

Portfolio Schweiz

Portfolio-Entwicklung

Der Schweizer Immobilienmarkt hat sich weiterhin als äusserst stabil erwiesen. Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft in Genf über dem Marktwert verkauft. In Bern und Zollikofen laufen zurzeit die zwei letzten grossen Erneuerungsprojekte in der Schweiz. Bern wird im Sommer 2013 und Zollikofen per Ende Oktober beendet sein.

Dem Portfolio-Managementteam ist es gelungen, zahlreiche Mietverträge frühzeitig zu verlängern. Die durchschnittlich gewichtete Vertragsdauer der indexierten Verträge liegt bei 5,3 Jahre. Der Anstieg der Gesamtleerstandsquote von 5,3% auf 7,3% ist mehrheitlich auf den erfolgreichen Immobilienverkauf in Genf zurückzuführen.

Für das neue Geschäftsjahr ist Züblin zuversichtlich, die Renovationsobjekte zum Marktwert vermieten zu können, bestehende Mietverträge weiter zu verlängern sowie die Leerstandsquote wieder zu senken.

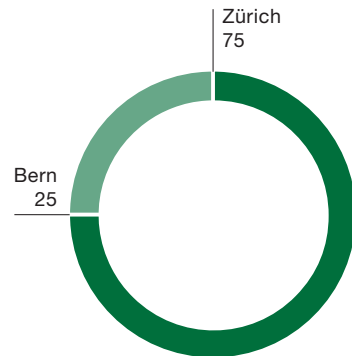
Marktentwicklung

Der Schweizer Büro-Immobilienmarkt entwickelte sich trotz geringem Wirtschaftswachstum stabil. Für das kommende Geschäftsjahr wird mit einem BIP-Wachstum von 1,2% gerechnet.

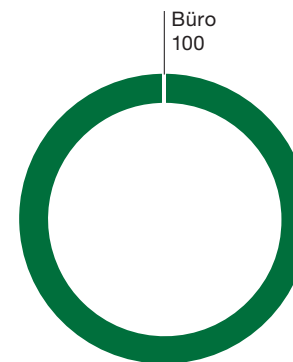
Wegen der "All-in one Building-Strategie" und dem Personalabbau durch die grossen Finanzinstitute erhöhten sich die Anzahl der leer stehenden Büroflächen auch an Top-Lagen. Obschon der Angebotsindikator nach oben weist, kann Züblin das Preisniveau halten. Jedoch zeigt sich ein Rückgang der Projektierung von neuen Büroflächen.

Die Nachfrage nach modernen und energieeffizienten Liegenschaften mit langfristigen Mietverträgen steigt sichtbar an. Core/Core+ Geschäftsliegenschaften bleiben nach wie vor beliebte Investitionsobjekte.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

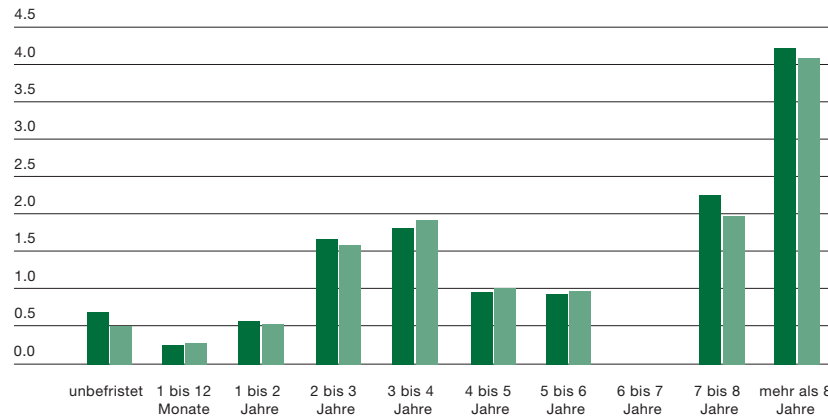
CHF/EUR in Mio.	31.3.2013	31.3.2012
Marktwert in CHF	321,3	370,4
Marktwert in EUR	263,4	307,5
Jahresmietertrag in CHF *	13,3	16,5
Jahresmietertrag in EUR *	10,9	13,7
Leerstandsquote *	7,1%	5,3%

* ohne Renovationsprojekte

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Schweiz	Mietanteil in % des Jahresmietertrags Gesamtportfolio
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	22,0%	5,5%
Roland Berger AG, Zürich	Unternehmensberatung	10,5%	2,6%
SBB AG, Bern	Transport	8,7%	2,2%
Tax Partner AG, Zürich	Steuerberatung	6,5%	1,7%
Heidrick & Struggles AG	Unternehmensberatung	4,2%	1,0%
Total		51,9%	13,0%

Mietvertragsanalyse
in CHF 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
1	Baden, Rütistrasse 3/3a		Ⓜ	1.3.2000	1961 2012	879	12,1	□	4,40	1 172	3 295	404	–	1 262	4 961	478	9,6	6
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	M	Ⓜ	1.4.2000	1982/87 2012	898	12,9	□	4,60	4 894	3 546	–	1 055	1 110	5 711	635	11,1	108
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967 2010	869	1,4	□	4,00	1 100	2 822	–	–	880	3 702	150	4,1	26
4	Zürich, Talstrasse 80		Ⓜ	6.4.2004	1949 2010	1 508	0,0	□	3,45	574	2 603	–	–	526	3 129	–	0,0	9
5	Zürich, Talstrasse 82		Ⓜ	1.1.2000	1950	1 920	0,0	□	3,45	817	2 490	672	–	380	3 542	–	0,0	1
6	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72 2010	4 330	0,0	□	3,25	1 660	5 524	–	–	280	5 804	–	0,0	45
Total Region Zürich						10 404	2,5			10 217	20 280	1 076	1 055	4 438	26 849	1 263	4,7	195
Region Bern																		
7	Zollikofen, Industriestrasse 1			21.12.1998	1991/ 2013	2 932	20,4	□/△	4,50	4 942	11 072	–	–	14 751	25 823	5 398	20,9	283
Total Portfolio Schweiz						13 336	7,1			15 159	31 352	1 076	1 055	19 189	52 672	6 661	12,6	478
Renovationsprojekt																		
8	Bern, Morgenstrasse 136	M IN PLANUNG	Ⓜ	1.6.2000	1991 2013	–	–	□	4,70	2 740	5 823	1 601	–	361	7 785	–	–	70

□ 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