

Die goldenen Jahre der kurzzeitigen Wohnungsvermietung sind vorbei

Schweizer Immobilien

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

- Mit der kurzzeitigen Wohnungsvermietung lassen sich in den Städten attraktive Tageseinnahmen erzielen. Bei guter Auslastung ist die Kurzzeitvermietung eine finanziell lohnende Alternative zur traditionellen Langzeitvermietung.
- Der politische Gegenwind nimmt zu. Die häufigste Massnahme ist die Beschränkung der Vermietung auf 90 Tage im Jahr.
- Die Regulierung senkt die Attraktivität dieser Investitionsstrategie. Das Geschäft dürfte sich weiter professionalisieren und private Anbieter werden zurück zur Langzeitvermietung wechseln.



Quelle: Shutterstock

Die kurzzeitige Vermietung von Wohnungen über Onlineplattformen wird als eine attraktive Alternative zur klassischen Langzeitvermietung angesehen. Die Durchschnittspreise pro Nacht für kleine Apartments (meistens zwischen 40 und 50 Quadratmetern) liegen in den Schweizer Städten[1] bei über 140 Franken. Damit lassen sich theoretisch Einnahmen von knapp 4500 Franken pro Monat erzielen.

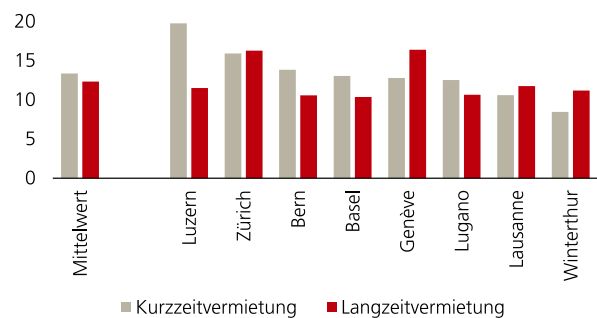
Attraktiver als Erstwohnungsmarkt

Unter Berücksichtigung der Vermietungskosten (Verwaltung, Unterhalt, Reparaturen usw.) dürfte der Vorsteuerertrag rund 2700 Franken pro Monat betragen, was immer noch mehr als doppelt so hoch ist wie die Mieteinnahmen aus der Vermietung einer vergleichbaren Wohnung auf dem Erstwohnungsmarkt.

Entscheidend für die Rentabilität ist aber letztlich die Auslastung. Im Städte- und Monatsdurchschnitt werden die Wohnungen an über 40 Prozent der Tage vermietet, was den Vorsteuerertrag im Marktdurchschnitt auf etwa 1100 Franken pro Monat schmälert.

Kurzzeitvermietung mit finanziellen Vorteilen

Erwarteter Jahresertrag nach Kosten pro Apartment, in Tausend Franken



Quellen: Airdna, UBS.

[1] Berücksichtigt werden Zürich, Genf, Bern, Basel, Lausanne, Winterthur, Luzern und Lugano. Sofern nicht anders erwähnt, beziehen sich die Daten für kurzzeitige Vermietungen auf die Periode zwischen April 2023 und März 2024.

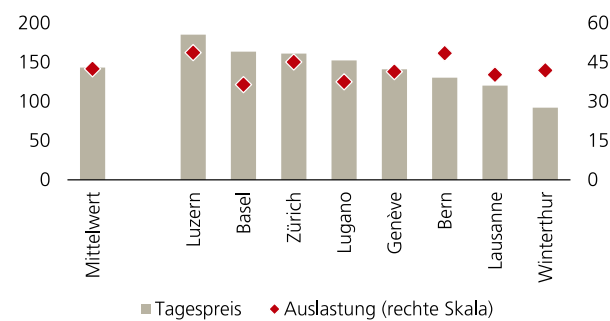
Allerdings dürften an guten Mikrolagen und mit ansprechender Vermarktung sowohl die Auslastung als auch die Übernachtungspreise höher liegen: Beispielsweise beträgt die Auslastung in der Stadt Zürich etwa 45 Prozent im Jahresdurchschnitt, während sie in der Zürcher Altstadt fast 55 Prozent erreicht. Damit sich eine kurzzeitige Vermietung gegenüber einer Langzeitvermietung auszahlt, ist eine Mindestauslastung von drei Tagen pro Woche notwendig.

Touristische Hotspots mit Vorteilen

Die höchsten Einnahmen pro Wohnung unter den Schweizer Städten lassen sich in Luzern erzielen. Dank der höchsten Tagespreise von rund 185 Franken und einer mittleren Auslastung von fast 50 Prozent liegt der Vorsteuerertrag nach Kostenabzug bei knapp 1700 Franken pro Monat. Mit weniger als 100 Franken pro Nacht und einer durchschnittlichen Belegung von etwa 40 Prozent beträgt der monatliche Ertrag in Winterthur hingegen nur 700 Franken.

Luzern mit höchsten Tagespreisen

Preis pro kurzzeitig vermietete Wohnung im Jahresdurchschnitt, in Franken pro Tag sowie Auslastung der Wohnungen, in Prozent



Quellen: Airdna, UBS.

Politischer Gegenwind

Der im Städtedurchschnitt relativ hohe Ertrag hat zu einer Zunahme des Angebots an Objekten zur Kurzzeitvermietung geführt. Die Anzahl inserierter Wohnungen liegt aktuell gut 10 Prozent über dem Vorjahreswert und gut 35 Prozent höher als noch vor zwei Jahren. Das städtische Angebot umfasst leicht über 8000 Objekte, und die kurzzeitige Vermietung dürfte rund 1 Prozent des dortigen Wohnungsbestands ausmachen.

Trotz dieses relativ tiefen Anteils steht die kurzzeitige Vermietung politisch unter Druck. Unter dem Motto «Entfremdung von Wohnraum» wird die kurzzeitige Vermietung zunehmend reguliert. Die Wohnungsverknappung auf dem Erstwohnungsmarkt dürfte diesem Narrativ weiteren Aufwind verleihen – bis zum vollständigen Verbot, wie dies vor Kurzem in Barcelona angekündigt wurde.

Regulierung mit Ausnahmen

In der Schweiz stehen solche extremen Massnahmen aktuell nicht zur Debatte. Allerdings ist in der Stadt Bern die Kurzzeitvermietung von Wohnungen in Teilen der Altstadt verboten. Verbreitet ist eine Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung auf 90 Tage pro Jahr. Dies wird mit leicht unterschiedlichen Vorgaben in den Kantonen Genf, Waadt und Tessin praktiziert. In der Stadt Luzern wurde diese Beschränkung letztes Jahr ebenfalls an der Urne angenommen.

Die Umsetzung der 90-Tage-Regelung erfolgt allerdings nicht allzu strikt. Lasche Kontrollen führen dazu, dass Wohnungen in Genf und Lausanne teilweise für mehr als 90 Tage im Jahr vermietet werden. Die kürzlich veröffentlichte Umsetzung des Verbots in Luzern sieht vor, dass dieses nur für Räumlichkeiten gilt, die ursprünglich als Erstwohnung dienten und erst nach 2010 touristisch vermietet wurden.

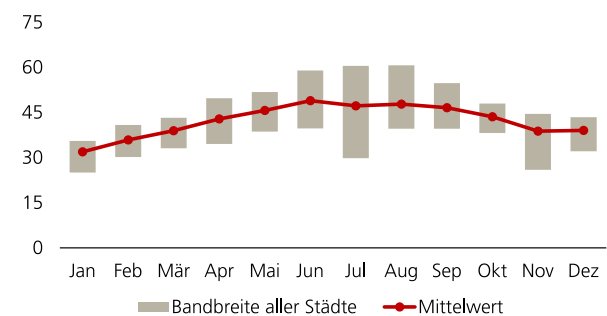
Verdrängungswettbewerb nimmt zu

Die Beschränkung der kurzzeitigen Vermietung auf maximal 90 Tage ist trotz lückenhafter Umsetzung eine schlechte Nachricht für Vermieterinnen und Vermieter – insbesondere abseits bester Lagen mit entsprechend tieferen Tagespreisen. Die erzielbaren Erträge an solchen Standorten dürften damit unter das Niveau einer Langzeitvermietung fallen.

Von der Angebotsverkleinerung dürften aber die Vermieter an guten Lagen profitieren. Gelingt es ihnen, die Tagespreise und Belegung um jeweils mindestens 20 Prozent anzuheben, können die Einnahmen – auch bei einer Vermietung an maximal 90 Tagen im Jahr – mit denen aus der Langzeitvermietung durchaus mithalten.

Beste Vermietungsaussichten im Sommer

Auslastung der Wohnungen im Monatsdurchschnitt, in Prozent



Quellen: Airdna, UBS.

Private Anbieter vor dem Aus

Eine zunehmende Regulierung der kurzzeitigen Vermietung senkt ihre Attraktivität für Neuinvestoren. Es ist mit einer Konsolidierung des Angebots zu rechnen. Kleine private Anbieter in regulierten Märkten dürften mit der Langzeitvermietung insgesamt höhere Renditen

erwirtschaften – insbesondere vor dem Hintergrund der sich verschärfenden Wohnungsknappheit in den Zentren und der stark steigenden Mieten.

Das Geschäft mit der Kurzzeitvermietung dürfte sich in den nächsten Jahren daher weiter professionalisieren. Grössere Anbieter profitieren häufig von Ausnahmeregelungen, haben tiefere Verwaltungskosten und können die Objekte besser vermarkten, wodurch sie die Zahlungsbereitschaft der Touristen besser ausschöpfen können.

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»), die Teil der UBS Group AG («UBS-Konzern») sind, aufbereitet und veröffentlicht. Der UBS-Konzern umfasst die frühere Credit Suisse AG, ihre Tochtergesellschaften, Filialen und verbundenen Unternehmen. Der für Credit Suisse Wealth Management relevante Zusatz-Disclaimer ist am Ende dieses Abschnitts zu finden.

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.

Verschiedene Bereiche, Gruppen und Mitarbeitende innerhalb des UBS-Konzerns können **unabhängig voneinander** separate Research-Produkte erstellen und verteilen. Zum Beispiel werden Research-Publikationen des **CIO** von UBS Global Wealth Management erstellt. **UBS Global Research** hingegen wird von UBS Investment Bank erstellt. **Die Research-Methoden und Rating-Systeme der einzelnen Research-Organisationen können voneinander abweichen**, beispielsweise mit Blick auf die Anlageempfehlungen, den Anlagehorizont, Modellannahmen und Bewertungsmethoden. Somit können auch die von den einzelnen Research-Organisationen bereitgestellten Anlageempfehlungen, Ratings, Preisziele und Bewertungen voneinander abweichen oder inkonsistent sein – mit der Ausnahme bestimmter Wirtschaftsprognosen (bei denen UBS CIO und UBS Global Research zusammenarbeiten können). Bei jedem einzelnen Research-Produkt sollten Sie die Einzelheiten zu dessen Methodologie und Rating-System beachten. Nicht alle Kundinnen und Kunden haben Zugang zu allen Produkten von jeder Organisation. Jedes Research-Produkt unterliegt jeweils den Richtlinien und Verfahren der Organisation, von der es verfasst wird.

Die Vergütung des/der Analysten, der/die diesen Bericht erstellt hat/haben, wird ausschliesslich durch Research Management und das Senior Management (ohne Investment Banking) bestimmt. Die Vergütung der Analysten basiert nicht auf den Erträgen aus dem Investment Banking, Verkauf und Handel oder Eigenhandel. Die Vergütung kann jedoch in Bezug zu den Erträgen des UBS-Konzerns als Ganzes stehen, wozu auch das Investment Banking, der Verkauf und Handel sowie der Eigenhandel gehören.

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.

Wichtige Informationen über nachhaltige Anlagestrategien: Nachhaltige Anlagestrategien versuchen, die Faktoren Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) beim Anlageprozess und Portfolioaufbau miteinzubeziehen. Strategien wenden ESG-Analysen je nach der Region unterschiedlich an und integrieren die Ergebnisse auf verschiedene Weise. Die Einbeziehung von ESG-Faktoren oder Aspekten des nachhaltigen Investierens könnte die Fähigkeit von UBS beeinträchtigen, bestimmte Anlagechancen zu nutzen oder zu empfehlen, die andernfalls zu den Anlagezielen des Kunden oder der Kundin passen würden. Die Renditen eines Portfolios, das ESG-Faktoren oder Erwägungen des nachhaltigen Investierens einbezieht, sind unter Umständen geringer oder höher als die eines Portfolios, bei dem UBS keine ESG-Faktoren, Ausschlusskriterien oder anderen Nachhaltigkeitsthemen berücksichtigt. Zudem kann ein solches Portfolio Unterschiede hinsichtlich der Anlagechancen aufweisen.

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.

Zusatz-Disclaimer für Credit Suisse Wealth Management

Dieses Dokument erhalten Sie in Ihrer Eigenschaft als Kunde von Credit Suisse Wealth Management. Ihre personenbezogenen Daten werden gemäss der Datenschutzerklärung der Credit Suisse verarbeitet, auf die Sie an Ihrem Domizil über die offizielle Website der Credit Suisse <https://www.credit-suisse.com> zugreifen können. Um Ihnen Marketingmaterial zu unseren Produkten und Dienstleistungen senden zu können, ist die UBS Group AG berechtigt, Ihre grundlegenden personenbezogenen Daten zu verarbeiten (d.h. Kontaktangaben wie Name, E-Mail-Adresse), bis Sie uns mitteilen, dass Sie diese Unterlagen nicht mehr erhalten möchten. Sie können die Zusendung dieser Unterlagen jederzeit durch Mitteilung an Ihren Relationship Manager widerrufen.

Soweit in diesem Dokument nicht anders angegeben und /oder abhängig von der lokalen Einheit der Credit Suisse, von der Sie diesen Bericht erhalten, wird dieser Bericht von UBS Switzerland AG verteilt, einem von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassenen und regulierten Unternehmen.

Fassung B/2024. CIO82652744

© UBS 2024. Das Schlüsselssymbol und UBS gehören zu den eingetragenen bzw. nicht eingetragenen Markenzeichen von UBS. Alle Rechte vorbehalten.