

## Einkaufscenter oder Logistikunternehmen?

**P**ilatusmarkt, Länderpark, Sihlcity, WestSide: In der ganzen Schweiz sind in den letzten Jahren neue Einkaufszentren entstanden oder bestehende erneuert und erweitert worden. Weitere rund 29, wie etwa das Ebisquare, sind im Bau oder geplant und sorgen dafür, dass zusammen mit Modernisierungen und Erweiterungen bestehende Zentren in den nächsten 5 bis 6 Jahren Flächen im Umfang des 15-Fachen vom Shoppingcenter Emmen neu auf den Markt kommen könnten.

**An den Innenstadtlagen** sind die Mietpreise laufend gestiegen und haben mittlerweile in Luzern Spitzenwerte von über 5 000 Franken pro Quadratmeter und Jahr, an der Zürcher Bahnhofstrasse sogar über 12 000 erreicht.

**Investoren lieben** Einzelhandelsimmobilien, da sie mit ihren langfristigen Mietverträgen über Jahre stabile Einnahmen versprechen. Sie haben in den letzten Jahren zu entsprechend hohen Preisen eingekauft.

**Aber ist das Geschäft** mit Retailflächen so zukunftsfruchtig und sicher? Trotz massiver Flächenexpansion hat der Detailhandel im Jahr 2011 1,9 Prozent und im Jahr 2012 nochmals 0,7 Prozent Umsatz eingebüsst. Demgegenüber hat sich der Onlinehandel in den letzten Jahren

sehr dynamisch entwickelt. Amazon hat letztes Jahr rund 61 Milliarden Dollar umgesetzt und damit seinen Umsatz innerhalb von zwei Jahren fast verdoppelt.

**In der Schweiz beträgt** der Onlineumsatz mittlerweile über 10 Milliarden Franken pro Jahr, ohne Reisen, Flüge und Dienstleistungen ist er mit zirka 5,3 Milliarden immer noch etwa doppelt so hoch wie der Gesamtumsatz von Denner. Im Gegensatz zum stationären Handel hat der Onlinehandel in den letzten zwei Jahren um rund 17 Prozent zugelegt.

**Schweizer kaufen** immer mehr online. Insbesondere Ferienreisen, Flugtickets, Bücher, Elektronik, aber zuneh-

mend auch Kleider und Schuhe werden im Internet gekauft. Die Angebote werden vielfältiger und ausgefeilter. Buchhändler kommen unter Druck, indem die Kunden online einkaufen oder auf E-Books setzen. Anderen Branchen ergeht es ähnlich. Zudem ist der Onlinehandel noch grenzenloser als der stationäre: Die Importe von online bestellten Gütern haben letztes Jahr um rund 20 Prozent zugenommen, mit absehbaren Folgen für das Schweizer Preisniveau.

**Einzelhandelsobjekte** waren in den letzten Jahren die am besten rentierenden Immobilienprodukte. Aber wird das so weitergehen? Mit der abnehmenden Flächenproduktivität werden auch die Mieten unter Druck kommen. Für die Top-Shoppingcenter und die absoluten Toplagen in den Städten dürfte die Gefahr nicht so gross sein, da dort die Kunden Erlebnis-, Lifestyle- und Freizeitaspekte befriedigen können, die sie online nicht erhalten.

**Für peripherere Lagen**, kleinere Städte und ältere Shoppingcenter sieht die Situation jedoch prekärer aus. Ihre Zukunft ist bei weitem nicht gesichert. Einzelhändler und ganze Strassenzüge, Quartiere und Kleinstädte werden sich überlegen müssen, wie sie ihre Attraktivität erhalten können. Erdgeschossflächen werden dort noch schwerer zu vermieten sein als heute. Investoren werden sehr genau hinschauen müssen, ob sie die heute erhoffte Rendite tatsächlich längerfristig erzielen können. Wertsteigerungen werden wohl, wenn überhaupt, nur in kleinem Rahmen möglich sein. Investitionen in Logistikflächen oder Logistikfirmen könnten eine interessante Alternative sein.

**«Handel ist Wandel»** ist ein geflügeltes Wort der Branche. Der aktuelle Wandel könnte nicht nur für den Einzelhandel, sondern auch für die Immobilienbranche fundamentalere Änderungen bringen, als vielen bewusst ist.

MARKUS SCHMIDIGER

### HINWEIS

Prof. Dr. Markus Schmidiger lehrt und forscht an der Hochschule Luzern zum Thema Immobilienmanagement. Dieser Artikel ist auch auf dem Immobilienblog der Hochschule Luzern unter <http://blog.hslu.ch/immobilienblog/> publiziert.



Markus Schmidiger.  
Bild Maria Schmid

## AUSSICHTEN

**Heisst das nun, dass der** stationäre Einzelhandel massiv reduziert wird? Der Einkauf verlagert sich nicht einfach immer mehr ins Internet. Zunehmend ist eine kombinierte Nutzung von Ladengeschäft und Onlinehandel zu beobachten. Apple macht es mit den Apple-Stores vor: Showrooms, die das Image transportieren, in denen sich Kunden beraten lassen können, werden kombiniert mit Online-Kaufmöglichkeiten, wo dann die Anschluss- und Ergänzungskaufe getätigt werden. Dieses Modell wird sich auch in weiteren Branchen durchsetzen und dazu führen, dass sich Ladengeschäfte in Showrooms und Beratungszonen verwandeln. Die eigentliche Ware wird online bestellt und direkt nach Hause geliefert.

**Innovativere Buchhändler** haben die Konsequenzen gezogen und ihre Ladengeschäfte mit Onlineangeboten ergänzt, aber auch Textil- und Schuhhändler werden sich weiterentwickeln müssen. Die Frage heisst in Zukunft nicht mehr «stationär oder Internet», sondern: «Wie können die beiden Kanäle im Interesse des Kunden optimal kombiniert werden?»

## Transocean ist zurück in der Gewinnzone

**ZUG** Im vierten Quartal 2012 schreibt Transocean wieder schwarze Zahlen. Offen bleibt, ob weitere Bussen für die Ölkatastrophe von 2010 folgen.

sda. Der Ölbohrkonzern Transocean hat im vierten Quartal 2012 den Sprung zurück in die Gewinnzone geschafft. Nach einem Verlust von 6,1 Milliarden Dollar im Vorjahresquartal weist das Unternehmen nun einen Gewinn von 457 Millionen Dollar aus. Auf das ganze Jahr 2012 gesehen, schrieb aber der historisch in den USA verankerte Konzern, der seinen Sitz in Zug hat und an der Schweizer Börse kotiert ist, rote Zahlen. Der Verlust betrug 211 Millionen Dollar, im Vergleich zu 5,7 Milliarden Dollar im Geschäftsjahr 2011, wie Transocean gestern mitteilte.

Der Umsatz belief sich im 4. Quartal 2012 auf 2,3 Milliarden Dollar, im Vergleich zu 2,2 Milliarden Dollar in der Vorjahresperiode. Auch auf das ganze Jahr gesehen stieg der Umsatz leicht an: Während er 2011 noch bei 8,0 Milliarden Dollar gelegen hatte, betrug er nun 9,2 Milliarden Dollar. Operativ erreichte der Konzern im 4. Quartal eine Verbesserung des Resultats von minus 5,8 Milliarden Dollar auf plus 541 Millionen Dollar. Im Jahresvergleich verbesserte Transocean hier ebenfalls sein Resultat: 2011 verzeichnete der Konzern ein Minus von 4,8 Milliarden Dollar, 2012 hingegen ein Plus von 1,6 Milliarden Dollar.

### Folgen der Ölkatastrophe unklar

Transocean war Betreiber der Ölplattform «Deepwater Horizon» im Golf von Mexiko. Deren Explosion hatte im Frühling 2010 mehrere Tote gefordert und vor der Küste des US-Staats Louisiana eine riesige Umweltkatastrophe ausgelöst. Transocean erklärte sich Anfang Januar für schuldig, gegen das Wasserschutzgesetz, den Clean Water Act, verstossen zu haben. In einem Abkommen mit dem US-Justizministerium verpflichtete sich der Konzern zur Zahlung einer 1,4-Milliarden-Dollar-Busse. Transocean wird die Zahlung über eine Periode von

fünf Jahren leisten. Keinen Vergleich erreichen konnte Transocean dagegen bisher mit BP.

Der Multi, der Hauptangeklagter ist, will laut «Finanz und Wirtschaft» einen Teil der Schuld auf den Schweizer Konzern abwälzen, forderte dafür aber einen zu hohen Betrag. Transocean brach darauf die Verhandlungen mit BP ab. Der Tiefseebohrkonzern stützt sich auf ein Gerichtsurteil von 2012, das besagt, dass BP die Hauptverantwortung für den Unfall tragen würde und mitarbeitende Unternehmen von Kosten frei zu halten hätte.

### Noch weitere Klagen offen

Auch noch nicht ausgestanden sind Klagen betreffend die Umweltschäden. Sie wurden durch die Einigung mit dem US-Justizdepartement nicht erledigt. Allerdings hat ein Gericht 2012 festgehalten, dass Transocean gemäss dem Oil Pollution Act (Gesetz über Ölverschmutzung) nicht für Ölaustritte, die unter Wasser passiert sind, zur Rechenschaft gezogen werden kann. Transocean war deshalb nur verantwortlich für Verschmutzungen, die oberhalb der Wasserfläche eingetreten sind.

Ebenfalls hängig sind laut «Finanz und Wirtschaft» Klagen von Privatpersonen und Unternehmen, die durch die Ölpest Schaden erlitten haben. Diese Klagen werden durch ein sogenanntes Plaintiff Steering Committee koordiniert und vertreten. Hinzu kommen noch Klagen der Angehörigen der Todesopfer, die der Unfall auf der «Deepwater Horizon» gefordert hat.

Trotz des Vergleichs mit dem US-Justizdepartement ist der Zuger Ölbohrkonzern also noch lange nicht aus dem Schneider. Gut möglich, dass in naher Zukunft in dieser Sache noch weitere Milliardenzahlungen auf Transocean zukommen werden.

ANZEIGE

Ich will Sicherheit.  
Meine Bank ist Vontobel.

Für mich gibt es nur einen Grund, weshalb ich eine Bank als Partner wähle: Sicherheit. Und nur einen, weshalb ich bei ihr bleibe: Vermögenserhalt.

Leistung schafft Vertrauen  
vontobel.ch