

Portfolio Deutschland

Portfolio-Entwicklung

Die Vermietung im strategischen Portfolio war positiv. Im Nagelsweg 37-39 in Hamburg konnte Züblin einen neuen Mieter aus dem Umfeld der Universität gewinnen. Er hat einen Vertrag über zehn Jahre abgeschlossen und belegt eine Fläche von rund 1 200 m². Ein Bestandsmieter in diesem Objekt hat den Mietvertrag für weitere fünf Jahre verlängert.

In Stuttgart ist ein Mieter aus dem Objekt Mittlerer Pfad 9 in den Mittleren Pfad 2-4 umgezogen und hat dort eine grössere Fläche angemietet. Die Laufzeit des Mietvertrages beträgt fünf Jahre. Die frei gewordene Fläche im Mittleren Pfad 9 ist durch einen bestehenden Mieter belegt worden.

In der Berichtsperiode konnten sieben nicht strategische Immobilien EUR 0,9 Mio. unter dem Marktwert per 31. März 2013 verkauft werden.

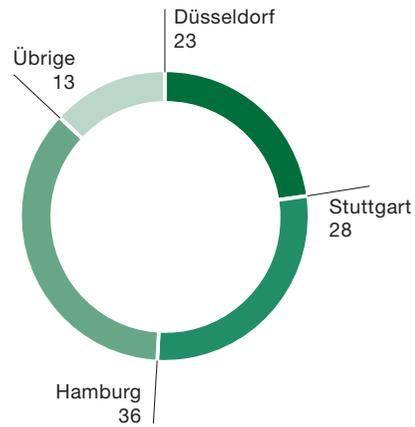
Zusätzlich mussten die Marktwerte der nicht strategischen Immobilien um weitere EUR 12,8 Mio. korrigiert werden. Dazu hat mehrheitlich der Ausfall des Mieters Praktiker beigetragen. Dieser Mieter war in den Immobilien Jettingen und Neumünster zu 100% Mieter und hat Insolvenz angemeldet. Er hat die Immobilien im November verlassen. Eine Nachmietung ist aufgrund der Nutzungsbeschränkung als Baumarkt sehr schwierig und mit Investitionen verbunden, die keinen Mehrwert zu kreieren.

Marktentwicklung

Im Jahr 2013 wurden im Immobiliensektor über EUR 30,4 Mrd. investiert – ein um 19% oder EUR 4,9 Mrd. höheres Transaktionsvolumen als im Vorjahr. Im Investorenfokus standen weiterhin im Wesentlichen die fünf grossen deutschen Investmentzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Rund 55% des Transaktionsvolumens entfiel auf die Top 5-Städte.

Die stärkste Asset-Klasse stellten analog dem Vorjahr die Büroimmobilien dar. Mit gut EUR 15,3 Mrd. entfiel auf sie über die Hälfte des Gesamtvolumens. Die Investorennachfrage bezieht sich auf die fünf großen Investmentzentren sowie Core-Objekte. In diesen ging entsprechend die Nettoanfangsrendite für TOP-Büroobjekte im 4. Quartal 2013 gegenüber dem Vorjahreswert auf 4,69% zurück. Daneben sorgte die starke Nachfrage der Büronutzer nach hochwertigen Flächen in erstklassigen Lagen für weiter steigende Mieten. Diese Entwicklung wird sich nach Ansicht der Immobiliendienstleister fortsetzen.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



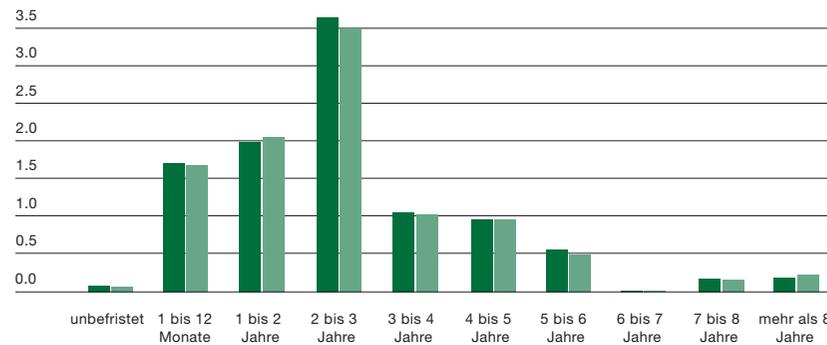
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2014	31.3.2013
Marktwert in CHF	183,2	230,3
Marktwert in EUR	150,2	188,9
Jahresmietertrag in CHF	12,7	18,1
Jahresmietertrag in EUR	10,4	14,8
Leerstandsquote	20,1%	15,3%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Deutschland	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Spar Leasing- und Vermietungsgesellschaft GmbH, Halle	Supermarkt	8,8%		3,4%
Robert Bosch GmbH, Stuttgart	Technologie	7,0%		2,7%
Panalpina Weltransport (D) GmbH, Hamburg	Spedition	6,4%		2,5%
Alpine Electronics GmbH	Technologie	4,7%		1,8%
European X-Ray Free Electron Laser Facility GmbH	Technologie	4,5%		1,7%
Total		31,4%		12,2%

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.

Immobilie Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbsdatum	Baujahr/ Renovationsjahr	Jahresmietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentumsverhältnis	Diskontierungssatz (real) %	Grundstücksfläche m ²	Büro m ²	Einzelhandel m ²	Gewerbe/Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutzfläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Parkplätze
Büro																		
12	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17–21		⊕	1.1.1999	1992	1 814	13,1	□	5,80	7 538	13 590	–	–	340	13 930	1 474	10,6	246
13	Hamburg, Nagelsweg 37, 39		⊕	1.1.1999	1986	1 502	2,7	□	5,40	4 616	8 873	–	–	490	9 363	–	0,0	191
14	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11–19		⊕	1.1.1999	1970 2002	1 118	2,5	□	5,50	2 901	6 531	–	–	782	7 313	235	3,2	100
Total Region Hamburg						4 434	7,2			15 055	28 994	–	–	1 612	30 606	1 709	5,6	537
15	Düsseldorf, Rosstrasse 96		⊕	1.11.2001	1984 2009	975	21,5	□	5,20	1 315	6 393	–	–	46	6 439	1 217	18,9	75
16	Dortmund, Hansastrasse 30	DGNB	⊕	1.7.2004	1986 2011	661	2,2	□	5,10	627	3 015	544	–	286	3 845	100	2,6	0
17	Witten, Marktstrasse 2			1.7.2004	2002	315	41,8	□	6,30	687	1 780	1 110	–	620	3 510	1 999	57,0	0
Total Region Düsseldorf						1 951	20,7			2 629	11 188	1 654	–	952	13 794	3 316	24,0	75
18	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	906	28,7	□	6,60	6 880	7 788	–	547	333	8 668	2 769	31,9	180
19	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2–4			1.12.2000	1991	1 634	29,2	□	6,50	8 521	15 816	–	–	710	16 526	4 614	27,9	413
20	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	1 100	0,0	□	6,40	3 620	7 348	–	375	123	7 845	–	0,0	121
Total Region Stuttgart						3 640	22,2			19 021	30 952	–	922	1 166	33 039	7 383	22,3	714
21	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	377	28,0	□	5,70	2 372	3 631	–	–	77	3 708	1 066	28,7	98
22	München-Germering, Streiflacher Strasse 7			1.3.2002	1999	472	3,8	□	5,90	2 512	2 954	–	–	449	3 403	180	5,3	70
Total übrige Regionen						849	16,3			4 884	6 585	–	–	526	7 111	1 246	17,5	168
Total Büro						10 875	15,9			41 589	77 719	1 654	922	4 256	84 550	13 654	16,1	1 494

□ 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

Immobilie Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbsdatum	Baujahr/ Renovationsjahr	Jahresmietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Eigentumsverhältnis	Diskontierungssatz (real) %	Grundstücksfläche m ²	Büro m ²	Einzelhandel m ²	Gewerbe/Logistik m ²	Übrige Flächen m ²	Total Nutzfläche m ²	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Parkplätze
Einzelhandel																		
23	Marl, Marler Stern 1-80			1.7.2004	1974	373	27,3	○	7,20	2222	-	2563	-	-	2563	683	26,6	0
24	Halle, Am Treff 5			1.7.2004	1970	1 116	0,0	□	6,90	12 899	-	6 850	-	776	7 626	-	0,0	42
Ehemals Praktikermärkte																		
25	Jettingen, Heilbergstrasse 5			1.7.2004	1971	163	69,8	□	7,60	18 875	-	5 815	-	-	5 815	4 688	80,6	201
26	Neumünster, Haart 190			1.7.2004	1998	-	100,0	□	7,30	20 459	368	6 337	-	1 080	7 785	7 785	100,0	207
27	Neuwied-Niederbieber, Neuer Weg 53 (Verkauft per 10.4.2014)			1.7.2004	1981	176	0,0	□	7,30	4 933	-	1 600	-	-	1 600	-	0,0	59
Total Einzelhandel (nicht strategisch)						1 829	38,4			59 388	368	23 165	-	1 856	25 389	13 156	51,8	509
Total Portfolio Deutschland						12 703	20,1			100 977	78 087	24 819	922	6 112	109 939	26 810	24,4	2 003

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht