

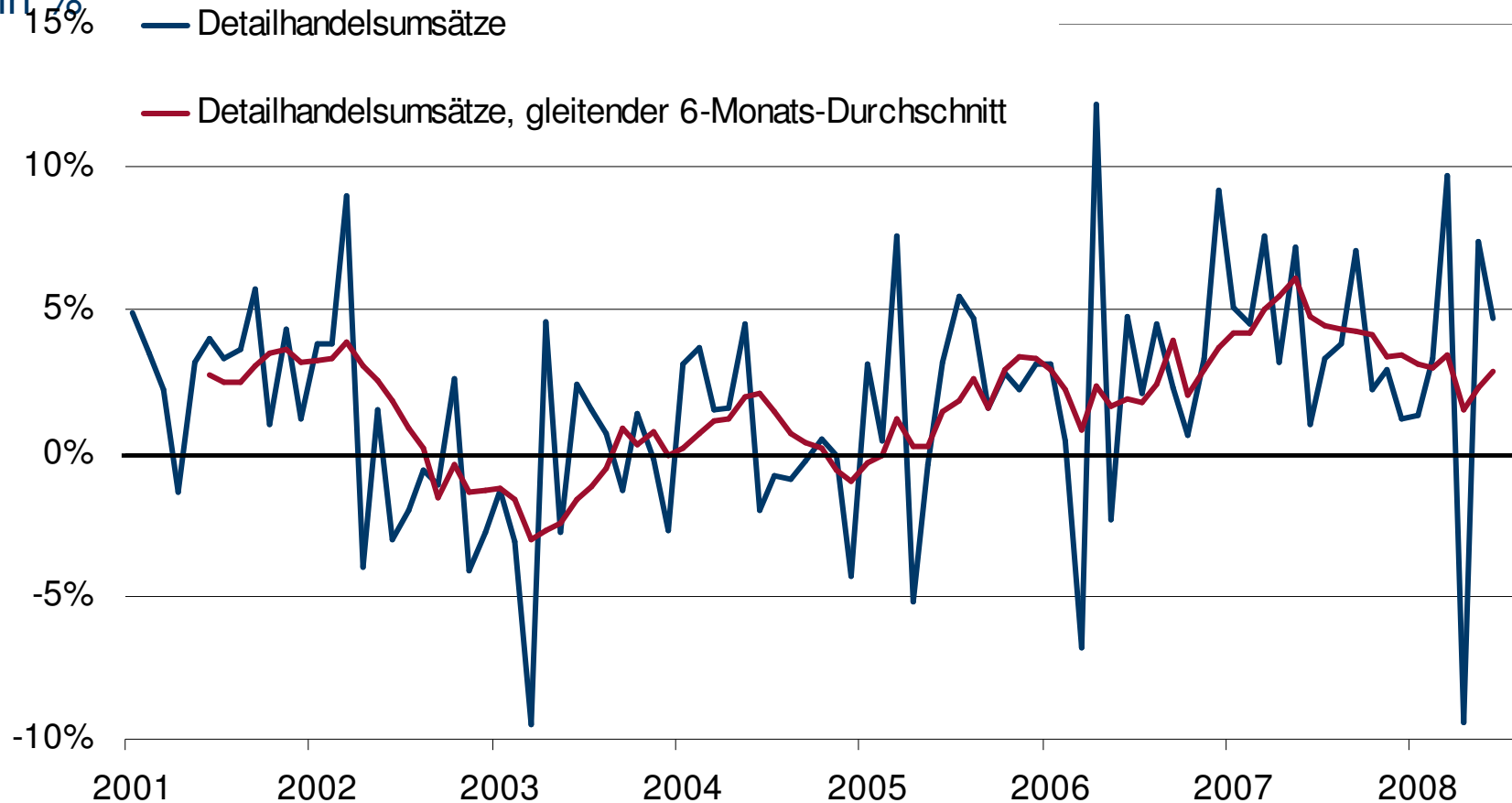
# Der Retail Asset Markt in der Schweiz

15. Oktober 2008  
Fredy Hasenmaile  
Real Estate Analysis Switzerland

# Nachfrage und Marktstruktur

# Schönwetterphase im Schweizer Detailhandel

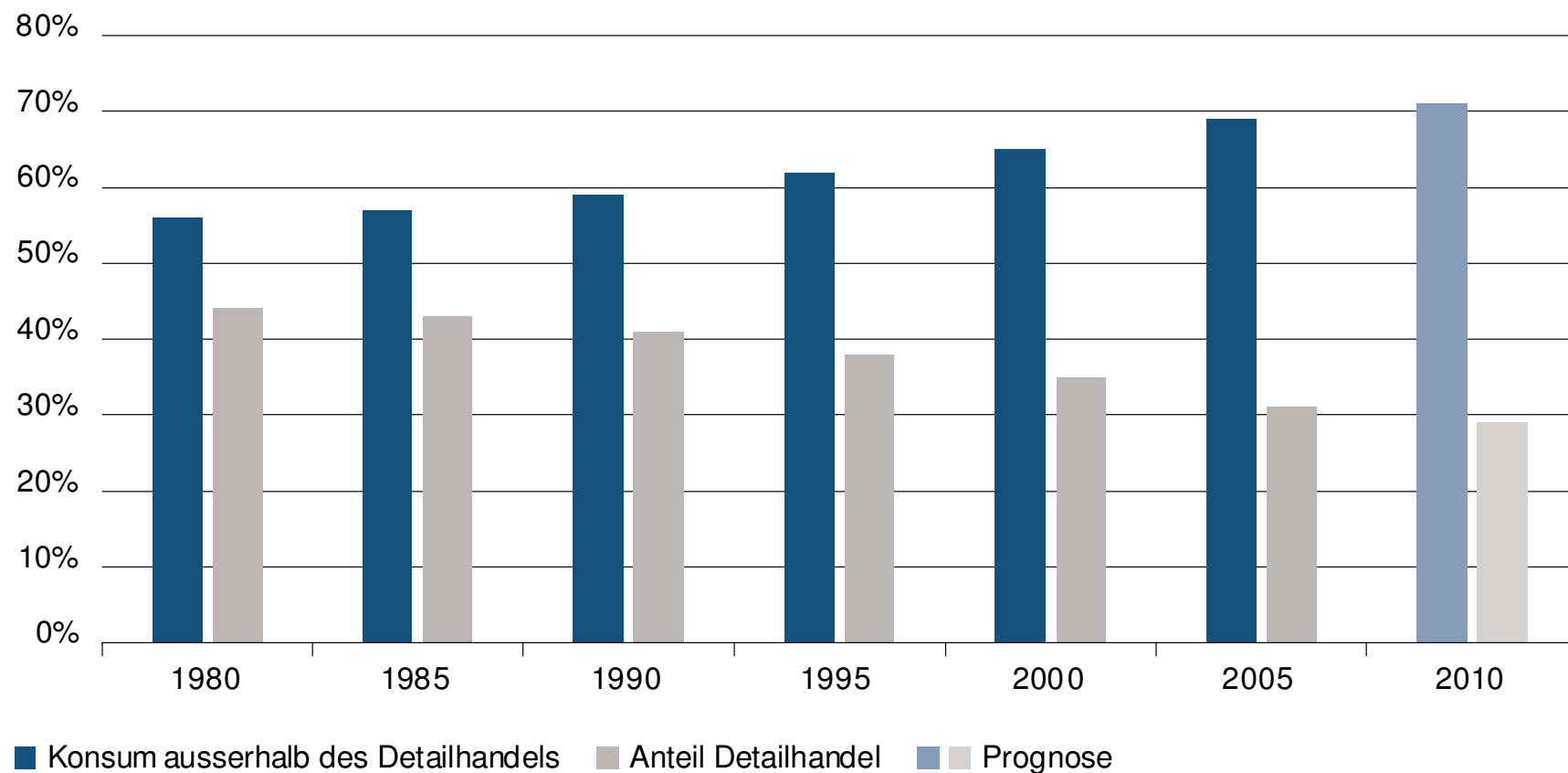
Jahresveränderungsraten der Detailhandelsumsätze, real, arbeitstagsbereinigt, in %



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

# Verteilung des privaten Konsums

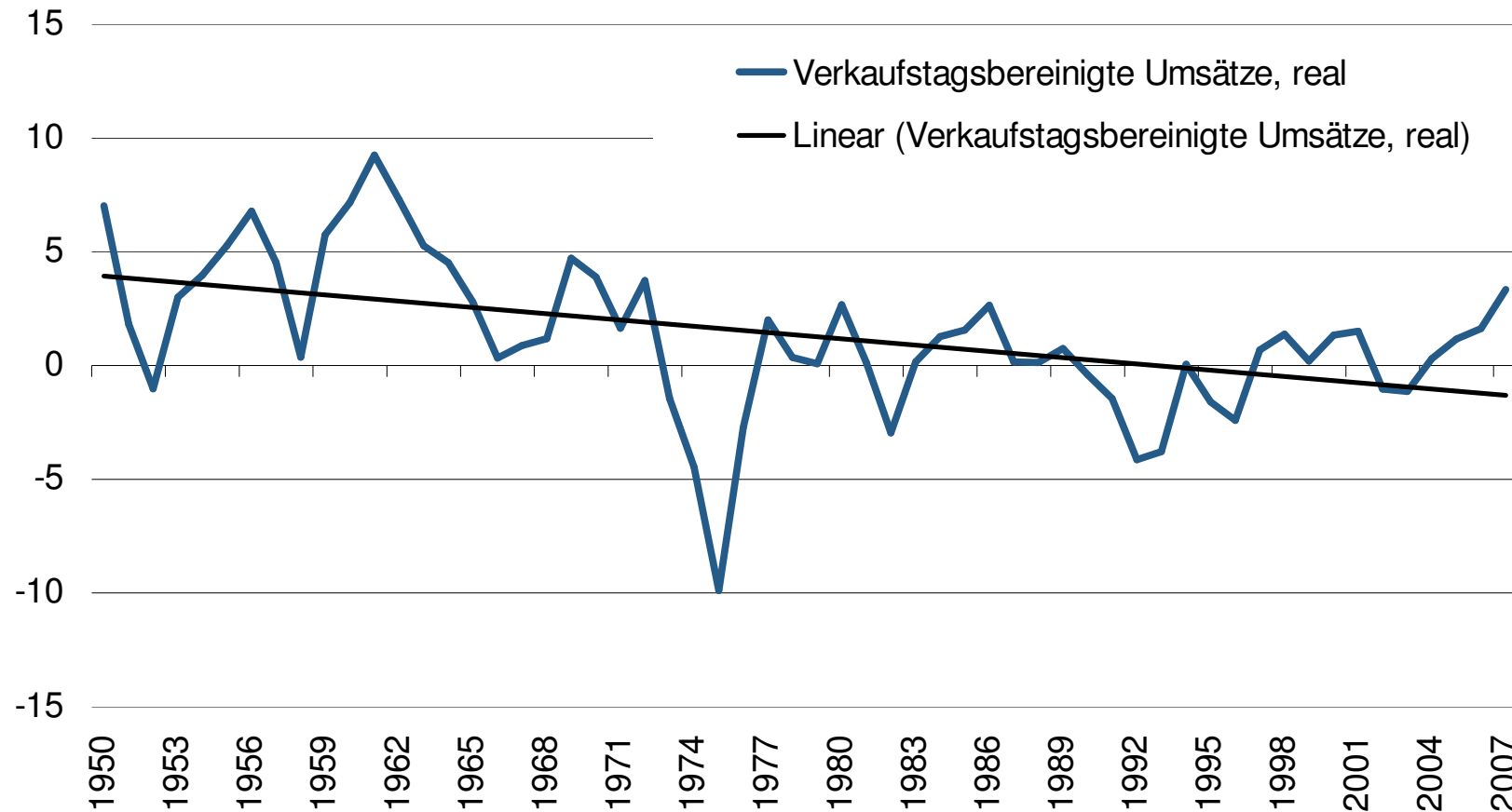
in Prozent



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Credit Suisse Economic Research

# Langfristig sinkende Tendenz der Detailhandelsumsätze

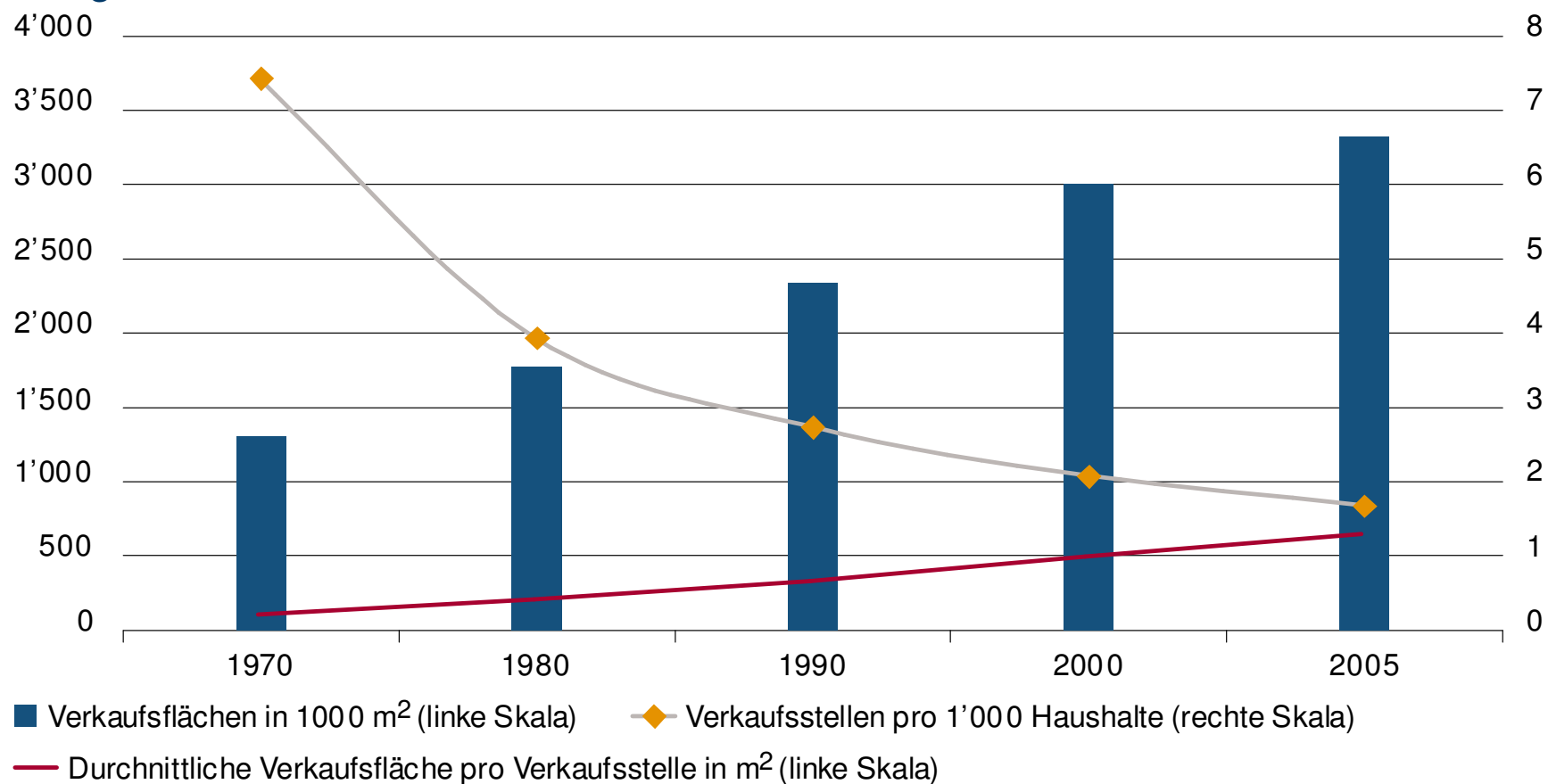
Real, verkaufstagsbereinigt



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Credit Suisse Economic Research

# Charakteristika des Strukturwandels

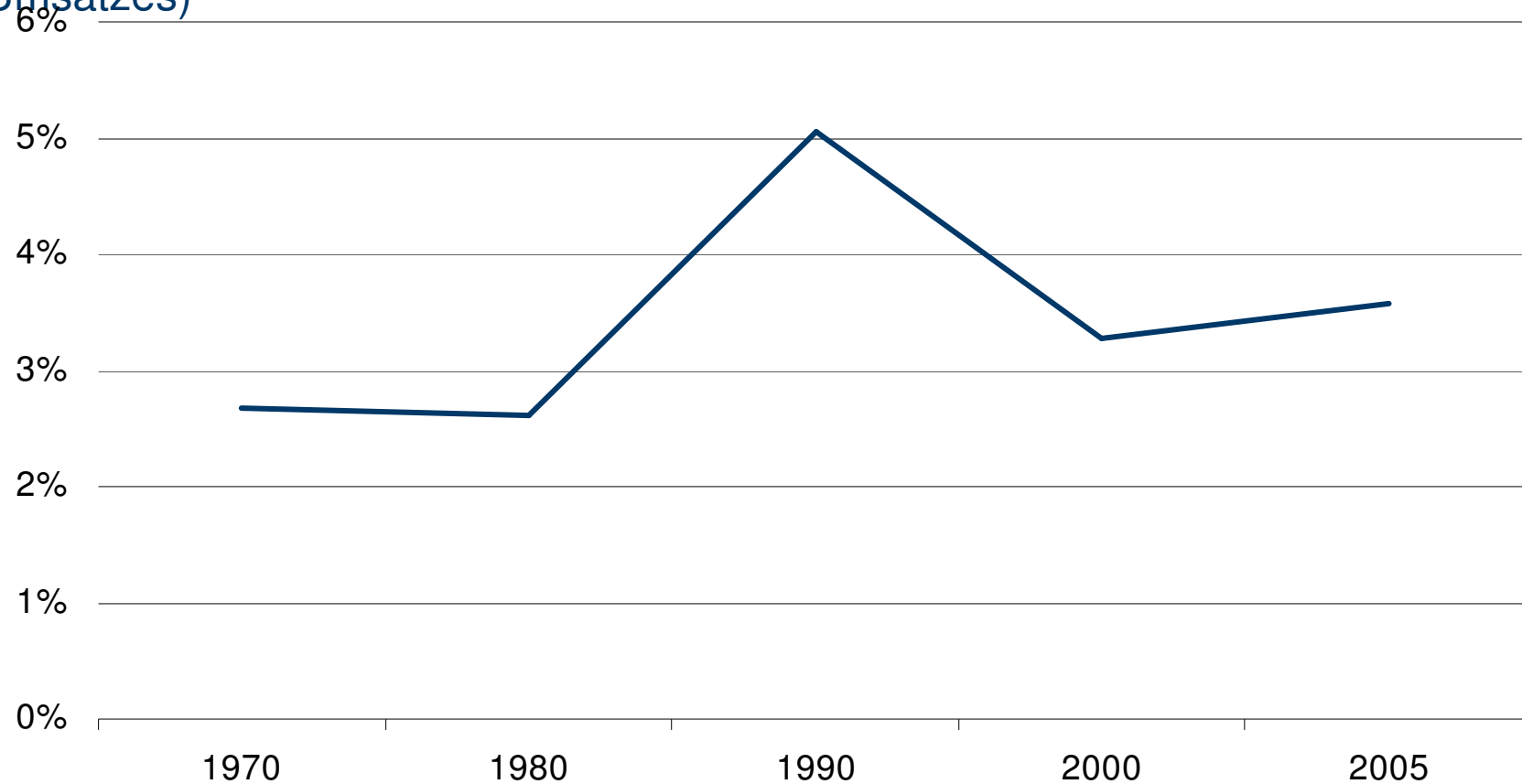
## Ausgewählte Kennziffern



Quelle: IHA-GfK, Credit Suisse Economic Research

# Tendenziell steigender Flächenaufwand im Detailhandel

Geschätzte Branchendurchschnitte (Quadratmetermiete in Prozent des Umsatzes)



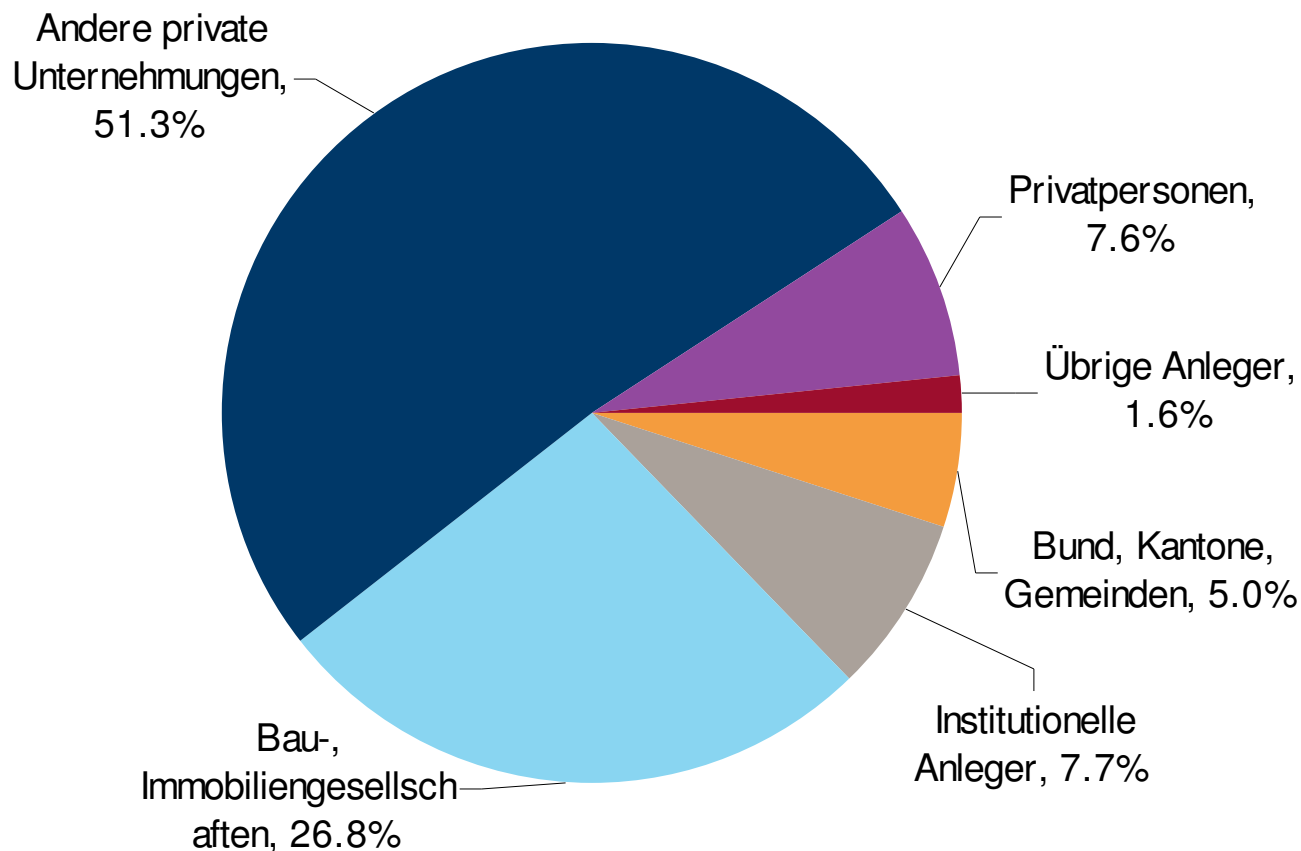
Quelle: Schätzungen Credit Suisse Economic Research

# Flächenangebot und Mietpreise



# Verteilung der Retail-Bauinvestitionen nach Auftraggeber

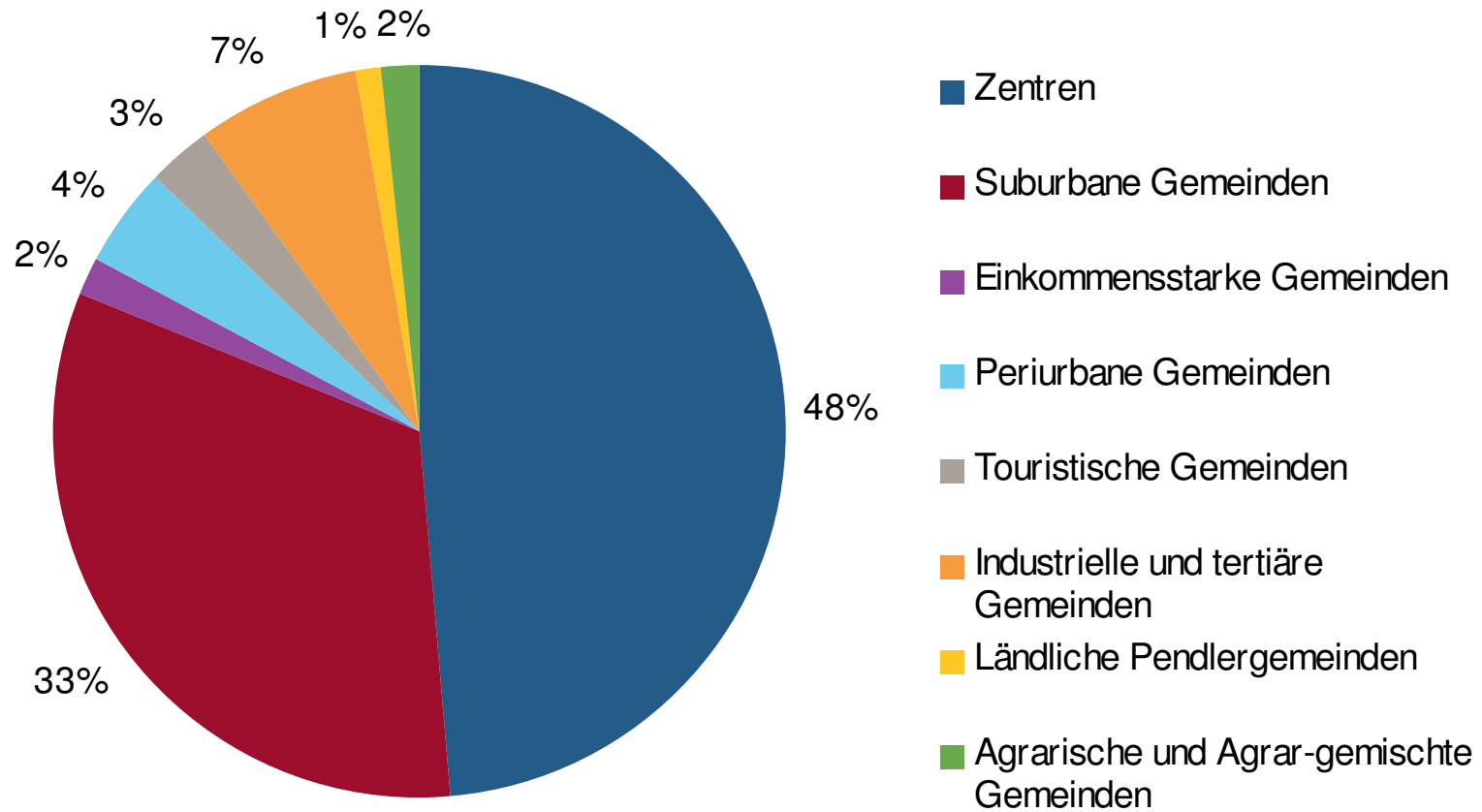
Durchschnittliche Anteile zwischen 1994 und 2006, in Prozent



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Credit Suisse Economic Research

# Verteilung der Bauinvestitionen nach Gemeindetyp

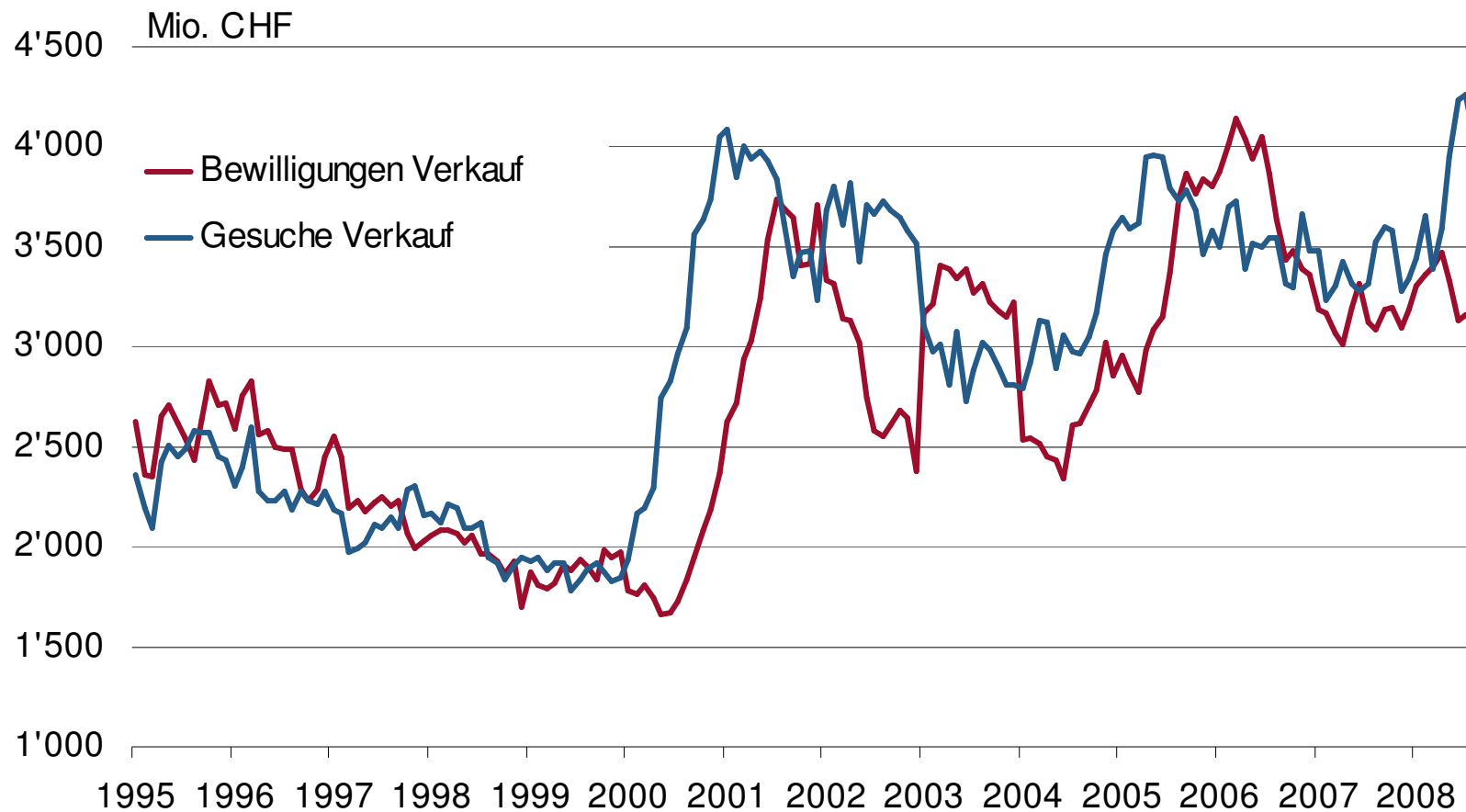
Durchschnittliche Anteile zwischen 1994 und 2006, in Prozent



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Credit Suisse Economic Research

# Konsolidierung der Flächenexpansion

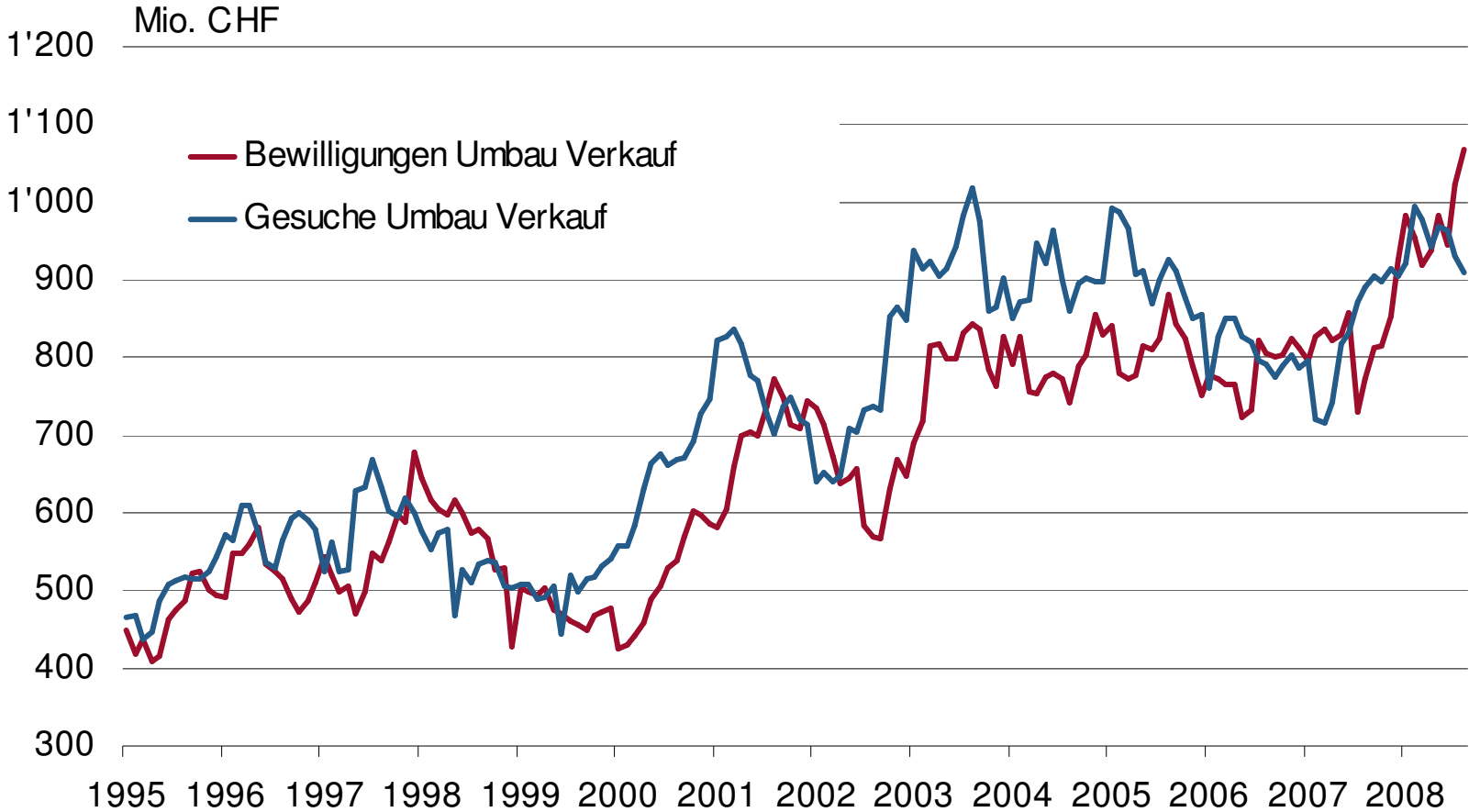
Baubewilligungen und -gesuche für Verkaufsflächen in Mio. CHF



Quelle: Schweizer Baublatt, Credit Suisse Economic Research

# Flächenexpansion bewirkt Fitnesskur im Bestand

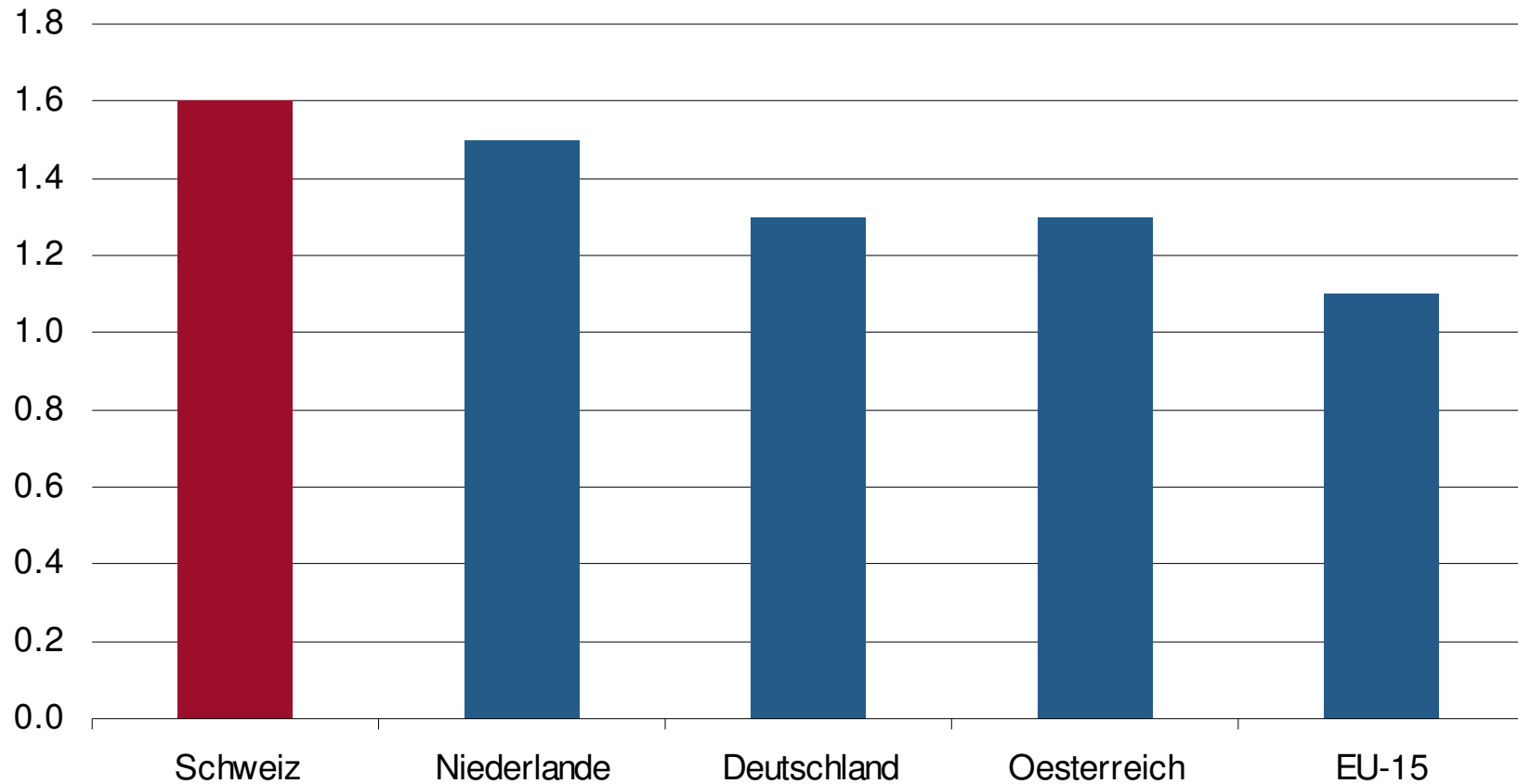
Baubewilligungen und -gesuche nur für Umbauten in Mio. CHF



Quelle: Schweizer Baublatt, Credit Suisse Economic Research

# Gesättigter Verkaufsflächenmarkt in der Schweiz

Verkaufsflächen in m<sup>2</sup> pro Kopf



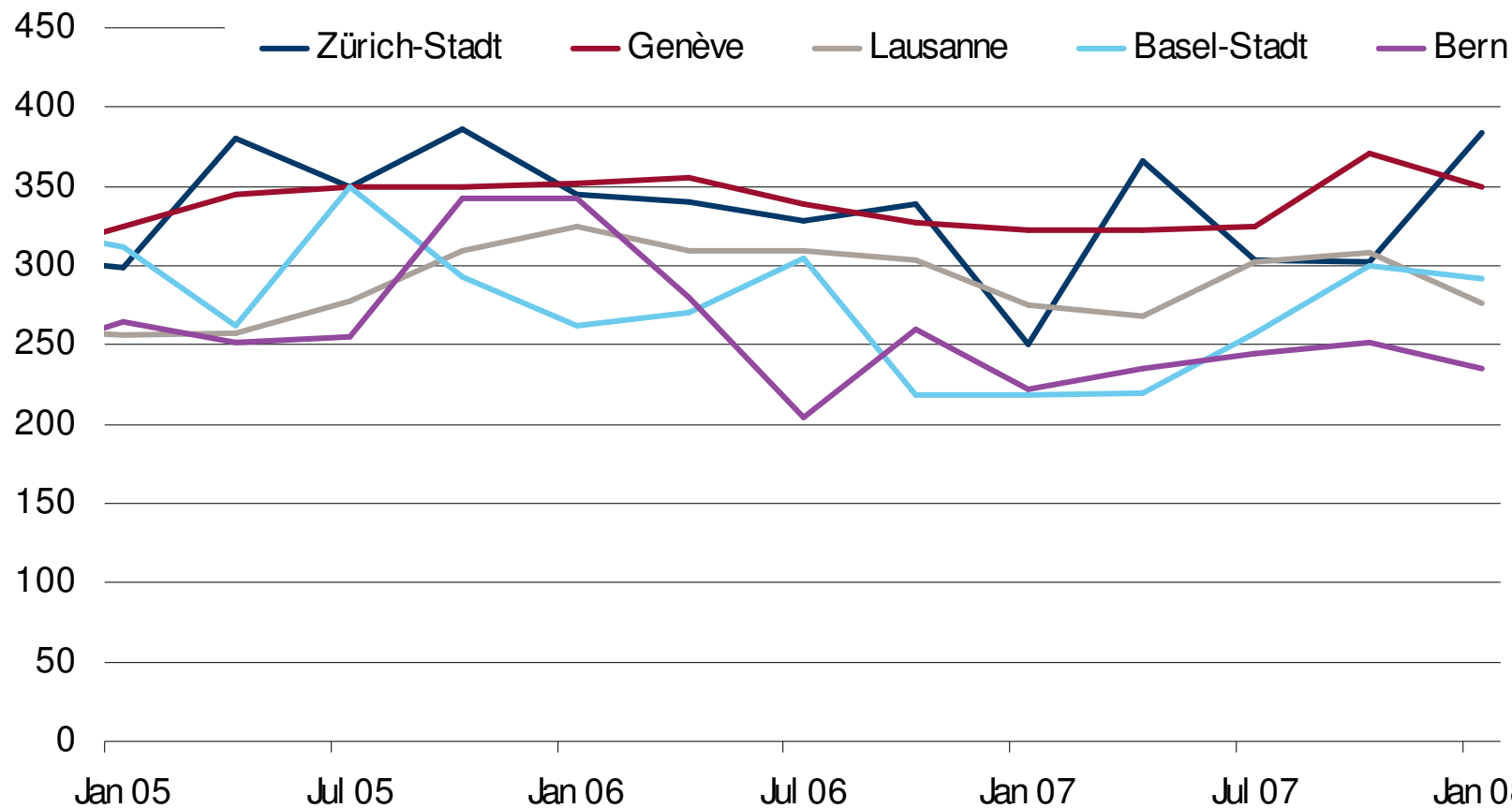
Quelle: GfK, Eurostat, Credit Suisse Economic Research

# Fazit Verkaufsflächen

- Konjunkturelle Schönwetterphase überlagert strukturelle Schwierigkeiten der Branche
- Konsumboom wahrscheinlich nur vorübergehend
- Ungebremste Flächenzunahme („Flucht nach vorn“)
- Trend zu grösseren Flächen und damit verbunden tieferen Quadratmeterumsätzen
- Solange Flächenexpansion anhält, bleibt Verdrängungswettbewerb und damit Restrukturierungsbedarf hoch
- Da Spielraum ertragsseitig begrenzt ist, kann Margenerosion nur kostenseitig in Grenzen gehalten werden
- Verkaufsflächenmarkt bleibt nicht länger davon verschont
- Situation wird für kleine Anbieter noch schwieriger und tangiert zunehmend auch mittlere Anbieter (➔ Konzentration wird weiter zunehmen)
- „Flucht nach vorn“ führt zu einer schärferen Trennung von rentablen und unrentablen Standorten
- ~~Insgesamt flache Mietpreisentwicklung bei grösser werdender Bandbreite~~

# Angebotsmieten für Verkaufsflächen in ausgewählten Regionen

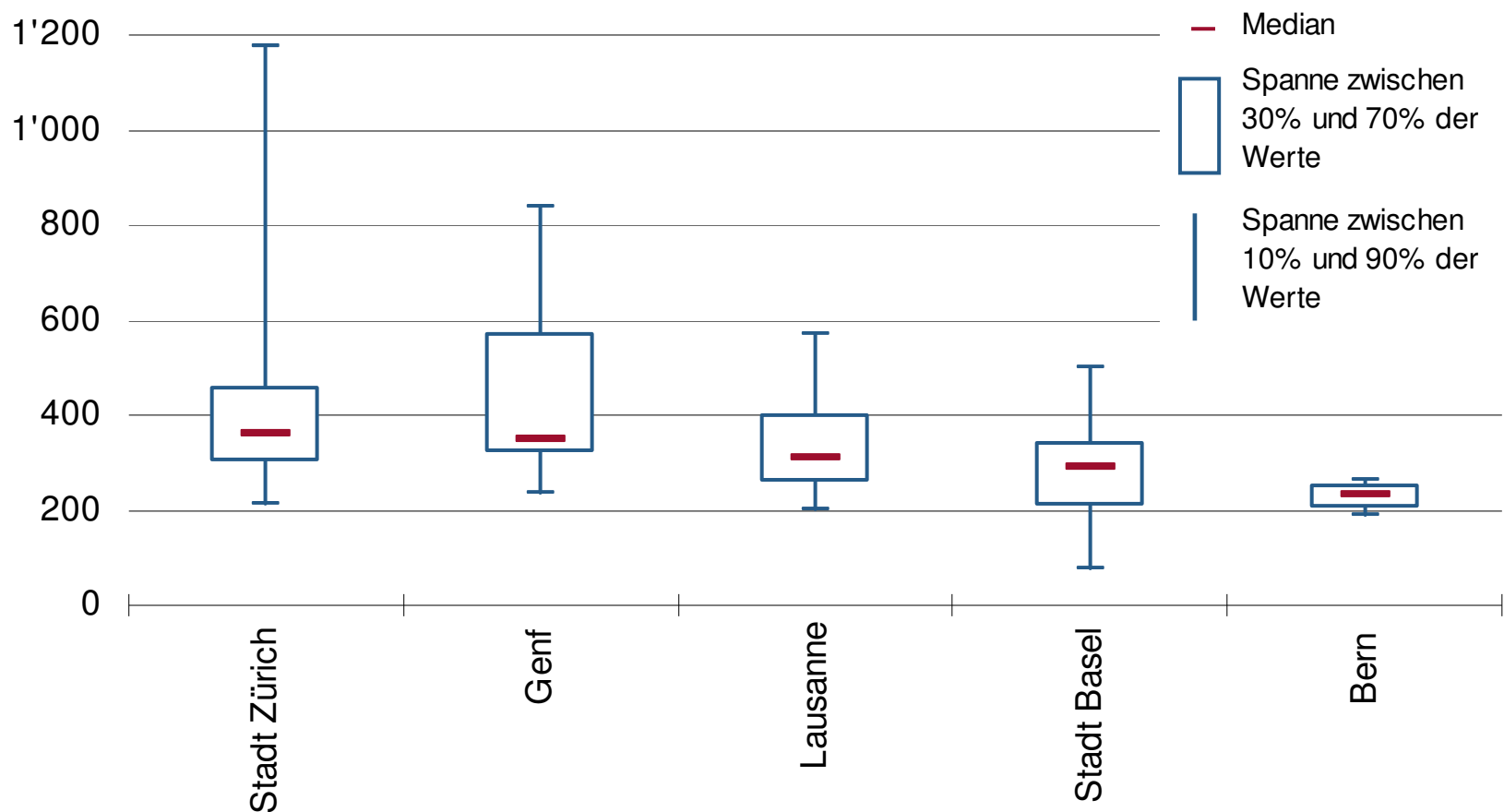
Bruttomieten (Median) in CHF pro m<sup>2</sup>, 2005 - 2008



Quelle: Immovista, Credit Suisse Economic Research

# Angebotsmieten für Verkaufsflächen in ausgewählten Regionen

Bruttomieten (Median) in CHF pro m<sup>2</sup>, 2. Quartal 2008



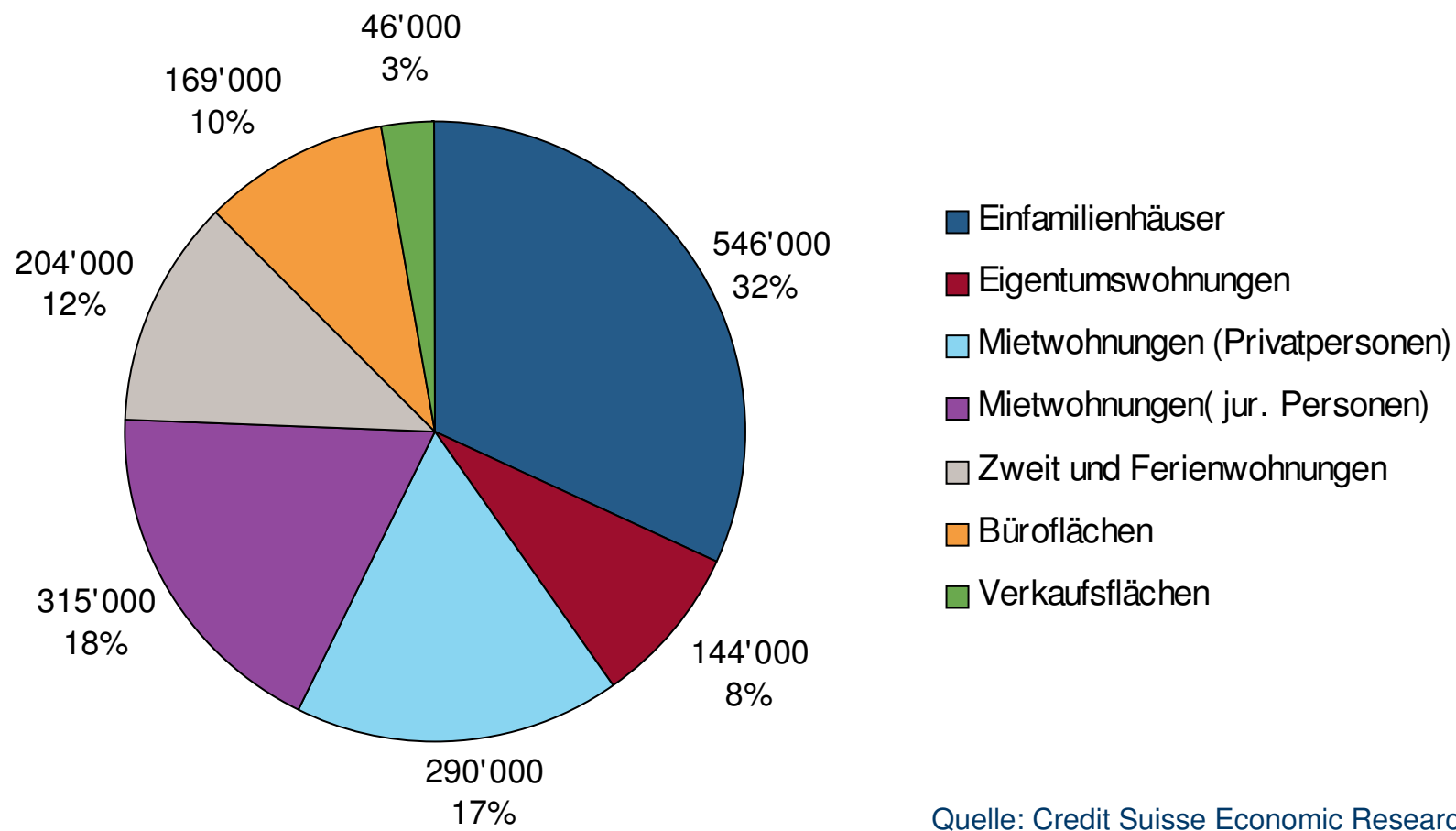
Quelle: Immovista, Credit Suisse Economic Research



# Verkaufsflächen als Asset

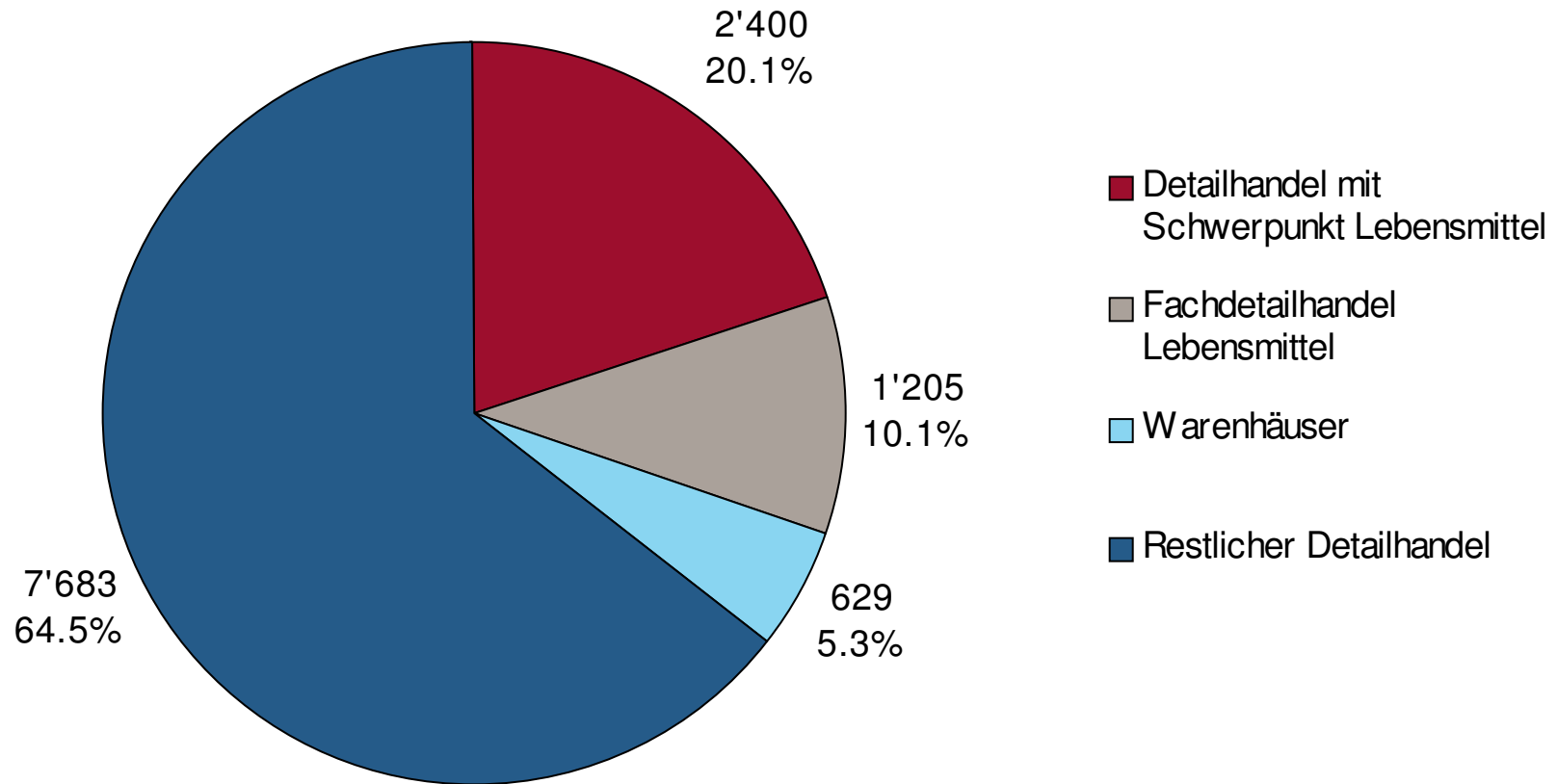
# Marktwerte des Schweizer Immobilienmarktes

In Mio. CHF, 2006; exkl. Industrie- und Logistikflächen, Infrastruktur



# Verkaufsflächen in der Schweiz

in Tausend Quadratmetern, 2006



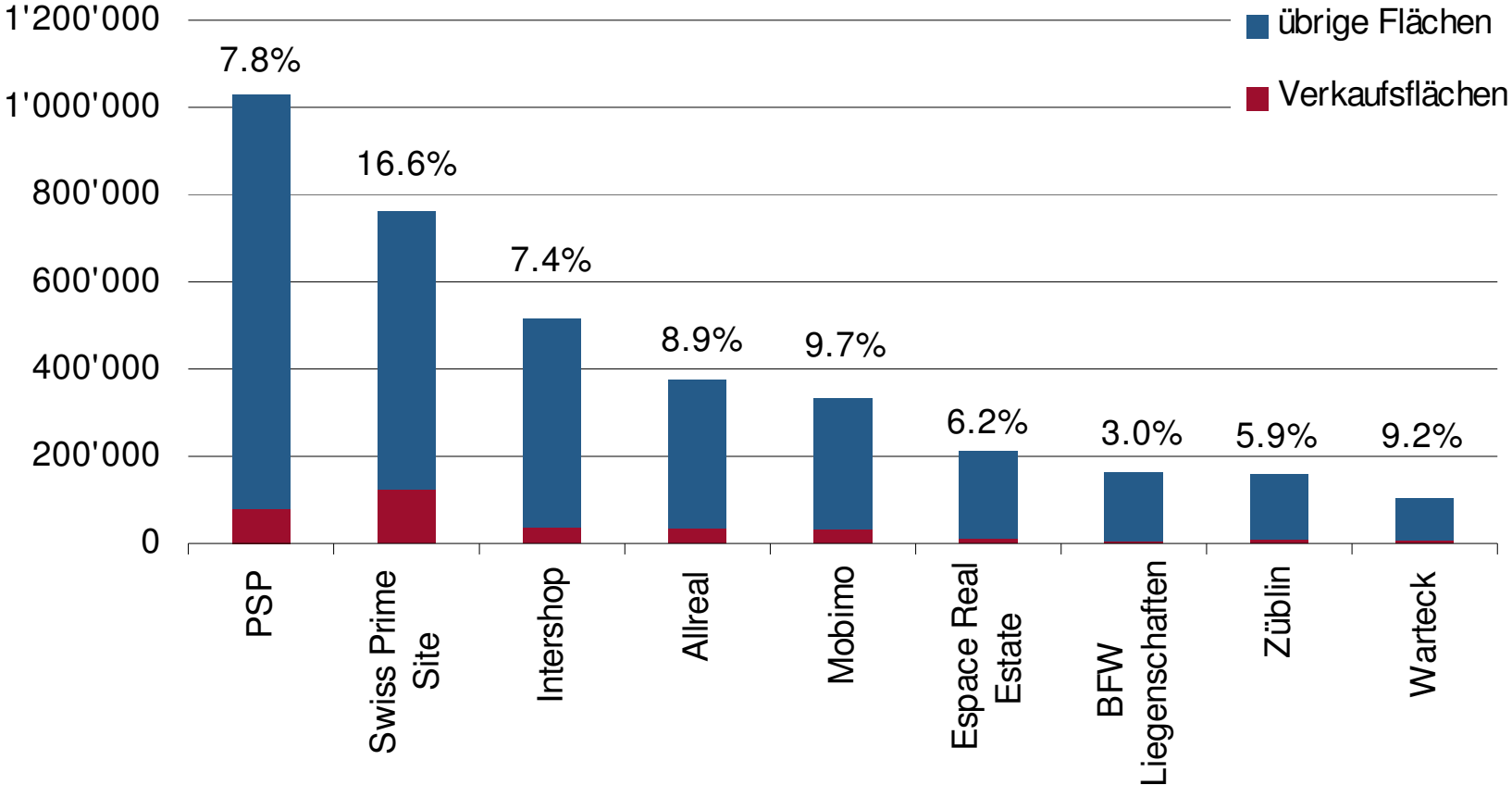
Quelle: Credit Suisse Economic Research

# Eigenheiten von Handelsimmobilien

- Handelsimmobilien unterliegen stärker gesellschaftlichen Veränderungen (Trends wichtig)
- Keine andere Immobilie ist derart standortabhängig (➔ Lage<sup>4</sup>)
- Lagequalität grundsätzlich höher als in anderen Segmenten
- Standortfaktor jedoch nur notwendiger aber nicht hinreichender Parameter (Vielzahl von Werttreibern)
- Grosse Abhängigkeit von umliegenden Frequenzbringern (unter Berücksichtigung von Komplementarität, in Centern: Mietermix)
- Bedingt ein gewisses Mass Fachwissen (Umsatzmieten, Center Management)
- Abhängigkeit vom Betreiber (Mieter)
- Geringe Homogenität (➔ höheres Wiedervermietungsrisiko)
- Tiefere Zyklizität als im Bereich der Büroflächen
- Tiefe Einstiegshürden im Einzelhandel (➔ grosse Bandbreite der Mieterqualität)
- ~~Unterliegt stärker Moden (➔ Erhöhter Renovationsbedarf aufgrund~~

# Bedeutung von Detailhandelsflächen

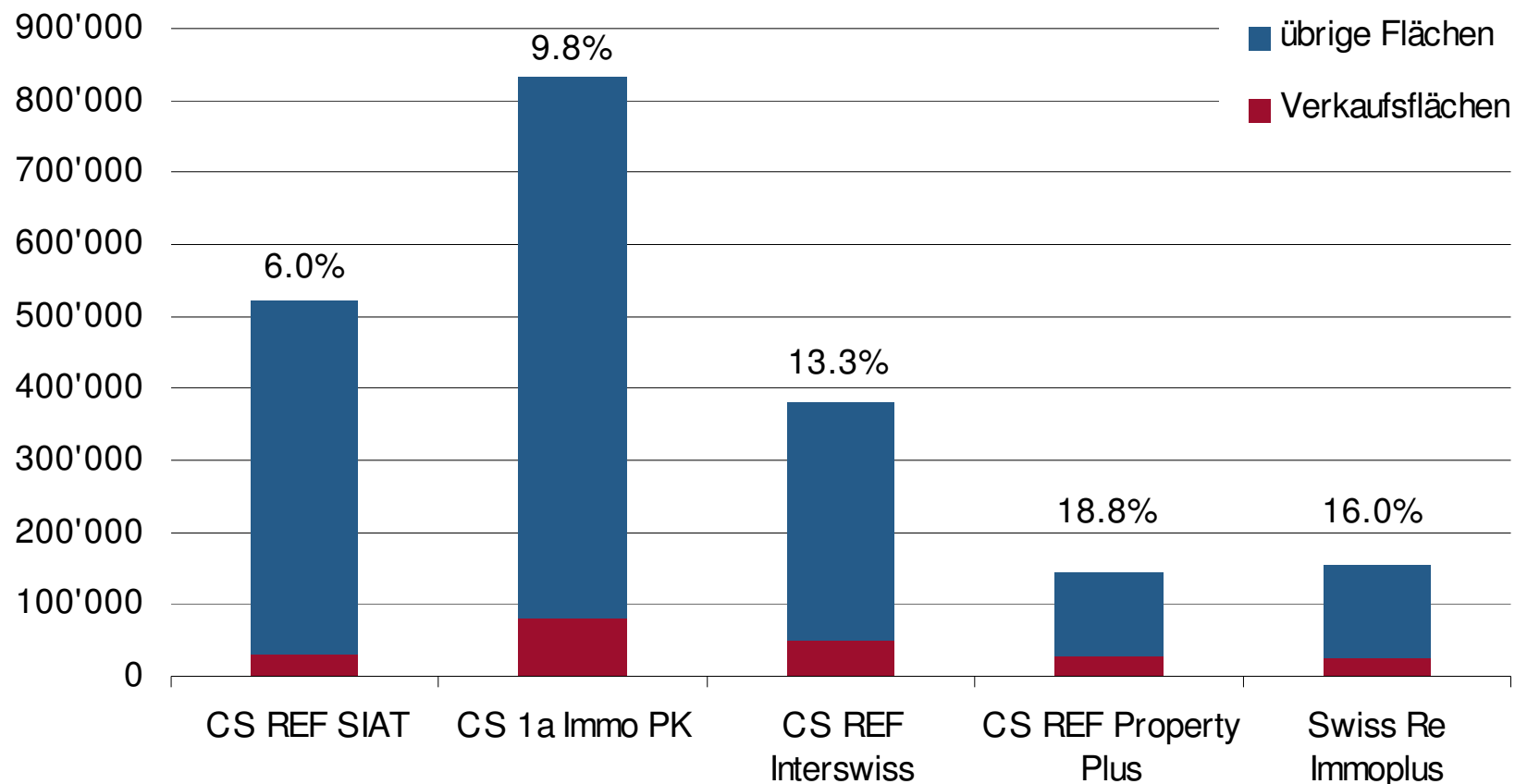
Anteil Detailhandelsflächen bei Immobiliengesellschaften, in Quadratmetern



Quelle: Credit Suisse Economic Research, Geschäftsberichte der einzelnen Gesellschaften

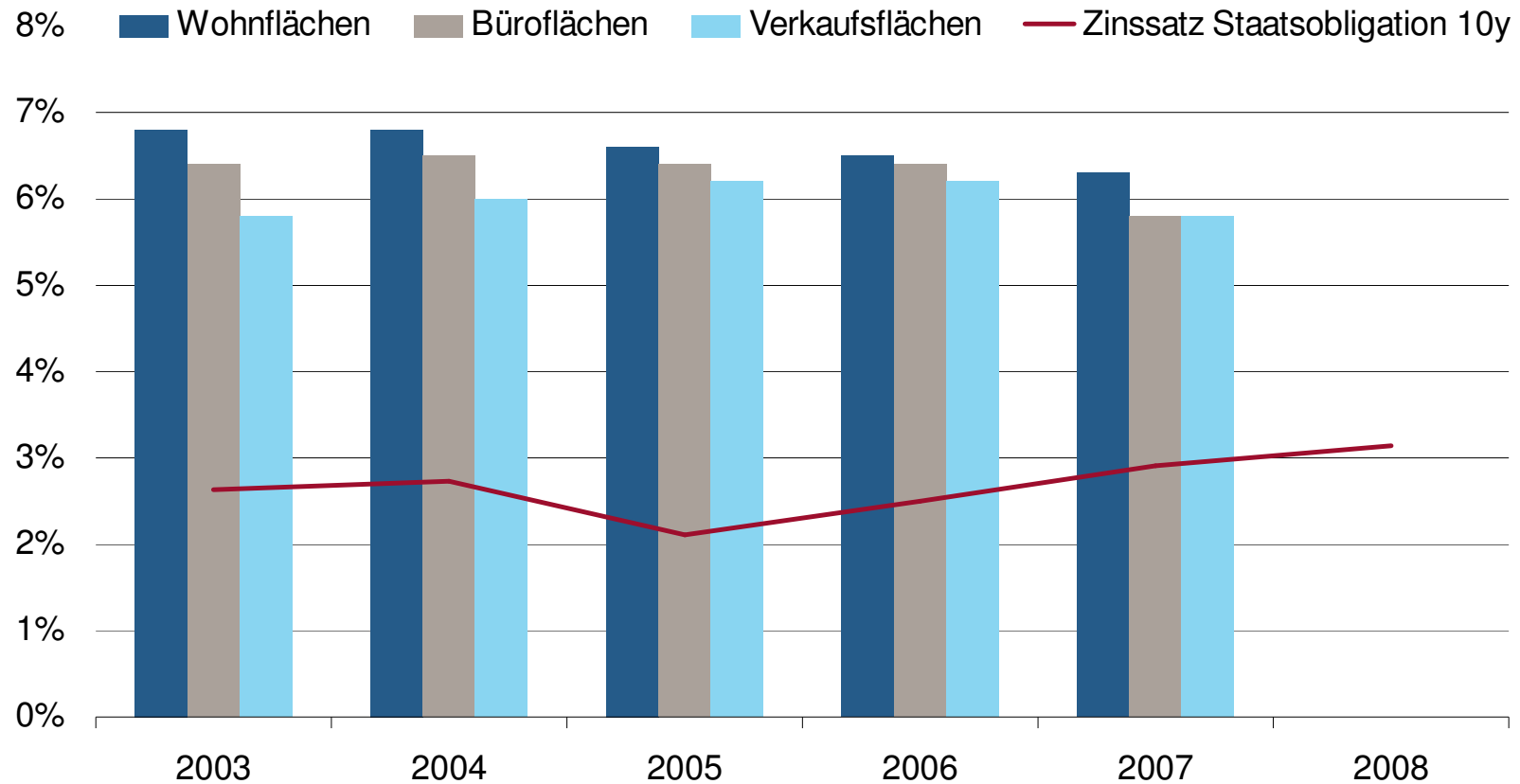
# Bedeutung von Detailhandelsflächen

Anteil Detailhandelsflächen bei Immobilien Fonds, in Quadratmetern



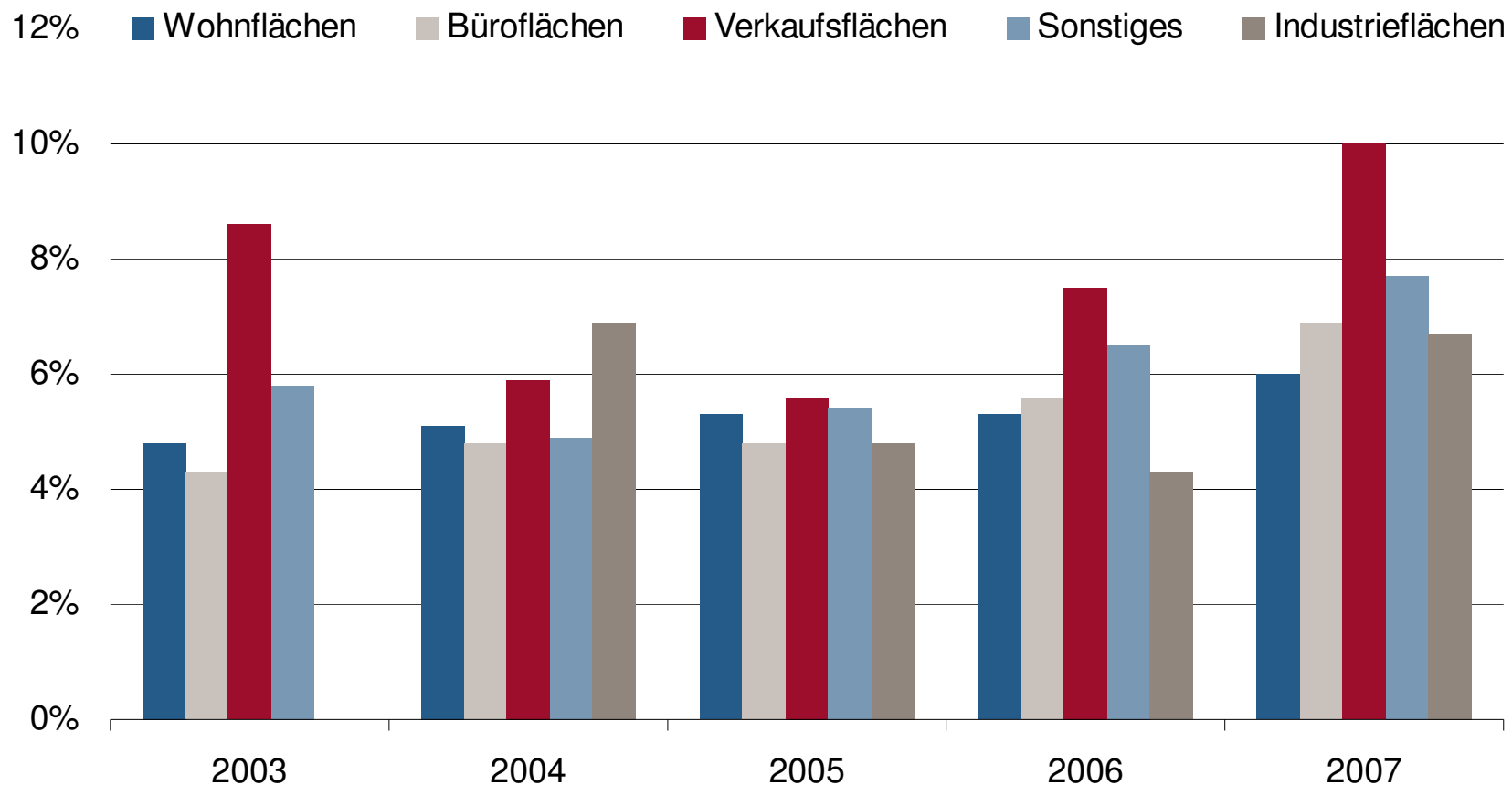
Quelle: Credit Suisse Economic Research, Geschäftsberichte der einzelnen Fonds

# Anfangsrenditen nach Segmenten



Quelle: IPD Ltd.

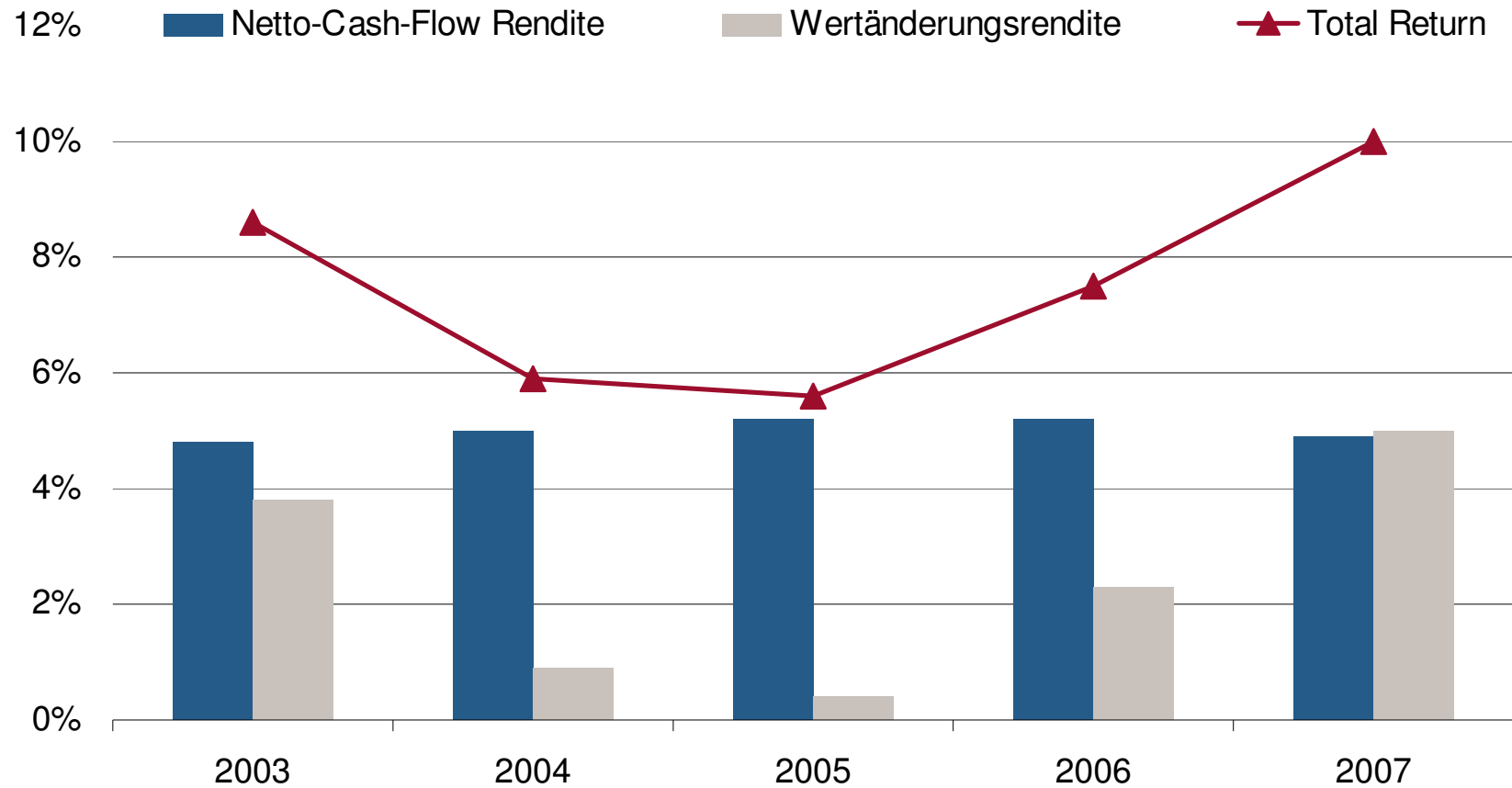
# Gesamtrenditen nach Segmenten



Quelle: IPD Ltd.



# Komponenten der Verkaufsflächenrenditen



Quelle: IPD Ltd.

# Für Verkaufsflächen relevante Trends

- Demografische Alterung
- Reurbanisierung
- Gestiegenes Umweltbewusstsein

Wiederentdeckung  
innerstädtischer Lagen

- Zunehmende Mobilität
- Convenience
- Längere Ladenöffnungszeiten

Der Shop kommt zum  
Konsumenten  
(Tankstellenshops,  
Bahnhofsläden, Nightmarkets)

- Hybrider Konsument
- Erlebnisfaktor

Spontane und geplante  
Verbundlösungen

- Konzentration auf Kernkompetenzen
- Diversifikation der Anleger

Sale & Leaseback  
(Freisetzung von  
Kapital)

Besten Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!