

Portfolio

Kommentar zum Portfolio _____	11
Anlagestrategie _____	12
Gesamtportfolio _____	14
Nicht strategisches Portfolio _____	17
Portfolio Schweiz _____	18
Portfolio Frankreich _____	22
Portfolio Deutschland _____	26
Portfolio Niederlande _____	31
Leerstandsquote _____	32

**Sich neuen
Aufgaben stellen
Innovationen
nutzen.**

Kommentar zum Portfolio

Das Portfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag Anlageliegenschaften in der Schweiz, Deutschland sowie Frankreich. In Bezug auf das französische Portfolio finden aktuell Verhandlungen mit einem Investor zur Übernahme der Anlageliegenschaften statt, weshalb dieser Geschäftsbereich im Finanzbericht als aufgegebenener Geschäftsbereich dargestellt ist.

Der Wert des Gesamtportfolios belief sich Ende März 2015, inklusive des aufgegebenen Geschäftsbereichs, auf CHF 531 Mio. Dies entspricht einer Reduktion von CHF 260 Mio. und resultiert einerseits aus Wertanpassungen in allen Geschäftsbereichen von CHF 153 Mio. sowie im Umfang von CHF 57 Mio. aus dem Verkauf von sieben Liegenschaften. Andererseits steigerten Investitionen von CHF 14 Mio. den Wert. Der Einfluss der Fremdwährung verringerte den Anlagewert um CHF 64 Mio.

Die Wertveränderungen von CHF 153 Mio. sind insbesondere im französischen (77%) und deutschen (20%) Portfolio zu verzeichnen. Sie sind auf Änderungen der bisherigen Annahmen und Einschätzungen zu Marktmieten sowie die Zeitdauer bis zur Wiedervermietung bzw. der Vermietungsfähigkeit zurückzuführen. In Frankreich wurden zudem die laufenden Verhandlungen mit einem strategischen Investor berücksichtigt.

In der Berichtsperiode wurden insgesamt sieben Objekte veräussert. Aus dem strategischen Portfolio erfolgte ein Objektverkauf in Frankreich. Aus dem nicht strategischen Portfolio wurden ein Objekt in Deutschland sowie fünf Objekte in den Niederlanden verkauft. Damit konnte das niederländische Portfolio im Geschäftsjahr 2014/2015 vollumfänglich veräussert werden. Der nicht strategische Anteil am Gesamtportfolio beträgt neu 1,8%.

Per 31. März 2015 beläuft sich der Jahresmietertrag auf CHF 24 Mio. Die Leerstandsquote hat sich in der Berichtsperiode von 42,9% auf 41,4% reduziert, widerspiegelt jedoch noch immer die hohe Leerstandsquote in den drei französischen Immobilien in Neuilly. Die Leerstandsquote ohne das französische Portfolio liegt bei 13,7 %.

Strategische Neuausrichtung

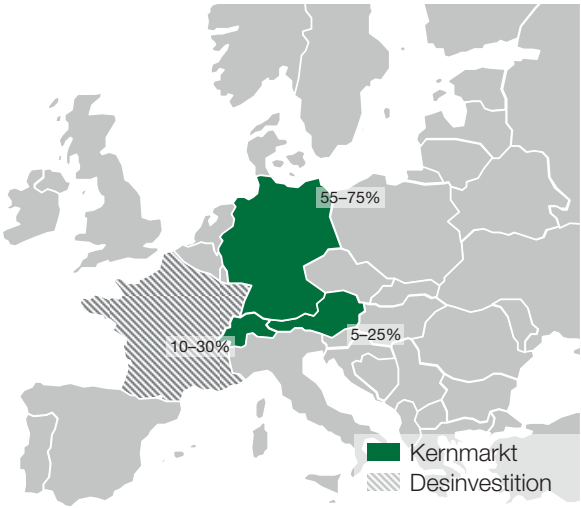
Auf Basis einer umfassenden Unternehmensanalyse und einer genauen Betrachtung aktueller und zukünftiger Marktchancen hat Züblin einen Wandel in der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft angestoßen. Die vorhandenen Kompetenzen in der Umsetzung von Wertschöpfungspotenzialen sind dabei wesentlicher Kern und Ausgangspunkt auf dem Weg zu einem der führenden Experten für ein aktives Asset Management von Büroimmobilien in Europa zu werden. Im Wesentlichen folgt die umzusetzende Strategie dabei drei Schritten von einer Konzentration auf Kernkompetenzen über eine Stabilisierung des Geschäftsmodells hin zu einer Expansionsphase.

Im Einklang mit Züblins regionaler Expertise wird hierzu kurzfristig eine Verdichtung und signifikante Vergrößerung des Immobilienportfolios durch Akquisitionen in den stabilen deutschsprachigen Immobilienmärkten Europas angestrebt. Parallel werden die bereits vorhandenen Kompetenzen ausgebaut und in zukünftig relevanten Bereichen ergänzt. Übergeordnetes Ziel dieser ersten Schritte ist eine bestmögliche Ausnutzung der Wertschöpfungsstärken durch eine Schärfung des Unternehmensprofils und eine klare Positionierung der Kernmärkte.

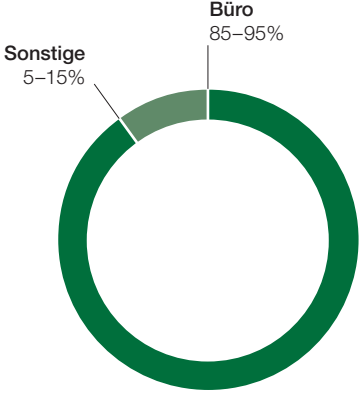
Nach erfolgreicher Stabilisierung und Erreichen einer vorteilhaften Marktposition kann das etablierte Geschäftsmodell mittelfristig auf neue geografische Märkte übertragen werden, wobei wiederum zunächst stabile europäische Regionen im Fokus stehen. Insbesondere Büroimmobilien mit Optimierungspotenzialen an Premiumstandorten in B-Städten und solche in Nebenlagen in A-Städten bieten die Möglichkeit, Züblins Wertschöpfungskompetenzen zu nutzen und für Investoren attraktive Renditen zu erwirtschaften.

Ausgehend von einer wachsenden internationalen Expertise wird langfristig eine Diversifikation über geografische Märkte, Immobilienklassen und Anlageformen hinweg angestrebt, die sich um das Kerngeschäft gruppiert und dieses sinnvoll ergänzt. Vorhandene Flexibilität soll insbesondere in Form von strategischen Allianzen und Co-Investments genutzt werden, um neue Märkte zu erschliessen und an attraktiven Investitionsmöglichkeiten zu partizipieren.

Kurzfristiger geografischer Fokus



Kurzfristige Zielstruktur des Portfolios

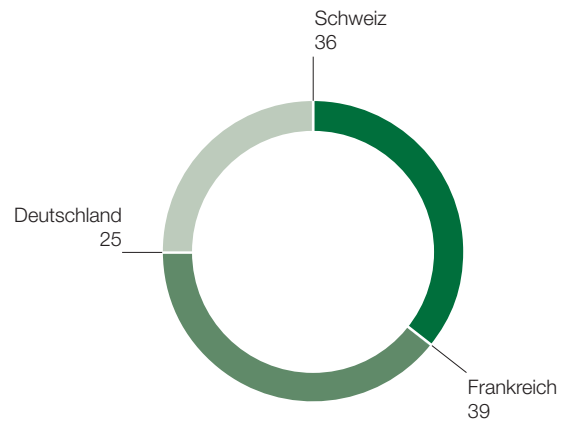


Gesamtportfolio

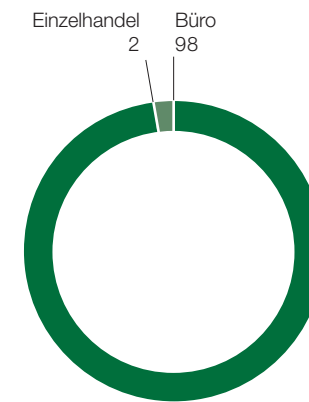
CHF/EUR in Mio.		Schweiz	Frankreich ¹	Deutschland	Total
Marktwert	CHF	189,7	209,3	131,9	530,9
	EUR	181,3	200,0	126,1	507,4
	%	35,8	39,4	24,8	100,0
Anzahl Immobilien		5	5	15	25
Jahresmietertrag	CHF	7,8	5,2	11,0	24,0
	EUR	7,5	5,0	10,5	23,0
Leerstandsquote	%	13,6	72,8	13,8	41,4
Büro	m ²	21 384	47 489	78 087	146 960
Einzelhandel	m ²	2 005	–	23 219	25 224
Gewerbe/Logistik	m ²	1 055	–	922	1 977
Übrige Flächen	m ²	3 679	2 742	6 112	12 533
Total Nutzfläche	m²	28 123	50 231	108 340	186 694

¹ Portfolio des angegebenen Geschäftsbereichs

Portfolio nach Märkten in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Entwicklung Jahresmietertrag

Die Veränderung des Jahresmietertrags zwischen dem 31. März 2014 und dem 31. März 2015 wird durch folgende Faktoren begründet:

CHF/EUR in Mio.	Schweiz CHF	Frankreich ¹ EUR	Deutschland EUR	Niederlande EUR
31.3.2014	7,4	7,6	10,4	2,7
Veränderung Leerstand	0,4	-0,3	0,3	0,0
Mietanpassungen	0,0	-0,1	-0,1	0,0
31.3.2015 unverändertes Portfolio (like-for-like)	7,8	7,2	10,6	2,7
Käufe/Verkäufe	0,0	-2,2	-0,1	-2,7
Eingliederung Renovationsprojekt	0,0	0,0	0,0	0,0
31.3.2015	7,8	5,0	10,5	0,0

¹ Portfolio des angegebenen Geschäftsbereichs

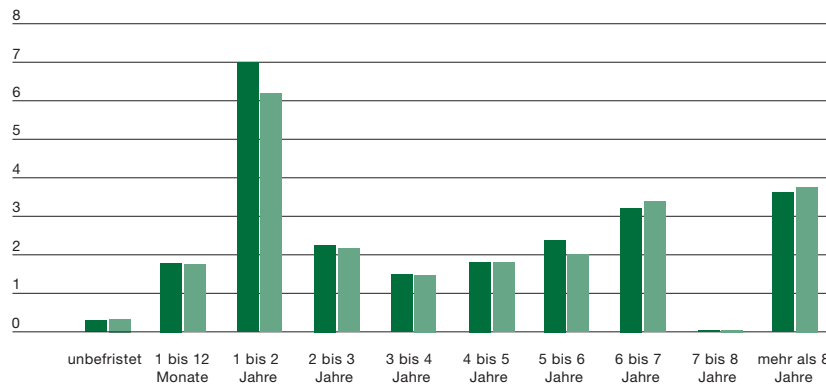
Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	12,2%
Faurecia, Paris-Nanterre	Automobilzulieferer	10,8%
Ville de Marseille, Marseille	Regierung	6,4%
Roland Berger, Zürich	Unternehmensberatung	5,8%
Bosch-Unternehmensgruppe, Stuttgart	Technologie	5,0%
Total		40,2%

Züblin Gruppe
Jahresbericht 14_15

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Corporate Governance
Vergütungsbericht
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.

Nicht strategisches Portfolio

Seit dem Abschluss vom 31. März 2013 weist Züblin das zum Verkauf stehende nicht strategische Portfolio separat aus. Die Entwicklung der letzten zwölf Monate zeigt sich wie folgt:

Marktwert per 31.3.2014			Verkäufe		Marktwertveränderung	Marktwert per 31.3.2015	
	Anzahl	in Tausend EUR	Anzahl	in Tausend EUR	in Tausend EUR	Anzahl	in Tausend EUR
Deutschland	5	15 249	1	-1 375	-4 544	4	9 330
Niederlande	5	18 700	5	-16 950	-1 750	0	0
Total	10	33 949	6	-18 325	-6 294	4	9 330

Verkäufe

Im Geschäftsjahr 2014/2015 konnten sechs nicht strategische Immobilien verkauft werden. In Deutschland war dies die Immobilie Neuwied-Niederbieber. In den Niederlanden konnte das gesamte Restportfolio veräußert werden.

Bestand

Über die letzten Jahre konnte das nicht strategische Portfolio von anfänglich 49 Objekten im Wert von EUR 643 Mio. sukzessive reduziert werden. Per 31. März 2015 verbleiben vier Liegenschaften im Wert von EUR 9 Mio. im nicht strategischen Portfolio und repräsentieren damit weniger als 2% des Gesamtportfolios.

Die vier verbleibenden Liegenschaften können in zwei Kategorien unterteilt werden. Einerseits die beiden Objekte in Neumünster und Jettingen, die nach der Insolvenz des Mieters Praktiker noch immer leer stehen. Aufgrund der bestehenden Bestimmungen für eine Nutzungsänderung gestaltet sich die Neuvermietung schwierig. Die Gesellschaft ist daher bestrebt, mit lokalen Entwicklern eine konstruktive Lösung zu finden. Die anderen beiden Objekte sind Einzelhandelsimmobilien in Marl und Halle, die einen beträchtlichen Investitionsbedarf ausweisen. Da die Gesellschaft diese Investitionen nicht selber tätigt, wird ein Verkauf an lokale Investoren angestrebt.

Portfolio Schweiz

Portfolio-Entwicklung

Die Vermietungstätigkeit hat sich im Geschäftsjahr 2014/2015 positiv entwickelt. Insbesondere in Bern konnten zwei Mieter gewonnen werden. Der Leerstand konnte damit um 30 Prozentpunkte reduziert werden. Dies hat dazu geführt, dass in Bezug auf das gesamte Schweizer Portfolio die Leerstandquote von 19,8% auf 13,6% gesunken ist.

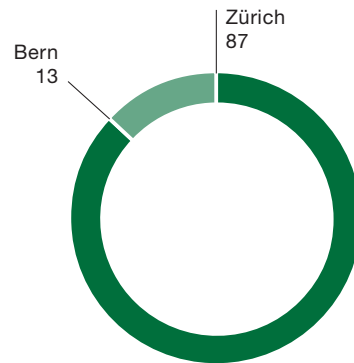
Der Jahresmietertrag ist in der Berichtsperiode um CHF 0,4 Mio. gestiegen. Dies, wie auch das geänderte Zinsumfeld, führten zu einem Wertzuwachs der Schweizer Immobilien von CHF 1,1 Mio.

Für das laufende Geschäftsjahr sieht die Gesellschaft dank der vorhandenen Nachfrage in Baden und Egg gute Chancen für eine weitere Reduktion des Leerstands. Wie bis anhin liegt das Hauptaugenmerk jedoch auf der Vermietung der verbleibenden Leerstände in Bern. Dazu soll vor allem den Einzug der beiden neuen Mieter genutzt werden.

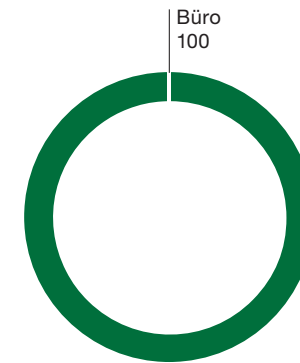
Marktentwicklung

Nach der Aufhebung des Euro-Mindestkurses Mitte Januar 2015 haben sich die Konjunkturindikatoren der Schweiz aufgrund der resultierenden Frankenstärke verschärft. Für die Jahre 2015 und 2016 wird mit einem geringeren BIP-Wachstum sowie einem leichten Anstieg der Arbeitslosenquote gerechnet. Zwar nehmen Investitionen in Immobilien im Umfeld der Negativzinsen an Attraktivität zu, der Markt für Geschäftsflächen ist jedoch weiterhin von Überkapazitäten geprägt und der Druck auf die Mietpreise hält selbst an besten Lagen an.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



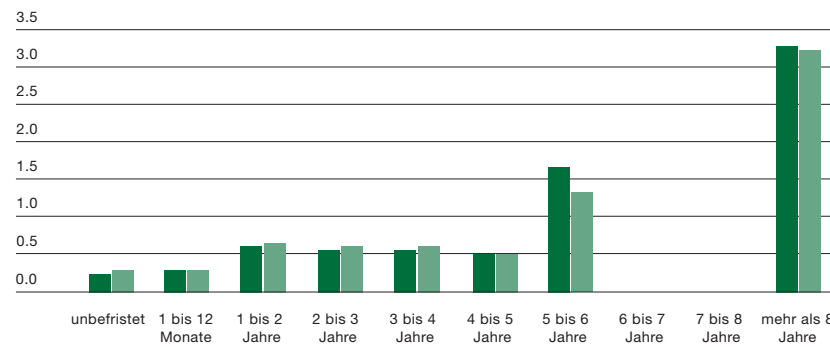
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2015	31.3.2014
Marktwert in CHF	189,7	188,6
Marktwert in EUR	181,3	154,7
Jahresmietertrag in CHF	7,8	7,4
Jahresmietertrag in EUR	7,5	6,0
Leerstandsquote	13,6%	19,8%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Schweiz	Mietanteil in % des Jahresmietertrags Gesamtportfolio
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	37,5%	12,2%
Roland Berger AG, Zürich	Unternehmensberatung	17,9%	5,8%
BR Bauhandel AG, Bern	Bauhandel	4,8%	1,6%
Globomedica AG, Egg b. Zürich	Pharma	2,5%	0,8%
Monoplan AG, Zürich	Architekturbüro	2,4%	0,8%
Total		65,1%	21,2%

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 (real) %	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	977	3,8	4,40	4,40	☐	1172	3378	404	–	1184	4966	157	3,2	6
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	M	Ⓜ	1.4.2000	1982/87/2012	893	14,6	4,90	4,90	☐	4894	3552	–	1055	1110	5717	677	11,8	110
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967/2010	929	0,0	4,20	4,20	☐	1100	3099	–	–	608	3707	–	0,0	26
4	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72/2010	4330	0,0	3,60	3,60	☐	1660	5524	–	–	279	5803	–	0,0	45
Total Region Zürich						7129	2,6				8826	15553	404	1055	3181	20193	834	4,1	187
Region Bern																			
5	Bern, Morgenstrasse 136	M	Ⓜ	1.6.2000	1991/2013	696	59,9	5,30	5,30	☐	2740	5831	1601		498	7930	4873	61,5	89
Total Portfolio Schweiz						7825	13,6				11566	21384	2005	1055	3679	28123	5707	20,3	276

☐ Alleineigentum

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

Für das französische Portfolio finden aktuell Verhandlungen zur Übernahme der Anlageliegenschaften mit einem Investor statt. Dieser Geschäftsbereich wird deshalb im Finanzbericht als aufgegebenen Geschäftsbereich dargestellt.

Die Umbauten im französischen Portfolio wurden im Berichtsjahr vollumfänglich abgeschlossen. Die Vermietung der leer stehenden Flächen wird nun mit Priorität vorangetrieben und zeigt mit der Vermietung von 6000 m² im Gebäude Newtime bereits erste Erfolge. Mieterin ab 1. Oktober 2015 ist Orangina Schweppes France. Zudem konnten in der Immobilie Imagine per 1. April 2015 vier Mietverträge für Flächen im Gesamtumfang von 1 000 m² unterzeichnet werden.

Im Oktober 2014 wurde die Immobilie Chaganne (Gennevilliers) mit einem Gewinn von EUR 0,9 Mio. verkauft.

Bis die neuen Mietverträge in Kraft treten und die restlichen Flächen vermietet sind, belaufen sich die Mietererträge auf ca. EUR 5,0 Mio. pro Jahr.

Bedingt durch die angespannte Wirtschaftslage in Frankreich besteht im Pariser Büroflächenmarkt ein Überangebot an Flächen. Dieses Überangebot bewirkt tiefere Mietpreise und schlägt sich in den Bewertungen nieder.

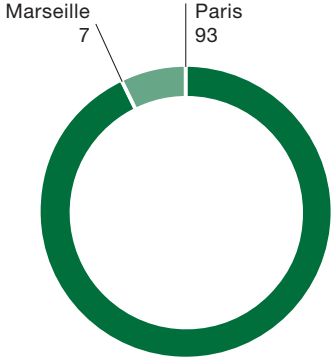
Per 31. März 2015 beträgt der Wert des französischen Portfolios EUR 200,0 Mio. und liegt damit um EUR 95,3 Mio. (-32%) tiefer als im Vorjahr. Dies berücksichtigt einerseits die laufenden Verhandlungen mit einem strategischen Investor, andererseits auch den Entscheid der Gesellschaft, die Mietangebotspreise für die leerstehenden Flächen zu reduzieren, um damit den Leerstand in den neu renovierten Liegenschaften zu mindern.

Marktentwicklung

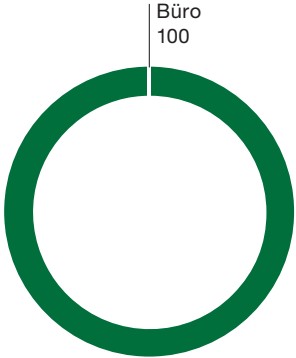
Die Auswirkungen der Euro- und Schuldenkrise schwächten die französische Wirtschaft und ihre Wettbewerbsfähigkeit. Das Wirtschaftswachstum lag im Jahr 2014 bei 0,4%. Die Erwartungen für 2015 liegen bei unter 1%.

Im Pariser Büromarkt sind unterschiedliche Tendenzen auszumachen. Einerseits nahmen die Immobilien-Transaktionen um 46% auf EUR 22,7 Mia. zu, schwächten sich aber im Vorjahresvergleich im ersten Quartal 2015 bereits wieder um 27% ab. Vermietungen nahmen durchschnittlich um 13% gegenüber Vorjahr zu, dies allerdings auf einem tieferen Mietspreisniveau. Investoren konzentrieren sich weiterhin auf Core Objekte und Mieter suchen neue oder renovierte energieeffiziente Bürogebäude und achten vermehrt auf die Optimierung der Betriebskosten.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2015	31.3.2014
Marktwert in CHF	209,3	396,0
Marktwert in EUR	200,0	324,7
Jahresmietertrag in CHF	5,2	9,3
Jahresmietertrag in EUR	5,0	7,6
Leerstandsquote	72,8%	66,5%

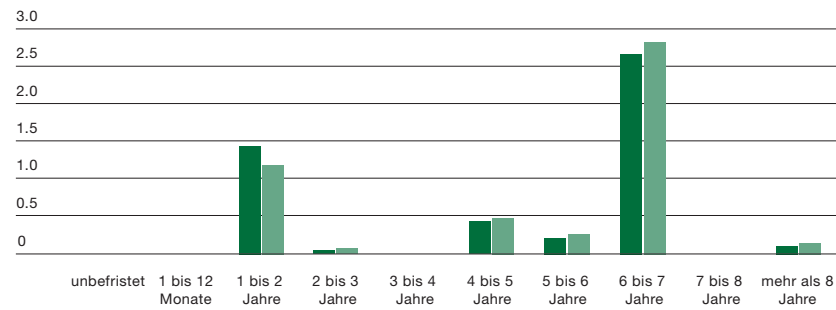
Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	
		Portfolio Frankreich	Gesamtportfolio
Faurecia, Paris-Nanterre	Automobilzulieferer	49,7%	10,8%
Ville de Marseille, Marseille	Regierung/Stadtbüro	29,3%	6,4%
National Instruments, Paris-Nanterre	Automobilzulieferer	8,5%	1,8%
Cisac, Paris-Neuilly-sur-Seine	Urheberrechte	4,4%	0,9%
Promethean, Paris-Neuilly-sur-Seine	Interaktive Technologien	3,5%	0,8%
Total		95,3%	20,7%

Züblin Gruppe
Jahresbericht 14_15

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Corporate Governance
Vergütungsbericht
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.

Immobilie Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbsdatum	Baujahr/ Renovationsjahr	Jahresmieterttrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Kapitalisierungs- in %	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
6	Neuilly-sur-Seine, Paris, 52 Boulevard du Parc "Newtime"	BREEAM, HQE, BBC	Ⓜ	1.7.2002	1971/2014	-	100,0	5,50	☐	5 800	16 590	-	-	1 010	17 600	17 600 ¹	100,0	446
7	Neuilly-sur-Seine, Paris, 28-34 Boulevard du Parc "Think"		Ⓜ	1.7.2002	1976	-	100,0	5,35	☐	3 223	6 602	-	-	122	6 724	6 724	100,0	174
8	Neuilly-sur-Seine, Paris, 20-26 Boulevard du Parc "Imagine"	BBC	Ⓜ	19.3.2007	1978/2013	653	82,2	5,50	☐	4 546	8 385	-	-	510	8 895	6 140	69,0	246
9	Nanterres, Paris, 6-16 Rue Hennape "Le Magellan"		Ⓜ	5.10.2007	2001	3 031	0,0	7,50	☐	7 892	11 177	-	-	11 177	-	0,0	296	
Total Region Paris						3 684	79,1			21 461	42 754	-	-	1 642	44 396	30 464	68,6	1 162
Region Marseille																		
10	Marseille, 36-40 rue Roger Salengro		Ⓜ	30.1.2008	2007	1 528	0,0	7,50	☐	2 087	4 735	-	-	1 100	5 835	-	0,0	67
Total Portfolio Frankreich						5 212	72,8			23 548	47 489	-	-	2 742	50 231	30 464	60,6	1 229

☐ Alleineigentum

¹ Per 1.10.2015 6 120 m² vermietet

M Minergie
BBC Bâtiment de basse consommation
HQE Haute qualité environnementale
BREEAM BRE environmental assessment method

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung

Portfolio Deutschland

Portfolio-Entwicklung

Das Vermietungsergebnis im strategischen Büro-Portfolio war erneut positiv. Der wirtschaftliche Leerstand konnte in den letzten zwölf Monaten von 15,9% auf 8,4% reduziert werden.

Im Objekt Mittlerer Pfad 2–4, Stuttgart, hat Züblin die nicht vermietbaren Flächen in den Untergeschossen zu weiteren Tiefgaragenplätzen umgebaut. Die Schaffung von 100 neuen, modernen Stellplätzen wirkte sich positiv auf die Neuvermietung der Büroflächen aus. Ein international führendes Technologie- und Dienstleistungsunternehmen hat 1 200 m² zusätzliche Fläche angemietet.

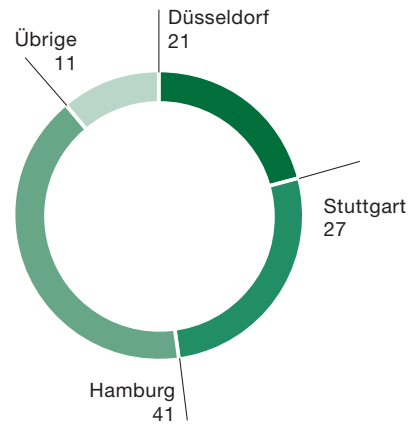
In der Berichtsperiode konnte ein Objekt aus dem nicht strategischen Portfolio zum Marktwert per 31. März 2014 verkauft werden.

Die bisherigen Annahmen zur Wiedervermietung wurden per Stichtag angepasst und führten zu einer Wertkorrektur des Portfolios im Umfang von EUR 31 Mio.

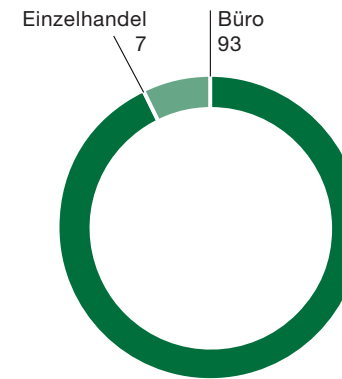
Marktentwicklung

Der deutsche Immobilienmarkt profitierte im Jahr 2014 erheblich vom niedrigen Zinsniveau. Der Fokus der Investoren liegt weiterhin auf Büroimmobilien. Rund die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens von EUR 40 Mrd. entfällt auf dieses Marktsegment. In den deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München wurden im vergangenen Jahr EUR 22,1 Mrd. (EUR + 3,8 Mrd.) investiert; dies entspricht einer Steigerung von rund 21%. Obwohl die Hälfte des bundesweiten Transaktionsvolumens erneut in lediglich sieben Top-Standorten erzielt wurde, zeichnet sich ab, dass auch sog. B-Städte vom Investitionsanstieg profitieren. Trotz aktueller geopolitischer Unwegbarkeiten, verbunden mit hohem Risikopotential für den Kapitalmarkt, dürfte das Marktumfeld für Immobilieninvestoren in Deutschland attraktiv bleiben.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



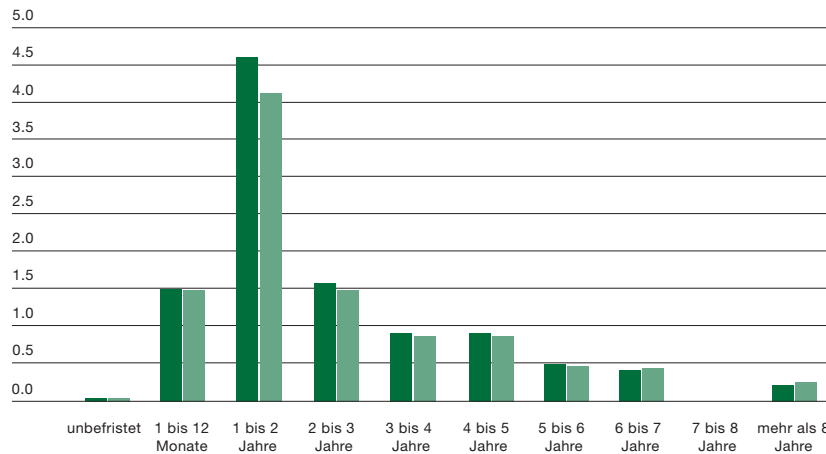
Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2015	31.3.2014
Marktwert in CHF	131,9	183,2
Marktwert in EUR	126,1	150,2
Jahresmietertrag in CHF	11,0	12,7
Jahresmietertrag in EUR	10,5	10,4
Leerstandsquote	13,8%	20,1%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Deutschland	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Bosch-Unternehmensgruppe, Stuttgart	Technologie	11,0%		5,0%
Spar Leasing- und Vermietungsgesellschaft GmbH, Halle	Supermarkt	8,7%		4,0%
Panalpina Weltransport (D) GmbH, Hamburg	Spedition	6,6%		3,0%
European X-Ray Free Electron Laser Facility GmbH, Hamburg	Technologie	4,6%		2,1%
Alpine Electronics GmbH, Stuttgart	Technologie	4,2%		1,9%
Total		35,2%		16,1%

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 (real) %	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																			
11	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17–21		Ⓜ	1.1.1999	1992	1722	6,3	7,00	7,75	☐	7538	13590	–	–	340	13930	812	5,8	246
12	Hamburg, Nagelsweg 37, 39		Ⓜ	1.1.1999	1986	1297	2,0	6,25	7,00	☐	4616	8873	–	–	490	9363	–	0,0	191
13	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11–19		Ⓜ	1.1.1999	1970 2002	893	7,2	6,50	7,25	☐	2901	6531	–	–	782	7313	521	7,1	100
Total Region Hamburg						3911	5,1				15055	28994	–	–	1612	30606	1333	4,4	537
14	Düsseldorf, Rosstrasse 96		Ⓜ	1.11.2001	1984 2009	897	17,1	7,00	8,25	☐	1315	6393	–	–	46	6439	1034	16,1	75
15	Dortmund, Hansastrasse 30	DGNB	Ⓜ	1.7.2004	1986 2011	587	0,0	6,00	7,00	☐	627	3015	544	–	286	3845	–	0,0	0
16	Witten, Marktstrasse 2			1.7.2004	2002	287	22,8	7,50	9,00	☐	687	1780	1110	–	620	3510	1231	35,1	0
Total Region Düsseldorf						1772	13,2				2629	11188	1654	–	952	13794	2265	16,4	75
17	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	732	16,1	8,50	9,00	☐	6880	7788	–	547	333	8668	3208	37,0	180
18	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2–4			1.12.2000	1991	1728	7,6	7,50	8,25	☐	8521	15816	–	–	710	16526	2187	13,2	414
19	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	873	7,1	7,50	8,50	☐	3620	7348	–	375	123	7845	582	7,4	121
Total Region Stuttgart						3333	9,5				19021	30952	–	922	1166	33039	5977	18,1	715
20	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	324	15,4	7,50	8,00	☐	2372	3631	–	–	77	3708	1066	28,7	98
21	München-Germering, Streiflacher Strasse 7			1.3.2002	1999	398	0,0	6,50	7,50	☐	2512	2954	–	–	449	3403	180	5,3	70
Total übrige Regionen						722	7,6				4884	6585	–	–	526	7111	1246	17,5	168
Total Büro						9738	8,4				41589	77719	1654	922	4256	84550	10821	12,8	1495

☐ Alleineigentum

Ⓜ 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

Immobilie Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbsdatum	Baujahr/Renovationsjahr	Jahresmietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Kapitalisierungssatz in %	Diskontierungssatz (real) %	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
Einzelhandel																			
22	Marl, Marler Stern 1–80			1.7.2004	1974	298	24,5	10,00	12.50	○	2222	–	2563	–	–	2563	744	29,0	0
23	Halle, Am Treff 5			1.7.2004	1970	958	0,0	9,00	9.00	□	12899	–	6850	–	776	7626	–	0,0	42
Ehemals Praktikermärkte																			
24	Jettingen, Heilbergstrasse 5			1.7.2004	1971	–	100,0	10,00	10.00	□	18875	–	5815	–	–	5815	5815	100,0	201
25	Neumünster, Haart 190			1.7.2004	1998	–	100,0	10,00	10.00	□	20459	368	6337	–	1080	7785	7785	100,0	207
Total Einzelhandel (nicht strategisch)						1255	41,0				54455	368	21565	–	1856	23789	14344	60,3	450
Total Portfolio Deutschland						10994	13,8				96044	78087	23219	922	6112	108339	25165	23,2	1945

□ Alleineigentum
○ Stockwerkeigentum

Portfolio Niederlande

Portfolio-Entwicklung

Wie im Geschäftsbericht 2013/2014 angekündigt, konnte Züblin im Geschäftsjahr 2014/2015 alle verbleibenden Liegenschaften des niederländischen Portfolios verkaufen.

Portfolio-Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2015	31.3.2014
Marktwert in CHF	0,0	22,8
Marktwert in EUR	0,0	18,7
Jahresmietertrag in CHF	0,0	3,3
Jahresmietertrag in EUR	0,0	2,7
Leerstandsquote	0,0%	23,8%

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote reduzierte sich gegenüber dem Vorjahr leicht um 1,5 Prozentpunkte. Positiv beeinflusst wurde die Veränderung durch die Reduktion der Leerstände in der Schweiz und in Deutschland. Speziell zu erwähnen ist die Reduktion von 7,5 Prozentpunkten beim deutschen strategischen Portfolio. Damit konnte die 10% Grenze im strategischen Portfolio erstmalig unterschritten werden. Einen negativen Einfluss auf die Veränderung der Leerstandsquote hatte der Verkauf von sieben Anlageliegenschaften mit hohem Vermietungsgrad. Dies widerspiegelt sich auch in der Entwicklung des französischen Portfolios. Bei der Leerstandsquote nicht berücksichtigt sind die Neuvermietungen mit Mietbeginn im neuen Geschäftsjahr (z.B. 6 000 m² in Newtime an OSP). Die Leerstandsquote ohne das französische Portfolio liegt bei 13,7%.

Leerstandsquote monetär

Region	Gesamt per 31.3.2015	Gesamt per 31.3.2014	strategisch per 31.3.2015	strategisch per 31.3.2014	nicht strategisch per 31.3.2015	nicht strategisch per 31.3.2014
Schweiz	13,6%	19,8%	13,6%	19,8%	n.a.	n.a.
Frankreich ¹	72,8%	66,5%	72,8%	66,5%	n.a.	n.a.
Deutschland	13,8%	20,1%	8,4%	15,9%	41,0%	38,4%
Niederlande	0,0%	17,3%	n.a.	n.a.	n.a.	23,8%
Total	41,4%	42,9%	41,4%	44,8%	41,0%	29,7%

Ertragspotenzial der monetären Leerstände

in CHF Mio.	Jahresmietertrag Ist	Marktmiete des Leerstands	Jahresmietertrag Soll
Schweiz	7,8	1,2	9,0
Frankreich ¹	5,2	14,0	19,2
Deutschland	11,0	1,8	12,8
Total	24,0	16,9	41,0

¹ Portfolio des angegebenen Geschäftsbereichs