

Portfolio Schweiz

Entwicklung Portfolio

Das Portfolio hat sich in den letzten zwölf Monaten positiv entwickelt. Der Leerstand konnte nochmals um 1,2%-Punkte auf 12,4% reduziert werden. Diese Reduktion wurde zu aktuellen Marktmieten erreicht und ist vor allem auf die positive Entwicklung der Vermietung der Liegenschaft in Baden zurückzuführen. Zum Stichtag sind nunmehr drei der insgesamt fünf Schweizer Liegenschaften voll vermietet, dabei werden in allen Liegenschaften regelmässig bestehende Mietverträge zu gleichen oder verbesserten Konditionen verlängert.

Die angestrebte Vollvermietung der Liegenschaften in Bern Bümpliz und Egg bei Zürich ist derzeit die grösste Herausforderung und spiegelt die angespannte Vermietungssituation ausserhalb der Central Business Districts (CBD's) wider. Um dieser Situation gerecht zu werden, wurden neue Konzepte entwickelt. Zwischennutzungen mit kostendeckender Miete, Ausbau zu kleinen Einzelbüros und Alternativvermietungen im Sinne von externen Lagerabteilen sind einige der Nutzungsvarianten, die in der Ausarbeitung stehen. Beispielsweise hat die Analyse in Egg gezeigt, dass die dortige Nachfrage kleinere Büroflächen bevorzugt. Entsprechend wurde das Vermietungsangebot angepasst, was bereits zu ersten Neuvermietungen führte.

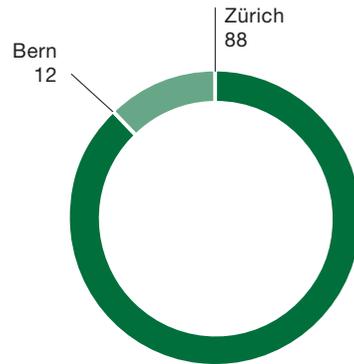
Die positive Entwicklung des Portfolios sowie des Investmentmarkts führten zu einem Wertzuwachs der Schweizer Immobilien von CHF 6,2 Mio. Diese Erhöhung wird sowohl durch die Erhöhung des Jahresmietertrag um CHF 0,1 Mio. wie auch durch die Reduktion des Kapitalisierungs- und Diskontierungssatzes erklärt. Letztere sind Ausdruck des negativen Zinsumfeldes und dem dadurch hohen Anlagedruck auf dem Kapitalmarkt.

Marktentwicklung

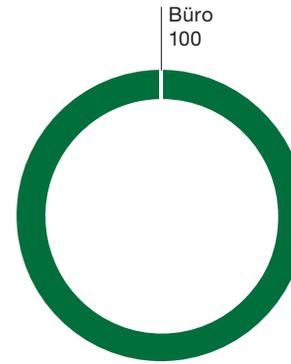
Der in den Jahren 2014 und 2015 erfolgte Wegzug grosser Unternehmen aus dem Zürcher CBD nach Zürich Nord brachte Verunsicherungen und grosse Veränderungen mit sich. Die im Resultat hohen Angebotsquoten sind mittlerweile wieder etwas zurückgegangen. Die Ursache dieser Entspannung liegt hauptsächlich im Rückgang der Bürobautätigkeiten. Die Folge daraus sind zwar höhere Basismieten, diese werden jedoch wieder mit einer verstärkten Incentivierung (mietfreie Zeit zum Vertragsbeginn, Beteiligung am Mieterausbau etc.) kompensiert.

Weiter ist auf dem Immobilienmarkt ein Wandel zu spüren. Digitalisierung ist das Trendwort in der Branche. Der Fortschritt in der Technologie und die geänderten Ansprüche der Multioptiongesellschaft verlangen neue Lösungen für die modernen Arbeitswelten. Daher stehen Plug & Play Büros oder auch geteilte Büroräumlichkeiten hoch im Kurs. In den kommenden Monaten und Jahren gilt es diese Entwicklung aufmerksam zu verfolgen und das Flächenangebot entsprechend anzupassen.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



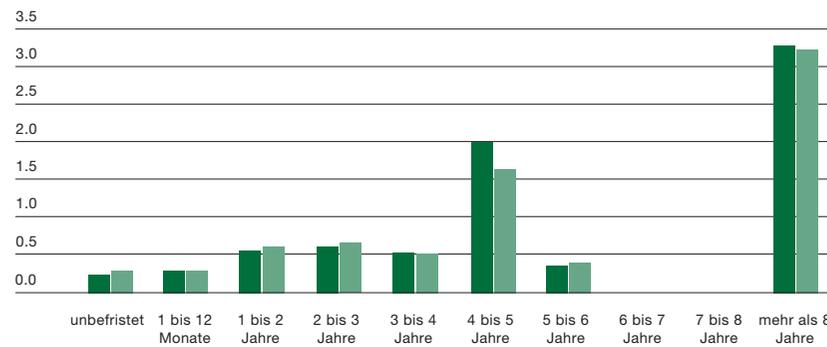
Portfolio Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2016	31.3.2015
Marktwert in CHF	195,9	189,7
Marktwert in EUR	179,2	181,3
Jahresmietertrag in CHF	7,9	7,8
Jahresmietertrag in EUR	7,3	7,5
Leerstandsquote	12,4%	13,6%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Schweiz	Mietanteil in % des Jahresmietertrags Gesamtportfolio
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	36,9%	15,4%
Roland Berger AG, Zürich	Unternehmensberatung	17,6%	7,3%
BR Bauhandel AG, Bern	Bauhandel	4,8%	2,0%
Monoplan AG, Zürich	Architekturbüro	3,2%	1,3%
Logismata AG, Zürich	Informatik	2,7%	1,1%
Total		65,2%	27,1%

Mietvertragsanalyse
in CHF 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
1	Baden, Rütistrasse 3/3a		Ⓜ	1.3.2000	1961/2012	1030	0,0	3,90	4,40	☐	1172	3385	404	–	1185	4974	–	0,0	6
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	M	Ⓜ	1.4.2000	1982/87/2012	919	12,3	4,50	5,00	☐	4894	3552	–	1055	1110	5717	559	9,8	110
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967/2010	953	0,0	3,70	4,20	☐	1100	3099	–	–	608	3707	–	0,0	26
4	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72/2010	4330	0,0	3,20	3,70	☐	1660	5524	–	–	279	5803	–	0,0	45
Total Region Zürich						7232	1,7				8826	15560	404	1055	3182	20201	559	2,8	187
Region Bern																			
5	Bern, Morgenstrasse 136	M	Ⓜ	1.6.2000	1991/2013	703	58,7	4,70	5,20	☐	2740	5831	1601	–	498	7930	4724	59,6	89
Total Portfolio Schweiz						7934	12,4				11566	21391	2005	1055	3680	28131	5283	18,8	276

☐ Alleineigentum

M Minergie

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) existing

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in planning