

# Portfolio Niederlande

## Portfolio-Entwicklung

Die gegenwärtige Situation verlangt ein innovatives Asset Management, wobei die Ansprüche der Mieter antizipiert werden müssen. Züblin konnte zahlreiche neue Mietverträge abschliessen, einer davon mit der Fläche von 1 300 m<sup>2</sup> im Gebäude Zekeringstraat 41 in Amsterdam. Züblin realisierte den ganzen Mieterausbau zur vollen Zufriedenheit des Mieters. Weiter konnten vier grosse Mietverträge in der Region Amsterdam mit einer Fläche von insgesamt 10 000 m<sup>2</sup> verlängert werden. Das Gebäude in De Bilt wurde umfassend renoviert, was zu einer Vertragsverlängerung mit dem Hauptmieter führte.

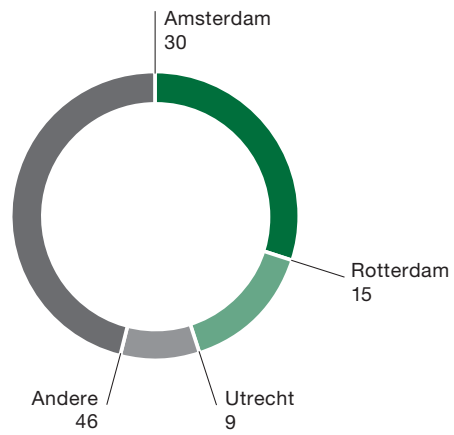
Trotz der schwierigen Marktbedingungen konnte Züblin drei Büroimmobilien in Den Haag, Nieuwegein, Amsterdam (insgesamt ca. 14 500 m<sup>2</sup>) und ein Logistik-Immobilie in Moerdijk (ca. 120 298 m<sup>2</sup>) verkaufen. All diese Tätigkeiten führten zu einer verbesserten Leerstandsquote von 13%. Die schlechte Marktsituation hat schlussendlich doch zu einer Wertverminderung von 10% des niederländischen Portfolios geführt.

## Marktentwicklung

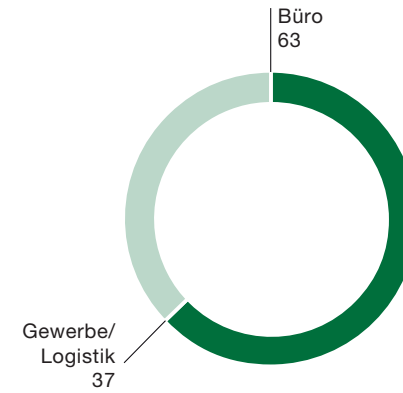
Der niederländische Büromarkt hat 2011 nicht die erwartete Erholung gezeigt. Obwohl die Zahl der Transaktionen sich erhöhte, war die Netto-Neuvermietung leicht tiefer als 2010. Die leer stehende Fläche ist immer noch deutlich über 7 Mio. m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von 14% entspricht. Die aktuellen Trends im Vermietungsmarkt gehen in Richtung Flexibilität, Nachhaltigkeit und insgesamt in eine Reduktion der nutzbaren Quadratmeter. Die weiterhin hohe Leerstandsquote führte zu einer weiteren Reduktion der Mietpreise. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung noch anhält. Nebst den Erwartungen von kürzeren Mietzeiten und transparenten Mietverträgen werden auch immer grössere Anreize wie mietfreie Zeit geschaffen. Auch Umnutzungen von Büros in Wohnfläche werden immer beliebter.

2011 brach der Transaktionsmarkt unerwartet deutlich ein und zwar um 25% gegenüber 2010. Gründe sind die schlechte wirtschaftliche Situation in den Niederlanden, die Euro-Krise und der Mangel an ausreichender Finanzierung. Eine Erholung für das Jahr 2012 ist nicht zu erwarten. Anleger investieren nicht mehr in Büroliegenschaften, sondern neigen dazu, ihr Geld in Immobilien im Bereich Einzelhandel und Wohnen anzulegen, die in diesen turbulenten Zeiten als sicherere Anlagekategorie angesehen werden.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2012	31.3.2011
Marktwert in CHF	122,2	178,9
Marktwert in EUR	101,5	137,6
Jahresmietertrag in CHF	11,2	15,8
Jahresmietertrag in EUR	9,3	12,1
<b>Leerstandsquote</b>	<b>13,0%</b>	<b>13,7%</b>

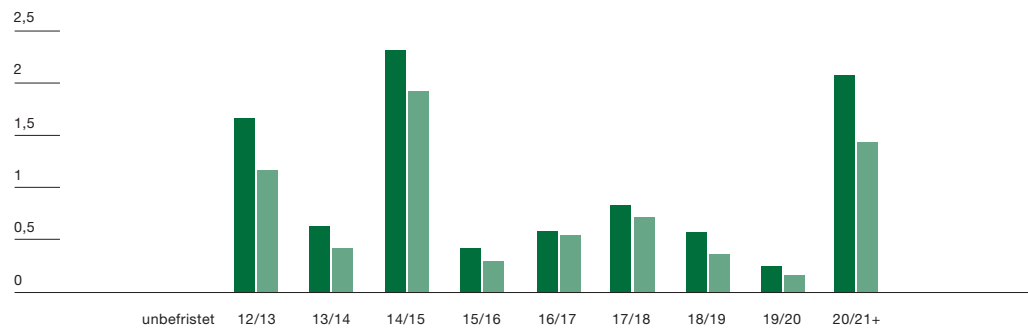
Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Niederlande	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Groningen Railport Exploitatie Maatschappij B.V., Veendam	Logistik	19,8%		3,5%
Vos Logistics Nederland B.V., Oss	Logistik	10,2%		1,8%
VSL Holding B.V., Oss	Logistik	10,1%		1,8%
Manpower Nederland B.V., Amsterdam	Stellenvermittlung	6,0%		1,1%
Facilicom Bedrijfsdiensten B.V., Amsterdam	Dienstleistung	4,2%		0,7%
<b>Total</b>		<b>50,3%</b>		<b>8,9%</b>

Züblin Gruppe  
Jahresbericht 11\_12

In Kürze  
Aktionärsbrief  
Newtime  
**Portfolio**  
Energieeffizienz  
Corporate Governance  
Finanzbericht

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	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Einzel- handel m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Logistik m <sup>2</sup>	Übrige Flächen m <sup>2</sup>	Total Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Leerstand m <sup>2</sup>	Leerstand (m <sup>2</sup> ) %	Anzahl Park- plätze
<b>Büro</b>																
45	Amsterdam, Zekeringstraat 1–23	1.1.2000	1995	1 410	8,8	△	8,8	13 068	8 369	–	3 872	–	12 241	1 326	10,8	233
46	Amsterdam, Zekeringstraat 45–47	1.1.2000	1992 2003	654	0,0	△	9,2	5 370	3 052	–	1 477	–	4 529	–	0,0	118
47	Amsterdam, Zekeringstraat 39–43	1.1.2000	1992 2003	629	25,6	△	8,7	9 030	4 553	–	2 297	–	6 850	2 399	35,0	129
48	Diemen, Diemerhof 10–12	1.1.2000	1990	145	40,9	□	8,6	2 668	2 193	–	–	–	2 193	978	44,6	57
49	Diemen, Diemerhof 16–18	1.1.2000	1990 2009	675	0,0	□	8,3	3 943	3 672	–	–	–	3 672	–	0,0	117
<b>Total Region Amsterdam</b>				<b>3 512</b>	<b>11,4</b>			<b>34 079</b>	<b>21 839</b>	<b>–</b>	<b>7 646</b>	<b>–</b>	<b>29 485</b>	<b>4 703</b>	<b>16,0</b>	<b>654</b>
50	Dordrecht, Stationsweg 4	1.7.1998	1962	548	18,2	□	8,7	3 001	3 817	–	–	–	3 817	1 011	26,5	70
51	Gouda, Tielweg 6	1.7.1998	1990	213	23,9	□	8,7	1 800	2 097	–	–	–	2 097	619	29,5	56
52	Rotterdam, Schiekade 34	1.7.1998	1961 2000	675	36,4	□	8,4	2 298	7 029	1 594	–	–	8 623	4 010	46,5	46
<b>Total Region Rotterdam</b>				<b>1 436</b>	<b>28,6</b>			<b>7 099</b>	<b>12 943</b>	<b>1 594</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>14 537</b>	<b>5 640</b>	<b>38,8</b>	<b>172</b>

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Einzel- handel m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Logistik m <sup>2</sup>	Übrige Flächen m <sup>2</sup>	Total Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Leerstand m <sup>2</sup>	Leerstand (m <sup>2</sup> ) %	Anzahl Park- plätze
53	De Bilt, Utrechtseweg 370	1.7.1998	1982	317	0,0	□	8,6	1 998	2 067	–	–	–	2 067	–	0,0	37
54	Nieuwegein, Meentwal 1	1.7.1998	1991	–	100,0	□	8,7	1 160	1 876	–	–	–	1 876	1 876	100,0	0
55	Utrecht, Kaap Hoorndreef 10–14	1.7.1998	1972 2001	232	40,1	□	8,6	606	3 344	–	–	–	3 344	1 432	42,8	0
56	Utrecht, Kaap Hoorndreef 66–78	1.7.1998	1975	354	21,0	□	8,9	606	3 150	–	–	–	3 150	866	27,5	0
<b>Total Region Utrecht</b>				<b>903</b>	<b>29,9</b>			<b>4 370</b>	<b>10 437</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>10 437</b>	<b>4 174</b>	<b>40,0</b>	<b>37</b>
57	Huizen, Huizermaatweg 9–37	1.7.1998	1986	509	0,0	□	9,0	950	3 068	–	–	–	3 068	–	0,0	0
58	Zeist, Huis ter Heideweg 30–40	1.7.1998	1980+2001	363	42,1	□	8,3	6 940	4 637	–	–	–	4 637	2 302	49,6	92
<b>Total übrige Regionen</b>				<b>871</b>	<b>23,2</b>			<b>7 890</b>	<b>7 705</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>7 705</b>	<b>2 302</b>	<b>29,9</b>	<b>92</b>
<b>Total Büro</b>				<b>6 722</b>	<b>20,0</b>			<b>53 438</b>	<b>52 924</b>	<b>1 594</b>	<b>7 646</b>	<b>–</b>	<b>62 164</b>	<b>16 819</b>	<b>27,1</b>	<b>955</b>

- Alleineigentum  
○ Stockwerkeigentum  
△ Baurecht

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renovations- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentums- verhältnis	Diskontie- rungssatz %	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Einzel- handel m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Logistik m <sup>2</sup>	Übrige Flächen m <sup>2</sup>	Total Nutz- fläche m <sup>2</sup>	Leerstand m <sup>2</sup>	Leerstand (m <sup>2</sup> ) %	Anzahl Park- plätze
<b>Logistik</b>																
59	Oss, Waalkade	17.2.2003	1974-1990	2278	0,0	□	9,2	127 683	1 193	–	48 165	32 892	82 442	–	0,0	0
60	Veendam, Spoorhavenweg	17.2.2003	1994-99 2010	2216	0,0	△	9,1	122 621	399	–	90 205	–	90 604	–	0,0	0
<b>Total Logistik</b>				<b>4 494</b>	<b>0,0</b>			<b>250 304</b>	<b>1 592</b>	<b>–</b>	<b>138 370</b>	<b>32 892</b>	<b>173 046</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>0</b>
<b>Total Portfolio Niederlande</b>				<b>11 216</b>	<b>13,0</b>			<b>303 742</b>	<b>54 516</b>	<b>1 594</b>	<b>146 016</b>	<b>32 892</b>	<b>235 210</b>	<b>16 819</b>	<b>7,2</b>	<b>955</b>

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht