

Schweizer Immobilien

Demografie und der Immobilienmarkt

Matthias Holzhey, economist, UBS AG
matthias.holzhey@ubs.com

- Die kumulierte Zuwanderung seit dem Jahr 2000 führte zu einer zusätzlichen Nachfrage nach mindestens 266'000 Wohneinheiten.
- Die Hauptnachfragegruppe nach Eigentumswohnungen, die Gruppe der 50- bis 75-Jährigen, verzeichnete in den letzten elf Jahren den stärksten Zuwachs.
- Ohne Zuwanderungssaldo hätte die Hauptnachfragegruppe nach Einfamilienhäusern, die Gruppe der 30- bis 50-Jährigen, seit 2000 einen Rückgang von 150'000 Personen verzeichnet.

Eine Zunahme der Bevölkerung führt gleichermassen zu einem Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum. Falls kein Überangebot herrscht, steigen die Preise, da auf dem Immobilienmarkt das Angebot nicht von heute auf morgen erweitert werden kann. Welche Marktsegmente davon betroffen sind und wie stark der Effekt auf die Immobilienpreise ist, lässt sich nur schwer quantifizieren.

Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000

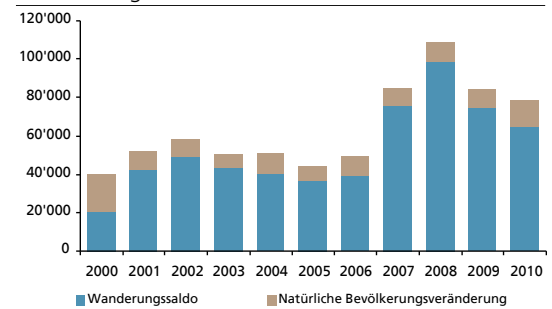
Historisch gesehen erlebte die Schweiz in den vergangenen zehn Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl nahm von 2000 bis 2010 um rund 660'000 Personen oder 9 Prozent zu. Die Entwicklung war primär auf die Zuwanderung, hauptsächlich aus dem EU-Raum, zurückzuführen. So betrug der Wanderungssaldo in derselben Periode kumuliert etwa 580'000 Personen. Auf Basis des natürlichen Bevölkerungswachstums wäre die Einwohnerzahl in der Schweiz nur um höchstens 1 Prozent gewachsen.

Veränderung der Altersstruktur

Die Altersstruktur der Bevölkerung hat starken Einfluss auf die Nachfrage nach Wohnimmobilien. Während 20- bis 30-Jährige vor allem kleinere Mietwohnungen nachfragen, suchen 30- bis 50-Jährige familienbedingt primär grosse Mietwohnungen oder erwerben Einfamilienhäuser. Die 50- bis 75-Jährigen hingegen benötigen durchschnittlich wiederum weniger Raum und bilden die Hauptnachfragegruppe nach Eigentumswohnungen. Anteilsmässig am stärksten wuchs die Gruppe der Personen ab 50 Jahren, nämlich die 50- bis 75-Jährigen mit +18 Prozent und die über 75-jährigen mit +19 Prozent. Die Zahl der 30- bis 50-Jährigen stieg hingegen während der letzten zehn Jahre nur gering. Bei den jüngeren Personen im erwerbsfähigen Alter, den 20- bis 30-Jährigen, zeigen die Daten ein Wachstum von immerhin 10 Prozent.

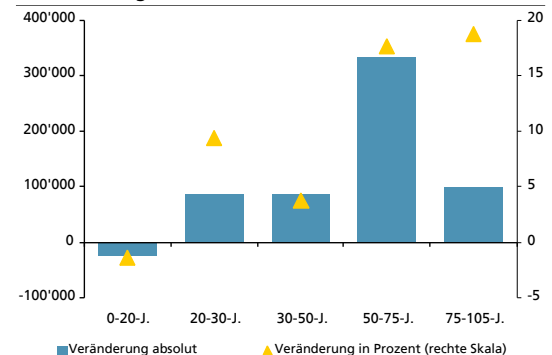
Starkes Bevölkerungswachstum seit 2007

Wanderungssaldo und natürliches Bevölkerungswachstum seit 2000



Starke Zunahme der über 50-Jährigen

Veränderung der Altersstruktur 2000 - 2010



Verjüngung durch Migration

Die hohe Zuwanderung der letzten zehn Jahre wirkte sich stark auf die Altersstruktur aus. Insbesondere die für den Immobilienmarkt speziell relevanten Altersgruppen der 30- bis 50-Jährigen sowie der 50- bis 75-Jährigen waren durch Migration stark betroffen. Der grösste Teil der Zuwanderer ist zwischen 25 und 40 Jahre alt. Ohne den Zuwanderungssaldo von 240'000 Personen in der Gruppe der 30- bis 50-Jährigen hätte diese einen Rückgang von 150'000 Personen verzeichnet. Bei der Gruppe der 50- bis 75-Jährigen zeigt sich ein umgekehrtes Bild: In dieser Alterskategorie kehrten 150'000 Personen mehr der Schweiz den Rücken als eingewandert sind.

Ausblick bis 2015

Es gibt wenig Einflussgrössen, die so gut vorhersagbar sind wie die Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung. Die Hochrechnung des Bundesamts für Statistik für das Jahr 2015 (mittleres Szenario) zeigt, dass sich der Trend der vergangenen zehn Jahre fortsetzt. Die Zahl der 30- bis 50-Jährigen wird voraussichtlich um rund 50'000 Personen abnehmen, während die Zahl der 50- bis 75-Jährigen um über 260'000 Personen steigen wird.

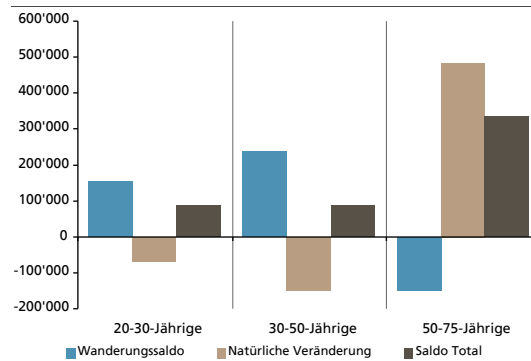
Einfluss auf den Immobilienmarkt

Die kumulierte Zuwanderung führt seit 2000 zu einer zusätzlichen Nachfrage nach mindestens 266'000 Wohneinheiten. Gleichzeitig steigt die Zahl der Ein- oder Zweipersonenhaushalte, was die Reduktion der durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2,24 Personen im Jahr 2000 auf 2,18 Personen im Jahr 2009 erklärt. Der Einfluss des Bevölkerungswachstums auf die Immobilienpreissteigerungen lässt sich nicht exakt quantifizieren. Berechnungen der Schweizerischen Nationalbank sowie von UBS Wealth Management Research bewegen sich in einer Bandbreite von 1 bis 3 Prozent Preiszunahme bei einem Bevölkerungsanstieg von 1 Prozent, was rund 15 bis 50 Prozent der Preissteigerungen der letzten Jahrzehnts erklärt. Nicht berücksichtigt ist dabei allerdings die Zunahme der Bautätigkeit, welche sich dämpfend auf die Preise auswirkt.

Die besonders ausgeprägte Nachfrage nach Eigentumswohnungen und die daraus resultierende Preissteigerung sind teilweise auch auf die demografisch bedingte Zunahme der Alterskategorie der 50- bis 75-Jährigen zurückzuführen. Es scheint auch, dass ohne die starke Zuwanderung die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und grossen Mietwohnungen eher stagniert hätte oder sogar rückläufig gewesen wäre. Dieser Trend zu mehr Eigentumswohnungen wird sich im laufenden Jahrzehnt weiter akzentuieren. Auch bei weiterhin hoher Zuwanderung wird sich die Alterung der Gesellschaft und damit die Nachfrage nach eher kleineren, wenn auch nicht günstigen, Wohneinheiten nicht stoppen lassen.

Immigration stützt Gruppe der 20- bis 50-Jährigen

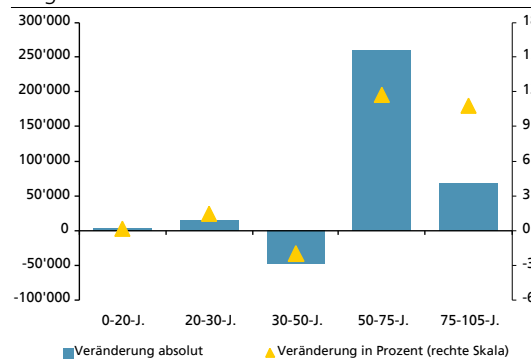
Veränderung der Zahl Personen pro Alterskategorie 2000 - 2010



Quellen: BFS; UBS WMR

Abnahme der unter 50-Jährigen bis 2015

Veränderung der Altersstruktur 2010 - 2015 gemäss Prognose BFS



Quellen: BFS; UBS WMR

Anhang

Global Disclaimer

Wealth Management Research wird produziert durch Wealth Management & Swiss Bank und Wealth Management Americas, Unternehmensbereiche von UBS AG (UBS) oder einer ihrer Tochtergesellschaften. In bestimmten Ländern wird UBS AG als UBS SA bezeichnet. Diese Publikation dient ausschliesslich zu Ihrer Information und stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zur Offenstellung zum Kauf oder Verkauf von Anlage- oder anderen spezifischen Produkten dar. Die hierin enthaltenen Analysen basieren auf zahlreichen Annahmen. Unterschiedliche Annahmen könnten zu materiell unterschiedlichen Ergebnissen führen. Einige Dienstleistungen und Produkte unterliegen gesetzlichen Beschränkungen und können deshalb nicht unbeschränkt weltweit angeboten und/oder von allen Investoren erworben werden. Alle in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen stammen aus als zuverlässig und glaubwürdig eingestufteten Quellen, trotzdem lehnen wir jede vertragliche oder stillschweigende Haftung für falsche oder unvollständige Informationen ab (hiervon ausgenommen sind Offenlegungen, die sich auf UBS und ihre verbundenen Unternehmen beziehen). Alle Informationen und Meinungen sowie angegebenen Preise 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 oder Divisionen von UBS abweichen oder diesen widersprechen, da sie auf der Anwendung unterschiedlicher Annahmen und/oder Kriterien basieren. UBS AG und andere Konzerngesellschaften von UBS (oder Mitarbeiter derselben) können jederzeit für die erwähnten Wertpapiere eine Kauf- bzw. Verkaufsposition einnehmen oder als Auftraggeber bzw. Mandatsträger auftreten oder dem Emittenten dieser Wertpapiere bzw. einer mit einem Emittenten wirtschaftlich oder finanziell eng verbundenen Gesellschaft Beraterdienste oder andere Dienstleistungen zukommen lassen. 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 Informationsbeschränkungen 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 ist mit Risiken behaftet. Die Wertentwicklung einer Anlage in der Vergangenheit stellt keine Gewähr für künftige Ergebnisse dar. 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. Wir können nicht auf die persönlichen Anlageziele, finanziellen Situationen und Bedürfnisse unserer einzelnen Kunden eingehen und empfehlen Ihnen deshalb, vor einer Investition in eines der in dieser Publikation erwähnten Produkte Ihren Finanz- und/oder Steuerberater bezüglich möglicher – einschliesslich steuertechnischer – Auswirkungen zu konsultieren. Dieses Dokument darf ohne vorherige Einwilligung von UBS oder einer Konzerngesellschaft von UBS weder reproduziert noch vervielfältigt werden. UBS untersagt ausdrücklich jegliche Verteilung und Weitergabe dieses Dokuments an Dritte. UBS ist nicht haftbar für jegliche Ansprüche oder Klagen von Dritten, die aus dem Gebrauch oder der Verteilung dieses Dokuments resultieren. Die Verteilung dieser Publikation darf nur im Rahmen der dafür geltenden Gesetzgebung stattfinden.

Australien: 1) **Kunden von UBS Wealth Management Australia Ltd:** Diese Mitteilung wird durch UBS Wealth Management Australia Ltd. an Kunden von UBS Wealth Management Australia Ltd ABN 50 005 311 937 (Inhaberin der australischen «Financial Services Licence» Nr. 231127), Chifley Tower, 2 Chifley Square, Sydney, New South Wales, NSW 2000, verteilt: Diese Publikation enthält ausschliesslich allgemeine Informationen und/oder allgemeine Beratung und stellt keine persönliche Beratung zu Finanzprodukten dar. Somit wurde der Inhalt dieser Publikation ohne Berücksichtigung der Anlageziele, der finanziellen Situation und der finanziellen Bedürfnisse eines bestimmten Empfängers formuliert. Vor jedem Anlageentscheid sollte ein Empfänger persönliche Beratung zu Finanzprodukten von einem unabhängigen Berater einholen und relevante Angebotsunterlagen (einschliesslich der Produktinformationen) prüfen, wenn der Erwerb von Finanzprodukten in Betracht gezogen wird. 2) **Kunden von UBS AG:** Diese Mitteilung wird durch UBS AG ABN 47 088 129 613 (937 Inhaberin der australischen «Financial Services Licence» Nr. 231087) ausgestellt: Diese Publikation wird durch UBS AG ausgestellt und verteilt, auch wenn in vorliegendem Dokument eine gegenteilige Bestimmung enthalten ist. Die Publikation ist einzig zur Verwendung durch «Firmenkunden» gemäss der Definition in Section 761G («Wholesale Clients») des Corporations Act 2001 (Cth) («Corporations Act») bestimmt. Unter keinen Umständen darf die Publikation von UBS AG einem «Privatkunden» gemäss der Definition in Section 761G des Corporations Act zur Verfügung gestellt werden. Die Research-Services von UBS AG stehen einzig Firmenkunden zur Verfügung. Die Publikation enthält nur allgemeine Informationen und berücksichtigt weder die persönlichen Anlageziele noch die finanzielle oder steuerliche Situation oder besonderen Bedürfnisse einer bestimmten Person. **Bahamas:** Diese Publikation wird an Privatkunden von UBS (Bahamas) Ltd verteilt und darf nicht an Personen verteilt werden, die laut «Bahamas Exchange Control Regulations» als Bürger oder Einwohner der Bahamas gelten. **Bahrain:** UBS AG ist eine Schweizer Bank, die nicht in Bahrain von der Zentralbank von Bahrain zugelassen ist oder von ihr überwacht oder reguliert wird und die keine Bankgeschäfte oder Kapitalanlagegeschäfte in Bahrain unternimmt. Deshalb haben die Kunden keinen Schutz nach den örtlichen Rechtsvorschriften zum Bankrecht und zum Recht der Kapitalanlagendienstleistungen. **Belgien:** Diese Publikation stellt kein öffentliches Kaufangebot oder eine vergleichbare Anwerbung nach belgischem Recht dar, kann jedoch zu Informationszwecken Kunden der UBS Belgium NV/SA zur Verfügung gestellt werden. UBS Belgium NV/SA ist eine lizenzierte Bank unter Aufsicht der «Commission Bancaire, Financière et des Assurances» (CBFA), der diese Publikation nicht zur Genehmigung vorgelegt wurde. **Deutschland:** Herausgeberin im Sinne des deutschen Rechts ist UBS Deutschland AG, Bockenheimer Landstrasse 2-4, 60306 Frankfurt am Main. UBS Deutschland AG ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht lizenziert und wird durch diese beaufsichtigt. **Dubai:** Der Vertrieb von Research erfolgt durch UBS AG Dubai Branch innerhalb DIFC ausschliesslich an professionelle Kunden und darf nicht innerhalb der Vereinigten Arabischen Emirate weitergegeben werden. **Frankreich:** Diese Publikation richtet sich an Privatkunden und "Prospects" der UBS (France) SA mit einem Aktienkapital von € 125.726.944, 69, boulevard Haussmann F-75008 Paris, R.C.S. Paris B 421 255 670 und wird von dieser verteilt. UBS (France) SA ist als Finanzdienstleister entsprechend den Bestimmungen des französischen «Code Monétaire et Financier» ordnungsgemäss zugelassen und ist eine unter der Aufsicht der französischen Bank- und Finanzaufsichtsbehörden sowie der «Banque de France» und der «Autorité des Marchés Financiers» stehenden Bank. **Hongkong:** Diese Publikation wird durch die Niederlassung von UBS AG in Hongkong, einem nach der «Hong Kong Banking Ordinance» lizenzierten und gemäss den Bestimmungen der «Securities and Futures Ordinance» registrierten Finanzinstitut, an Kunden der Niederlassung von UBS AG in Hongkong verteilt. **Indonesien:** Dieses Research- oder Publikationsmaterial ist nicht zum Zwecke eines öffentlichen Zeichnungsangebots gemäss indonesischem Kapitalmarktrecht und dessen Umsetzungsbestimmungen ausgelegt und erstellt. Die hierin erwähnten Wertpapiere sind und werden nicht gemäss indonesischem Kapitalmarktrecht und dessen Bestimmungen eingetragen. **Italien:** Dieses Dokument wird an Kunden der UBS (Italia) S.p.A., via del vecchio politecnico 4 – Mailand, eine ordnungsgemäss von der «Banca d'Italia» als Finanzdienstleister zugelassene und unter der Aufsicht von «Consob» und der «Banca d'Italia» stehende italienische Bank, verteilt. **Jersey:** UBS AG, Niederlassung Jersey, wird reguliert und autorisiert durch die Jersey «Financial Services Commission» zur Durchführung von Bankgeschäften, Anlagefonds und Investmentgeschäften. **Kanada:** In Kanada wird diese Publikation von UBS Investment Management Canada Inc. an Kunden von UBS Wealth Management Canada verteilt. **Luxemburg:** Diese Publikation stellt kein öffentliches Angebot nach luxemburgischem Recht dar, kann jedoch Kunden der UBS (Luxembourg) S.A., einer lizenzierten Bank unter der Aufsicht der «Commission de Surveillance du Secteur Financier» (CSSF), der diese Publikation nicht zur Genehmigung vorgelegt wurde, zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt werden. **Mexiko:** Dieses Dokument wurde verteilt von UBS Asesores México, S.A. de C.V., einem Unternehmen, das nicht der Aufsicht der Comisión Nacional Bancaria y de Valores unterliegt und weder der UBS Grupo Financiero S.A. de C.V. noch einer anderen mexikanischen Finanzgruppe angehört. Die Verbindlichkeiten dieses Unternehmens werden nicht von Dritten garantiert. UBS Asesores México, S.A. de C.V. sichert keine Rendite zu. **Österreich:** Diese Publikation stellt kein öffentliches Angebot oder eine vergleichbare Anwerbung gemäss österreichischem Recht dar und wird nur unter Umständen verwendet, die keinem öffentlichen Angebot von Wertpapieren in Österreich entsprechen. Das Dokument darf nur vom direkten Empfänger dieser Informationen verwendet und unter keinen Umständen an einen anderen Anleger weitergegeben werden. **Singapur:** Bitte kontaktieren Sie die Niederlassung von UBS AG Singapur, einem «exempt financial adviser» gemäss dem «Singapore Financial Advisers Act» (Cap. 110) und eine nach dem «Singapore Banking Act» (Cap. 19) durch die «Monetary Authority of Singapore» zugelassene Handelsbank, für alle Fragen, welche sich durch oder in Verbindung mit der Finanzanalyse oder dem Bericht ergeben. **Spanien:** Diese Publikation wird durch die UBS Bank, S.A., eine bei der «Banco de España» registrierte Bank, an Kunden der UBS Bank, S.A. verteilt. **UK:** Genehmigt von UBS AG, in Grossbritannien beaufsichtigt und autorisiert durch die «Financial Services Authority». Mitglied der «London Stock Exchange». Diese Publikation wird an Privatkunden von UBS London in Grossbritannien verteilt. Produkte und Dienstleistungen, die ausserhalb Grossbritanniens angeboten werden, werden nicht von den britischen Regulierungen oder dem «Compensation Scheme» der «Financial Services Authority» erfasst. **USA:** Verteilt an US-Personen durch UBS Financial Services Inc., eine Tochtergesellschaft von UBS AG. UBS Securities LLC ist eine Tochtergesellschaft von UBS AG und ein verbundenes Unternehmen von UBS Financial Services Inc. UBS Financial Services Inc. übernimmt die Verantwortung für den Inhalt einer Publikation, der von einer nicht-US-amerikanischen Tochter erstellt wurde, wenn sie diese Publikation an US-Personen verteilt. Alle Transaktionen von US-Personen in Wertpapieren, die in dieser Publikation genannt werden, müssen durch einen in den USA zugelassenen, an UBS angegliederten broker dealer durchgeführt

Anhang

werden und nicht durch eine nicht-US-amerikanische Tochter. **VAE:** Diese Research-Publikation stellt in keiner Weise ein Angebot, einen Verkauf oder eine Lieferung von Aktien oder anderen Wertpapieren gemäss den Gesetzen der Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) dar. Der Inhalt dieser Publikation wurde und wird nicht durch irgendeine Behörde der Vereinigten Arabischen Emirate einschliesslich der VAE-Zentralbank und der «Dubai Financial Services Authority», der «Emirates Securities and Commodities Authority», des «Dubai Financial Market», des «Abu Dhabi Securities Market» oder einer anderen Börse in den VAE genehmigt.
Stand 01/2012. © UBS 2012. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.