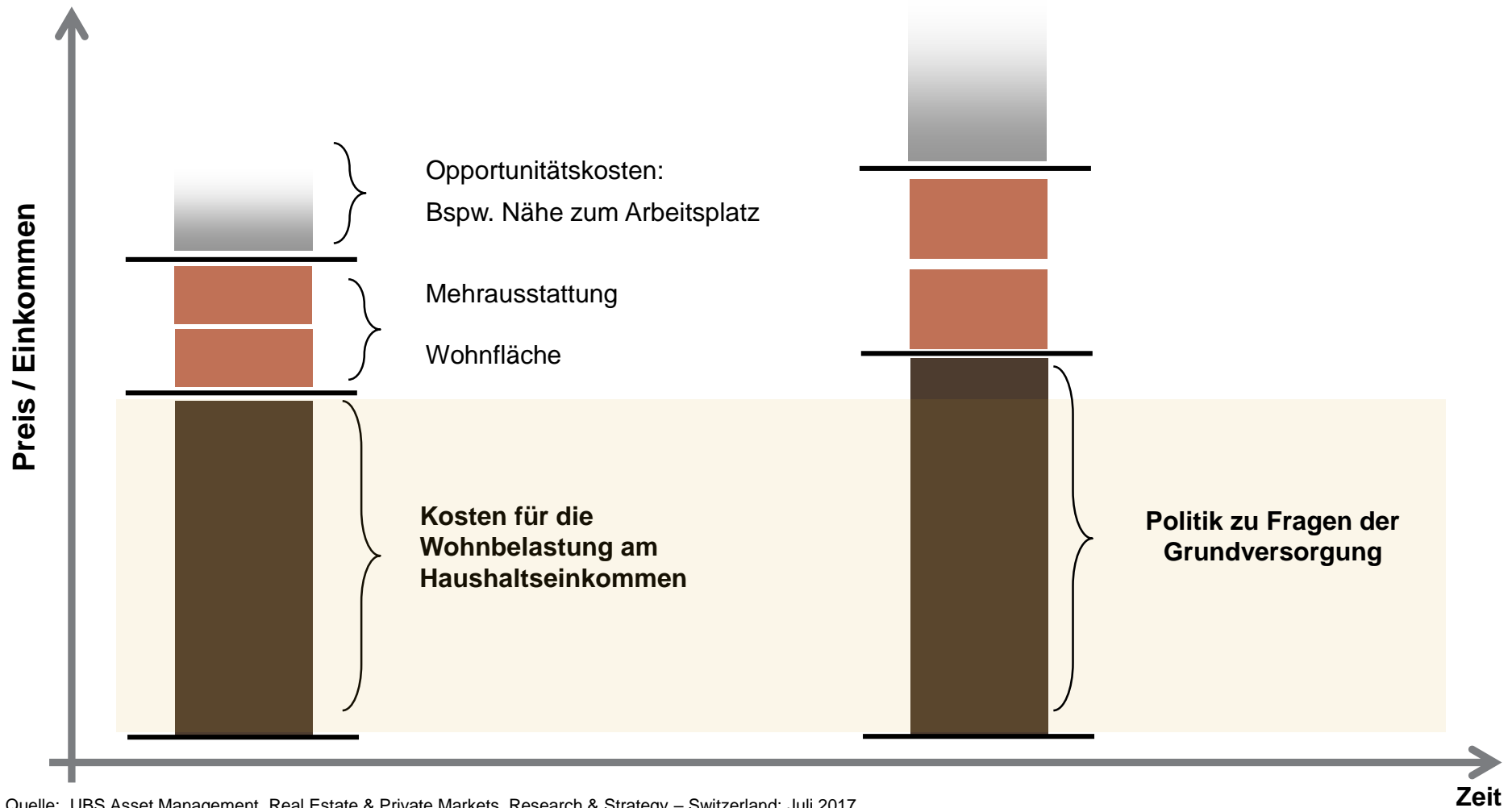


Quelle: BFS; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; Juli 2017

Komponenten der Wohnkosten

Wohlstandsbildung verändert die Zahlungsbereitschaft

Struktur der Mietpreise

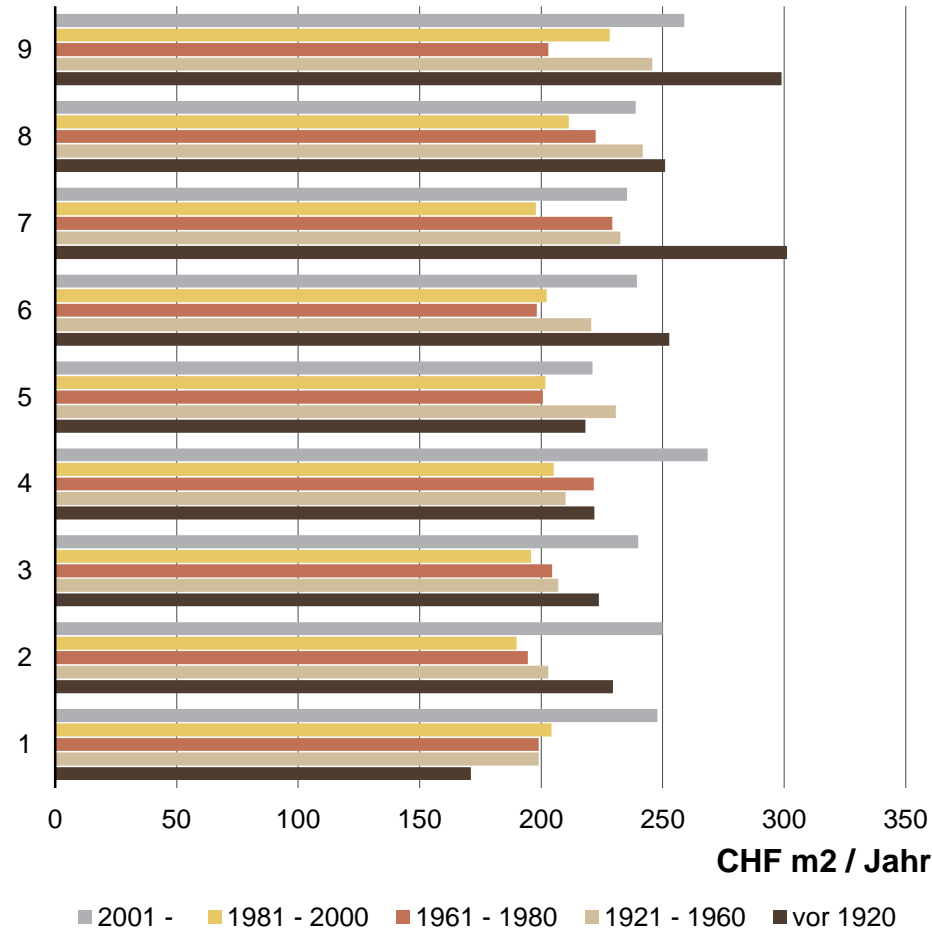


Quelle: UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; Juli 2017

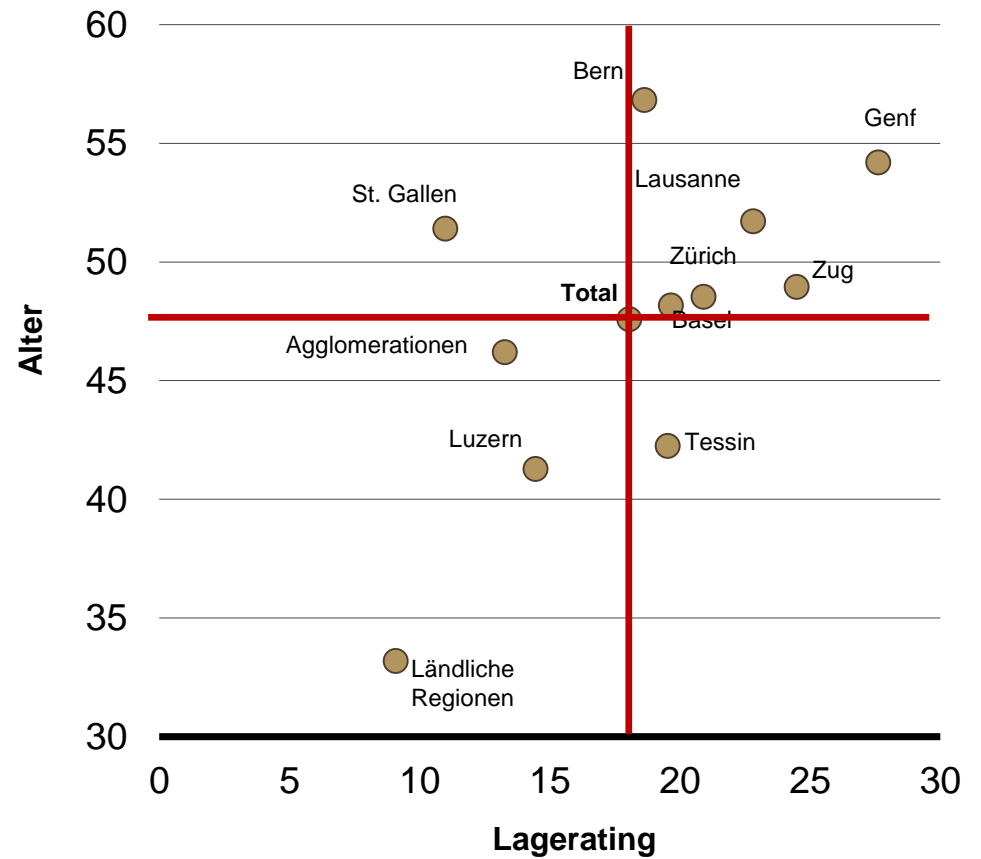
Einfluss von Strukturmerkmalen

Qualität und Lage haben einen Preis, welcher der Markt bewertet

Lage Rating 1-9



Verteilung der Wohnungsmerkmale

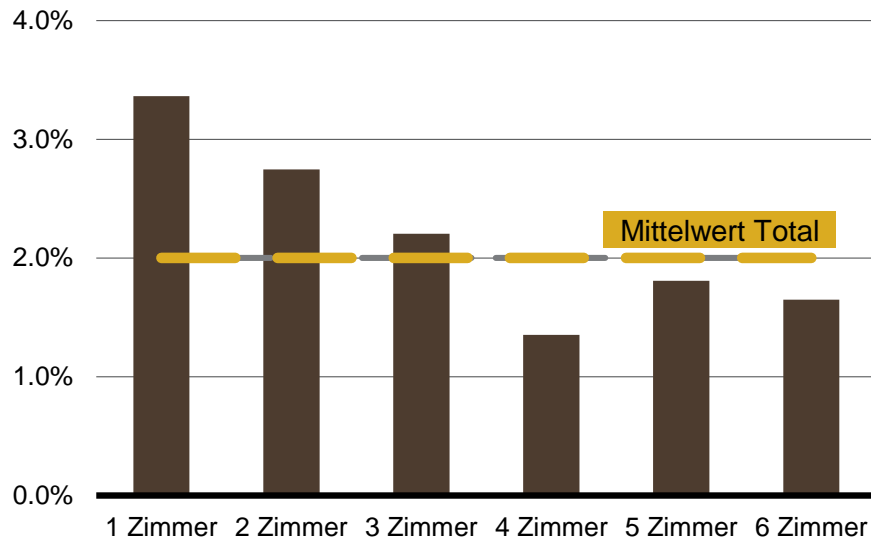


Quelle: REIDA; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; Juli 2017

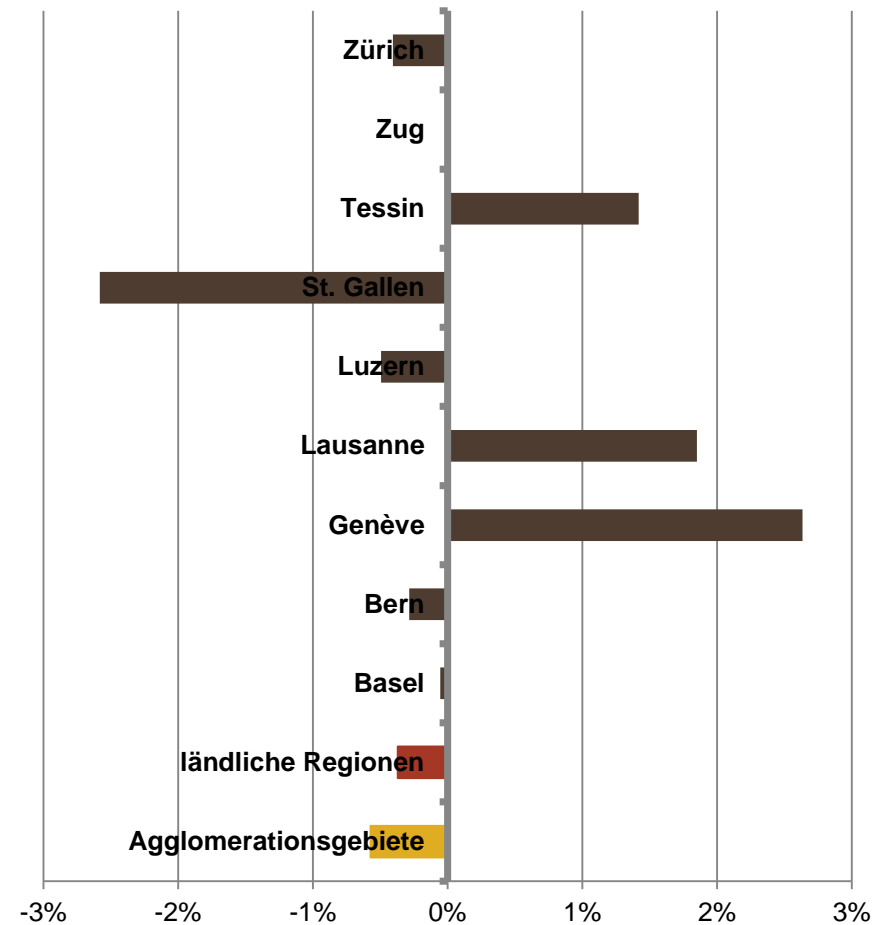
Mietpreissteigerung

Ein Abbild der Nachfrage?

Veränderung der Mieten nach Wohnungsgrösse zwischen 2013 und 2017



Differenz zur Schweizerischen Mietteuerung

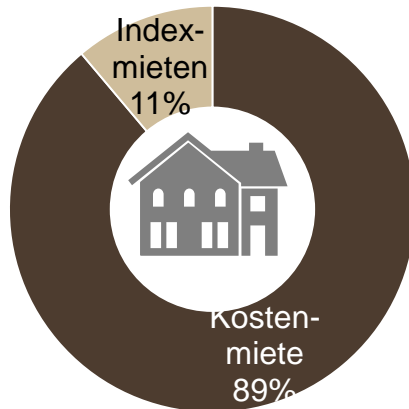


Quelle: REIDA; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; Juli 2017

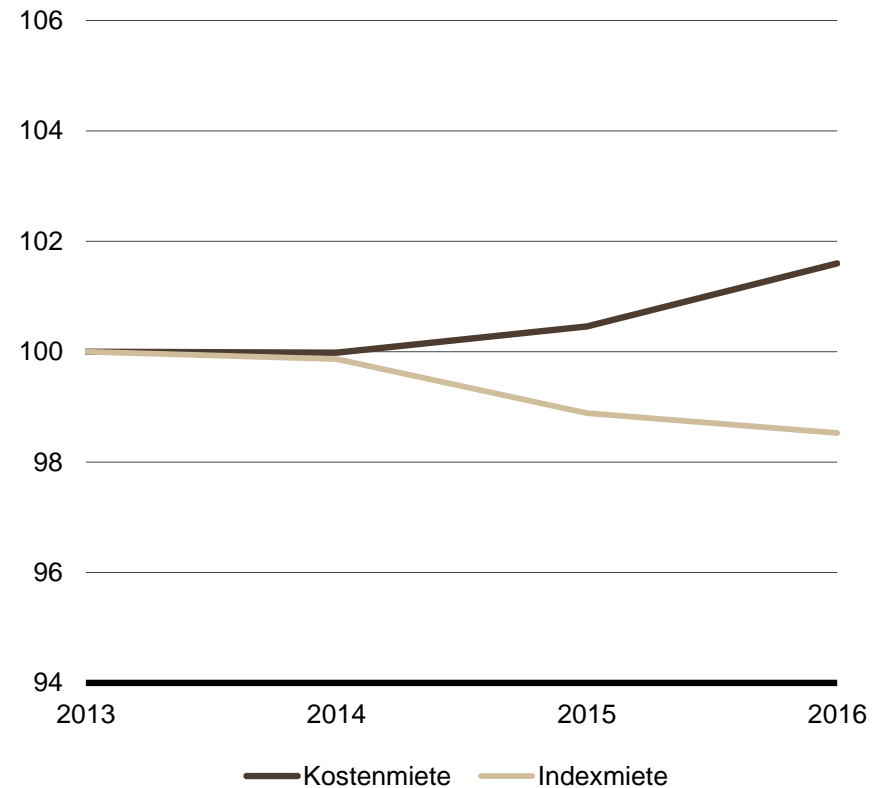
Strategien im aktuellen regulatorischen Umfeld

Alternative Vertragsmodelle

Vertragsart nach Wohnungsmieten



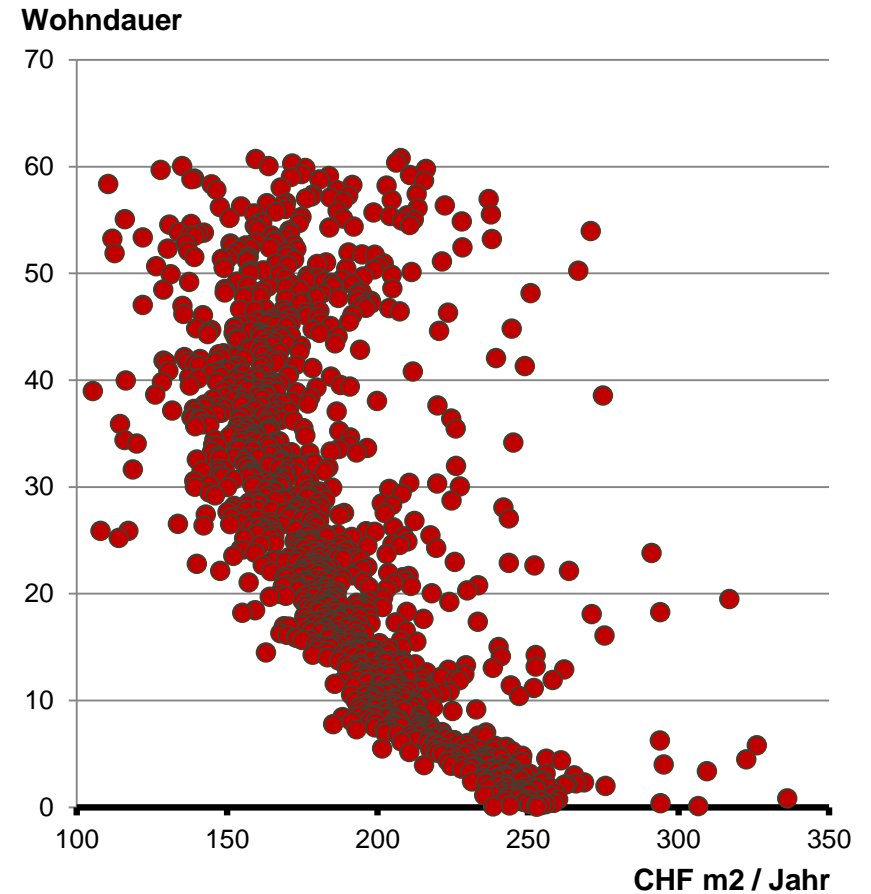
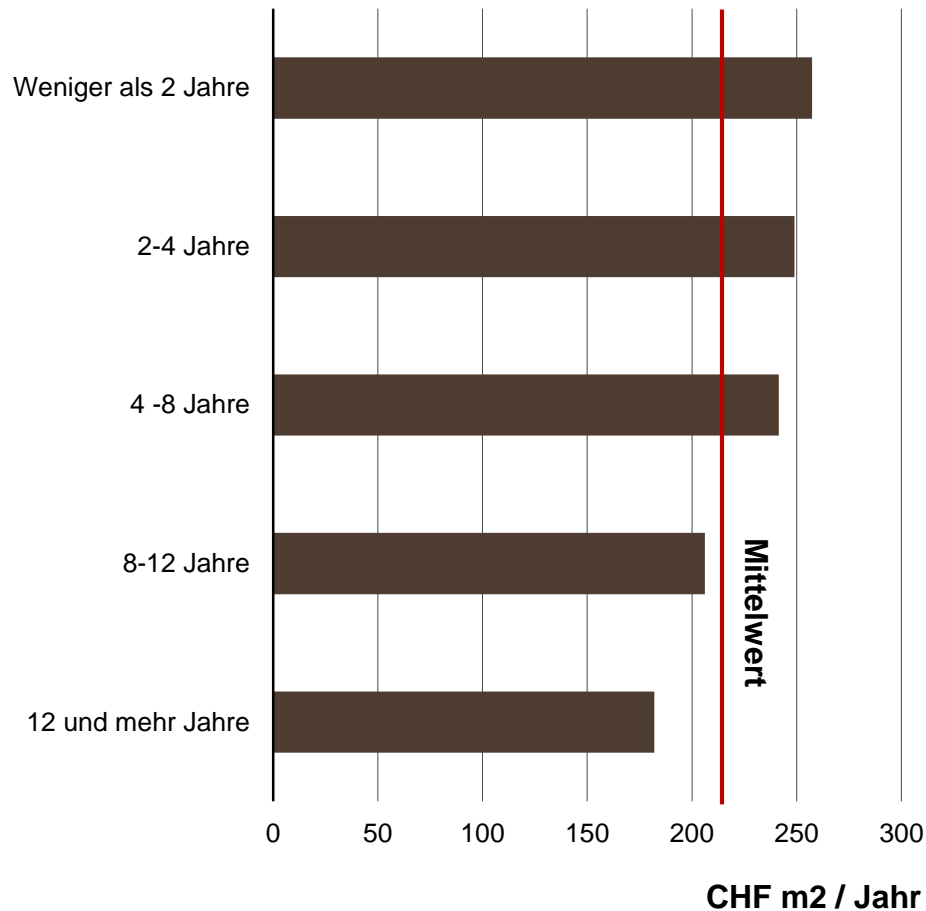
Mietindex nach Vertragsart



Quelle: REIDA; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; Juli 2017

Preisbildung: Mobilität der Wohnungsmieter

Wohndauer und Preisniveau



Quelle: REIDA; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, Research & Strategy – Switzerland; Juli 2017

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 2017. Es handelt sich um einen allgemeinen Leitfaden hinsichtlich der Einschätzungen von UBS Asset Management. Publiziert im August 2017.

© UBS 2017. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten