

Portfolio Deutschland

Portfolio-Entwicklung

Das Vermietungsergebnis im strategischen Büro-Portfolio war erneut positiv. Der wirtschaftliche Leerstand konnte in den letzten zwölf Monaten von 15,9% auf 8,4% reduziert werden.

Im Objekt Mittlerer Pfad 2–4, Stuttgart, hat Züblin die nicht vermietbaren Flächen in den Untergeschossen zu weiteren Tiefgaragenplätzen umgebaut. Die Schaffung von 100 neuen, modernen Stellplätzen wirkte sich positiv auf die Neuvermietung der Büroflächen aus. Ein international führendes Technologie- und Dienstleistungsunternehmen hat 1 200 m² zusätzliche Fläche angemietet.

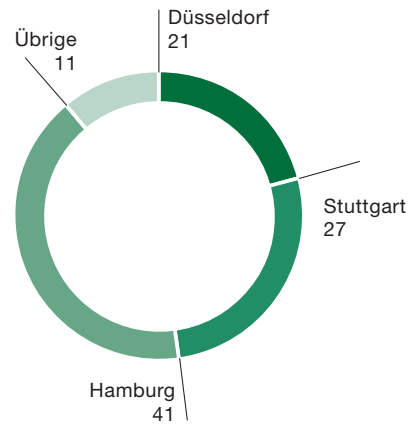
In der Berichtsperiode konnte ein Objekt aus dem nicht strategischen Portfolio zum Marktwert per 31. März 2014 verkauft werden.

Die bisherigen Annahmen zur Wiedervermietung wurden per Stichtag angepasst und führten zu einer Wertkorrektur des Portfolios im Umfang von EUR 31 Mio.

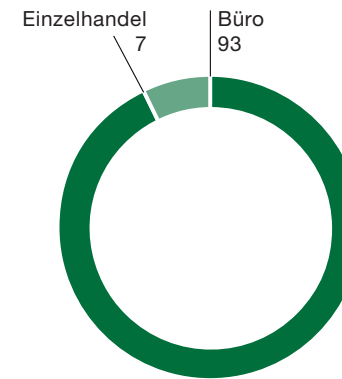
Marktentwicklung

Der deutsche Immobilienmarkt profitierte im Jahr 2014 erheblich vom niedrigen Zinsniveau. Der Fokus der Investoren liegt weiterhin auf Büroimmobilien. Rund die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens von EUR 40 Mrd. entfällt auf dieses Marktsegment. In den deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München wurden im vergangenen Jahr EUR 22,1 Mrd. (EUR + 3,8 Mrd.) investiert; dies entspricht einer Steigerung von rund 21%. Obwohl die Hälfte des bundesweiten Transaktionsvolumens erneut in lediglich sieben Top-Standorten erzielt wurde, zeichnet sich ab, dass auch sog. B-Städte vom Investitionsanstieg profitieren. Trotz aktueller geopolitischer Unwegbarkeiten, verbunden mit hohem Risikopotential für den Kapitalmarkt, dürfte das Marktumfeld für Immobilieninvestoren in Deutschland attraktiv bleiben.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



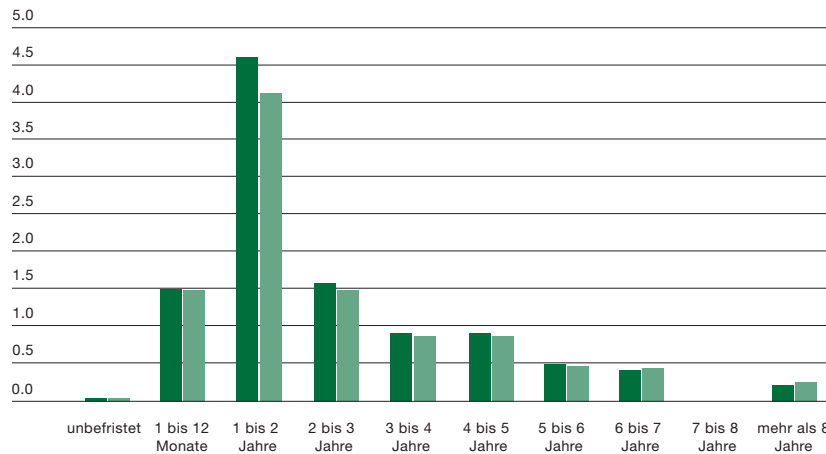
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2015	31.3.2014
Marktwert in CHF	131,9	183,2
Marktwert in EUR	126,1	150,2
Jahresmietertrag in CHF	11,0	12,7
Jahresmietertrag in EUR	10,5	10,4
Leerstandsquote	13,8%	20,1%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Deutschland	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Bosch-Unternehmensgruppe, Stuttgart	Technologie	11,0%		5,0%
Spar Leasing- und Vermietungsgesellschaft GmbH, Halle	Supermarkt	8,7%		4,0%
Panalpina Weltransport (D) GmbH, Hamburg	Spedition	6,6%		3,0%
European X-Ray Free Electron Laser Facility GmbH, Hamburg	Technologie	4,6%		2,1%
Alpine Electronics GmbH, Stuttgart	Technologie	4,2%		1,9%
Total		35,2%		16,1%

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) %	Kapitalisierungssatz in %	Diskontierungssatz (real) %	Eigentumsverhältnis	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																			
11	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17–21		Ⓜ	1.1.1999	1992	1722	6,3	7,00	7,75	☐	7538	13590	–	–	340	13930	812	5,8	246
12	Hamburg, Nagelsweg 37, 39		Ⓜ	1.1.1999	1986	1297	2,0	6,25	7,00	☐	4616	8873	–	–	490	9363	–	0,0	191
13	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11–19		Ⓜ	1.1.1999	1970 2002	893	7,2	6,50	7,25	☐	2901	6531	–	–	782	7313	521	7,1	100
Total Region Hamburg						3911	5,1				15055	28994	–	–	1612	30606	1333	4,4	537
14	Düsseldorf, Rosstrasse 96		Ⓜ	1.11.2001	1984 2009	897	17,1	7,00	8,25	☐	1315	6393	–	–	46	6439	1034	16,1	75
15	Dortmund, Hansastrasse 30	DGNB	Ⓜ	1.7.2004	1986 2011	587	0,0	6,00	7,00	☐	627	3015	544	–	286	3845	–	0,0	0
16	Witten, Marktstrasse 2			1.7.2004	2002	287	22,8	7,50	9,00	☐	687	1780	1110	–	620	3510	1231	35,1	0
Total Region Düsseldorf						1772	13,2				2629	11188	1654	–	952	13794	2265	16,4	75
17	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	732	16,1	8,50	9,00	☐	6880	7788	–	547	333	8668	3208	37,0	180
18	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2–4			1.12.2000	1991	1728	7,6	7,50	8,25	☐	8521	15816	–	–	710	16526	2187	13,2	414
19	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	873	7,1	7,50	8,50	☐	3620	7348	–	375	123	7845	582	7,4	121
Total Region Stuttgart						3333	9,5				19021	30952	–	922	1166	33039	5977	18,1	715
20	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	324	15,4	7,50	8,00	☐	2372	3631	–	–	77	3708	1066	28,7	98
21	München-Germering, Streifacher Strasse 7			1.3.2002	1999	398	0,0	6,50	7,50	☐	2512	2954	–	–	449	3403	180	5,3	70
Total übrige Regionen						722	7,6				4884	6585	–	–	526	7111	1246	17,5	168
Total Büro						9738	8,4				41589	77719	1654	922	4256	84550	10821	12,8	1495

☐ Alleineigentum

Ⓜ 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) %	Kapitalisierungssatz in %	Diskontierungssatz (real) %	Eigentumsverhältnis	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																			
22	Marl, Marler Stern 1–80			1.7.2004	1974	298	24,5	10,00	12.50	○	2222	–	2563	–	–	2563	744	29,0	0
23	Halle, Am Treff 5			1.7.2004	1970	958	0,0	9,00	9.00	□	12899	–	6850	–	776	7626	–	0,0	42
Ehemals Praktikermärkte																			
24	Jettingen, Heilbergstrasse 5			1.7.2004	1971	–	100,0	10,00	10.00	□	18875	–	5815	–	–	5815	5815	100,0	201
25	Neumünster, Haart 190			1.7.2004	1998	–	100,0	10,00	10.00	□	20459	368	6337	–	1080	7785	7785	100,0	207
Total Einzelhandel (nicht strategisch)						1255	41,0				54455	368	21565	–	1856	23789	14344	60,3	450
Total Portfolio Deutschland						10994	13,8				96044	78087	23219	922	6112	108339	25165	23,2	1945

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum