

Portfolio Deutschland

Portfolio-Entwicklung

Das Portfolio hat sich in den letzten zwölf Monaten sehr positiv entwickelt. Durch aktives Asset Management konnte – auf einer like for like Basis – einerseits der Jahresmietertrag um EUR 0,6 Mio. erhöht werden und andererseits der wirtschaftliche Leerstand von 13,8% auf 6,4% reduziert werden. Diese beiden Faktoren wie auch die Reduktion des Kapitalisierungs- und Diskontierungssatzes aufgrund des negativen Zinsumfeldes, dem hohen Anlagedruck und dem internationalen Geldzufluss führten zu einem Wertzuwachs des deutschen Portfolios von EUR 4,5 Mio. sodass der Wert am Stichtag bei EUR 123,9 Mio. liegt.

Der Leerstandsabbau des deutschen Portfolios zeigt sich exemplarisch an dem Objekt Stuttgart, Mittlerer Pfad 2 – 4. Im Vergleich zum Vorjahr konnten weitere Flächen vermietet werden (2015 = 13,2%, 2016 = 9,7%). Es stehen lediglich 1 604 m² Bürofläche zur Vermarktung an. Wir gehen davon aus, dass sich der Leerstandsabbau im Geschäftsjahr 2016/2017 in diesem Objekt weiterhin positiv gestalten wird. Im Businesspark „Weilimdorf“ befand sich bis Anfang 2016 die Unternehmenszentrale von E&Y. Die Porsche AG hat diese Büroimmobilien langfristig angemietet. Mit dieser Entscheidung werden die Objekte Mittlerer Pfad 2–4 und 9 weiter an Attraktivität gewinnen.

In der Berichtsperiode konnten aus dem nicht strategischen Portfolio die Immobilien in Neumünster, Halle und Jettingen verkauft werden. Daher gibt es nunmehr nur noch eine nicht strategische Einzelhandelsimmobilie in Marl im Portfolio. Aufgrund des Teileigentums an dieser Liegenschaft kann man zum heutigen Zeitpunkt nicht von einem kurzfristigen Verkauf ausgehen. Daher wird diese Liegenschaft als Teil des gesamten Portfolios ausgewiesen und es wird auf eine Unterscheidung zwischen strategisch und nicht strategisch verzichtet.

Marktentwicklung

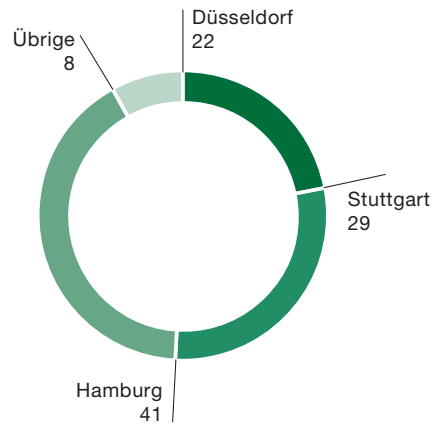
2015 ist das gewerbliche Transaktionsvolumen zum sechsten Mal in Folge angestiegen. Mit EUR 55,1 Mrd. bedeutet dies einen nochmaligen Zuwachs um fast 30% gegenüber 2014. Allein das vierte Quartal hat mit nahezu EUR 17 Mrd. zu über 30% zum Jahresergebnis beigetragen. Die Investoren bevorzugen nach wie vor grossvolumige Assets oder Portfolios.

Auf Basis der insgesamt guten Fundamentaldaten und des nach wie vor attraktiven finanziellen Rahmens könnte für den gewerblichen Investmentmarkt auch 2016 als ein positives Jahr zu Buche schlagen. Das Transaktionsvolumen dürfte in 2016 gleich hoch sein wie im Vorjahr.

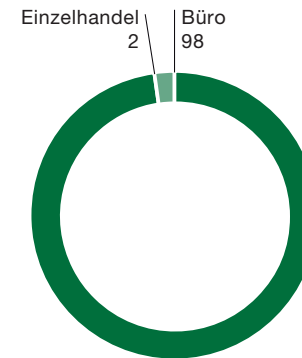
Büroimmobilien sind die gefragteste Asset-Klasse. Mit 41% (knapp EUR 23 Mrd.) des Transaktionsvolumens stellen diese den grössten Teil dar.

Deutschland hat sich als internationaler Handelsplatz für Gewerbeimmobilien etabliert. Ausländische Investoren stehen für mehr als die Hälfte des Investmentvolumens.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



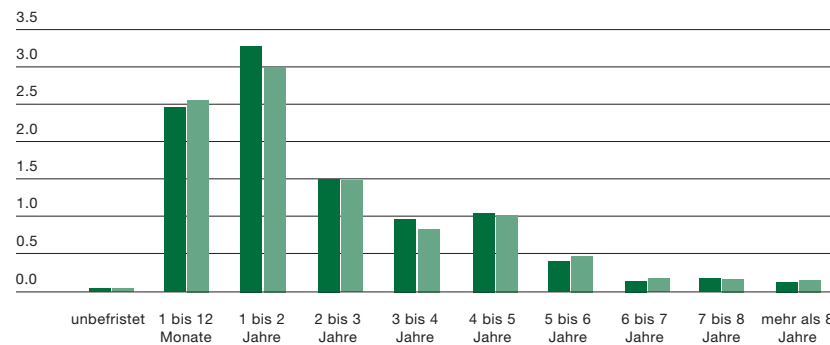
Portfolio Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2016	31.3.2015
Marktwert in CHF	135,4	131,9
Marktwert in EUR	123,9	126,1
Jahresmietertrag in CHF	11,1	11,0
Jahresmietertrag in EUR	10,2	10,5
Leerstandsquote	6,4%	13,8%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Deutschland	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Bosch-Unternehmensgruppe, Stuttgart	Technologie	13,4%		7,8%
Panalpina Welttransport (D) GmbH, Hamburg	Logistik	6,9%		4,0%
European X-Ray Free Electron Laser Facility GmbH, Hamburg	Spedition	4,7%		2,8%
Alpine Electronics GmbH, Stuttgart	Technologie	4,8%		2,8%
Level 3 Communications GmbH, Stuttgart	Technologie	2,1%		1,3%
Total		32,0%		18,7%

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 (nominal) %	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																			
6	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17–21		Ⓜ	1.1.1999	1992	1835	5,3	7,00	8,25	□	7538	13590	–	–	340	13930	729	5,2	246
7	Hamburg, Nagelsweg 37, 39		Ⓜ	1.1.1999	1986	1370	1,4	6,25	7,50	□	4616	8873	–	–	490	9363	–	0,0	191
8	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11–19		Ⓜ	1.1.1999	1970 2002	967	4,6	6,25	7,25	□	2901	6531	–	–	782	7313	332	4,5	100
Total Region Hamburg						4173	3,9				15055	28994	–	–	1612	30606	1061	3,5	537
9	Düsseldorf, Rosstrasse 96		Ⓜ	1.11.2001	1984 2009	1086	0,8	7,00	8,25	□	1315	6393	–	–	46	6439	39	0,6	75
10	Dortmund, Hansastrasse 30	DGNB	Ⓜ	1.7.2004	1986 2011	564	0,0	6,00	7,00	□	627	3015	544	–	286	3845	–	0,0	–
11	Witten, Marktstrasse 2			1.7.2004	2002	374	15,2	7,00	8,50	□	687	1780	1110	–	620	3510	1026	29,2	–
Total Region Düsseldorf						2023	3,6				2629	11188	1654	–	952	13794	1065	7,7	75
12	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	1023	8,1	8,50	9,00	□	6880	7788	–	547	333	8668	1023	11,8	180
13	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2–4			1.12.2000	1991	1938	8,3	7,25	8,25	□	8521	15816	–	–	710	16526	1604	9,7	414
14	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	912	7,1	7,25	8,50	□	3620	7348	–	375	123	7845	582	7,4	121
Total Region Stuttgart						3873	7,9				19021	30952	–	922	1166	33039	3209	9,7	715
15	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	358	25,5	7,50	8,00	□	2372	3631	–	–	77	3708	1067	28,8	98
16	München-Germering, Streifacher Strasse 7			1.3.2002	1999	417	0,0	6,00	7,25	□	2512	2954	–	–	449	3403	180	5,3	70
Total übrige Regionen						776	13,7				4884	6585	–	–	526	7111	1247	17,5	168
Total Büro						10844	6,1				41589	77719	1654	922	4256	84550	6582	7,8	1495
Einzelhandel																			
17	Marl, Marler Stern 1–80			1.7.2004	1974	302	16,4	10,00	12,50	○	2222	–	2563	–	–	2563	504	19,7	–
Total Einzelhandel						302	16,4				2222	–	2563	–	–	2563	504	19,7	–
Total Portfolio Deutschland						11146	6,4				43811	77719	4217	922	4256	87113	7086	8,1	1495

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum

DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) existing

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in planning