

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.