

Portfolio Deutschland

Portfolio-Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2012/2013 wurden die Shopping Center in Mönchengladbach und Monheim sowie der ehemalige Bau- und Gartenmarkt in Hannover veräussert. Des Weiteren wurde unsere bisherige Eigentümerschaft an der Logistikimmobilie in Frechen an den neuen Eigentümer übertragen.

Im Januar 2013 konnte eine Einzelhandelsimmobilie, die auch Büro- und Wohnflächenanteile umfasst, in Langenfeld veräussert werden. Der Eigentumsübertrag erfolgte im April 2013.

Eine Anwaltssozietät, die auf das Arzt- und Medizinrecht spezialisiert ist, hat die noch freien Flächen im 2., 3. und 4. Obergeschoss des Geschäftshauses "Stadtfenster" in Dortmund ab dem 15. Juni 2012 für 5 Jahre gemietet. Damit konnte vorzeitig eine Vollvermietung dieses Renovationsobjekts zu Marktwerten erreicht werden.

In Stuttgart, Mittlerer Pfad 9, hat der Hauptmieter, die Robert Bosch GmbH, die Bürofläche von 5 100 auf 5 600 m² erweitert und zusätzlich eine Laborfläche von 500 m² angemietet. Der Mietvertrag ist bis zum 30. April 2016 verlängert worden.

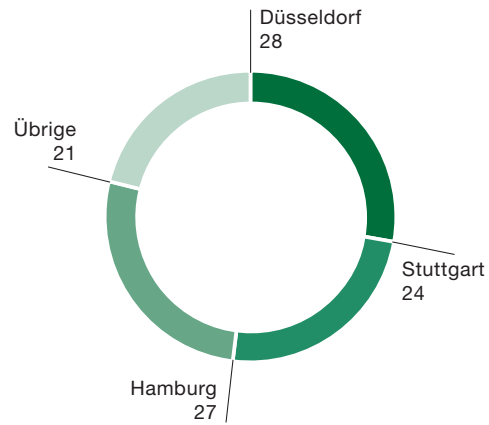
Marktentwicklung

Mit einem Investmentvolumen von rund EUR 25,5 Mrd. wurde in Deutschland 2012 das drittbeste jemals erzielte Transaktionsvolumen erreicht. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis konnte sogar noch um 9% überboten werden.

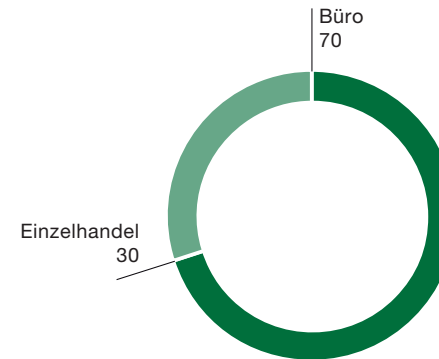
An der Spitze standen 2012 Büroimmobilien, die knapp 42% zum Transaktionsvolumen beitrugen. Mitverantwortlich für dieses Ergebnis waren dabei auch Verkäufe grosser Einzelobjekte über EUR 150 Mio. Auf dem zweiten Platz folgen Einzelhandelsobjekte, die mit 30,5% zum gesamten Transaktionsvolumen beitrugen. Deren Anteil verringerte sich damit um 15%-Punkte.

Die aktuelle Prognose der Bundesregierung für die Entwicklung des deutschen Bruttoinlandsprodukts (BIP) sagt für 2013 ein Wachstum von 0,4% voraus (Stand: Januar 2013). Die Perspektiven für die deutsche Wirtschaft hellen sich allmählich auf. Der Arbeitsmarkt ist in besserer Verfassung als erwartet. Er bleibt eine wichtige Stütze der Binnenkonjunktur.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



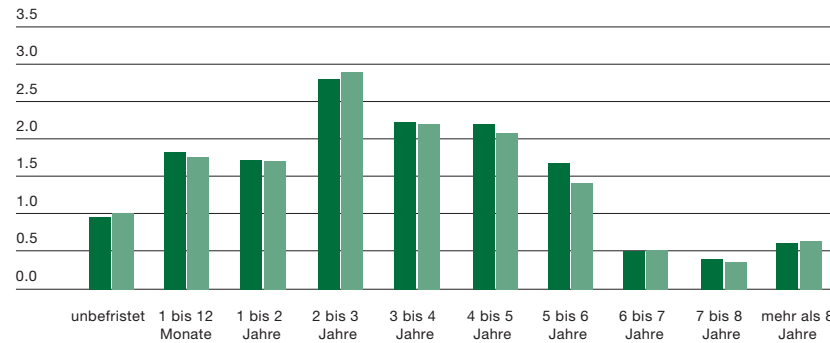
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2013	31.3.2012
Marktwert in CHF	230,3	330,8
Marktwert in EUR	188,9	274,7
Jahresmietertrag in CHF	18,1	23,5
Jahresmietertrag in EUR	14,8	19,5
Leerstandsquote	15,3%	13,5%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Deutschland	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Praktiker Vierte Baumärkte GmbH, Jettingen/Neumünster	Baumarkt	9,6%		3,3%
Spar Leasing- und Vermietungsgesellschaft GmbH, Halle	Supermarkt	5,8%		2,0%
Robert Bosch GmbH, Stuttgart	Technologie	4,9%		1,7%
Panalpina Welttransport (D) GmbH, Hamburg	Spedition	4,4%		1,5%
REWE Markt GmbH, Neuwied/Wilhelmshaven	Supermarkt	3,3%		1,1%
Total		28,0%		9,6%

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																		
16	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17–21		⊕	1.1.1999	1992	1 625	18,9	□	6,00	7 538	13 590	–	–	340	13 930	2 168	15,6	246
17	Hamburg, Nagelsweg 37,39		⊕	1.1.1999	1986	1 434	3,6	□	5,50	4 616	8 873	–	–	490	9 363	5	0,1	191
18	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11–19		⊕	1.1.1999	1970 2002	1 127	2,4	□	5,60	2 901	6 531	–	–	782	7 313	235	3,2	100
Total Region Hamburg						4 186	9,9			15 055	28 994	–	–	1 612	30 606	2 408	7,9	537
19	Düsseldorf, Rossstrasse 96		⊕	1.11.2001	1984 2009	1 241	1,5	□	5,10	1 315	6 393	–	–	46	6 439	–	0,0	75
20	Dortmund, Hansastraße 30	DGNB	⊕	1.7.2004	1986 2011	666	0,0	□	5,10	627	3 015	544	–	286	3 845	–	0,0	–
21	Witten, Marktstraße 2		⊕	1.7.2004	2002	418	29,1	□	6,20	687	1 780	1 110	–	620	3 510	1 518	43,2	–
Total Region Düsseldorf						2 326	7,6			2 629	11 188	1 654	–	952	13 794	1 518	11,0	75
22	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	855	32,2	□	6,50	6 998	7 788	–	547	333	8 668	3 108	35,9	180
23	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2–4			1.12.2000	1991	1 489	44,9	□	7,10	8 521	19 090	–	–	2 625	21 715	10 306	47,5	299
24	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	1 049	6,7	□	6,40	3 620	7 348	–	375	123	7 845	–	0,0	121
Total Region Stuttgart						3 393	33,3			19 139	34 226	–	922	3 081	38 228	13 414	35,1	600
25	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	413	22,4	□	5,60	2 372	3 631	–	–	77	3 708	319	8,6	98
26	München-Germering, Streifacher Strasse 7			1.3.2002	1999	404	20,5	□	6,10	2 512	3 303	–	–	225	3 528	777	22,0	70
Total übrige Regionen						817	21,5			4 884	6 934	–	–	302	7 236	1 096	15,1	168
Total Büro						10 723	19,3			41 707	81 342	1 654	922	5 947	89 864	18 436	20,5	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
Einzelhandel																		
27	Arnsberg, Zum Schützenhof 1			1.7.2004	1979	726	28,4	□	6,10	6872	375	7984	–	687	9046	2593	28,7	276
28	Dortmund-Aplerbeck, Eggensteinstrasse 7			1.7.2004	1980	447	0,0	□	6,60	11865	–	4450	–	–	4450	–	0,0	97
29	Marl, Marler Stern 1–80			1.7.2004	1974	489	19,8	○	7,00	2222	–	2563	–	–	2563	535	20,9	–
30	Neuwied-Niederbieber, Neuer Weg 53			1.7.2004	1981	176	0,0	□	6,40	4933	–	1600	–	–	1600	–	0,0	59
31	Korschenbroich, An der alten Post 1–9			1.7.2004	1990	445	20,8	□	5,90	4035	925	1843	–	3267	6035	1033	17,1	96
32	Langenfeld, Marktplatz 2–6			1.7.2004	1991	513	16,8	□	6,20	2347	1025	1702	–	1710	4437	964	21,7	64
Total Region Düsseldorf						2796	18,4			32274	2325	20142	–	5664	28131	5125	18,2	592

- 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
33	Jettingen, Heilbergstrasse 5			1.7.2004	1971	687	0,0	□	6,50	18875	-	5815	-	-	5815	-	0,0	201
Total Region Stuttgart																		
34	Wilhelmshaven, Mühlenweg 146			1.7.2004	2001	572	4,3	□	6,40	10004	739	4161	-	-	4900	297	6,1	161
35	Wiesbaden, Hagenauer Str. 23, 23 a-c			1.7.2004	1998	488	0,0	□	6,60	6909	-	2393	-	205	2598	-	0,0	98
36	Neumünster, Haart 190			1.7.2004	1998	1044	0,0	□	6,50	20459	368	6337	-	1080	7785	-	0,0	207
37	Lübeck, Schwartauer Allee 92			1.7.2004	2001	682	3,1	□	6,30	5602	3168	1548	-	69	4785	177	3,7	86
38	Halle, Am Treff 5			1.7.2004	1970	1048	0,0	□	6,70	12899	-	6850	-	776	7626	-	0,0	42
Total übrige Regionen						3834	1,2			55873	4275	21289	-	2130	27694	474	1,7	594
Total Einzelhandel (nicht strategisch)						7317	8,5			107022	6600	47246	-	7794	61640	5599	9,1	1387
Total Portfolio Deutschland						18040	15,3			148729	87942	48900	922	13740	151504	24035	15,9	2767

- 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