

Portfolio Deutschland

Portfolio-Entwicklung

Die Renovation des Geschäftshauses "Stadtfenster" in Dortmund ist abgeschlossen. Die vermietbare Fläche beträgt 3 845 m². Davon waren per 31. März 2012 noch 1 147 m² im 2., 3. und 4. Obergeschoss zu vermieten. Nach dem Bilanz-Stichtag konnte die Vollvermietung erreicht werden. Durch Neuvermietungen und die Verlängerung von Mietverträgen konnte die Leerstandsquote um weitere zwei Prozentpunkte reduziert werden.

Im Geschäftsjahr wurden die Büroliegenschaft in Berlin, der Wohnanteil in Monheim und die Einzelhandelsimmobilie in Deggendorf verkauft. Kurz nach Abschluss des Geschäftsjahres wurde die Logistikimmobilie in Frechen veräussert.

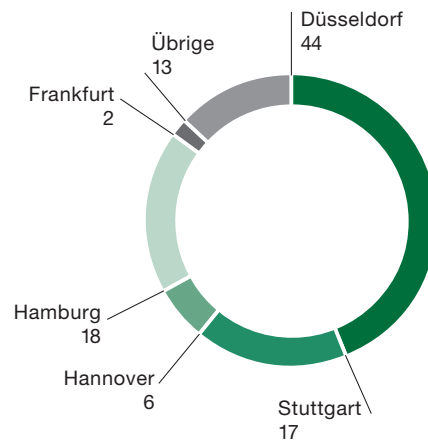
Dem lokalen Asset Management Team ist es gelungen, das Vertragsverhältnis mit dem Hauptmieter in Hamburg, Nagelsweg 37–39, mit einer Fläche von 5 100 m² bis Ende 2016 zu verlängern. Gleichzeitig sind nachhaltige Investitionen in die energetische Sanierung des Objekts getätigt worden. Durch diese beiden Massnahmen ist der Wert des Objekts um 3,7% auf EUR 19,7 Mio. gestiegen.

Marktentwicklung

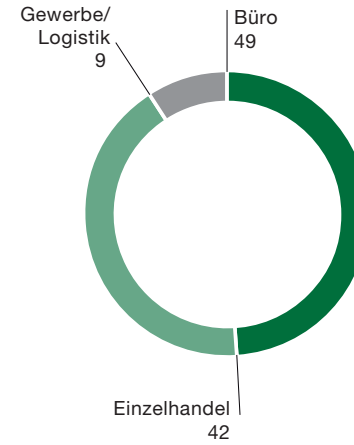
Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich 2011 in einer guten Verfassung. Das Transaktionsvolumen von rund EUR 23 Mrd. hat das Vorjahresergebnis um 20% übertroffen. Damit lag das Ergebnis auf einem vergleichbaren Niveau wie 2005. Nur in den beiden Boomjahren 2006 und 2007 wurde deutlich mehr umgesetzt. Vor allem Core-Immobilien sind weiterhin sehr beliebt. An den sechs wichtigsten Immobilienstandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München) wurde rund die Hälfte aller Transaktionen registriert. Gemäss Strategie der ZIAG Immobilien AG liegen die Kernmärkte in Nordrhein-Westfalen und Hamburg. Verkäufe von einzelnen Objekten gegenüber Portfoliotransaktionen haben das Marktgeschehen eindeutig dominiert.

Für Anleger sind Immobilien als sichere Assetklasse im Vergleich zu potenziellen Alternativen momentan kaum zu ersetzen. Nachdem die Rendite in der zweiten Jahreshälfte 2009 ihren Höchststand in diesem Marktzyklus erreicht hat, ist diese in den folgenden Quartalen kontinuierlich gesunken. Der Trend hielt bis Mitte 2011 an. Danach folgte eine Stabilisierung. Die Perspektiven des deutschen Immobilienmarkts können als positiv eingeschätzt werden. Die Rahmenbedingungen für die deutsche Wirtschaft sind weiterhin gut. Hierzu gehören die unverändert gute Stimmung und die Auftragslage der Unternehmen, die auch 2012 rückläufige Arbeitslosigkeit sowie die erneute Steigerung des verfügbaren Einkommens von rund 2,5%.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



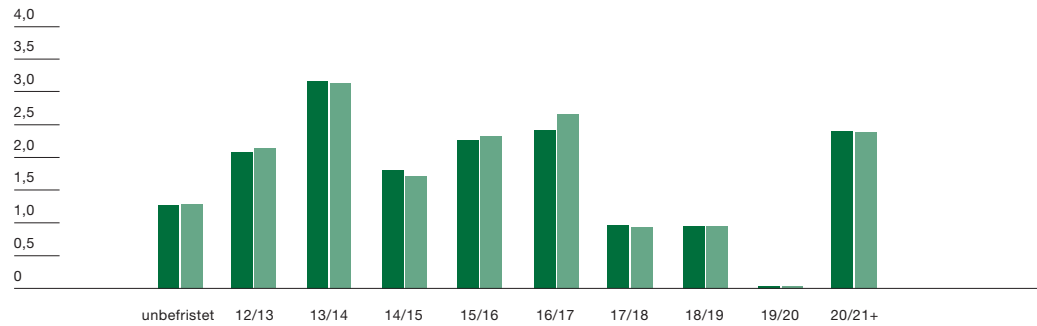
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2012	31.3.2011
Marktwert in CHF	330,8	360,5
Marktwert in EUR	274,7	277,2
Jahresmietertrag in CHF	23,5	25,5
Jahresmietertrag in EUR	19,5	19,6
Leerstandsquote	13,5%	15,5%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Deutschland	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Antalis GmbH, Frechen	Handel/Papier	10,0%		3,7%
Praktiker Vierte Baumärkte GmbH, Jettingen/Neumünster	Baumarkt	6,8%		2,5%
Spar Leasing- und Vermietungsgesellschaft GmbH, Halle	Supermarkt	4,4%		1,6%
Robert Bosch GmbH, Stuttgart	Technologie	3,4%		1,3%
Panalpina Welttransport (D) GmbH, Hamburg	Spedition	3,4%		1,2%
Total		28,0%		10,3%

Mietvertragsanalyse
in EUR Mio.



■ Istmiete: basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge.
 ■ Marktmiete: basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt geltenden Marktmieten verlängert oder erneuert werden.

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leer- stand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Büro																		
18	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17-21		Ⓜ	1.1.1999	1992	1 825	7,6	□	6,00	7 538	13 590	–	–	340	13 930	629	4,5	246
19	Hamburg, Nagelsweg 37, 39		Ⓜ	1.1.1999	1986	1 374	6,8	□	5,50	4 616	8 873	–	–	490	9 363	245	2,6	191
20	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11–19		Ⓜ	1.1.1999	1970 2002	1 105	2,9	□	5,60	2 901	6 531	–	–	782	7 313	235	3,2	100
Total Region Hamburg						4 304	6,2			15 055	28 994	–	–	1 612	30 606	1 109	3,6	537
21	Düsseldorf, Rossstrasse 96		Ⓜ	1.11.2001	1984 2009	1 213	1,6	□	5,10	1 315	6 393	–	–	46	6 439	–	0,0	75
22	Dortmund, Hansastraße 30	DGNB	Ⓜ	1.7.2004	1986 2011	460	27,5	□	5,10	627	3 015	544	–	286	3 845	1 147	29,8	0
23	Witten, Marktstraße 2		Ⓜ	1.7.2004	2002	478	12,0	□	6,20	687	1 780	1 110	–	620	3 510	779	22,2	0
Total Region Düsseldorf						2 150	10,7			2 629	11 188	1 654	–	952	13 794	1 926	14,0	75
24	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	816	32,9	□	6,50	6 998	7 788	–	547	333	8 668	3 108	35,9	180
25	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2–4			1.12.2000	1991	1 752	35,8	□	7,00	8 521	19 090	–	–	2 625	21 715	8 108	37,3	299
26	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	1 022	4,9	□	6,40	3 620	7 348	–	375	123	7 845	375	4,8	121
Total Region Stuttgart						3 590	28,5			19 139	34 226	–	922	3 081	38 228	11 591	30,3	600
27	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	285	43,6	□	5,70	2 372	3 631	–	–	77	3 708	1 327	35,8	98
28	München-Germering, Streifacher Strasse 7			1.3.2002	1999	390	21,0	□	6,10	2 512	3 303	–	–	225	3 528	777	22,0	70
Total Übrige						675	32,4			4 884	6 934	–	–	302	7 236	2 104	29,1	168
Total Büro						10 719	17,6			41 707	81 342	1 654	922	5 947	89 864	16 730	18,6	1 380

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

M Minergie
DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
HQE Haute qualité environnementale
BREEAM BRE environmental assessment method

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden
Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF %)	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leer- stand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Logistik																		
Region Düsseldorf																		
29	Frechen, Europaallee 19			29.12.2006	2006	2 351	0,0	□	7,10	50 625	3 000	-	19 740	-	22 740	-	0,0	178
Einzelhandel																		
30	Neumünster, Haart 190			1.7.2004	1998	967	0,0	□	6,20	20 459	368	6 337	-	1 080	7 785	-	0,0	207
31	Hannover, Badenstedter Strasse 128			1.7.2004	1998	-	100,0	□	8,00	26 443	-	10 535	-	-	10 535	10 535	100,0	262
Total Region Hannover						967	31,0			46 902	368	16 872	-	1 080	18 320	10 535	57,5	469
32	Arnsberg, Zum Schützenhof 1			1.7.2004	1979	1 021	7,0	□	6,00	6 872	375	7 984	-	687	9 046	503	5,6	276
33	Dortmund-Aplerbeck, Eggensteinstrasse 7			1.7.2004	1980	491	0,0	□	6,40	11 865	-	4 450	-	-	4 450	-	0,0	97
34	Marl, Marler Stern 1-80			1.7.2004	1974	464	20,4	○	6,70	2 222	-	2 563	-	-	2 563	535	20,9	0
35	Neuwied-Niederbieber, Neuer Weg 53			1.7.2004	1981	173	0,0	□	6,30	4 933	-	1 600	-	-	1 600	-	0,0	59
36	Korschenbroich, An der alten Post 1-9			1.7.2004	1990	429	22,2	□	6,10	4 035	925	1 843	-	3 267	6 035	1 300	21,5	96
37	Langenfeld, Marktplatz 2-6			1.7.2004	1991	532	12,7	□	6,10	2 347	1 025	1 702	-	1 710	4 437	774	17,4	64
38	Mönchengladbach, Hindenburgstrasse 75			1.7.2004	1983	2 343	17,0	□	6,00	7 578	2 423	6 239	-	1 287	9 949	2 490	25,0	406
39	Monheim, Rathausplatz 2A, 6-12			1.7.2004	1992	603	5,7	○	6,20	3 575	1 055	2 537	-	767	4 359	946	21,7	66
Total Region Düsseldorf						6 057	13,1			43 427	5 803	28 918	-	7 718	42 439	6 548	15,4	1 064

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

M Minergie
DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
HQE Haute qualité environnementale
BREEAM BRE environmental assessment method

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden
Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leer- stand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Region Frankfurt																		
40	Wiesbaden, Hagenauer Str. 23, 23 a-c			1.7.2004	1998	478	0,0	□	6,30	6909	-	2393	-	205	2598	-	0,0	98
Region Stuttgart																		
41	Jettingen, Heilbergstrasse 5			1.7.2004	1971	633	0,0	□	6,20	18875	-	5815	-	-	5815	-	0,0	201
42	Wilhelmshaven, Mühlenweg 146			1.7.2004	2001	638	3,8	□	6,20	10004	739	4161	-	-	4900	297	6,1	161
43	Lübeck, Schwartauer Allee 92			1.7.2004	2001	650	3,3	□	6,10	5602	3168	1548	-	69	4785	177	3,7	86
44	Halle, Am Treff 5			1.7.2004	1970	1035	0,0	□	6,50	12899	-	6850	-	776	7626	-	0,0	42
Total Übrige						2323	2,0			28505	3907	12559	-	845	17311	474	2,7	289
Total Einzelhandel						10459	11,7			144618	10078	66557	-	9848	86483	17557	20,3	2121
Total Portfolio Deutschland						23529	13,5			236950	94420	68211	20662	15794	199087	34287	17,2	3679

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

- M Minergie
- DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
- HQE Haute qualité environnementale
- BREEAM BRE environmental assessment method

- Ⓢ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden
- Ⓢ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung