

Portfolio Niederlande

Portfolio-Entwicklung

Züblin ist es gelungen, diverse neue Mietverträge respektive Verlängerungen abzuschliessen, so zum Beispiel mit dem Mieter Province of South Holland über eine Mietfläche von 1 500 m² in der Liegenschaft in Dordrecht. In der Logistikimmobilie in Oss, wo ein Mieter wirtschaftliche Schwierigkeiten bekundete, konnte Züblin erfolgreich die Fläche an den anderen ebenfalls in Oss bestehenden Mieter Vos Logistics Nederland weitervermieten und so die Mieteinnahmen sichern. Ein Mieter in Amsterdam (Sonion) sowie ein Mieter in Huizen (Lidl) verliessen leider die Liegenschaften. Beide zogen in neu erstellte, als Hauptsitz geltende und alleingenuzte Liegenschaften um.

Trotz der schwierigen Marktkonditionen konnten drei Liegenschaften, je eine in Nieuwegein, Gouda, und Utrecht (Total ca. 7 200 m²) verkauft werden. Nach dem Bilanzstichtag konnte die Immobilie in Diemen, Diemerhof 10–12 verkauft werden. Weitere Verkäufe sind in Verhandlungen.

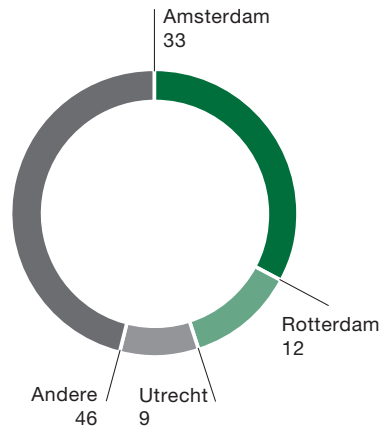
Die Marktsituation für ältere Liegenschaften hat sich weiter verschlechtert. Verkäufe von solchen Liegenschaften sind vielfach nur an lokale Käufer möglich, die an einer Umnutzung interessiert sind. Erschwerend kommt hinzu, dass Fremdfinanzierungen für solche Liegenschaften fast unmöglich sind. Als Folge dieser schwierigen Ausgangslage reduzierte sich der Wert dieses nicht strategischen Portfolios um 36% gegenüber dem Ausgangswert anfangs Jahr.

Marktentwicklung

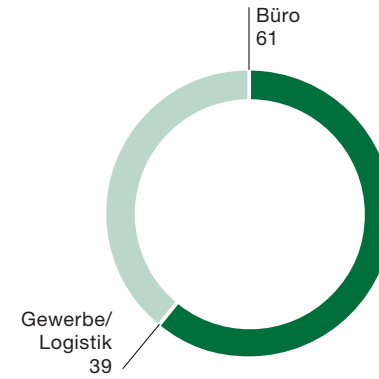
Die Neuvermietungen im niederländischen Büromarkt sanken um 8% gegenüber dem Vorjahr. Die Neuvermietungen betragen 1 Mio. m² – nach 2010 der tiefste Wert seit 25 Jahren. Erstaunlicherweise zeigt sich in den vier grössten Städte ein Wachstum an Neuvermietungen. Hält diese Tendenz an, könnte dies zu einer weiteren Spaltung zwischen diesen vier Städten und dem Rest des Landes führen. Ende 2012 waren ca. 7,9 Mio m² Büroflächen leerstehend. Dies entspricht einer Leerstandquote von 16%. Zusätzlich sind 45% der leerstehenden Flächen seit mehr als drei Jahren leer.

Das Investitionsvolumen fiel gegenüber dem Vorjahr 8% auf ca. EUR 1,2 Mrd. Gründe dafür sind die schlechte wirtschaftliche Situation in den Niederlanden und der Mangel an ausreichender Finanzierung. Der Markt wurde von drei grossen Transaktionen angeführt - (Eindhoven – High Tech Campus, Amsterdam South Axe – Vinoly & The Rock). Diese deckten damit die Hälfte des Handelsvolumen ab. In der zweiten Jahreshälfte 2012 gab es keine Transaktion von über EUR 20 Mio.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



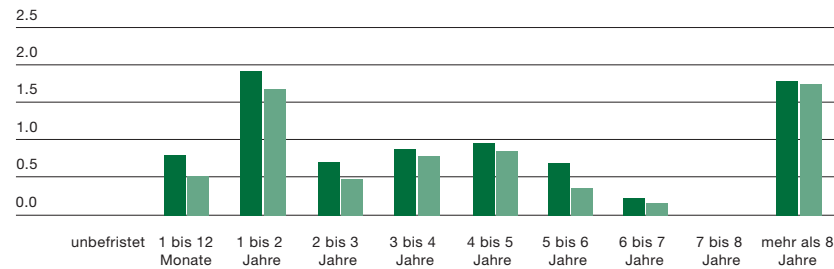
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2013	31.3.2012
Marktwert in CHF	76,6	122,2
Marktwert in EUR	62,8	101,5
Jahresmietertrag in CHF	9,5	11,2
Jahresmietertrag in EUR	7,8	9,3
Leerstandsquote	17,3%	13,9%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Niederlande	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
		Portfolio Niederlande	Gesamtportfolio
Groningen Railport Exploitatie Maatschappij B.V., Veendam	Logistik	23,6%	4,2%
Vos Logistics Nederland B.V., Oss	Logistik	20,9%	3,7%
Manpower Nederland B.V., Amsterdam	Stellenvermittlung	8,3%	1,5%
Wolfert Scholengemeenschap	Ausbildung	5,3%	0,9%
Facilicom Bedrijfsdienstn	Dienstleistungen	5,2%	0,9%
Total		63,3%	11,2%

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 ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Büro																
39	Amsterdam, Zekeringstraat 1–23	1.1.2000	1995	753	46,3	△	10,3	13 068	8 369	–	3 872	–	12 241	5 283	43,2	233
40	Amsterdam, Zekeringstraat 45–47	1.1.2000	1992 2003	635	0,0	△	8,8	5 370	3 052	–	1 477	–	4 529	–	0,0	118
41	Amsterdam, Zekeringstraat 39–43	1.1.2000	1992 2003	550	33,7	△	10,0	9 030	4 553	–	2 297	–	6 850	3 055	44,6	129
42	Diemen, Diemerhof 10–12	1.1.2000	1990	137	45,2	□	9,8	2 668	2 193	–	–	–	2 193	1 088	49,6	57
43	Diemen, Diemerhof 16–18	1.1.2000	1990 2009	700	0,0	□	9,1	3 943	3 672	–	–	–	3 672	–	0,0	117
Total Region Amsterdam				2 775	27,3			34 079	21 839	–	7 646	–	29 485	9 426	32,0	654
44	Dordrecht, Stationsweg 4	1.7.1998	1962	486	20,2	□	9,2	3 001	3 817	–	–	–	3 817	1 011	26,5	70
45	Rotterdam, Schiekade 34	1.7.1998	1961 2000	753	28,1	□	10,8	2 298	7 029	1 594	–	–	8 623	3 010	34,9	46
Total Region Rotterdam				1 239	25,2			5 299	10 846	1 594	–	–	12 440	4 021	32,3	116

- 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 ²	Büro m ²	Einzel- handel m ²	Gewerbe/ Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutz- fläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
46	De Bilt, Utrechtseweg 370	1.7.1998	1982	329	0,0	□	10,0	1 998	2 067	–	–	–	2 067	–	0,0	37
47	Utrecht, Kaap Hoorndreef 66–78	1.7.1998	1975	434	6,5	□	8,2	606	3 150	–	–	–	3 150	273	8,7	–
Total Region Utrecht				763	3,8			2 604	5 217	–	–	–	5 217	273	5,2	37
48	Huizen, Huizermaatweg 9–37	1.7.1998	1986	114	66,7	□	12,4	950	3 068	–	–	–	3 068	2 341	76,3	–
49	Zeist, Huis ter Heideweg 30–40	1.7.1998	1980 2001	376	41,5	□	11,1	6 940	4 637	–	–	–	4 637	2 302	49,6	92
Total übrige Regionen				490	50,3			7 890	7 705	–	–	–	7 705	4 643	60,3	92
Total Büro				5 267	27,4			49 872	45 607	1 594	7 646	–	54 847	18 363	33,5	899
Logistik																
50	Oss, Waalkade	17.2.2003	1974 1990	1 985	0,0	□	10,1	127 683	1 193	–	48 165	32 892	82 250	–	0,0	–
51	Veendam, Spoorhavenweg	17.2.2003	1994–99 2010	2 244	0,0	△	9,9	122 621	399	–	90 205	–	90 604	–	0,0	–
Total Logistik				4 229	0,0			250 304	1 592	–	138 370	32 892	172 854	–	0,0	–
Total Portfolio Niederlande (nicht strategisch)				9 496	17,3			300 176	47 199	1 594	146 016	32 892	227 701	18 363	8,1	899

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht