

Portfolio

Kommentar zum Portfolio	11
Gesamtportfolio	12
Leerstandsquote	13
Grösste Mieter	13
Mietvertragsanalyse	13
Portfolio Schweiz	14
Portfolio Deutschland	15

**Sich neuen
Aufgaben stellen
Innovationen
nutzen.**

Kommentar zum Portfolio

Das Portfolio der Gruppe umfasst zum Stichtag Anlageliegenschaften in der Schweiz und in Deutschland. In Bezug auf das französische Portfolio konnte die im Juni 2015 angekündigte Transaktion vollzogen werden. Als Folge davon hat die Züblin Immobilien Holding AG den wirtschaftlichen Rückzug aus dem französischen Markt umgesetzt, weshalb dieser Geschäftsbereich im Finanzbericht keine Berücksichtigung mehr findet.

Der Wert des Gesamtportfolios belief sich Ende September 2015 auf CHF 330 Mio. Das entspricht einem Wertzuwachs von CHF 8.4 Mio. im Vergleich zum 31. März 2015 und resultiert einerseits aus den Vermietungserfolgen und damit positiven Marktwertentwicklung von CHF 4.4 Mio. sowie dem Einfluss der Fremdwährung von CHF 5.7 Mio. Zusätzlich steigerten Investitionen von CHF 1.5 Mio. den Portfoliowert. Andererseits konnte in der Berichtsperiode eine nicht strategische Liegenschaft in Deutschland mit einem Marktwert von CHF 3.3 Mio verkauft werden.

Per 30. September 2015 beläuft sich der Jahresmietertrag auf CHF 18.9 Mio. Die Leerstandsquote hat sich während der Berichtsperiode unter Ausschluss des französischen Portfolios von 13.7% auf 13% verbessert. Berücksichtigt man nur die strategischen Liegenschaften weisen die Bürogebäude eine Reduktion des Leerstandes von 10.8% auf 9.7% auf. Die zwei nicht-strategischen Liegenschaften in Jettingen und Neumünster, welche beinahe komplett leerstehend sind, stehen kurz vor dem Verkauf.

Der Schweizer Vermietungsmarkt im Bürosegment gestaltete sich in den letzten 6 Monaten ruhig. Betrachtet man die Region Zürich so stiegen im zweiten Quartal 2015 die leerstehenden Büroflächen um ca. 3% auf 403'000 m², was 5.2% des Bestandes entspricht. Im CBD von Zürich konnte eine leichte Verringerung des Leerstandes vernommen werden, wobei die Spitzenmieten bei CHF 825/m² verharrten. Aufgrund der Einführung der Negativzinsen durch die Schweizerische Nationalbank sind die kalkulierten Spitzenrenditen für Topbüroliegenschaften in der Innenstadt von Zürich um ca. 20 Basispunkte gesunken. Der Vermietungsmarkt in der ganzen Region Zürich dürfte aufgrund der anhaltend hohen Bautätigkeit noch für eine längere Zeit mieterfreundlich bleiben.

Die Stimmung auf dem Vermietungs- sowie Transaktionsmarkt in Deutschland ist weiter gut. Insbesondere sorgen niedrige Zinsen, ein niedriger Ölpreis und ein guter Wechselkurs des Euro für überwiegend positive Unternehmensnachrichten. Über die sieben deutschen Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Köln und Stuttgart hinweg zeigt sich zum Dreivierteljahr mit 2,49 Mio. m² vermieteten Büroflächen ein deutlicher Anstieg von 18 % (Q1-3 2014: 2,11 Mio. m²). Die Vermietungserfolge konnten damit gegenüber dem Halbjahr nochmals gesteigert werden. In der Folge lag der kumulierte Leerstand Ende September 2015 bei 6.17 Mio. m² und damit 12% unter dem Vorjahresstand. Die über die sieben deutschen Städte gemittelte Leerstandsquote konnte in den letzten 12 Monaten um 1%-Punkt auf 6.9 % reduziert werden.

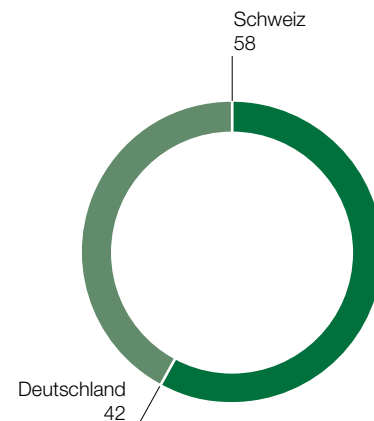
Gesamtportfolio

CHF/EUR in Mio.		Schweiz	Deutschland	Total
Marktwert	CHF	191.9	138.2	330.0
	EUR	175.8	126.6	302.3
	%	58.1	41.9	100.0
Anzahl Immobilien		5	14	19
Jahresmietertrag	CHF	7.9	11.0	18.9
	EUR	7.2	10.1	17.3
Leerstandsquote	%	12.8	13.1	13.0
Büro	m ²	21 384	78 087	99 471
Einzelhandel	m ²	2 005	16 369	18 374
Gewerbe/Logistik	m ²	1 055	922	1 977
Übrige Flächen	m ²	3 679	5 336	9 015
Total Nutzfläche	m²	28 123	100 714	128 837

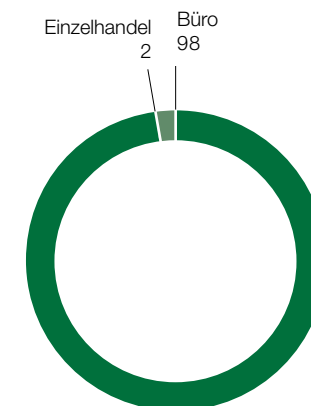
Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 15_16

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Finanzbericht Gruppe

Portfolio nach Märkten in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



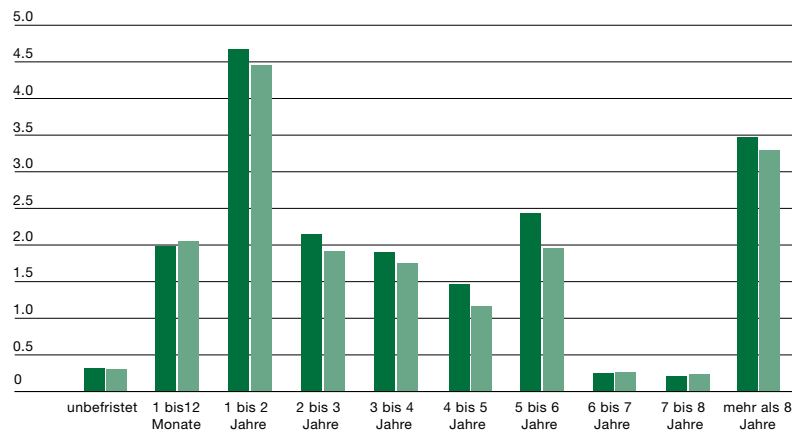
Leerstandsquote

Region	Gesamt per 30.9.2015	Gesamt per 31.3.2015	strategisch per 30.9.2015	strategisch per 31.3.2015	nicht strategisch per 30.9.2015	nicht strategisch per 31.3.2015
Schweiz	12,8%	13,6%	12,8%	13,6%	n.a.	n.a.
Deutschland	13,1%	13,8%	7,2%	8,4%	67,2%	41,0%
Total	13,0%	13,7%	9,7%	10,8%	67,2%	41,0%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	15,5%
Bosch-Unternehmensgruppe, Stuttgart	Technologie	7,4%
Roland Berger, Zürich	Unternehmensberatung	7,4%
Panalpina Weltransport (D) GmbH, Hamburg	Logistik	4,1%
European X-Ray Free Electron Laser Facility GmbH, Hamburg	Spedition	2,8%
Total		37,2%

**Mietvertragsanalyse
in CHF Mio.**



■ Istmiets: basierend auf den effektiven Mieteinnahmen der auslaufenden Mietverträge.
 ■ Marktmiets: basierend auf der Annahme, dass die auslaufenden Verträge zu den im heutigen Zeitpunkt geltenden Marktmiets verlängert oder erneuert werden.

Portfolio Schweiz per 30.9.2015

Immobilie Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbs- datum	Baujahr/ Renova- tions- jahr	Jahres- mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Kapitalisie- rungssatz in %	Diskontie- rungssatz (real) %	Eigen- tumsver- hältnis	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	Leer- stand (m ²) %	Anzahl Park- plätze
1	Baden, Rütistrasse 3/3a		Ⓜ	1.3.2000	1961 2012	1003	1.8	4.50	4.50	☐	1172	3378	404	-	1184	4966	78	1.6	6
2	Egg, Gewerbstrasse 12/12a	M	Ⓜ	1.4.2000	1982/87 2012	939	10.0	5.00	5.00	☐	4894	3552	-	1055	1110	5717	437	7.6	110
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967 2010	929	0.0	4.40	4.40	☐	1100	3099	-	-	608	3707	-	0.0	26
4	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72 2010	4330	0.0	3.80	3.80	☐	1660	5524	-	-	279	5803	-	0.0	45
Total Region Zürich						7201	1.7				8826	15553	404	1055	3181	20193	515	2.6	187
Region Bern																			
5	Bern, Morgenstrasse 136	M	Ⓜ	1.6.2000	1991 2013	703	59.5	5.30	5.30	☐	2740	5831	1601		498	7930	4859	61.3	89
Total Portfolio Schweiz						7904	12.8				11566	21384	2005	1055	3679	28123	5374	19.1	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

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 15_16

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Finanzbericht Gruppe

Portfolio Deutschland per 30.9.2015

Seite
15

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 15_16

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Finanzbericht Gruppe

Immobilie Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbsdatum	Baujahr/ Renovationsjahr	Jahresmietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Kapitalisierungssatz in %	Diskontierungssatz (real) %	Eigentumsverhältnis	Grundstücksfläche m²	Büro m²	Einzelhandel m²	Gewerbe/Logistik m²	Übrige Flächen m²	Total Nutzfläche m²	Leerstand m²	Leerstand (m²) %	Anzahl Parkplätze
Büro																			
6	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17-21		Ⓜ	1.1.1999	1992	1841	4.8	7.00	7.50	□	7 538	13 590	-	-	340	13 930	648	4.7	246
7	Hamburg, Nagelsweg 37, 39		Ⓜ	1.1.1999	1986	1 353	2.5	6.25	6.75	□	4 616	8 873	-	-	490	9 363	-	0.0	191
8	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11-19		Ⓜ	1.1.1999	1970 2002	903	9.8	6.50	7.25	□	2 901	6 531	-	-	782	7 313	694	9.5	100
Total Region Hamburg						4 097	5.2				15 055	28 994	-	-	1 612	30 606	1 342	4.4	537
9	Düsseldorf, Rosstrasse 96		Ⓜ	1.11.2001	1984 2009	1 027	5.6	7.00	8.25	□	1 315	6 393	-	-	46	6 439	281	4.4	75
10	Dortmund, Hansastrasse 30	DGNB	Ⓜ	1.7.2004	1986 2011	613	0.0	6.00	7.00	□	627	3 015	544	-	286	3 845	-	0.0	0
11	Witten, Marktstrasse 2			1.7.2004	2002	362	15.6	7.50	9.00	□	687	1 780	1 110	-	620	3 510	1 026	29.2	0
Total Region Düsseldorf						2 002	6.0				2 629	11 188	1 654	-	952	13 794	1 307	9.5	75
12	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	966	8.5	8.50	9.00	□	6 880	7 788	-	547	333	8 668	1 023	11.8	180
13	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2-4			1.12.2000	1991	1 834	12.1	7.50	8.25	□	8 521	15 816	-	-	710	16 526	2 319	14.0	414
14	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	911	7.1	7.50	8.50	□	3 620	7 348	-	375	123	7 845	582	7.4	121
Total Region Stuttgart						3 711	10.0				19 021	30 952	-	922	1 166	33 039	3 924	11.9	715
15	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	358	14.6	7.50	8.00	□	2 372	3 631	-	-	77	3 708	1 067	28.8	98
16	München-Germering, Streiflacher Strasse 7			1.3.2002	1999	416	0.0	6.25	7.50	□	2 512	2 954	-	-	449	3 403	180	5.3	70
Total übrige Regionen						774	7.3				4 884	6 585	-	-	526	7 111	1 247	17.5	168
Total Büro						10 584	7.2				41 589	77 719	1 654	922	4 256	84 550	7 820	9.2	1 495

□ 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 Züblin Zertifikate 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																		
17	Marl, Marler Stern 1-80		1.7.2004	1974	380	10.3	10.00	12.50	○	2222	-	2563	-	-	2563	407	15.9	0
Ehemals Praktikermärkte																		
18	Jettingen, Heilbergstrasse 5		1.7.2004	1971	-	100.0	8.50	10.00	□	18875	-	5815	-	-	5815	5815	100.0	201
19	Neumünster, Haart 190		1.7.2004	1998	26	94.1	7.50	10.00	□	20459	368	6337	-	1080	7785	7417	95.3	207
Total Einzelhandel (nicht strategisch)					406	67.2				41 556	368	14 715	-	1 080	16 163	13 639	84.4	408
Total Portfolio Deutschland					10990	13.1				83 145	78 087	16 369	922	5 336	100 713	21 459	21.3	1 903

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum