

Wohnen und Mobilität

Die Bedeutung der Mobilität beim Wohnungsbau



Daniel Hediger, Head Property Marketing
4. Oktober 2012

Inhalt

1. Credit Suisse Real Estate Asset Management
2. Trends und Umsetzung
3. Parkplatznachfrage in Modellportfolio
4. Fazit und Ausblick

Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz

Wichtigste Zahlen und Fakten

- Grösster Anbieter von Immobilienanlageprodukten in der Schweiz mit **verwalteten Vermögen von CHF 30.0 Mrd.** per 3. September 2012. In rund 1'100 Liegenschaften bestehen 74'000 Mietverhältnisse
- Die verwalteten Produkte umfassen:
 - **5 kotierte Immobilienfonds**; vier mit Fokus auf die Schweiz, einer ist global ausgerichtet
 - **4 Immobilienfonds für institutionelle oder qualifizierte Anleger** mit OTC-Handel; drei Fonds fokussieren auf die Schweiz, einer ist global ausgerichtet
 - **3 Immobilienanlagegruppen der Credit Suisse Anlagestiftung**
 - **1 kotierte Immobilien-Aktiengesellschaft**
- Anzahl **Mitarbeitende**: rund 110



Zürich, Sihcity



Basel, Messeturm



Genève, Confédération Centre



Sydney, Golbourn Street

Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz

Baumanagement – Kennzahlen

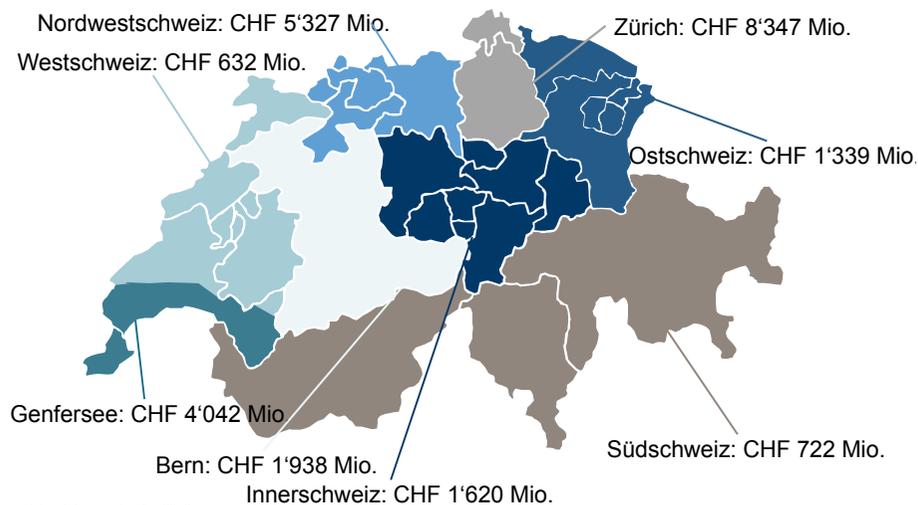
Das Real Estate Asset Management ist einer der grössten privaten Bauherren und Gebäudebesitzer in der Schweiz.

- Die derzeit **48 laufenden Neubauprojekte** lösen Gesamtbaukosten von rund CHF 2.9 Mrd. aus.
- Das **jährliche Bauvolumen** in der Schweiz beträgt **ca. CHF 1.1 Mia.**
- Das jährliche Investitionsvolumen für **Umbauten und Sanierungen** beläuft sich auf ca. CHF 255 Mio.



Quelle: Credit Suisse AG

Credit Suisse Real Estate Asset Management Schweiz Regionale Diversifikation nach Wüest & Partner Regionen



Letzter Datenpunkt: März 2012

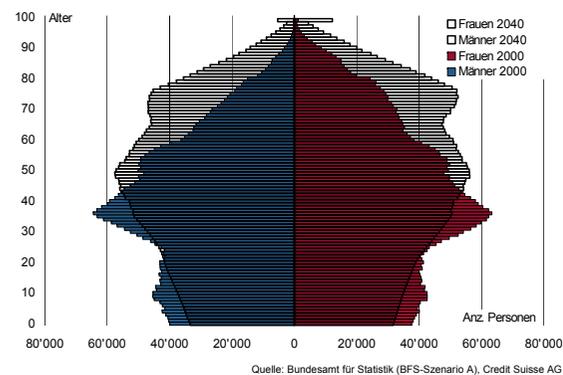
Quelle: Credit Suisse AG

Inhalt

1. Credit Suisse Real Estate Asset Management
2. Trends und Umsetzung
4. Parkplatznachfrage in Musterportfolio
5. Fazit und Ausblick

Trend: Demografische Entwicklung

Abbildung: Bevölkerungspyramide für die Schweiz 2000 - 2040



- Die Lebenserwartung der Bevölkerung in der Schweiz steigt bis 2040 an.
- Die Anzahl der über 60- bis 80-Jährigen nimmt bis 2040 überproportional zu.

→ Die aus der demografischen Entwicklung resultierende «Silver-Revolution» erhöht die Nachfrage nach neuen Wohnformen, die auf die neuen «Alten» zugeschnitten sind.

Umsetzung Trend: Demografische Entwicklung Credit Suisse Real Estate Fund LivingPlus



Burgdorf, Seniorenresidenz Burdlef



Lonay, Domaine de La Gracieuse



Solothurn, Tertianum - Sphinxmatte



Luzern, Wohnhochhäuser Hoch2

- Erster Schweizer Immobilienfonds mit Fokus auf die demografische Veränderung der Bevölkerung
- Investition in Wohnen mit Dienstleistungen, Seniorenimmobilien, Kliniken usw.
- Portfolio von CHF 1'918 Mio., bestehend aus 117 Liegenschaften
- Weiterentwicklung von Alterswohnformen
- LIVING SERVICES
Ein Dienstleistungspaket für mehr Lebensqualität



Quelle: Credit Suisse AG

Strategie

CS REAM Nachhaltigkeitsstrategie



Quelle: Credit Suisse AG

Als weltweit agierender privater Immobilien-eigentümer sind wir der festen Überzeugung, dass ein nachhaltiger Ansatz im Umgang mit Liegenschaften unbedingt nötig ist und auf deren zukünftigen Wert positive Auswirkungen haben wird. Deshalb stellen wir sicher, dass nachhaltige Überlegungen bezüglich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt in unsere Beziehungen, Geschäftspraktiken und Planungen eingehen.

greenproperty-Gütesiegel

Dimension Infrastruktur – Ausgewählte Indikatoren



Distanz Naherholung	Kurze Wege zu einem vielfältigen Kultur- und Freizeitangebot helfen mit, motorisierte Mobilität im Freizeitbereich zu vermindern.
Einkauf Alltagsgüter	Erfüllt ist das Kriterium, wenn sich mindestens drei Geschäfte innerhalb von 500 Metern befinden und eines davon Lebensmittel verkauft.
Frequenz des ÖV-Angebots	Neben der Distanz zur nächsten ÖV-Station sind die Frequenz und somit der Komfort und die Alltagstauglichkeit der Bahn-, Tram- und Busverbindungen ein wichtiges Kriterium.
Erreichbarkeitspotenzial	Je grösser das Erreichbarkeitspotenzial eines Standortes ist, desto grösser sind die langfristigen Chancen und Potenziale eines Projekts.
Kinderbetreuung und Bildung	Die Standortqualität erhöht sich mit der Ausstattung des Quartiers mit Bildungseinrichtungen und Kinderbetreuungsangeboten.

Quelle: Credit Suisse AG, Handbuch greenproperty

Inhalt

1. Credit Suisse Real Estate Asset Management
2. Trends und Umsetzung
3. Parkplatznachfrage in Modellportfolio
4. Fazit und Ausblick

Parkplatznachfrage in Modellportfolio

Ausgangslage

- Hohe Anzahl an Mindestparkplätzen zur Erlangung der Baubewilligungen
- Hohe Investitionen die nicht durch adäquate Mieterträge gedeckt werden
- Tendenziell hohe Parkplatzleerstände in Wohnüberbauungen
- Unterschiede städtische- und ländliche Gebiete erkannt
- Spürbarer Trend in Richtung öffentliche Verkehrsmittel, gerade auch bei jungen Menschen
- Analyse- und Optimierungsbedarf vorhanden

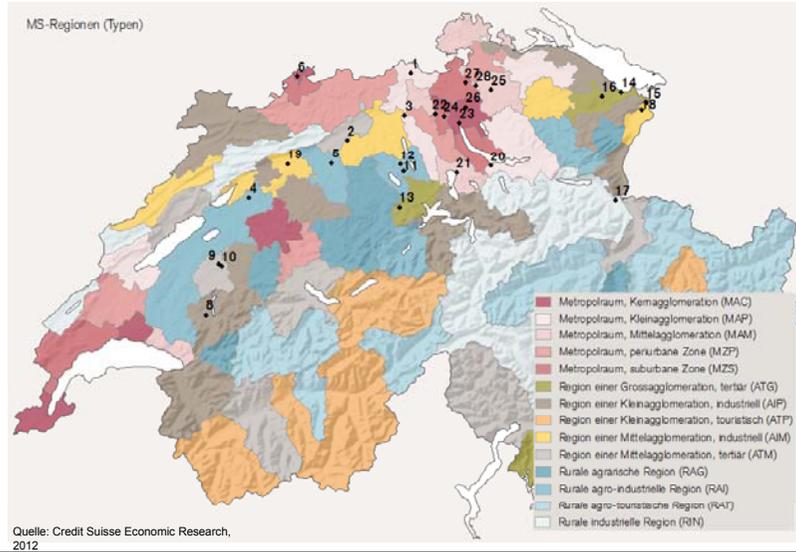
Ziel

- Fundierte Aussagen zu allgemeiner Vermietungssituation von Parkplätzen
- Interne Studie als Entscheidungsgrundlage für Projektoptimierungen, Sanierungen, Projektentwicklungen

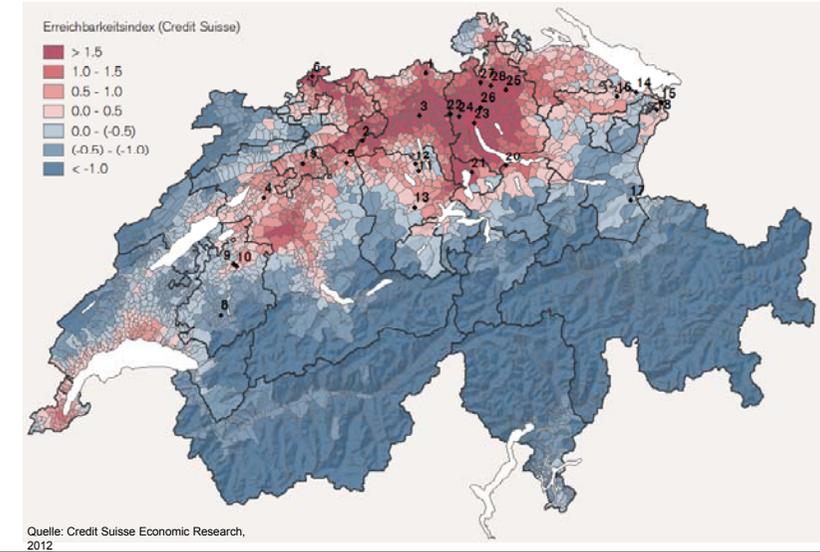
Vorgehensweise

- Fokus auf neuere Bauten (Erstellungsjahr ab 2005)
- Zwischen 30 und 250 Wohnungen pro untersuchte Wohnüberbauung
- Auswahl ergab ein Modellportfolio von 29 Wohnimmobilien
- Unterscheidung nach Lagequalität und Erreichbarkeit

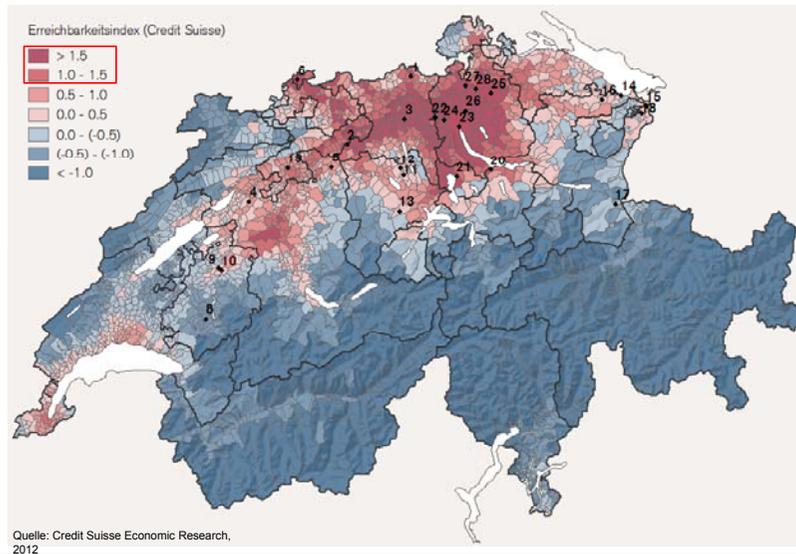
Modellportfolio – Darstellung nach MS-Regionen



Modellportfolio – Darstellung der Erreichbarkeit



Auswertung sehr gut erschlossener Gemeinden (1/2)



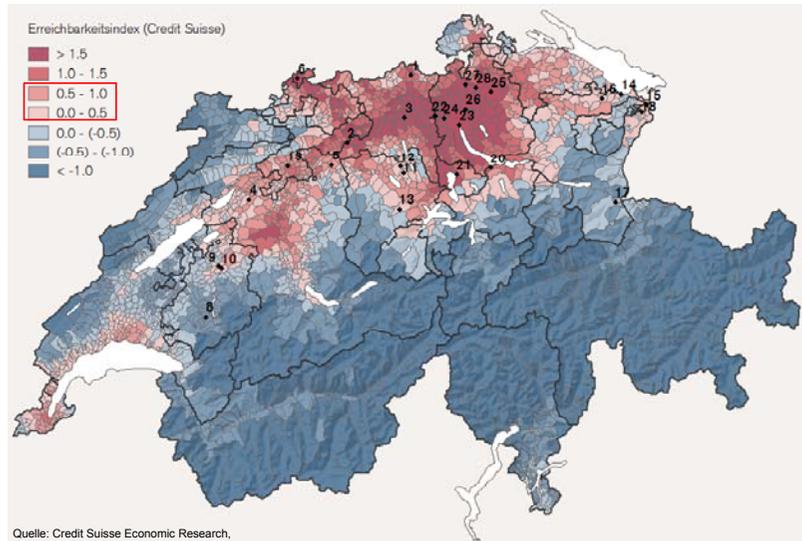
Auswertung sehr gut erschlossener Gemeinden (2/2)

Ortschaft	Wert Erreichbarkeitsindex des CS Economic Research	# Whg. unvermietet	# Whg. unvermietet in %	# PP unvermietet	# PP unvermietet in %
Solothurn (SO)	1.04	86	0	53	0
Solothurn (SO)	1.04	40	0	125	0
Döttingen (AG)	1.27	38	1	84	37
Zug (ZG)	1.59	68	1	164	15
Wollerau (SZ)	1.66	12	8	28	54
Rorbas (ZH)	1.68	30	0	69	19
Rothrist (AG)	2.03	37	0	60	0
Pfungen (ZH)	2.03	48	0	86	16
Basel (BS)	2.31	45	7	52	30
Winterthur (ZH)	2.44	78	0	104	25
Othmarsingen (AG)	2.81	38	2	80	38
Dietikon (ZH)	2.84	66	1	182	68
Schlieren (ZH)	3.29	50	0	81	35
Opfikon (ZH)	3.47	70	0	86	13
Zürich (ZH)	4.23	55	0	81	48

Quelle: Real Estate Asset Management der Credit Suisse, 2012

Im Durchschnitt sind in Wohnliegenschaften in sehr gut erschlossenen Gemeinden 29% der vorhandenen Parkplätze unvermietet.

Auswertung gut erschlossener Gemeinden (1/2)



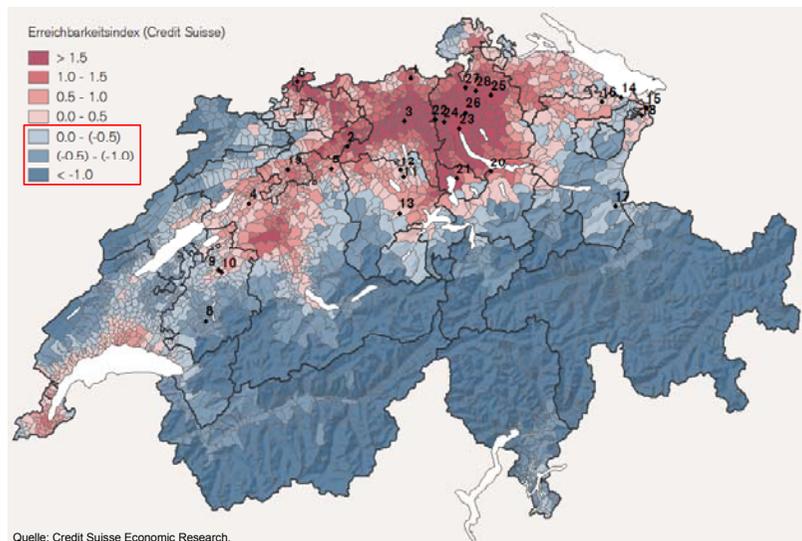
Auswertung gut erschlossener Gemeinden (2/2)

Ortschaft	Wert Erreichbarkeitsindex des CS	# Whg.	# Whg. unvermietet	# Whg. unvermietet in %	# PP	# PP unvermietet	# PP unvermietet in %
Economic Research							
Beromünster (LU)	-0.01	25	3	12	52	1	2
Neudorf (LU)	0.07	30	3	10	52	1	2
Heerbrugg (SG)	0.09	50	2	4	210	37	18
Rorschach (SG)	0.10	48	5	10	47	13	28
Givisiez (FR)	0.24	56	4	7	161	17	11
Malters (LU)	0.25	32	0	0	42	2	5
Au (SG)	0.29	42	1	2	70	3	4
Wittenbach (SG)	0.35	54	3	6	81	24	30
Fribourg (FR)	0.50	65	1	2	179	17	9
Langenthal (BE)	0.77	46	0	0	70	11	16
Langenthal (BE)	0.77	30	1	3	250	77	31
Lyss (BE)	0.78	49	1	2	459	32	7

Quelle: Real Estate Asset Management der Credit Suisse, 2012

Im Durchschnitt sind in Wohnliegenschaften in gut erschlossenen Gemeinden 14% der vorhandenen Parkplätze unvermietet.

Auswertung weniger gut bis schlecht erschlossener Gemeinden (1/2)



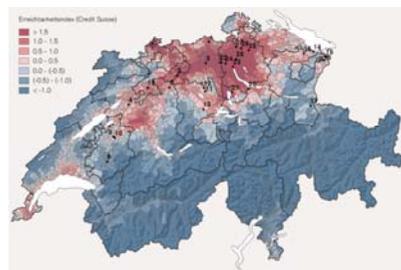
Auswertung weniger gut bis schlecht erschlossener Gemeinden (2/2)

Ortschaft	Wert Erreichbarkeitsindex des CS	# Whg.	# Whg. unvermietet	# Whg. unvermietet in %	# PP	# PP unvermietet	# PP unvermietet in %
Economic Research							
Bulle (FR)	-0.63	250	90	36	39	0	0
Sargans (SG)	-0.26	70	4	6	98	6	6

Quelle: Real Estate Asset Management der Credit Suisse, 2012

Im Durchschnitt sind in Wohnliegenschaften in weniger gut bis schlecht erschlossenen Gemeinden 4% der vorhandenen Parkplätze unvermietet.

Gesamtauswertung Modellportfolio



Quelle: Credit Suisse Economic Research, 2012

Erreichbarkeitsindex	Unvermietete Parkplätze in %
1.0 - 1.5+	29
0.0 - 1.0	14
< - 1.0 - 0.0	4

- Direkter Zusammenhang zwischen Erreichbarkeit und PP-Leerstand bestätigt sich.
- In gut erschlossenen Gemeinden auch bei vollvermieteten Liegenschaften hohe Parkplatzleerstände

Inhalt

1. Credit Suisse Real Estate Asset Management
2. Trends und Umsetzung
3. Parkplatznachfrage in Musterportfolio
4. Fazit und Ausblick

Real Estate Asset Management Schweiz

Fazit und Ausblick

- Parkplätze haben sich für die Vermarktung von einem must-have zu einem nice-to-have entwickelt.
- Anforderungen des Gesetzgebers an Parkplatzzahl ist überholt
- In Wohnliegenschaften werfen Parkplätze eine zu tiefe und oft negative Rendite ab
- Fehlende oder unattraktive Umnutzungsmöglichkeiten von leerstehenden Parkplätzen
- Bessere Abstimmung der Parkplatzzahl auf Standort der Liegenschaft und Bedürfnis der Mieter
- Unterschreitung der Mindestparkplatzzahl soll möglich sein
- Flexiblere Regelung betreffend Parkraumbereitstellung auch für Mietwohnungen
- Entwicklung von neuen Parkraummodellen und Mobilitätskonzepten (Carsharing, Mehrfachnutzung, Poolparkplätze, etc.) bereits in der Projektentwicklung
- Neue Modelle sollen einfach umsetzbar und finanzierbar sein (keine Betriebskosten!)



Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Disclaimer

Das vorliegende Dokument dient Marketingzwecken; es ist nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse oder Research und unterliegt folglich nicht den von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebenen «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse». Der Inhalt dieses Dokuments erfüllt daher nicht die gesetzlichen Vorschriften für die Unabhängigkeit der Finanzanalyse. Auch bestehen vor der Veröffentlichung von Analysedaten keine Handelsbeschränkungen. Dieses Dokument wurde von der Credit Suisse AG und / oder mit ihr verbundenen Unternehmen (nachfolgend «CS») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die CS gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Die in diesem Dokument geäußerten Meinungen sind diejenigen der CS zum Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne Mitteilung ändern. Ist nichts anderes vermerkt, sind alle Zahlen ungeprüft. Das Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den Empfänger. Es stellt weder ein Angebot, noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Bankdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Insbesondere ist dem Empfänger empfohlen, allenfalls unter Beizug eines Beraters, die Informationen in Bezug auf die Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf juristische, regulatorische, steuerliche, u.a. Konsequenzen zu prüfen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung der CS weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt werden. Es richtet sich ausdrücklich nicht an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Weder das vorliegende Dokument noch Kopien davon dürfen in die Vereinigten Staaten versandt oder dahin mitgenommen werden oder in den Vereinigten Staaten oder an eine US-Person (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen verbunden. Bei Fremdwährungen besteht zusätzlich das Risiko, dass die Fremdwährung gegenüber der Referenzwährung des Anlegers an Wert verliert. Historische Renditeangaben und Finanzmarktsszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Ergebnisse. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Es kann ausserdem nicht garantiert werden, dass die Performance des Vergleichsindex erreicht oder übertroffen wird. Copyright © 2012 Credit Suisse Group AG und / oder mit ihr verbundene Unternehmen. Alle Rechte vorbehalten.