

Portfolio

Kommentar zum Portfolio	21
Anlagestrategie	22
Gesamtportfolio	23
Portfolio Schweiz	26
Portfolio Frankreich	30
Portfolio Deutschland	34
Portfolio Niederlande	40
Leerstandsquote	46

**Auf Qualität
bauen
für erstklassige
Immobilien.**

Kommentar zum Portfolio

Der Wert des Gesamtportfolios hat von CHF 1 282 Mio. auf CHF 1 206 Mio. um CHF 76 Mio. abgenommen. Investitionen von CHF 35 Mio. stehen Verkäufe von CHF 39 Mio., negative Marktwertveränderungen von CHF 3 Mio. und Fremdwährungseinflüsse von minus CHF 69 Mio. gegenüber.

In der Berichtsperiode wurden sieben Liegenschaften verkauft, vier davon in den Niederlanden und drei in Deutschland. Damit hat sich der Anteil der Logistikimmobilien im Verhältnis zum Gesamtportfolio von 9% auf 6% verringert. Der Anteil Einzelhandel ist unverändert bei 12% geblieben. Dagegen ist der Anteil Büroimmobilien von 79% per 31. März 2011 auf 82% per 31. März 2012 gestiegen.

Zurzeit werden vier Immobilien teilweise oder gesamthaft renoviert. In der Schweiz betrifft dies die Liegenschaften in Bern und Zollikofen; in Frankreich zwei Liegenschaften in Paris. Das Ende der Arbeiten in Bern und Zollikofen ist für Frühling 2013 vorgesehen. Die beiden französischen Liegenschaften im Frühling 2014.

Der Jahresmietertrag per 31. März 2012 beläuft sich auf CHF 63,5 Mio. Die Leerstandsquote während der Berichtsperiode ist mit 11,4% stabil geblieben, wobei die Renovationsobjekte in dieser Kennzahl nicht enthalten sind.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011/2012 wurde die komplett renovierte Immobilie an der Holbeinstrasse in Zürich als eine der besten 30 Immobilien, die während den letzten vier Jahren neu gebaut oder umgebaut wurden, von der Stadt Zürich ausgezeichnet.

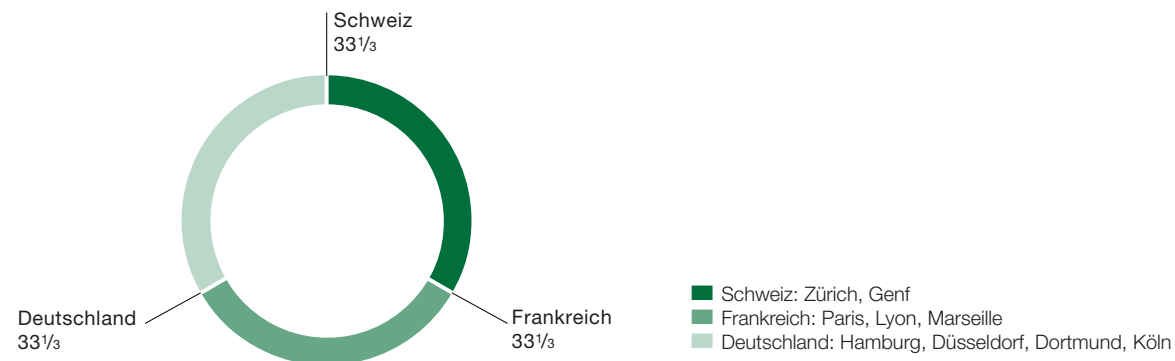
Anlagestrategie

Züblin konzentriert sich auf energieeffiziente “Core/Core+“-Büro-Immobilien in wenigen Städten in der Schweiz, Frankreich und Deutschland. Die Immobilien werden mit eigenen Teams aktiv bewirtschaftet, um die erkannten Wertschöpfungspotenziale durch geeignete Massnahmen in Mehrwert umzusetzen.

Anlagekriterien

Nutzungsart	Büro (Core/Core+)
Standort	Zentrale Stadtlage A/B
Mieterqualität	Erstklassige Bonität
Immobilienqualität	Gut bis sehr gut oder mit Potenzial für Renovation
Haltedauer	7–15 Jahre
Nachhaltigkeit	Energieeffizient (Minergie-Standard)
Risiko	Gering/mittel
IRR	8%–10%
Eigenkapital	40%–60%
Kosten	Niedrige Eigentümerkosten (NOI-Marge 90%–95%)

Konzentration auf 3 Länder und wenige Städte, Zielsetzung in %

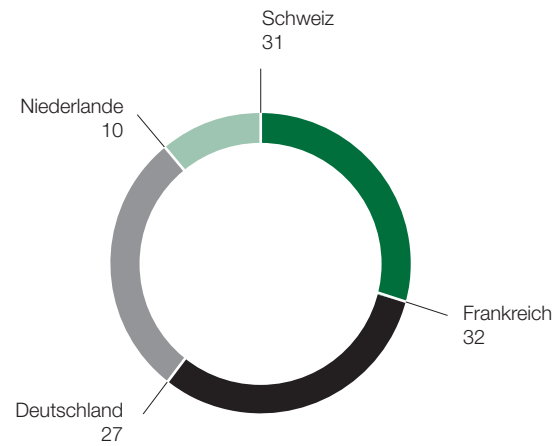


Gesamtportfolio

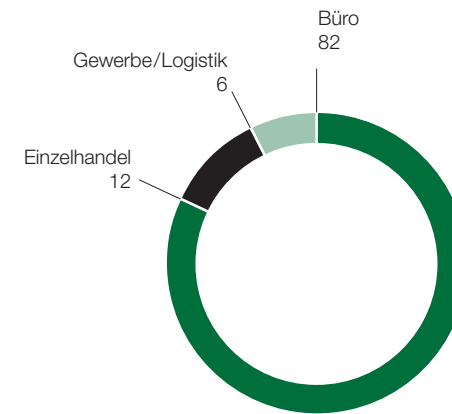
CHF/EUR in Mio.		Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
Marktwert	CHF	370,4	382,7	330,8	122,2	1 206,1
	EUR	307,5	317,8	274,7	101,5	1 001,4
	%	30,7	31,7	27,5	10,1	100,0
Anzahl Liegenschaften		9	8	27	16	60
Jahresmietertrag*	CHF	16,5	12,3	23,5	11,2	63,5
	EUR	13,7	10,2	19,5	9,3	52,7
Leerstandsquote*	%	5,3	13,5	13,5	13,0	11,4
Büro	m ²	45 818	49 090	94 420	54 516	243 843
Einzelhandel	m ²	2 694	–	68 211	1 594	72 499
Gewerbe/Logistik	m ²	1 550	–	20 662	146 016	168 228
Übrige Flächen	m ²	18 379	1 175	15 794	33 084	68 432
Total Nutzfläche	m²	68 440	50 265	199 087	235 210	553 002

* ohne Renovationsprojekte

Portfolio nach Märkten in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Entwicklung Jahresmietertrag

Die Veränderung des Jahresmietertrags zwischen dem 31.3.2011 und dem 31.3.2012 wird durch folgende Faktoren begründet:

CHF/EUR in Mio.	Schweiz CHF	Frankreich EUR	Deutschland EUR	Niederlande EUR
31.3.2011	15,9	22,7	19,6	12,1
Veränderung Leerstand	0,5	-1,1	-0,1	-0,3
Mietanpassungen	0,1	0,4	0,2	-0,3
31.3.2012 unverändertes Portfolio (like-for-like)	16,5	22,0	19,7	11,5
Käufe/Verkäufe	0,0	0,0	-0,5	-2,2
Eingliederung Renovationsprojekt	0,0	0,0	0,3	0,0
Ausgliederung Renovationsprojekt	0,0	-11,8	0,0	0,0
31.3.2012	16,5	10,2	19,5	9,3

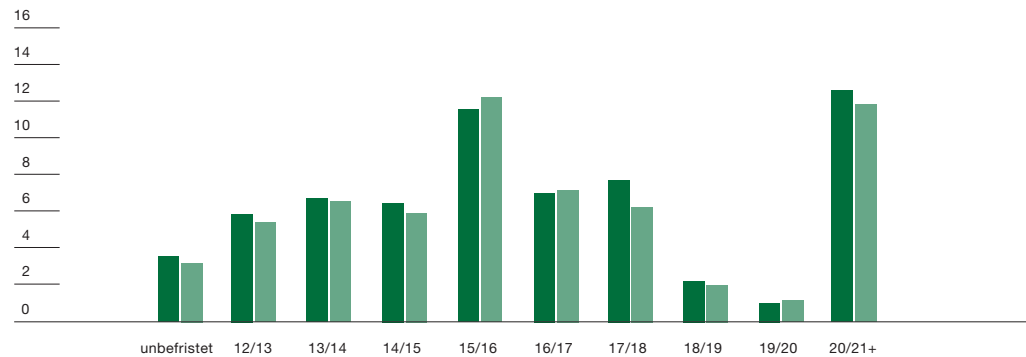
Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
Faurecia, Paris	Autozubehör	6,5%
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	4,6%
Etat de Genève, Genf	Öffentliche Dienste	4,2%
Antalis GmbH, Frechen	Handel/Papier	3,7%
Europ Assistance, Paris-Gennevilliers	Versicherung	3,6%
Total		22,6%

Züblin Gruppe
Jahresbericht 11_12

In Kürze
Aktionärsbrief
Newtime
Portfolio
Energieeffizienz
Corporate Governance
Finanzbericht

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.

Portfolio Schweiz

Portfolio-Entwicklung

Die Vermietungstätigkeit hat sich sehr positiv entwickelt. In allen Liegenschaften mit Leerstand konnte dieser gesenkt werden. Insbesondere in Zollikofen konnten diverse Mietverträge verlängert resp. neue Mieter gefunden werden. Dies hat dazu geführt, dass sich die Leerstandsquote von 11,4% auf 5,3% reduziert hat. Die verlängerten Mietverträge in Zürich konnten jeweils zu besseren Konditionen abgeschlossen werden. Diese positiven Entwicklungen können auf die Ergebnisse der erfolgreichen Umbauprojekte zurückgeführt werden, die auch den Wertzuwachs der Schweizer Immobilien von 4,5% begründen. In Bern und Zollikofen laufen zurzeit die zwei letzten grossen Renovationsprojekte in der Schweiz. Sie werden am Ende des neuen Geschäftsjahres abgeschlossen sein.

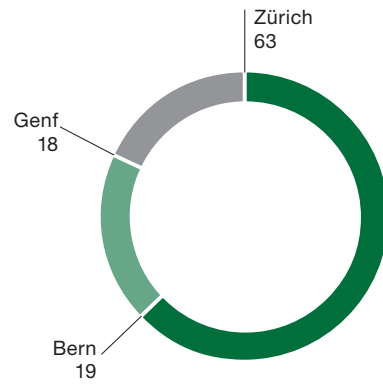
Marktentwicklung

Trotz der Verlangsamung des Wachstums der Schweizer Wirtschaft hat sich der Vermietungsmarkt bei den Büroimmobilien weiterhin stabil gezeigt. Insbesondere steigt die Nachfrage nach energieeffizienten Liegenschaften merklich an. Als Folge davon wird an zentralen Lagen weiterhin eine leichte Abnahme der Leerstände, insbesondere in Genf und Zürich, erwartet.

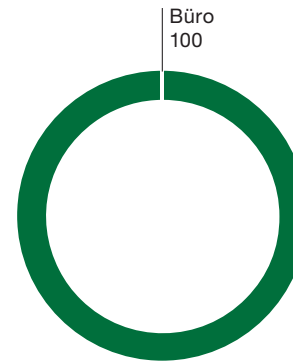
Die gute Vermietungssituation, die weiterhin rekordtiefen Zinsen und die ebenso anhaltende grosse Nachfrage nach Immobilien hat zu einer weiteren Preissteigerung geführt.

Dadurch ist auch eine erhöhte Bautätigkeit zu erkennen, die in der Zukunft zu einer Normalisierung der Preissteigerungen führen dürfte.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2012	31.3.2011
Marktwert in CHF	370,4	337,6
Marktwert in EUR	307,5	259,6
Jahresmietertrag in CHF *	16,5	15,9
Jahresmietertrag in EUR *	13,7	12,3
Leerstandsquote	5,3%	11,4%

* ohne Renovationsprojekte

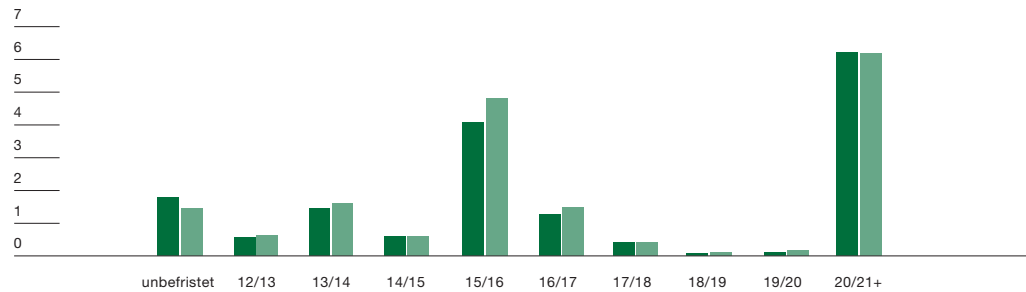
Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Schweiz	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
		Portfolio Schweiz	Gesamtportfolio
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	17,8%	4,6%
Etat de Genève, Genf	Öffentliche Dienste	16,4%	4,2%
SBB AG, Bern	Transport	8,6%	2,2%
Roland Berger AG, Zürich	Unternehmensberatung	7,4%	1,9%
Tax Partner AG, Zürich	Steuerberatung	5,3%	1,4%
Total		55,5%	14,3%

Züblin Gruppe
Jahresbericht 11_12

In Kürze
Aktionärsbrief
Newtime
Portfolio
Energieeffizienz
Corporate Governance
Finanzbericht

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.

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
1	Baden, Rütistrasse 3/3a		Ⓜ	1.3.2000	1961 2011/12	840	12,5	□	4,40	1172	3280	404	–	1175	4859	386	7,9	7
2	Egg, Gewerbstrasse 12/12a	M IN PLANUNG	Ⓜ	1.4.2000	1982/87 2011/12	876	15,1	□	4,60	4894	3561	–	528	1642	5731	1025	17,9	93
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967 2010	862	2,1	□	4,10	1100	2822	–	–	882	3704	223	6,0	25
4	Zürich, Talstrasse 80		Ⓜ	6.4.2004	1949 2010	1567	0,0	□	3,80	574	2603	–	–	526	3129	–	0,0	9
5	Zürich, Talstrasse 82		Ⓜ	1.1.2000	1950	1918	0,0	□	3,80	817	2473	690	–	379	3542	–	0,0	1
6	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72 2010	4315	0,0	□	3,50	1660	5524	–	–	280	5804	–	0,0	46
Total Region Zürich						10379	2,8			10217	20263	1094	528	4884	26768	1634	6,1	181
Region Bern																		
7	Zollikofen, Industriestrasse 1		Ⓜ	21.12.1998	1991/ 2011/12	3319	15,8	□/△	4,50	4942	12667	–	1022	12148	25837	5725	22,2	312
Region Genf																		
8	Genf, Boulevard Carl-Vogt 17/19	M	Ⓜ	1.9.1999	1963 2010	2787	0,0	□/○	4,20	2066	7056	–	–	532	7588	–	0,0	60
Total Portfolio Schweiz						16484	5,3			17225	39986	1094	1550	17564	60193	7359	12,2	553
Renovationsprojekt																		
9	Bern, Morgenstrasse 136	M IN PLANUNG	Ⓜ	1.6.2000	1991 2012	–	–	□	4,70	2740	5832	1600	–	893	8325	–	–	83

□ 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

Portfolio Frankreich

Portfolio-Entwicklung

Wie seit 2009 geplant, ist die Sanierung der Gebäude "Newtime" (Jatte 1) und "Imagine" (Jatte 3) im Gange und wird bis 2014 dauern. In diesem Zeitraum werden die jährlichen Mieteinnahmen aus dem französischen Portfolio auf EUR 10 Mio halbiert. Wie bei den Investitionen, die in die Liegenschaften des Schweizer Portfolios (Zürich Holbeinstrasse, Genf Carl Vogt) getätigt wurden, ist auch die "grüne" Renovation von "Newtime" und "Imagine" von ca. EUR 70 Mio. die Basis für eine optimale Neuvermietung, die zu einem erheblichen Anstieg des Marktwerts beitragen wird.

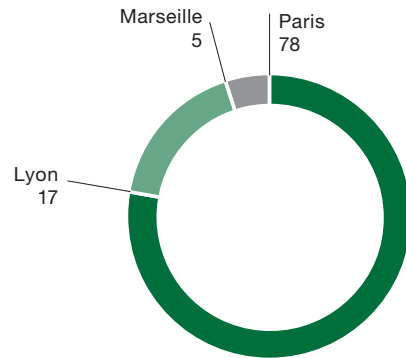
In Lyon wurde Ende 2011 ein grosser Mieter zahlungsunfähig. Dies erklärt den Anstieg der Leerstandquote des französischen Portfolios auf 13,5% per 31. März 2012. In der Zwischenzeit haben bereits grosse französische Unternehmen für die freien Flächen Interesse gezeigt.

Marktentwicklung

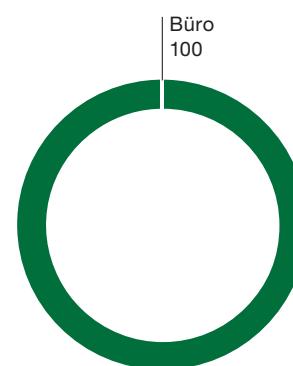
Im Jahr 2011 hat auch die französische Wirtschaft als Folge der Euro-Schuldenkrise gelitten. Es ist wahrscheinlich, dass diese Situation im Laufe des neuen Geschäftsjahres andauert. Als Folge davon bleiben die Mieter vorsichtig und das Mietniveau bleibt niedrig.

Trotz des schwierigen Umfelds zeigte sich 2011 eine rege Aktivität im französischen Immobilienmarkt. Die Netto-Neuvermietung betrug 2,2 Mio. m² in der Region Paris, was einer Steigerung von 7% gegenüber dem Jahr 2010 entspricht. Das Transaktionsvolumen erreichte über EUR 17 Mrd., ein Anstieg von 30% zum Vorjahr. Wie in den Vorjahren konzentrieren sich Investoren auf Top-Immobilien und Mieter suchen neue oder renovierte Bürogebäude und achten mehr und mehr auf ihren Energieverbrauch.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2012	31.3.2011
Marktwert in CHF	382,7	405,1
Marktwert in EUR	317,8	311,5
Jahresmietertrag in CHF *	12,3	29,5
Jahresmietertrag in EUR *	10,2	22,7
Leerstandsquote	13,5%	6,2%

* ohne Renovationsprojekte

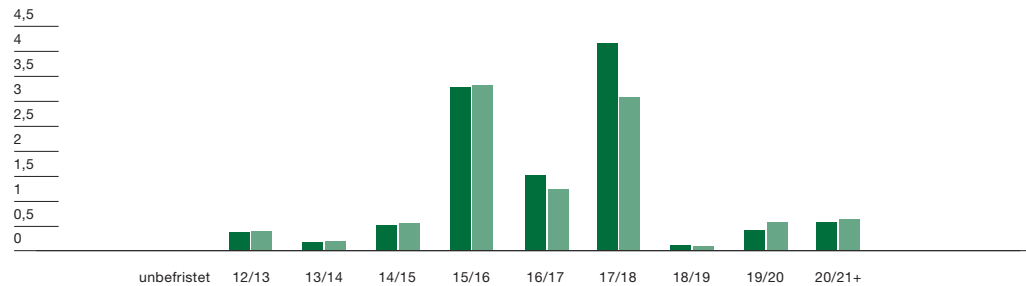
Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	
		Portfolio Frankreich	Gesamtportfolio
Faurecia, Paris	Autozubehör	33,5%	6,5%
Europ Assistance, Paris-Gennevilliers	Versicherung	18,6%	3,6%
Ville de Marseille, Marseille	Regierung/Stadtbüro	14,0%	2,7%
Lexmark, Suresnes	Druckindustrie	8,9%	1,7%
National Instruments, Nanterre	Autozubehör	4,0%	0,8%
Total		79,0%	15,3%

Züblin Gruppe
Jahresbericht 11_12

In Kürze
Aktionärsbrief
Newtime
Portfolio
Energieeffizienz
Corporate Governance
Finanzbericht

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
10	Suresnes, Paris, 12–18 rue Gustave Flourens		Ⓜ	28.3.2007	2006	1 100	0,0	□	6,75	1 173	2 522	–	–	19	2 541	–	0,0	68
11	Gennevilliers, Paris, 1 pr. de la Bonnette		Ⓜ	4.8.2006	1991	2 289	0,0	□	6,50	1 885	8 093	–	–	–	8 093	–	0,0	190
12	Nanterres, Paris, 6–16 Rue Hennape		Ⓜ	5.10.2007	2001	4 628	5,3	□	6,25	7 892	11 162	–	–	–	11 162	754	6,8	296
Total Region Paris						8 017	3,1			10 950	21 777	–	–	19	21 796	754	3,5	554
Region Lyon																		
13	Lyon, 17–23 av. Pompidou		Ⓜ	14.1.2008	1993	2 572	39,3	□	6,40	6 143	15 533	–	–	56	15 589	5 923	38,0	435
Region Marseille																		
14	Marseille, 36–40 rue Roger Salengro		Ⓜ	30.1.2008	2007	1 729	0,0	□	6,75	2 087	4 735	–	–	1 100	5 835	–	0,0	67
Total Portfolio Frankreich						12 318	13,5			19 180	42 045	–	–	1 175	43 220	6 677	15,4	1 056
Renovationsprojekte																		
15	Neuilly-sur-Seine, Paris, 52 Boulevard du Parc "Newtime" (Jatte 1)	BREEAM, HQE IN PLANUNG	Ⓜ	1.7.2002	1971	–	100,0	□	–	5 800	12 480	–	–	4 844	17 324	17 324	100,0	408
16	Neuilly-sur-Seine, Paris, 20–26 Boulevard du Parc "Imagine" (Jatte 3)	BREEAM, HQE IN PLANUNG	Ⓜ	19.3.2007	1978	913	78,6	□	6,50	4 546	7 897	–	–	888	8 785	5 976	68,0	240
17	Neuilly-sur-Seine, Paris, 28–34 Boulevard du Parc (Jatte 2)		Ⓜ	1.7.2002	1976	–	100,0	□	6,50	3 223	6 345	–	–	700	7 045	7 045	100,0	149

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum
△ Baurecht

Ⓜ 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

Portfolio Deutschland

Portfolio-Entwicklung

Die Renovation des Geschäftshauses "Stadtfenster" in Dortmund ist abgeschlossen. Die vermietbare Fläche beträgt 3 845 m². Davon waren per 31. März 2012 noch 1 147 m² im 2., 3. und 4. Obergeschoss zu vermieten. Nach dem Bilanz-Stichtag konnte die Vollvermietung erreicht werden. Durch Neuvermietungen und die Verlängerung von Mietverträgen konnte die Leerstandsquote um weitere zwei Prozentpunkte reduziert werden.

Im Geschäftsjahr wurden die Büroliegenschaft in Berlin, der Wohnanteil in Monheim und die Einzelhandelsimmobilie in Deggendorf verkauft. Kurz nach Abschluss des Geschäftsjahres wurde die Logistikimmobilie in Frechen veräussert.

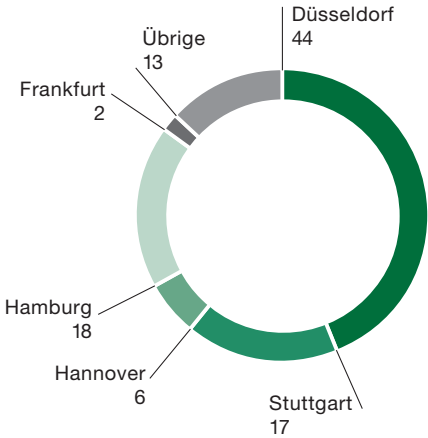
Dem lokalen Asset Management Team ist es gelungen, das Vertragsverhältnis mit dem Hauptmieter in Hamburg, Nagelsweg 37–39, mit einer Fläche von 5 100 m² bis Ende 2016 zu verlängern. Gleichzeitig sind nachhaltige Investitionen in die energetische Sanierung des Objekts getätigt worden. Durch diese beiden Massnahmen ist der Wert des Objekts um 3,7% auf EUR 19,7 Mio. gestiegen.

Marktentwicklung

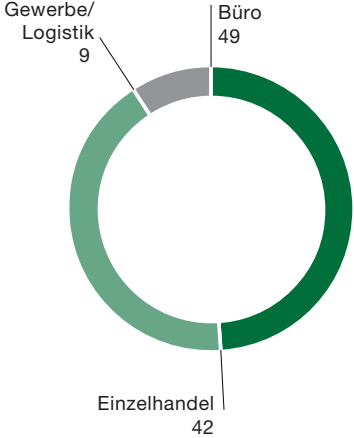
Der deutsche Immobilienmarkt zeigte sich 2011 in einer guten Verfassung. Das Transaktionsvolumen von rund EUR 23 Mrd. hat das Vorjahresergebnis um 20% übertroffen. Damit lag das Ergebnis auf einem vergleichbaren Niveau wie 2005. Nur in den beiden Boomjahren 2006 und 2007 wurde deutlich mehr umgesetzt. Vor allem Core-Immobilien sind weiterhin sehr beliebt. An den sechs wichtigsten Immobilienstandorten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München) wurde rund die Hälfte aller Transaktionen registriert. Gemäss Strategie der ZIAG Immobilien AG liegen die Kernmärkte in Nordrhein-Westfalen und Hamburg. Verkäufe von einzelnen Objekten gegenüber Portfoliotransaktionen haben das Marktgeschehen eindeutig dominiert.

Für Anleger sind Immobilien als sichere Assetklasse im Vergleich zu potenziellen Alternativen momentan kaum zu ersetzen. Nachdem die Rendite in der zweiten Jahreshälfte 2009 ihren Höchststand in diesem Marktzyklus erreicht hat, ist diese in den folgenden Quartalen kontinuierlich gesunken. Der Trend hielt bis Mitte 2011 an. Danach folgte eine Stabilisierung. Die Perspektiven des deutschen Immobilienmarkts können als positiv eingeschätzt werden. Die Rahmenbedingungen für die deutsche Wirtschaft sind weiterhin gut. Hierzu gehören die unverändert gute Stimmung und die Auftragslage der Unternehmen, die auch 2012 rückläufige Arbeitslosigkeit sowie die erneute Steigerung des verfügbaren Einkommens von rund 2,5%.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



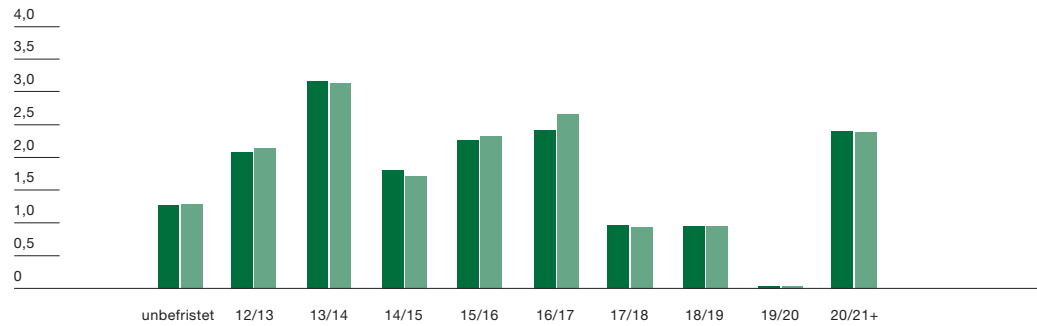
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2012	31.3.2011
Marktwert in CHF	330,8	360,5
Marktwert in EUR	274,7	277,2
Jahresmietertrag in CHF	23,5	25,5
Jahresmietertrag in EUR	19,5	19,6
Leerstandsquote	13,5%	15,5%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Deutschland	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Antalis GmbH, Frechen	Handel/Papier	10,0%		3,7%
Praktiker Vierte Baumärkte GmbH, Jettingen/Neumünster	Baumarkt	6,8%		2,5%
Spar Leasing- und Vermietungsgesellschaft GmbH, Halle	Supermarkt	4,4%		1,6%
Robert Bosch GmbH, Stuttgart	Technologie	3,4%		1,3%
Panalpina Welttransport (D) GmbH, Hamburg	Spedition	3,4%		1,2%
Total		28,0%		10,3%

Mietvertragsanalyse
in EUR Mio.



■ Istmieter: basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge.
 ■ Marktmieten: 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																		
18	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17-21		Ⓜ	1.1.1999	1992	1 825	7,6	□	6,00	7 538	13 590	–	–	340	13 930	629	4,5	246
19	Hamburg, Nagelsweg 37, 39		Ⓜ	1.1.1999	1986	1 374	6,8	□	5,50	4 616	8 873	–	–	490	9 363	245	2,6	191
20	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11–19		Ⓜ	1.1.1999	1970 2002	1 105	2,9	□	5,60	2 901	6 531	–	–	782	7 313	235	3,2	100
Total Region Hamburg						4 304	6,2			15 055	28 994	–	–	1 612	30 606	1 109	3,6	537
21	Düsseldorf, Rossstrasse 96		Ⓜ	1.11.2001	1984 2009	1 213	1,6	□	5,10	1 315	6 393	–	–	46	6 439	–	0,0	75
22	Dortmund, Hansastraße 30	DGNB	Ⓜ	1.7.2004	1986 2011	460	27,5	□	5,10	627	3 015	544	–	286	3 845	1 147	29,8	0
23	Witten, Marktstraße 2		Ⓜ	1.7.2004	2002	478	12,0	□	6,20	687	1 780	1 110	–	620	3 510	779	22,2	0
Total Region Düsseldorf						2 150	10,7			2 629	11 188	1 654	–	952	13 794	1 926	14,0	75
24	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	816	32,9	□	6,50	6 998	7 788	–	547	333	8 668	3 108	35,9	180
25	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2–4			1.12.2000	1991	1 752	35,8	□	7,00	8 521	19 090	–	–	2 625	21 715	8 108	37,3	299
26	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	1 022	4,9	□	6,40	3 620	7 348	–	375	123	7 845	375	4,8	121
Total Region Stuttgart						3 590	28,5			19 139	34 226	–	922	3 081	38 228	11 591	30,3	600
27	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	285	43,6	□	5,70	2 372	3 631	–	–	77	3 708	1 327	35,8	98
28	München-Germering, Streifacher Strasse 7			1.3.2002	1999	390	21,0	□	6,10	2 512	3 303	–	–	225	3 528	777	22,0	70
Total Übrige						675	32,4			4 884	6 934	–	–	302	7 236	2 104	29,1	168
Total Büro						10 719	17,6			41 707	81 342	1 654	922	5 947	89 864	16 730	18,6	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
Logistik																		
Region Düsseldorf																		
29	Frechen, Europaallee 19			29.12.2006	2006	2 351	0,0	□	7,10	50 625	3 000	-	19 740	-	22 740	-	0,0	178
Einzelhandel																		
30	Neumünster, Haart 190			1.7.2004	1998	967	0,0	□	6,20	20 459	368	6 337	-	1 080	7 785	-	0,0	207
31	Hannover, Badenstedter Strasse 128			1.7.2004	1998	-	100,0	□	8,00	26 443	-	10 535	-	-	10 535	10 535	100,0	262
Total Region Hannover						967	31,0			46 902	368	16 872	-	1 080	18 320	10 535	57,5	469
32	Arnsberg, Zum Schützenhof 1			1.7.2004	1979	1 021	7,0	□	6,00	6 872	375	7 984	-	687	9 046	503	5,6	276
33	Dortmund-Aplerbeck, Eggensteinstrasse 7			1.7.2004	1980	491	0,0	□	6,40	11 865	-	4 450	-	-	4 450	-	0,0	97
34	Marl, Marler Stern 1-80			1.7.2004	1974	464	20,4	○	6,70	2 222	-	2 563	-	-	2 563	535	20,9	0
35	Neuwied-Niederbieber, Neuer Weg 53			1.7.2004	1981	173	0,0	□	6,30	4 933	-	1 600	-	-	1 600	-	0,0	59
36	Korschenbroich, An der alten Post 1-9			1.7.2004	1990	429	22,2	□	6,10	4 035	925	1 843	-	3 267	6 035	1 300	21,5	96
37	Langenfeld, Marktplatz 2-6			1.7.2004	1991	532	12,7	□	6,10	2 347	1 025	1 702	-	1 710	4 437	774	17,4	64
38	Mönchengladbach, Hindenburgstrasse 75			1.7.2004	1983	2 343	17,0	□	6,00	7 578	2 423	6 239	-	1 287	9 949	2 490	25,0	406
39	Monheim, Rathausplatz 2A, 6-12			1.7.2004	1992	603	5,7	○	6,20	3 575	1 055	2 537	-	767	4 359	946	21,7	66
Total Region Düsseldorf						6 057	13,1			43 427	5 803	28 918	-	7 718	42 439	6 548	15,4	1 064

□ 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
Region Frankfurt																		
40	Wiesbaden, Hagenauer Str. 23, 23 a-c			1.7.2004	1998	478	0,0	□	6,30	6909	-	2393	-	205	2598	-	0,0	98
Region Stuttgart																		
41	Jettingen, Heilbergstrasse 5			1.7.2004	1971	633	0,0	□	6,20	18875	-	5815	-	-	5815	-	0,0	201
42	Wilhelmshaven, Mühlenweg 146			1.7.2004	2001	638	3,8	□	6,20	10004	739	4161	-	-	4900	297	6,1	161
43	Lübeck, Schwartauer Allee 92			1.7.2004	2001	650	3,3	□	6,10	5602	3168	1548	-	69	4785	177	3,7	86
44	Halle, Am Treff 5			1.7.2004	1970	1035	0,0	□	6,50	12899	-	6850	-	776	7626	-	0,0	42
Total Übrige						2323	2,0			28505	3907	12559	-	845	17311	474	2,7	289
Total Einzelhandel						10459	11,7			144618	10078	66557	-	9848	86483	17557	20,3	2121
Total Portfolio Deutschland						23529	13,5			236950	94420	68211	20662	15794	199087	34287	17,2	3679

- 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

Portfolio Niederlande

Portfolio-Entwicklung

Die gegenwärtige Situation verlangt ein innovatives Asset Management, wobei die Ansprüche der Mieter antizipiert werden müssen. Züblin konnte zahlreiche neue Mietverträge abschliessen, einer davon mit der Fläche von 1 300 m² im Gebäude Zekeringstraat 41 in Amsterdam. Züblin realisierte den ganzen Mieterausbau zur vollen Zufriedenheit des Mieters. Weiter konnten vier grosse Mietverträge in der Region Amsterdam mit einer Fläche von insgesamt 10 000 m² verlängert werden. Das Gebäude in De Bilt wurde umfassend renoviert, was zu einer Vertragsverlängerung mit dem Hauptmieter führte.

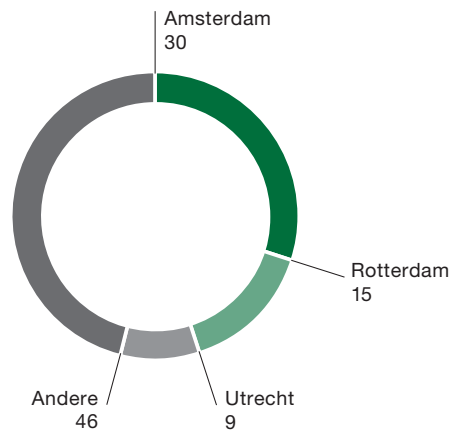
Trotz der schwierigen Marktbedingungen konnte Züblin drei Büroimmobilien in Den Haag, Nieuwegein, Amsterdam (insgesamt ca. 14 500 m²) und ein Logistik-Immobilie in Moerdijk (ca. 120 298 m²) verkaufen. All diese Tätigkeiten führten zu einer verbesserten Leerstandsquote von 13%. Die schlechte Marktsituation hat schlussendlich doch zu einer Wertverminderung von 10% des niederländischen Portfolios geführt.

Marktentwicklung

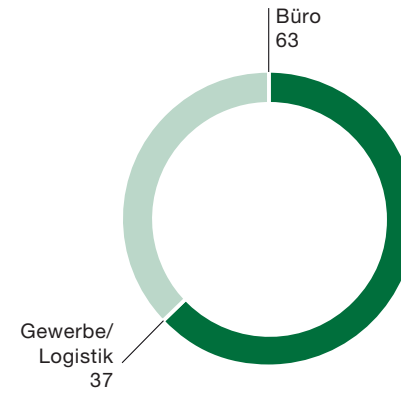
Der niederländische Büromarkt hat 2011 nicht die erwartete Erholung gezeigt. Obwohl die Zahl der Transaktionen sich erhöhte, war die Netto-Neuvermietung leicht tiefer als 2010. Die leer stehende Fläche ist immer noch deutlich über 7 Mio. m², was einer Leerstandsquote von 14% entspricht. Die aktuellen Trends im Vermietungsmarkt gehen in Richtung Flexibilität, Nachhaltigkeit und insgesamt in eine Reduktion der nutzbaren Quadratmeter. Die weiterhin hohe Leerstandsquote führte zu einer weiteren Reduktion der Mietpreise. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung noch anhält. Nebst den Erwartungen von kürzeren Mietzeiten und transparenten Mietverträgen werden auch immer grössere Anreize wie mietfreie Zeit geschaffen. Auch Umnutzungen von Büros in Wohnfläche werden immer beliebter.

2011 brach der Transaktionsmarkt unerwartet deutlich ein und zwar um 25% gegenüber 2010. Gründe sind die schlechte wirtschaftliche Situation in den Niederlanden, die Euro-Krise und der Mangel an ausreichender Finanzierung. Eine Erholung für das Jahr 2012 ist nicht zu erwarten. Anleger investieren nicht mehr in Büroliegenschaften, sondern neigen dazu, ihr Geld in Immobilien im Bereich Einzelhandel und Wohnen anzulegen, die in diesen turbulenten Zeiten als sicherere Anlagekategorie angesehen werden.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2012	31.3.2011
Marktwert in CHF	122,2	178,9
Marktwert in EUR	101,5	137,6
Jahresmietertrag in CHF	11,2	15,8
Jahresmietertrag in EUR	9,3	12,1
Leerstandsquote	13,0%	13,7%

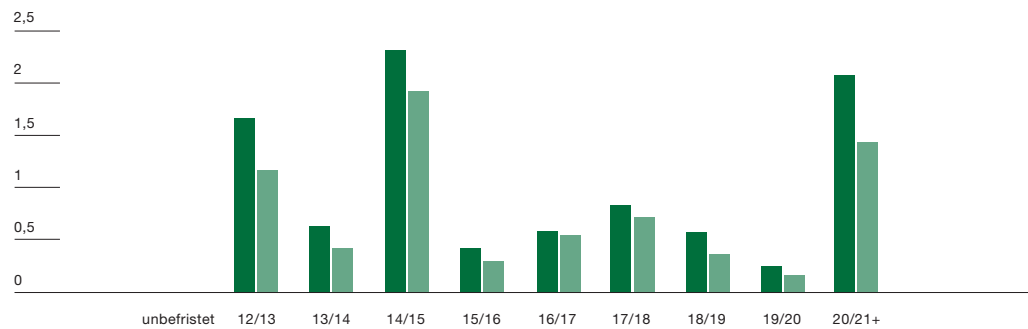
Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Niederlande	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Groningen Railport Exploitatie Maatschappij B.V., Veendam	Logistik	19,8%		3,5%
Vos Logistics Nederland B.V., Oss	Logistik	10,2%		1,8%
VSL Holding B.V., Oss	Logistik	10,1%		1,8%
Manpower Nederland B.V., Amsterdam	Stellenvermittlung	6,0%		1,1%
Facilicom Bedrijfsdiensten B.V., Amsterdam	Dienstleistung	4,2%		0,7%
Total		50,3%		8,9%

Züblin Gruppe
Jahresbericht 11_12

In Kürze
Aktionärsbrief
Newtime
Portfolio
Energieeffizienz
Corporate Governance
Finanzbericht

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	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	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Büro																
45	Amsterdam, Zekeringstraat 1–23	1.1.2000	1995	1 410	8,8	△	8,8	13 068	8 369	–	3 872	–	12 241	1 326	10,8	233
46	Amsterdam, Zekeringstraat 45–47	1.1.2000	1992 2003	654	0,0	△	9,2	5 370	3 052	–	1 477	–	4 529	–	0,0	118
47	Amsterdam, Zekeringstraat 39–43	1.1.2000	1992 2003	629	25,6	△	8,7	9 030	4 553	–	2 297	–	6 850	2 399	35,0	129
48	Diemen, Diemerhof 10–12	1.1.2000	1990	145	40,9	□	8,6	2 668	2 193	–	–	–	2 193	978	44,6	57
49	Diemen, Diemerhof 16–18	1.1.2000	1990 2009	675	0,0	□	8,3	3 943	3 672	–	–	–	3 672	–	0,0	117
Total Region Amsterdam				3 512	11,4			34 079	21 839	–	7 646	–	29 485	4 703	16,0	654
50	Dordrecht, Stationsweg 4	1.7.1998	1962	548	18,2	□	8,7	3 001	3 817	–	–	–	3 817	1 011	26,5	70
51	Gouda, Tielweg 6	1.7.1998	1990	213	23,9	□	8,7	1 800	2 097	–	–	–	2 097	619	29,5	56
52	Rotterdam, Schiekade 34	1.7.1998	1961 2000	675	36,4	□	8,4	2 298	7 029	1 594	–	–	8 623	4 010	46,5	46
Total Region Rotterdam				1 436	28,6			7 099	12 943	1 594	–	–	14 537	5 640	38,8	172

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	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	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
53	De Bilt, Utrechtseweg 370	1.7.1998	1982	317	0,0	□	8,6	1 998	2 067	–	–	–	2 067	–	0,0	37
54	Nieuwegein, Meentwal 1	1.7.1998	1991	–	100,0	□	8,7	1 160	1 876	–	–	–	1 876	1 876	100,0	0
55	Utrecht, Kaap Hoorndreef 10–14	1.7.1998	1972 2001	232	40,1	□	8,6	606	3 344	–	–	–	3 344	1 432	42,8	0
56	Utrecht, Kaap Hoorndreef 66–78	1.7.1998	1975	354	21,0	□	8,9	606	3 150	–	–	–	3 150	866	27,5	0
Total Region Utrecht				903	29,9			4 370	10 437	–	–	–	10 437	4 174	40,0	37
57	Huizen, Huizermaatweg 9–37	1.7.1998	1986	509	0,0	□	9,0	950	3 068	–	–	–	3 068	–	0,0	0
58	Zeist, Huis ter Heideweg 30–40	1.7.1998	1980+2001	363	42,1	□	8,3	6 940	4 637	–	–	–	4 637	2 302	49,6	92
Total übrige Regionen				871	23,2			7 890	7 705	–	–	–	7 705	2 302	29,9	92
Total Büro				6 722	20,0			53 438	52 924	1 594	7 646	–	62 164	16 819	27,1	955

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

Liegen- schaft Nr.	Ort, Strasse	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	Leerstand m ²	Leerstand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
Logistik																
59	Oss, Waalkade	17.2.2003	1974-1990	2278	0,0	□	9,2	127 683	1 193	–	48 165	32 892	82 442	–	0,0	0
60	Veendam, Spoorhavenweg	17.2.2003	1994-99 2010	2216	0,0	△	9,1	122 621	399	–	90 205	–	90 604	–	0,0	0
Total Logistik				4 494	0,0			250 304	1 592	–	138 370	32 892	173 046	–	0,0	0
Total Portfolio Niederlande				11 216	13,0			303 742	54 516	1 594	146 016	32 892	235 210	16 819	7,2	955

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum
- △ Baurecht

Leerstandsquote

Die monetäre Leerstandsquote hat sich insgesamt nicht verändert. Während sich der Leestand in der Schweiz stark zurückbildete, hat sich der Leerstand in Frankreich erhöht. Erfreulich ist die Reduktion in Deutschland.

Die Aussichten, die leerstehenden Flächen zu vermieten, sind intakt. Entsprechend gut sind die Chancen, das ausstehende Potenzial an Mieterträgen zu nutzen. Das unterstreicht auch der Erfolg bereits abgeschlossener Projekte. Ohne die sechs grössten strukturellen Leerstände würde die Leerstandsquote lediglich 9,9% betragen. Der Wert dieser sechs Objekte beträgt gerade noch 2,2% im Verhältnis des Gesamtportfolios.

Leerstandsquote monetär

Region	per 31.3.2012	per 31.3.2011	per 31.3.2010
Schweiz *	5,3%	11,4%	6,0%
Frankreich *	13,5%	6,2%	5,9%
Deutschland	13,5%	15,5%	17,6%
Niederlande	13,0%	13,7%	12,6%
Total	11,4%	11,4%	11,0%

* ohne Renovationsprojekte

Ertragspotenzial der monetären Leerstände

in CHF Mio.	Jahresmietertrag Ist	Marktmiete des Leerstands	Jahresmietertrag Soll
Schweiz *	16,5	0,9	17,4
Frankreich *	12,3	1,9	14,2
Deutschland	23,5	3,7	27,2
Niederlande	11,2	1,7	12,9
Total	63,5	8,2	71,7

* ohne Renovationsprojekte

Aktives Asset-Management

Leerstehende Objekte

in Tausend CHF	Jahresmietertrag Soll	Marktmiete des Leerstands	Leerstandsquote	Erläuterungen
Hannover, Badenstedter Strasse 128	434	434	100,0%	Das Gebäude steht zum Verkauf

Im Geschäftsjahr ist Bewegung in die Verkaufsaktivitäten der obigen Anlageliegenschaften gekommen. Zwei von drei Objekten konnten verkauft werden.

**Vermietungsobjekte
(langfristige Leerstände)**

Niederlande				Züblin Niederlande hat ihren Firmensitz nach Diemen verlegt und strebt eine Vollvermietung an
Diemen, Diemerhof 10–12	245	100	40,9%	
Utrecht, Kaap Hoordreef 10–14	387	155	40,1%	Umnutzung und Verkauf geplant
Zeist, Huis ter Heideweg 30–40	626	263	42,1%	Auszug eines grösseren Mieters konnte nicht verhindert werden
Total	Vermietungs- und leerstehende Objekte	1 797	1 057	58,8%

Die Anzahl der Liegenschaften und die Leerstandsquote der schwierig zu vermietenden Objekte konnte leicht reduziert werden.