

Anmerkungen

1. Mietertrag

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total
1. Halbjahr 2012/2013					
Mietertrag in Berichtswährung	6 829	6 125	10 807	5 373	29 134
Mietertrag in Lokalwährung	6 829	5 093	8 985	4 468	
1. Halbjahr 2013/2014					
Mietertrag in Berichtswährung	5 277	5 004	8 785	4 148	23 214
Mietertrag in Lokalwährung	5 277	4 059	7 125	3 364	
Veränderung zu Vorjahr in Lokalwährung	-1 552	-1 034	-1 860	-1 104	
davon:					
- Käufe	0	0	0	0	
- Verkäufe	-1 491	-529	-1 653	-806	
- Leerstand und Mietvertragsanpassung	-61	-505	-207	-298	

Die Reduktion des Mietertrags um CHF 5,9 Mio. (Vorjahr Abnahme von CHF 10,5 Mio.) erklärt sich hauptsächlich durch die getätigten Verkäufe sowie den vorübergehenden Mietausfall infolge der Renovationsprojekte in Bern und Paris.

2. Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
Anlageliegenschaften strategisch		
Verkaufserlös	227 137	88 073
Marktwert der letzten Bewertung	-216 391	-81 474
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften strategisch	10 746	6 599
Anlageliegenschaften nicht strategisch		
Verkaufserlös	25 224	67 808
Marktwert der letzten Bewertung	-26 007	-69 396
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften nicht strategisch	-783	-1 588

In den vergangenen sechs Monaten wurden acht Anlageliegenschaften, davon vier nicht strategische (je zwei in Deutschland und in den Niederlanden) und vier strategische (drei in der Schweiz, eine in Frankreich), verkauft (Vorjahr sechs Verkäufe). Der Verkaufspreis entsprach bei drei Anlageliegenschaften dem Marktwert oder lag leicht darunter, drei wurden mit einem Gewinn von CHF 16,6 Mio. und zwei mit einem Verlust von CHF 6,6 Mio. veräussert. Nach Berücksichtigung der Verkaufskosten resultierte gesamthaft ein Gewinn aus Verkäufen von CHF 10,0 Mio.

3. Liegenschaftsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
Liegenschaftssteuern	-143	-177
Rechtskosten	-80	-144
Wertberichtigung auf Forderungen	-199	-358
Externe Verwaltung	-149	-106
Heiz- und Nebenkosten	-2 397	-3 038
Übernommene Umzugskosten	-1 056	0
Sonstiger Liegenschaftsaufwand	-722	-602
Total Liegenschaftsaufwand	-4 746	-4 425

Der gestiegene Liegenschaftsaufwand ist hauptsächlich auf einmalige Sonderaufwendungen im Zusammenhang mit verschiedenen Sanierungen in Frankreich zurückzuführen.

4. Verwaltungsaufwand

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
Personal und Verwaltungsrat	-2 922	-2 842
Bewertung	-90	-119
Revision	-257	-276
Rechts- und Steuerberatung	-94	-105
Sonstige Steuern	-176	-298
Abschreibungen	-102	-177
Externe Buchhaltung und IT	-426	-459
Sonstige Beratung und Investor-Relations	-239	-405
Sonstiger Verwaltungsaufwand	-249	-439
Total Verwaltungsaufwand	-4 555	-5 120

Infolge geringerem Anlageliegenschaftenbestand und sonstigen Einsparungen konnte der Verwaltungsaufwand gesenkt werden.

5. Finanzaufwand und -ertrag

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013 reviewed	1.4.2012 bis 30.9.2012 reviewed
Finanzaufwand		
Hypothekar- ¹ und Swapzinsen ²	-15 519	-16 803
Zinsaufwand und Kapitalkosten ¹	-151	-892
Zinsaufwand 4% Anleihe Züblin Immobilien Holding AG ¹	-1 397	-1 337
Zinsaufwand Pflichtwandelanleihe Züblin Frankreich ¹	-87	-101
Total Finanzaufwand	-17 154	-19 133
Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting	-4 140	-3 809
Finanzertrag		
Zinsertrag ³	28	151
Währungsdifferenzen	283	713
Total Finanzertrag	311	864
Nettofinanzaufwand	-20 983	-22 078

¹ Die entsprechenden Verbindlichkeiten gehören der Kategorie "Finanzverbindlichkeiten zu fortgeführten Anschaffungskosten" an.

² Die Verbindlichkeiten aus Zinsswaps gehören der Kategorie "Finanzverbindlichkeiten zum Fair Value" an.

³ Die Aktiven dieser Erträge gehören der Kategorie "Darlehen und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten" an.

Finanzaufwand

Der Finanzaufwand reduzierte sich im abgelaufenen Halbjahr um CHF 1,9 Mio. auf CHF 17,2 Mio. (Vorjahr CHF 19,1 Mio.). Positiv beigetragen haben die aufgrund der verkauften Anlageliegenschaften verminderten Hypothekardarlehen.

Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting

Zusätzlich belastete als Folge von Verkäufen die Disqualifizierung von vier Swaps die Erfolgsrechnung mit CHF 4,1 Mio. (Vorjahr CHF 3,8 Mio.).

Finanzertrag

Die Züblin Gruppe verzeichnete einen Finanzertrag von CHF 0,3 Mio. (Vorjahr CHF 0,9 Mio.). Die Abnahme stammt vorwiegend aus geringeren positiven Währungsdifferenzen.

6. Anlageliegenschaften**1. Halbjahr 2013/2014**

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland strategisch	Total strategisch	Deutschland nicht strategisch	Niederlande nicht strategisch	Total nicht strategisch	Total
Bilanzwert per 31.3.2013	321 260	436 557	161 831	919 648	68 486	76 658	145 144	1 064 792
Käufe	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertvermehrende Investitionen	13 121	23 315	1 438	37 874	74	160	234	38 108
Verkäufe	-149 298	-67 092	0	-216 390	-11 643	-14 365	-26 008	-242 398
Positive Marktwertveränderung	1 751	2 820	282	4 853	0	0	0	4 853
Negative Marktwertveränderung	-814	-1 149	-1 578	-3 541	-13 058	-2 626	-15 684	-19 225
Währungsdifferenzen	0	1 431	396	1 827	380	332	712	2 539
Bilanzwert per 30.9.2013	186 020	395 882	162 369	744 271	44 239	60 159	104 398	848 669
- davon strategisch	186 020	395 882	162 369	744 271	0	0	0	744 271
- davon strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	0	0	0	0	0
- davon nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	0	44 239	60 159	104 398	104 398
Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 30.9.2013								
Bewertung der externen Bewerter ¹	186 020	395 882	162 369	744 271	47 508	63 704	111 212	855 483
Wertanpassung Anlageliegenschaften zum Verkauf ²	0	0	0	0	-3 269	-3 545	-6 814	-6 814
Bilanzwert per 30.9.2013	186 020	395 882	162 369	744 271	44 239	60 159	104 398	848 669

¹ Der Bericht der unabhängigen Schätzer (Wüest & Partner [CH + DE], BNP Paribas [FR] und Troostwijk [NL] für die Bewertungen per 30. September 2013 ist auf den Seiten 62 bis 67 aufgeführt.

² Gegenüber den Bewertungen der externen Bewerter per Stichtag wurden von der Gesellschaft weitere Wertanpassungen vorgenommen. Diese reflektieren Ergebnisse aus laufenden Verkaufsverhandlungen.

Die Veränderung des Bestands der Anlageliegenschaften von CHF 1 064,8 Mio. auf neu CHF 848,7 Mio. wird durch die folgenden Punkte erklärt:

- Im vergangenen Halbjahr wurden Investitionen im Umfang von CHF 38,1 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 92,9 Mio.) getätigt. Etwa zwei Drittel davon betreffen Umbauten in Paris und der Rest fällt grösstenteils auf die Anlageliegenschaften in Bern und Zollikofen.
- Dagegen haben die Verkäufe im Umfang von CHF 242,4 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 162,7 Mio.) den Bestand vermindert. Die Verkäufe wurden in der Schweiz, in Frankreich, in Deutschland und in den Niederlanden getätigt. Der jeweilige Verkaufspreis der Anlageliegenschaften in Zürich, Talstrasse 82, Zollikofen und Lyon war einzeln höher als 5% des Bilanzwerts des Gesamtportfolios am 31. März 2013.

– Die negative Marktwertanpassung über das ganze Portfolio von CHF 14,4 Mio. (gesamtes Vorjahr CHF 81,1 Mio.). Während Züblin in der Schweiz und in Frankreich eine Aufwertung von je 0,5% verzeichnen konnte, gab es Abwertungen in Deutschland von 0,8% auf das strategische und 22,7% auf das nicht strategische Portfolio und in den Niederlanden von 4,2%.

– Die Entwicklung des Wechselkurses CHF/EUR hat mit CHF 2,5 Mio. positiv zum Wert der Anlageliegenschaften beigetragen (gesamtes Vorjahr Minderung um CHF 9,6 Mio.).

Der Brandversicherungswert der Anlageliegenschaften beläuft sich auf CHF 579,1 Mio. (Vorjahr CHF 803,1 Mio.).

Geschäftsjahr 2012/2013

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland strategisch	Total strategisch	Deutschland nicht strategisch	Niederlande nicht strategisch	Total nicht strategisch	Total
Bilanzwert per 31.3.2012	370 360	382 730	160 291	913 381	170 541	122 221	292 762	1 206 143
Käufe	0	0	0	0	0	0	0	0
Wertvermehrende Investitionen	24 026	63 810	3 296	91 132	692	1 077	1 769	92 901
Verkäufe	-66 346	-15 298	0	-81 644	-75 130	-5 966	-81 096	-162 740
Positive Marktwertveränderung	6 939	9 739	535	17 213	264	0	264	17 477
Negative Marktwertveränderung	-13 719	-9 565	-4 282	-27 566	-29 212	-41 836	-71 048	-98 614
Währungsdifferenzen	0	5 141	1 991	7 132	1 331	1 162	2 493	9 625
Bilanzwert per 31.3.2013	321 260	436 557	161 831	919 648	68 486	76 658	145 144	1 064 792
- davon strategisch	321 260	371 204	161 831	854 295	0	0	0	854 295
- davon strategisch zum Verkauf bestimmt	0	65 353	0	65 353	0	0	0	65 353
- davon nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	0	0	68 486	76 658	145 144	145 144
Überleitung Marktwert zum Bilanzwert 31.3.2013								
Bewertung der externen Bewerter ¹	321 260	436 557	161 831	919 648	71 971	81 524	153 495	1 073 143
Wertanpassung Anlageliegenschaften zum Verkauf ²	0	0	0	0	-3 485	-4 866	-8 351	-8 351
Bilanzwert per 31.3.2013	321 260	436 557	161 831	919 648	68 486	76 658	145 144	1 064 792

¹ Der Bericht der unabhängigen Schätzer (Wüest & Partner [CH + DE], BNP Paribas [FR] und Troostwijk [NL] für die Bewertungen per 31. März 2013 ist im Geschäftsbericht 2012/2013 ersichtlich.

² Gegenüber den Bewertungen der externen Bewerter per Stichtag wurden von der Gesellschaft weitere Wertanpassungen vorgenommen. Diese reflektieren Ergebnisse aus laufenden Verkaufsverhandlungen.

7. Aktienkapital

	Anzahl	in Tausend CHF
Aktienkapital		
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2012	59 724 486	59 724
Keine Kapitalveränderungen im Geschäftsjahr 2012/2013	–	–
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 31.3.2013	59 724 486	59 724
Keine Kapitalveränderungen im 1. Halbjahr 2013/2014	–	–
Ausgegebene Aktien zu nom. CHF 1.00 per 30.9.2013	59 724 486	59 724
	Anzahl	in Tausend CHF
Eigene Aktien		
Bestand eigener Aktien per 31.3.2012	749 877	2 632
Kauf eigener Aktien	150 000	450
Verkauf eigener Aktien	–270 000	–900
Realisierter Verlust		–48
Bestand eigener Aktien per 31.3.2013	629 877	2 134
Kauf eigener Aktien	50 000	109
Verkauf eigener Aktien	0	0
Realisierter Verlust		0
Bestand eigener Aktien per 30.9.2013	679 877	2 243

8. Zukünftige vertragliche
Fälligkeiten

in Tausend CHF	Bilanzwert	< 1 Jahr		1 bis 3 Jahre		3 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
		Zins	Amortisation	Zins	Amortisation	Zins	Amortisation	Zins	Amortisation
Per 30.9.2013									
Hypotheken	540537	11298	294302	6311	139039	1822	107196	0	0
Anleihe	57786	2400	0	2400	58280	0	0	0	0
Pflichtwandelanleihe	3089	868	0	1736	0	868	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4401	0	4401	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	36607	16391	0	13332	0	3908	0	1465	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	14830	0	13338	0	0	0	0	0	1492
Total per 30.9.2013	657250	30957	312041	23779	197319	6598	107196	1465	1492
Per 31.3.2013									
Hypotheken	699837	14172	222315	13670	250585	4408	226937	0	0
Anleihe	59369	2400	0	4800	60000	0	0	0	0
Pflichtwandelanleihe	3775	855	0	1710	0	1710	0	0	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14022	0	14022	0	0	0	0	0	0
Derivative Finanzinstrumente	49423	17725	0	19081	0	5863	0	2767	0
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	20119	0	18082	0	0	0	0	0	2037
Total per 31.3.2013	846545	35152	254419	39261	310585	11981	226937	2767	2037

In den nächsten zwölf Monaten werden CHF 312,0 Mio. (Vorjahr CHF 254,4 Mio.) der ausgewiesenen Verbindlichkeiten fällig. Davon betreffen CHF 294,3 Mio. (Vorjahr CHF 222,3 Mio.) Hypotheken. Davon fallen CHF 93,3 Mio. auf Hypotheken von zum Verkauf bestimmten Anlageliegenschaften. Der Restbetrag beinhaltet neben normalen Tilgungen auch drei auslaufende Hypotheken in Frankreich von CHF 199,0 Mio. Diese werden im Rahmen der normalen Geschäftstätigkeit verlängert. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie der entsprechende Teil aus den sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten sind Teil der operativen Geschäftstätigkeit und werden durch die kurzfristigen Aktiven gedeckt.

9. Derivative Finanzinstrumente

	in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2013	Kontraktwert 31.3.2013	Wiederbe- schaffungswert 30.9.2013	Wiederbe- schaffungswert 31.3.2013
Cash Flow Hedges					
1 bis 12 Monate		119 463	17 683	-3 532	-323
1 bis 3 Jahre		324 158	420 973	-19 850	-28 354
3 bis 5 Jahre		132 543	154 267	-5 791	-9 792
mehr als 5 Jahre		116 675	116 585	-7 434	-10 954
Total Cash Flow Hedges		692 838	709 508	-36 607	-49 423
- davon Verbindlichkeiten				-36 607	-49 423

Nachweis der Cash Flow Hedges
im Eigenkapital

in Tausend CHF	1.4.2013 bis 30.9.2013	1.4.2012 bis 31.3.2013
Reserve für Cash Flow Hedges der Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-29 686	-40 579
Reserve für Cash Flow Hedges der Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-10 025	-12 808
Total Reserve für Cash Flow Hedges im Eigenkapital per 1.4.	-39 711	-53 387
Neubewertung	1 172	-12 926
In der Erfolgsrechnung als Zinsaufwand erfasst	9 134	17 549
Disqualifizierung Swaps aus Hedge-Accounting	4 140	10 726
Veränderung laufender und latenter Ertragssteuern	-1 355	-1 673
Total Reserve für Cash Flow Hedges im Eigenkapital per 30.9. / 31.3.	-26 620	-39 711
- davon Aktionäre der Züblin Immobilien Holding AG	-18 615	-29 686
- davon Anteile ohne beherrschenden Einfluss	-8 005	-10 025

Die Züblin Gruppe benutzt Zinssatz-Swaps zur Reduzierung der Cashflow-Risiken, die aus variablen Zinsverbindlichkeiten entstehen.

Aufgrund der im Berichtsjahr erfolgten Verkäufe wurden weitere Swaps mit einem Kontraktwert von gesamthaft CHF 59,2 Mio. (CHF 202,8 Mio.) aus dem Hedge-Accounting disqualifiziert. Ansonsten sind alle anderen Swaps gemäss den Anforderungen von IAS 39 effektiv. Die Veränderungen der Bewertungen der effektiven Swaps werden über die Gesamtergebnisrechnung erfasst. Die Veränderung des ineffektiven Teils von CHF -0,1 Mio. (Vorjahr CHF 0,0 Mio.) sowie die Disqualifizierung der Cash Flow Hedges von CHF -4,1 Mio. (Vorjahr CHF -3,8 Mio.) wurden über die Erfolgsrechnung erfasst.

Devisenoptionen

in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2013	Kontraktwert 31.3.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 30.9.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2013
1 bis 12 Monate	0	0	0	0
1 bis 3 Jahre	14 000	14 000	43	138
3 bis 5 Jahre	0	0	0	0
Total Devisenoptionen	14 000	14 000	43	138
- davon Guthaben			43	138

Die Züblin Gruppe sichert einen Teil der künftigen Geldflüsse in anderer als der Funktionalwährung ab. Die entsprechenden positiven Wiederbeschaffungswerte werden in der Bilanz unter den derivativen Finanzinstrumenten ausgewiesen. Die Bewertungsgewinne und -verluste werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

Total Derivative Finanzinstrumente

in Tausend CHF	Kontraktwert 30.9.2013	Kontraktwert 31.3.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 30.9.2013	Wiederbe- schaffungs- wert 31.3.2013
Total Cash Flow Hedges	692 838	709 508	-36 607	-49 423
Total Devisenoptionen	14 000	14 000	43	138
Total derivative Finanzinstrumente	706 838	723 508	-36 564	-49 285
- davon Verbindlichkeiten			-36 607	-49 423
- davon Guthaben			43	138

10. Hypotheken**Übersichtstabelle Hypotheken
per 30.9.2013**

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	%
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Swaps						
1 bis 12 Monate	0	68 962	831	42 580	112 373	21%
1 bis 3 Jahre	0	58 680	142 239	0	200 919	37%
3 bis 5 Jahre	37 196	92 543	0	0	129 739	24%
mehr als 5 Jahre	70 000	0	27 506	0	97 506	18%
Total	107 196	220 185	170 576	42 580	540 537	100%
Durchschnittliche Zinssätze	2,89%	3,89%	5,18%	2,54%	3,99%	
Durchschnittliche Dauer in Jahren	9.4	2.3	2.0	1.7	3.6	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken						
1 bis 12 Monate	0	198 180	0	0	198 180	36%
1 bis 3 Jahre	0	22 005	170 576	42 580	235 161	44%
3 bis 5 Jahre	107 196	0	0	0	107 196	20%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
Total	107 196	220 185	170 576	42 580	540 537	100%
Durchschnittliche Dauer in Jahren	4.0	0.9	1.4	1.7	1.8	
davon						
- langfristige Hypotheken strategisch	107 196	21 177	117 862	0	246 235	
- kurzfristige Hypotheken strategisch	0	199 008	1 961	0	200 969	
- Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	50 753	42 580	93 333	
Marktwert der Hypotheken						
Festhypotheken	0	0	147 866	0	147 866	27%
Variable Hypotheken	108 156	219 806	28 308	42 691	398 961	73%
Total	108 156	219 806	176 174	42 691	546 827	100%

Übersichtstabelle Hypotheken
per 31.3.2013

in Tausend CHF	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande	Total	%
Zinsfestschreibung unter Berücksichtigung der Swaps						
1 bis 12 Monate	28920	46337	0	13463	88720	13%
1 bis 3 Jahre	40000	103643	184427	48780	376850	54%
3 bis 5 Jahre	40000	114267	0	0	154267	22%
mehr als 5 Jahre	80000	0	0	0	80000	11%
Total	188920	264247	184427	62243	699837	100%
Durchschnittliche Zinssätze	3,29%	4,12%	5,30%	5,77%	4,35%	
Durchschnittliche Dauer in Jahren	7.1	2.4	2.8	0.5	3.6	
Vertragsfälligkeit der Hypotheken						
1 bis 12 Monate	0	48730	0	0	48730	7%
1 bis 3 Jahre	0	193656	184427	47131	425214	61%
3 bis 5 Jahre	188920	21861	0	15112	225893	32%
mehr als 5 Jahre	0	0	0	0	0	0%
Total	188920	264247	184427	62243	699837	100%
Durchschnittliche Dauer in Jahren	4.5	1.5	1.9	2.1	2.5	
davon						
- langfristige Hypotheken strategisch	188920	170345	118257	0	477522	
- kurzfristige Hypotheken strategisch	0	48780	1369	0	50149	
- Hypotheken strategisch zum Verkauf bestimmt	0	45122	0	0	45122	
- Hypotheken nicht strategisch zum Verkauf bestimmt	0	0	64801	62243	127044	
Marktwert der Hypotheken						
Festhypotheken	0	0	160877	0	160877	23%
Variable Hypotheken	190000	258791	32182	62306	543279	77%
Total	190000	258791	193059	62306	704156	100%

Im vergangenen Halbjahr wurden Hypotheken im Umfang von CHF 162,1 Mio. zurückbezahlt. Das Hypothekarportfolio der Züblin Gruppe umfasst sowohl variable als auch festverzinsliche Darlehen. Per 30. September 2013 beliefen sich die festverzinslichen Hypotheken auf CHF 142,4 Mio. (Vorjahr CHF 152,4 Mio.). In den Hypotheken sind Vertragsabschlusskosten in der Höhe von CHF 2,0 Mio. (Vorjahr CHF 2,9 Mio.) berücksichtigt worden.

Die Hypotheken enthalten teilweise Covenants, die unter anderem das Einhalten gewisser Finanzkennzahlen (Gesamtschuld/EBITDA, Zinsdeckungsgrad, Loan to Value und Eigenkapitalquote) vorsehen. Die Finanzkennzahlen variieren pro Land und Darlehensvertrag; nachfolgend eine Übersicht für die einzelnen Länder.

	Schweiz	Frankreich	Deutschland	Niederlande
30.9.2013				
Gesamtschuld/EBITDA	–	–	13.75	–
Zinsdeckungsgrad	1.6	1.0	1.4	> 1.5 – 2.0
Loan to Value	65%	–	70%	60% – 75%
Eigenkapitalquote	32,5%	–	25%	–

Züblin überwacht die Einhaltung der Finanzkennzahlen quartalsweise und erstellt Sensitivitätsanalysen mit den wesentlichen Faktoren wie Erfolg, Zinsbelastung oder auch Bewertung der Anlageliegenschaften. Die Verletzung einer Finanzkennzahl hat je nach Vertrag unterschiedliche Konsequenzen, führt in einer ersten Phase jedoch typischerweise zu einer Erhöhung des Zinssatzes bzw. zu einer schnelleren Amortisation der Hypothek. Danach hat die Gesellschaft normalerweise eine bestimmte Zeit, um diese Verletzung wieder zu korrigieren. Falls nach diesem Zeitraum die Verletzung nicht korrigiert werden konnte, verlangt die Bank im Normalfall eine schnellere Amortisation oder eine (Teil-)Rückzahlung des Darlehens. Gewisse Verträge sehen unter der sogenannten „change of ownership“ Klausel auch mögliche Konsequenzen, wie die Fälligkeitstellung des gesamten Darlehens, vor, wenn der Besitzanteil der Züblin Immobilien Holding AG an der kreditnehmenden Tochtergesellschaft auf unter 50% fällt. Zusätzlich beinhaltet der Vertrag bei der Schweizer Finanzierung die gleiche Klausel, falls ein einzelner Aktionär mehr als 50% an der Züblin Immobilien Holding AG erwirbt.

Die folgende Tabelle gibt eine Zusammenfassung der Werte der für Hypotheken verpfändeten Anlageliegenschaften:

in Tausend CHF	30.9.2013	31.3.2013
Buchwert der belasteten Anlageliegenschaften	848 669	1 064 792
Beanspruchte Kredite bzw. Deckung	540 537	699 837

Im Zusammenhang mit Hypotheken wurden teilweise zukünftige Mietzinsforderungen für Anlageliegenschaften, Versicherungsansprüche für Anlageliegenschaften und Aktien von Tochtergesellschaften ergänzend zu den hypothekarischen Belastungen als Sicherheiten abgetreten.

11. 4% Anleihe 11/15

in Tausend CHF	Nominalwert	Kurs in %	Marktwert	Effektiver Zinssatz in % ¹
Per 30.9.2013	58 280	105,00%	61 194	4,42%
Per 31.3.2013	60 000	103,50%	62 100	4,42%

¹ Der effektive Zinssatz setzt sich zusammen aus dem Coupon von 4% und der Amortisation der aktivierten Transaktionskosten.

Im vergangenen Halbjahr reduzierte Züblin durch vorzeitige Rückkäufe am Markt die Anleihenschuld um CHF 1,7 Mio. auf CHF 58,3 Mio.

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Oktober 2013 konnte die Anlageliegenschaft in Arnsberg leicht über Marktwert per 30. September 2013 veräussert werden.