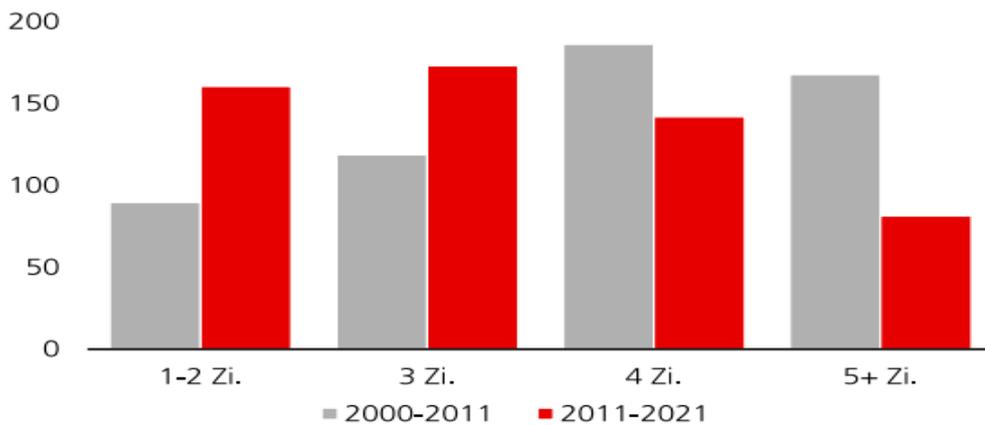


Geht der Siegeszug der Kleinwohnungen weiter?

Mariano Mottola, Mai 2023

Trend zu kleineren Wohnungen

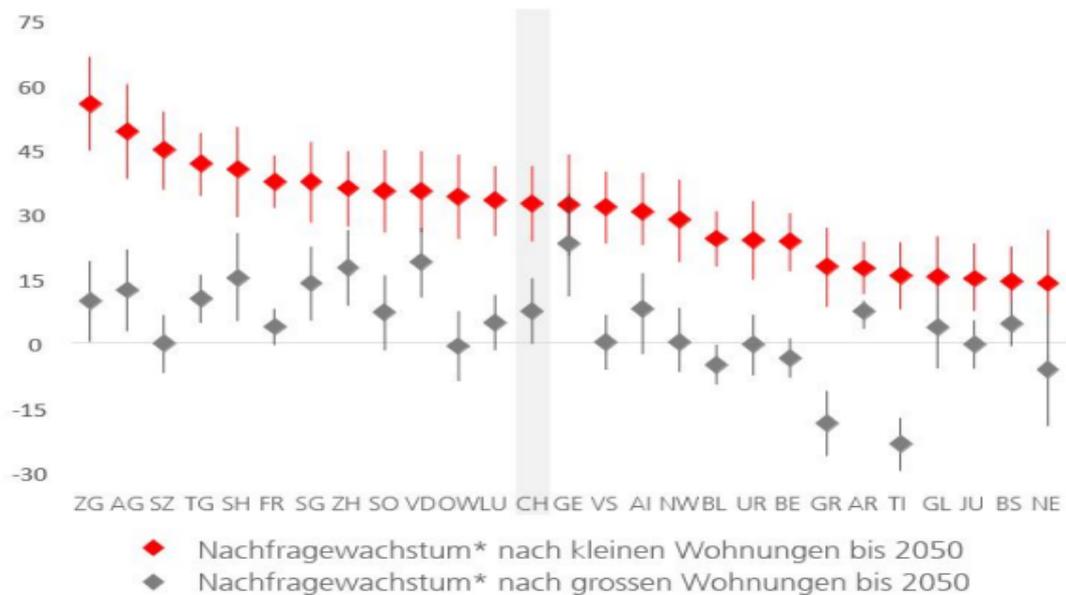
Veränderung des Wohnungsbestands nach Anzahl Zimmer, in Tausend



Quellen: BFS, UBS

Starkes Nachfragewachstum nach kleinen Wohnungen

Bevölkerungswachstum in den Altersgruppen, die Hauptnachfrage nach kleinen oder grossen Wohnungen bilden, in Prozent



Quellen: BFS, UBS. *Die Raute steht für das Referenzszenario, der Strich gibt die Bandbreite zwischen dem hohen und tiefen Szenario an.

Quelle: UBS AG

Was sind die Hauptgründe für diesen Trend:

- Verstärkte **Alterung** der Bevölkerung;
- **Erschwinglichkeit** grösserer Wohnungen und Flächen nimmt zunehmend ab;
- Die **zunehmende Urbanisierung** spielt kleineren Wohneinheiten in die Hände;
- **Nachhaltigkeitsdenken** verstärken den Trend zu weniger Umweltbelastung pro Kopf für Baustoff und Wohnkonsum;
- **Haushaltgrößen werden immer kleiner**, da es immer mehr Scheidungen und immer weniger Kinder pro Familie gibt;
- Junge **bleiben immer länger Junggesellen** bevor oder, ob sie sich überhaupt liieren, was den Trend ebenfalls verstärkt;

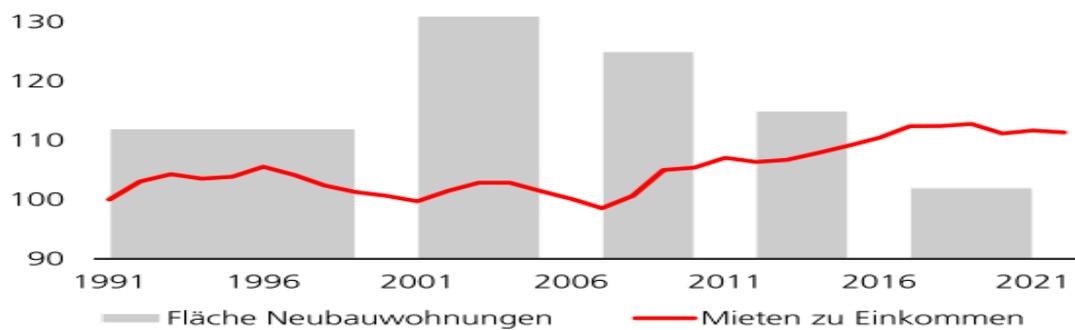
Marktimpact:

- Es werden immer mehr Kleinwohnungen gebaut, da die Nachfrage **konstant hoch und sogar noch steigend** ist;
- Für Investoren sind die Kleinwohnungen **aus mehreren Hinsichten** interessant:
 - Mehr Mieteinnahmen pro m²
- Schnellere Anpassung der Marktmieten durch schnelleren Mieterwechsel
- Tieferer Leestandrisiko

- **Abnehmende durchschnittliche Wohnfläche** nimmt stetig ab (siehe unten die entsprechende Grafik)

Sinkende Erschwinglichkeit, weniger Wohnfläche

Linie: Bestandesmieten zu Einkommen, Index 1991 = 100; Balken: Durchschnittliche Fläche Neubauwohnungen, in Quadratmetern



Quellen: BFS, UBS

Fazit/Synthese:

- Ja, der Siegeszug für Kleinwohnungen wird mit **Sicherheit fortgesetzt**, da einfach alle relevanten Parameter dafür sprechen!
- Insbesondere dürften die **2-Zimmer-Wohnung** noch mehr nachgefragt werden, da der Gap zwischen Nachfrage und Angebot am grössten ist!

Weiter Infos und Quelle dazu:

www.ubs.com

Siegeszug der Kleinwohnung

Schweizer Immobilien

Autoren: Maciej Skoczek, CFA, CAIA, Economist, UBS Switzerland AG; Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG; Katharina Hofer, Economist, UBS Switzerland AG

- Neubauwohnungen weisen eine kleinere Fläche als in der Vergangenheit auf und es werden immer weniger Wohnungen mit fünf oder mehr Zimmern erstellt.
- Der Trend zu Kleinwohnungen dürfte sich in den nächsten Jahren verstärken. Alterung, fehlende Erschwinglichkeit, Urbanisierung und Nachhaltigkeitsbestrebungen sprechen für eine starke Nachfrage.
- Höhere Mieteinnahmen pro Flächeneinheit und kürzere Mietdauer machen Kleinwohnungen in einem Marktumfeld mit steigenden Mieten für Investoren attraktiv.



Quelle: Getty Images

Die durchschnittliche Zimmerzahl bei Neubauten war im letzten Jahrzehnt rückläufig. Von 2011 bis 2021 wurden sowohl anteilmässig als auch absolut deutlich mehr Zwei- und Drei-Zimmer-Wohneinheiten gebaut als in der Dekade zuvor, während sich die Produktion grosser Wohnungen (5 Zimmer und mehr) halbierte. Damit verbunden war ein Rückgang der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von 50m² in 2005 auf aktuell 47m² und pro Neubauwohnung von 130m² auf 100m². Dieser Trend zu kleineren Wohneinheiten dürfte sich in den nächsten Jahren beschleunigen.

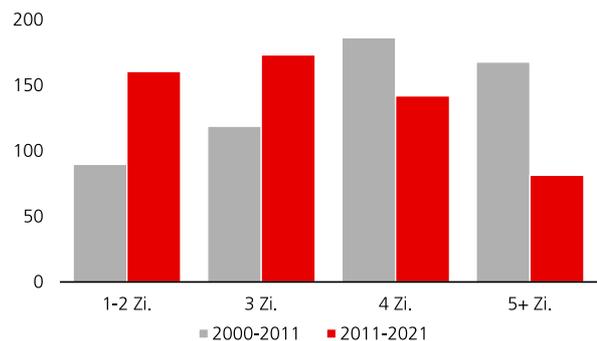
Alterung spricht für kleine Wohnungen

Die wichtigste Nachfragegruppe für grosse Wohnungen dürften Personen im Alter zwischen 45 und 59 Jahren sein; diejenige für Kleinwohnungen (1 bis 2 Zimmer) Personen im Alter zwischen 20 und 35 Jahren und ab 70 Jahren. Gemäss Referenzszenario des Bundesamts für Statistik wird die Bevölkerung der Schweiz bis 2050 um mehr als 1,5 Millionen auf rund 10,5 Millionen Einwohner zunehmen. Rund die Hälfte dieses Anstiegs dürfte auf die Bevölkerung im Alter von über 70 Jahren anfallen. Die Nachfrage nach kleinen und alterstauglichen Wohnungen

wird somit stark zulegen, wenn auch die Umzugsneigung im Pensionierungsalter abnimmt.

Trend zu kleineren Wohnungen

Veränderung des Wohnungsbestands nach Anzahl Zimmer, in Tausend



Quellen: BFS, UBS

Abgeleitet vom Referenzszenario schätzen wir, dass die Potenzialnachfrage nach kleinen Objekten bis 2050 im Landesdurchschnitt um gut 30 Prozent steigen dürfte. Selbst in einem Szenario mit tiefem Bevölkerungswachstum wird die Nachfrage nach kleinen Wohnungen um fast 25 Prozent zunehmen. Hingegen dürfte der Bedarf nach grossen

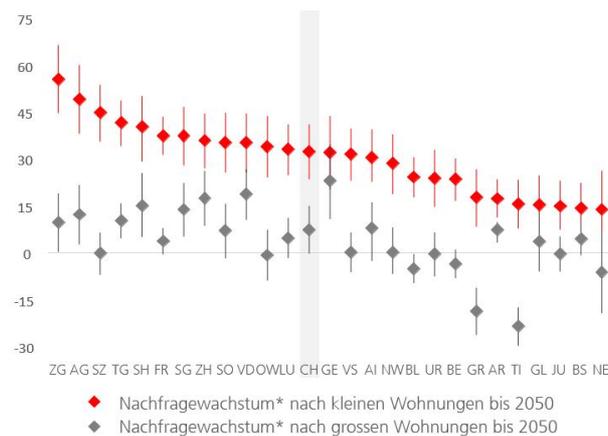
Wohnungen, unabhängig vom Szenario, nur schwach zulegen.

Regionale Perspektiven

Im Kanton Zug wird die Potenzialnachfrage bis 2050 nach kleinen Wohnungen mit über 50 Prozent wohl am stärksten zunehmen. Auch in den Kantonen Aargau und Schwyz rechnen wir mit einem kräftigen Wachstum von über 40 Prozent. Den schwächsten Anstieg von weniger als 15 Prozent erwarten wir in den Kantonen Neuenburg, Basel-Stadt, Jura und Glarus sowie im Tessin. In vielen Kantonen dürfte das Nachfragepotenzial nach grossen Wohneinheiten hingegen stagnieren oder sogar sinken.

Starkes Nachfragewachstum nach kleinen Wohnungen

Bevölkerungswachstum in den Altersgruppen, die Hauptnachfrage nach kleinen oder grossen Wohnungen bilden, in Prozent



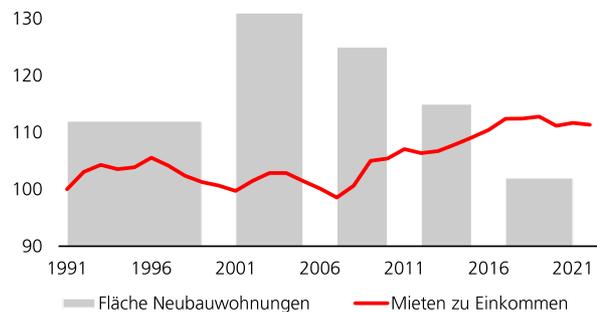
Quellen: BFS, UBS. *Die Raute steht für das Referenzszenario, der Strich gibt die Bandbreite zwischen dem hohen und tiefen Szenario an.

Fehlende Erschwinglichkeit begünstigt kleinere Flächen

Eine Dekade sinkender Angebotsmieten führte in den 1990er-Jahren zu einem steigenden Flächenkonsum auf dem Wohnungsmarkt. In den folgenden zwei Jahrzehnten stiegen die Angebotsmieten doppelt so stark an wie die Haushaltseinkommen, was wiederum eine Trendwende beim Flächenkonsum auslöste. In den nächsten Jahren werden die Angebotsmieten voraussichtlich deutlich stärker steigen als die Einkommen, da sich die aktuelle Unterversorgung des Markts mit neuen Wohnungen weiter verstärken dürfte. Der Median-Mieterhaushalt wird bei einer Fortschreibung dieser Trends seinen Flächenkonsum bis Ende des Jahrzehnts um 10 bis 20 Prozent einschränken müssen.

Sinkende Erschwinglichkeit, weniger Wohnfläche

Linie: Bestandesmieten zu Einkommen, Index 1991 = 100; Balken: Durchschnittliche Fläche Neubauwohnungen, in Quadratmetern



Quellen: BFS, UBS

Gesellschaftliche Trends senken den Flächenkonsum

Der Trend zu mehr Nachhaltigkeit spricht für kleine Wohnungen. Zum einen sinkt beim Bau kleiner Einheiten der Bedarf an Baumaterialien pro Person. Zum anderen können dank kleinerer Wohnflächen Ressourcen gespart werden, wie zum Beispiel weniger Energieverbrauch beim Heizen. Der ökologische Fussabdruck eines Gebäudes pro Person ist bei kleinen Wohneinheiten somit geringer als bei grösseren Wohnungen.

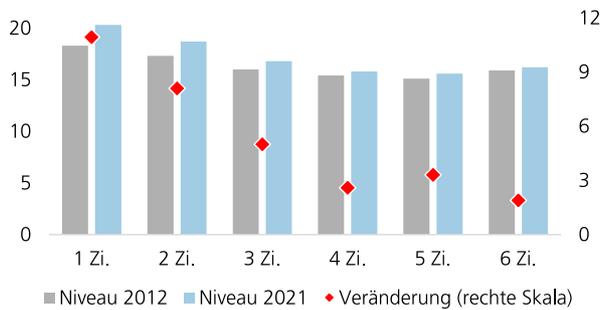
Zudem hat sich in den letzten Jahren der Urbanisierungstrend verstärkt. Die Bevölkerung in den Städten ist nach jahrzehntelanger Stagnation in der letzten Dekade zumindest wieder proportional zur Gesamtschweiz gestiegen. Die höheren Mieten an urbanen Lagen führen zu einer geringeren Flächennachfrage pro Wohnung. Während die durchschnittliche Wohnung in der Schweiz knapp 100 Quadratmeter gross ist, liegt der Wert in den Grosszentren bei rund 80 Quadratmetern.

Kleine Wohnungen mit höheren Renditen

Kleinwohnungen haben typischerweise höhere Mieteinnahmen pro Quadratmeter. So sind bei kleinen Wohnungen die Mieten im Bestand rund 20 Prozent höher pro Flächeneinheit als bei grossen Wohnungen. Dies dürfte die höheren Baukosten bei kleinen Einheiten mehr als kompensieren. Zudem kommt es bei kleinen Wohnungen häufiger zu Mieterwechseln als im Durchschnitt aller Wohnungen. Häufigere Wohnungswechsel sind in Zeiten tiefen Wohnungsleerstands ein Vorteil für den Investor, da die Mieteinnahmen der Liegenschaft so schneller an steigende Marktmieten angepasst werden können.

Höhere und steigende Quadratmetermieten bei kleinen Wohnungen

Durchschnittlicher Mietpreis pro Quadratmeter nach Zimmerzahl, in Franken sowie Veränderung zwischen 2012 und 2021, in Prozent (rechte Skala)



Quellen: BFS, UBS

Fazit: Weniger Fläche, weniger Zimmer

Der Siegeszug kleinerer Wohnungen dürfte anhalten. Zwei-Zimmer-Wohnungen werden ihre Aufholjagd fortsetzen. Grosses Nachfragepotenzial und attraktive Renditen für Investoren dürften in den nächsten Jahren auch den Bau von Microapartments beflügeln. Gesamthaft bleibt aber die Drei-Zimmer-Wohnung die von den Investoren insgesamt beliebteste Wohnungsgrösse. Diese bietet das grösste Nachfragepotenzial, da sie Haushaltsgrössen von ein bis drei Personen ansprechen. Die durchschnittliche Fläche pro Wohnung dürfte aber auch in dieser Grösse weiter sinken.

Anhang

Die Anlagebeurteilungen des Chief Investment Office von UBS («CIO») werden durch Global Wealth Management von UBS Switzerland AG (in der Schweiz durch die FINMA beaufsichtigt) oder deren verbundenen Unternehmen («UBS») produziert und veröffentlicht.

Die Anlagebeurteilungen wurden im Einklang mit den gesetzlichen Erfordernissen zur Förderung der **Unabhängigkeit des Anlageresearch** erstellt.

Allgemeines Anlageresearch – Risikohinweise:

Diese Publikation dient **ausschliesslich zu Ihrer Information** und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Offertenstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Produkten dar. Die in dieser Publikation enthaltene Analyse ist nicht als persönliche Empfehlung aufzufassen und berücksichtigt weder die Anlageziele noch die Anlagestrategien oder die finanzielle Situation oder Bedürfnisse einer bestimmten Person. Sie basiert auf zahlreichen Annahmen. Unterschiedliche Annahmen können zu materiell unterschiedlichen Ergebnissen führen. Bestimmte Dienstleistungen und Produkte unterliegen gesetzlichen Beschränkungen und können deshalb nicht unbeschränkt weltweit angeboten und/oder von allen Investoren erworben werden. Alle in dieser Publikation enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus als zuverlässig und glaubwürdig eingestuften Quellen, trotzdem lehnen wir jede vertragliche oder stillschweigende Haftung für falsche oder unvollständige Informationen ab (ausgenommen sind Offenlegungen, die sich auf UBS beziehen). Alle Informationen und Meinungen sowie angegebenen Prognosen, Einschätzungen und Marktpreise sind nur zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation aktuell und können sich jederzeit ohne Vorankündigung ändern. Hierin geäußerte Meinungen können von den Meinungen anderer Geschäftsbereiche von UBS abweichen oder diesen widersprechen, da sie auf der Anwendung unterschiedlicher Annahmen und/oder Kriterien basieren.

Dieses Dokument oder die darin enthaltenen Informationen (einschliesslich Prognosen, Werte, Indizes oder sonstiger berechneter Beträge («Werte»)) dürfen unter keinen Umständen für folgende Zwecke verwendet werden: (i) für Bewertungs- oder buchhalterische Zwecke; (ii) zur Bestimmung der fälligen oder zahlbaren Beträge, Preise oder Werte von Finanzinstrumenten oder -verträgen; oder (iii) zur Messung der Performance von Finanzinstrumenten, einschliesslich zwecks Nachverfolgung der Rendite oder Performance eines Werts, Festlegung der Vermögensallokation des Portfolios oder Berechnung der Performance Fees. UBS und ihre Direktoren oder Mitarbeiter könnten berechtigt sein, jederzeit Long- oder Short-Positionen in hierin erwähnten Anlageinstrumenten zu halten, in ihrer Eigenschaft als Auftraggeber oder Mandatsträger Transaktionen mit relevanten Anlageinstrumenten auszuführen oder für den Emittenten beziehungsweise eine mit diesem Emittenten wirtschaftlich oder finanziell verbundene Gesellschaft bzw. das Anlageinstrument selbst andere Dienstleistungen zu erbringen. Zudem könnten Mitglieder der Konzernleitung bei der Emittentin oder einer mit ihr verbundenen Gesellschaft als Verwaltungsräte tätig sein. Die von UBS und ihren Mitarbeitern getroffenen Anlageentscheidungen (einschliesslich der Entscheidung, Wertpapiere zu kaufen, verkaufen oder zu halten) könnten von den in den Research-Publikationen von UBS geäußerten Meinungen abweichen oder ihnen widersprechen. Bei Illiquidität des Wertpapiermarkts kann es vorkommen, dass sich gewisse Anlageprodukte nicht sofort realisieren lassen. Aus diesem Grund ist es manchmal schwierig, den Wert Ihrer Anlage und die Risiken, denen Sie ausgesetzt sind, zu quantifizieren. UBS setzt Informationsbarrieren ein, um den Informationsfluss aus einem oder mehreren Bereichen innerhalb von UBS in andere Bereiche, Einheiten, Divisionen oder verbundene Unternehmen von UBS zu steuern. Der Termin- und Optionenhandel eignet sich nicht für jeden Anleger, da ein erhebliches Verlustrisiko besteht und die Verluste den ursprünglich investierten Betrag übersteigen können. Die Wertentwicklung einer Anlage in der Vergangenheit stellt keine Gewähr für künftige Ergebnisse dar. Weitere Informationen sind auf Anfrage erhältlich. Manche Anlagen können plötzlichen und erheblichen Wertverlusten unterworfen sein. Bei einer Liquidation Ihrer Anlagewerte kann es vorkommen, dass Sie weniger zurückerhalten als Sie investiert haben, oder dass man Sie zu einer Zusatzzahlung verpflichtet. Wechselkursschwankungen können sich negativ auf den Preis, Wert oder den Ertrag einer Anlage auswirken. Der/Die Analyst(en), der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, kann/können zum Zweck der Sammlung, Zusammenfassung und Interpretation von Marktinformationen mit Mitarbeitern des Trading Desk und des Vertriebs sowie anderen Gruppen interagieren.

Die steuerliche Behandlung hängt von der individuellen Situation ab und kann sich in Zukunft ändern. UBS erbringt keine Rechts- oder Steuerberatung und macht keinerlei Zusicherung im Hinblick auf die steuerliche Behandlung von Vermögenswerten oder deren Anlagerenditen – weder im Allgemeinen noch in Bezug auf die Verhältnisse und Bedürfnisse eines spezifischen Kunden. Wir können nicht auf die persönlichen Anlageziele, finanziellen Situationen und Bedürfnisse unserer einzelnen Kunden eingehen und empfehlen Ihnen deshalb, vor jeder Investition Ihren Finanz- und/oder Steuerberater bezüglich möglicher – einschliesslich steuertechnischer – Auswirkungen zu konsultieren.

Dieses Material darf ohne vorherige Einwilligung von UBS nicht reproduziert werden. Sofern nicht etwas anderes schriftlich vereinbart wurde, untersagt UBS ausdrücklich jegliche Verteilung und Weitergabe dieses Materials an Dritte. UBS übernimmt keinerlei Haftung für Ansprüche oder Klagen von Dritten, die aus dem Gebrauch oder der Verteilung dieses Materials resultieren. Die Verteilung dieser Publikation darf nur im Rahmen der dafür geltenden Gesetzgebung stattfinden. Informationen darüber, wie das CIO Konflikte regelt und die Unabhängigkeit seiner Anlagebeurteilungen, des Publikationsangebots, des Research sowie der Ratingmethoden aufrechterhält, finden Sie unter www.ubs.com/research-methodology. Weitere Informationen über die jeweiligen Autoren dieser und anderer CIO-Publikationen, auf die in diesem Bericht verwiesen wird, sowie Kopien von vergangenen Berichten zu diesem Thema können Sie bei Ihrem Kundenberater bestellen.

Optionen und Futures eignen sich nicht für alle Anleger, und der Handel mit diesen Instrumenten ist mit Risiken behaftet und möglicherweise nur für erfahrene Anleger geeignet. Vor dem Kauf oder Verkauf einer Option und um sich einen Überblick über alle mit Optionen verbundenen Risiken zu verschaffen, benötigen Sie ein Exemplar des Dokuments «Characteristics and Risks of Standardized Options» (Merkmale und Risiken standardisierter Optionen). Sie können dieses Dokument unter <https://www.theocc.com/about/publications/character-risks.jsp> lesen oder bei Ihrem Finanzberater ein Exemplar verlangen.

Die Investition in strukturierte Anlagen ist mit erheblichen Risiken verbunden. Für eine detaillierte Beschreibung der Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte strukturierte Anlage verbunden sind, müssen Sie die betreffenden Angebotsunterlagen für diese Anlage lesen. Strukturierte Anlagen sind unbesicherte Verpflichtungen eines bestimmten Emittenten, wobei die Renditen an die Wertentwicklung eines Basiswerts gebunden sind. Je nach Ausgestaltung der Anlagebedingungen können Anleger aufgrund der Wertentwicklung des Basiswerts den Anlagebetrag ganz oder zu einem erheblichen Teil verlieren. Anleger können zudem den gesamten Anlagebetrag verlieren, wenn der Emittent zahlungsunfähig wird. UBS übernimmt keinerlei Garantie für die Verpflichtungen oder die finanzielle Lage eines Emittenten oder die Richtigkeit seiner bereitgestellten Finanzinformationen. Strukturierte Anlagen sind keine traditionellen Anlagen, und eine Investition in eine strukturierte Anlage ist nicht mit einer Direktanlage in den Basiswert gleichzusetzen. Strukturierte Anlagen sind möglicherweise begrenzt oder gar nicht liquide, und Anleger sollten sich darauf einstellen,

ihre Anlage bis zur Fälligkeit zu halten. Die Rendite strukturierter Anlagen kann durch einen maximalen Gewinn, eine Partizipationsrate oder ein anderes Merkmal begrenzt sein. Strukturierte Anlagen können mit Kündigungsmöglichkeiten ausgestaltet sein. Wenn eine strukturierte Anlage vorzeitig gekündigt wird, würden Anleger in einem solchen Fall keine weitere Rendite erzielen und könnten möglicherweise nicht in ähnliche Anlagen mit ähnlich ausgestalteten Bedingungen reinvestieren. Die Kosten und Gebühren für strukturierte Anlagen sind in der Regel im Preis der Anlage enthalten. Die steuerliche Behandlung einer strukturierten Anlage kann aufwendig sein und sich von der steuerlichen Behandlung einer Direktanlage in den Basiswert unterscheiden. UBS und ihre Mitarbeitenden erbringen keine Steuerberatung. Anleger sollten im Zusammenhang mit ihrer persönlichen Steuersituation ihren eigenen Steuerberater konsultieren, bevor sie in Wertpapiere investieren.

Wichtige Informationen über nachhaltige Anlagestrategien: Nachhaltige Anlagestrategien versuchen, die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) beim Anlageprozess und Portfolioaufbau miteinzubeziehen. So verschieden die Strategien je nach geografischer Region und Anlagestil sind, so unterschiedlich ist deren Vorgehen bezüglich ESG-Analysen und der Einbeziehung der daraus resultierenden Erkenntnisse. Wenn ein Portfoliomanager ESG-Faktoren oder Nachhaltigkeitskriterien einbezieht, kann er bestimmte Anlagechancen möglicherweise nicht nutzen, die ansonsten zu seinem Anlageziel und anderen grundsätzlichen Anlagestrategien passen würden. Die Erträge eines Portfolios, das hauptsächlich aus nachhaltigen Anlagen besteht, sind unter Umständen geringer oder höher als die eines Portfolios, bei dem der Portfoliomanager keine ESG-Faktoren, Ausschlusskriterien oder andere Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Zudem kann ein solches Portfolio Unterschiede hinsichtlich der Anlagechancen aufweisen. Unternehmen erfüllen möglicherweise nicht bei allen Aspekten für ESG oder nachhaltiges Investieren hohe Performancestandards. Es gibt auch keine Garantie, dass ein Unternehmen die Erwartungen bezüglich der Corporate Responsibility, Nachhaltigkeit und/oder Wirkung erfüllt.

Externe Vermögensverwalter / Externe Finanzberater: Für den Fall, dass dieses Research oder die Publikation an einen externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausgegeben wird, untersagt UBS dem externen Vermögensverwalter oder Finanzberater ausdrücklich, diese an ihre Kunden und / oder Dritte weiterzugeben beziehungsweise zur Verfügung zu stellen.

USA: Diese Publikation darf weder in den USA noch an «US persons» verteilt werden.

Länderinformationen finden Sie unter ubs.com/cio-country-disclaimer-gr oder fragen Sie Ihren Kundenberater nach vollständigen Risikoinformationen.

Fassung A/2023. CIO82652744

© UBS 2023. Das Schlüsselssymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.