

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 17 Anlageliegenschaften, von denen fünf in der Schweiz und in zwölf in Deutschland liegen.

Der Gesamtwert des Portfolios beläuft sich zum 30. September 2016 auf CHF 338.0 Mio. Dies entspricht einem Anstieg von CHF 6.8 Mio. gegenüber dem 31. März 2016. Die positive Marktentwicklung in Züblins Investmentmärkten Schweiz und Deutschland führte zu einer positiven Wertanpassung von CHF 6.3 Mio. CHF 2.8 Mio. beziehen sich auf Deutschland, wo die Preise für Büroimmobilien in guten Lagen mit niedrigen Leerstandsdaten momentan auf einem hohen Niveau sind. Zusätzlich steigerten Investitionen von CHF 1.2 Mio. den Portfoliowert. Dagegen reduzierten Währungsbewegungen den Portfoliowert um 0.7 Mio. CHF.

Per 30. September 2016 beläuft sich der Jahresmietertrag auf CHF 18.9 Mio. Die Leerstandsquote des Schweizer Portfolios hat sich während der Berichtsperiode von 12,4% auf 11,7% verbessert. Im Deutschen Portfolio erhöhte sich der Leerstand von 6,4% auf 8,6%. Die Gesamtleerstandsquote des Portfolios bleibt unter 10% und beträgt aktuell 9,9% im Vergleich zu 9,0% zum 31. März 2016.

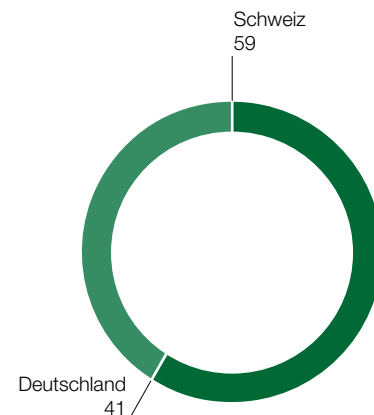
Gesamtportfolio

CHF/EUR in Mio.		Schweiz	Deutschland	Total
Marktwert	CHF	199.5	138.5	338.0
	EUR	183.4	127.4	310.8
	%	59.0	41.0	100.0
Anzahl Immobilien		5	12	17
Jahresmietertrag	CHF	8.0	10.9	18.9
	EUR	7.4	10.0	17.4
Leerstandsquote	%	11.7	8.6	9.9
Büro	m ²	21 411	77 719	99 130
Einzelhandel	m ²	2 005	4 217	6 222
Gewerbe/Logistik	m ²	1 055	922	1 977
Übrige Flächen	m ²	3 624	4 256	7 880
Total Nutzfläche	m²	28 095	87 114	115 209

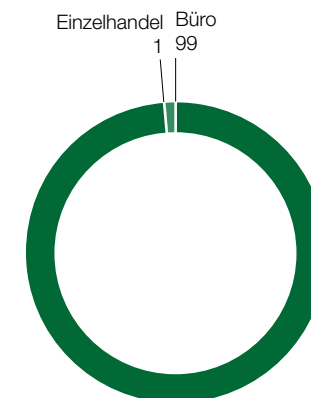
Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 16_17

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Finanzbericht Gruppe

Portfolio nach Märkten in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %
(entsprechend Kategorisierung S. 14-16)



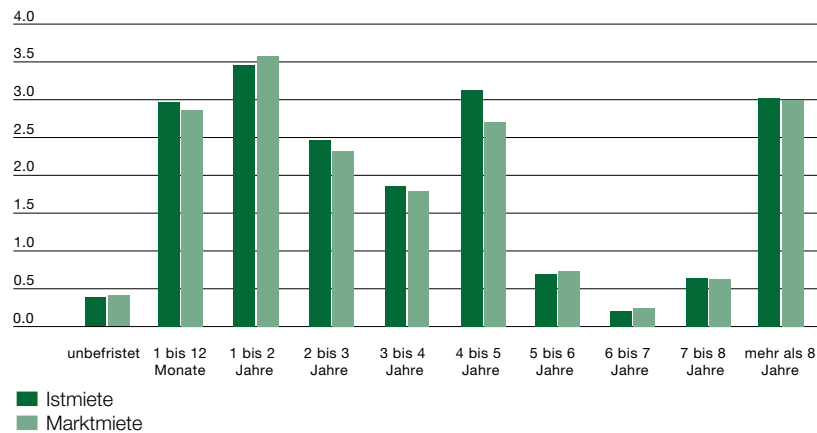
Leerstandsquote

Region	per 30.9.2016	per 31.3.2016
Schweiz	11,7%	12,4%
Deutschland	8,6%	6,4%
Total	9,9%	9,0%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	15,5%
Bosch-Unternehmensgruppe, Stuttgart	Technologie	7,9%
Roland Berger, Zürich	Unternehmensberatung	7,4%
Panalpina Welttransport (D) GmbH, Hamburg	Logistik	4,1%
Alpine Electronics GmbH, Stuttgart	Technologie	2,8%
Total		37,7%

Mietvertragsanalyse
in CHF Mio.



Portfolio Schweiz per 30.9.2016

Immobilie Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbsdatum	Baujahr/ Renovationsjahr	Jahresmietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Kapitalisierungssatz in %	Diskontierungssatz (nominal) %	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
Anlagekategorie Büro																			
1	Baden, Rütistrasse 3/3a		Ⓜ	1.3.2000	1961/2012	1053	0.0	3.80	4.30	☐	1172	3385	404	-	1185	4974	-	0.0	6
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	M	Ⓜ	1.4.2000	1982/87/2012	983	6.3	4.50	5.00	☐	4894	3572	-	1055	1054	5681	258	4.5	110
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967/2010	953	0.0	3.60	4.10	☐	1100	3099	-	-	608	3707	-	0.0	26
4	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72/2010	4330	0.0	3.10	3.60	☐	1660	5524	-	-	279	5803	-	0.0	45
Total Region Zürich						7319	0.9				8826	15580	404	1055	3126	20165	258	1.3	187
Region Bern																			
5	Bern, Morgenstrasse 136	M	Ⓜ	1.6.2000	1991/2013	703	58.7	4.70	5.20	☐	2740	5831	1601		498	7930	4724	59.6	89
Total Portfolio Schweiz						8022	11.7				11566	21411	2005	1055	3624	28095	4982	17.7	276

☐ Alleineigentum

M Minergie

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung

Portfolio Deutschland per 30.9.2016

Seite
15

Immobilie Nr.	Ort, Strasse	Gebäude Zertifikate	Züblin EMS	Erwerbsdatum	Baujahr/ Renova-tions-jahr	Jahres-mietertrag CHF 1000	Leerstand (CHF) %	Kapitalisie-rungssatz in %	Diskontie-rungssatz (nominal) %	Eigen-tumsver-hältnis	Grund-stücks-fläche m²	Büro m²	Einzel-handel m²	Gewerbe/ Logistik m²	Übrige Flächen m²	Total Nutz-fläche m²	Leerstand m²	Leerstand (m²) %	Anzahl Park-plätze
Anlagekategorie Büro																			
6	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17-21		Ⓜ	1.1.1999	1992	1470	22.9	7.50	8.50	□	7538	13590	-	-	340	13930	3199	23.0	246
7	Hamburg, Nagelsweg 37, 39		Ⓜ	1.1.1999	1986	1275	8.1	6.25	7.00	□	4616	8873	-	-	490	9363	590	6.3	191
8	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11-19		Ⓜ	1.1.1999	1970 2002	968	4.3	6.00	7.25	□	2901	6531	-	-	782	7313	286	3.9	100
Total Region Hamburg						3713	13.8				15055	28994	-	-	1612	30606	4075	13.3	537
9	Düsseldorf, Rosstrasse 96		Ⓜ	1.11.2001	1984 2009	1080	0.8	7.00	8.25	□	1315	6393	-	-	46	6439	39	0.6	75
10	Dortmund, Hansastrasse 30	DGNB	Ⓜ	1.7.2004	1986 2011	476	15.4	6.00	7.00	□	627	3015	544	-	286	3845	620	16.1	0
11	Witten, Marktstrasse 2			1.7.2004	2002	418	6.0	7.00	8.50	□	687	1780	1110	-	620	3510	640	18.2	0
Total Region Düsseldorf						1974	5.8				2629	11188	1654	-	952	13794	1299	9.4	75
12	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	1012	8.1	8.50	9.00	□	6880	7788	-	547	333	8668	1023	11.8	180
13	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2-4			1.12.2000	1991	2062	2.8	7.00	8.00	□	8521	15816	-	-	710	16526	475	2.9	414
14	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	908	7.2	7.00	8.75	□	3620	7348	-	375	123	7845	582	7.4	121
Total Region Stuttgart						3982	5.2				19021	30952	-	922	1166	33039	2080	6.3	715
15	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	486	4.6	7.50	8.00	□	2372	3631	-	-	77	3708	228	6.1	98
16	München-Germering, Streiflacher Strasse 7			1.3.2002	1999	363	0.0	6.00	7.25	□	2512	2954	-	-	449	3403	180	5.3	70
Total übrige Regionen						849	2.7				4884	6585	-	-	526	7111	408	5.7	168
Total Büro						10517	8.3				41589	77719	1654	922	4256	84550	7862	9.3	1495

□ Alleineigentum

DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) vorhanden

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in Planung

Züblin Gruppe
Halbjahresbericht 16_17

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Finanzbericht Gruppe

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
Anlagekategorie Einzelhandel																		
17	Marl, Marler Stern 1-80		1.7.2004	1974	324	15.8	10.00	12.50	○	2222	-	2563	-	-	2563	487	19.0	0
Total Einzelhandel					324	15.8				2222	-	2563	-	-	2563	487	19.0	-
Total Portfolio Deutschland					10841	8.6				43811	77719	4217	922	4256	87113	8349	9.6	1495

- Alleineigentum
- Stockwerkeigentum