

Portfolio

Portfolio Übersicht	10
Portfolio Schweiz	13
Portfolio Deutschland	17
Strategische Ausrichtung	21

**Sich neuen
Aufgaben stellen
Innovationen
nutzen.**

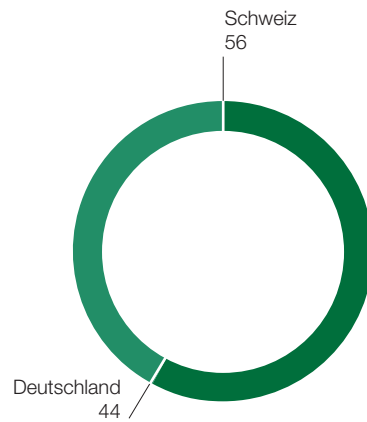
Portfolio Übersicht

CHF/EUR in Mio.		Schweiz ¹	Deutschland ²	Total
Marktwert	CHF	198.5	158.7	357.2
	EUR	185.6	148.4	333.9
	%	55.6	44.4	100.0
Anzahl Immobilien		5	12	17
Jahresmietertrag	CHF	8.1	10.7	18.8
	EUR	7.6	10.0	17.6
Leerstandsquote	%	10.6	10.8	10.7
Büro	m ²	21 939	77 719	99 658
Einzelhandel	m ²	2 005	4 217	6 222
Gewerbe/Logistik	m ²	0	922	922
Übrige Flächen	m ²	4 151	4 256	8 407
Total Nutzfläche	m²	28 095	87 114	115 209

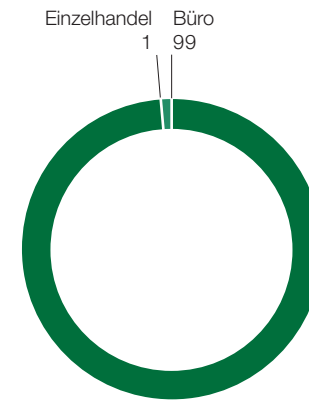
¹ fortgeführter Geschäftsbereich

² aufgegebenen Geschäftsbereich

Portfolio nach Märkten in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



Entwicklung Jahresmietertrag

Die Veränderung des Jahresmietertrags zwischen dem 31. März 2016 und dem 31. März 2017 wird durch folgende Faktoren begründet:

CHF/EUR in Mio.	Schweiz CHF	Deutschland EUR
31.3.2016	7.9	10.2
Veränderung Leerstand	0.2	-0.3
Mietanpassungen	0.0	0.1
31.3.2017	8.1	10.0

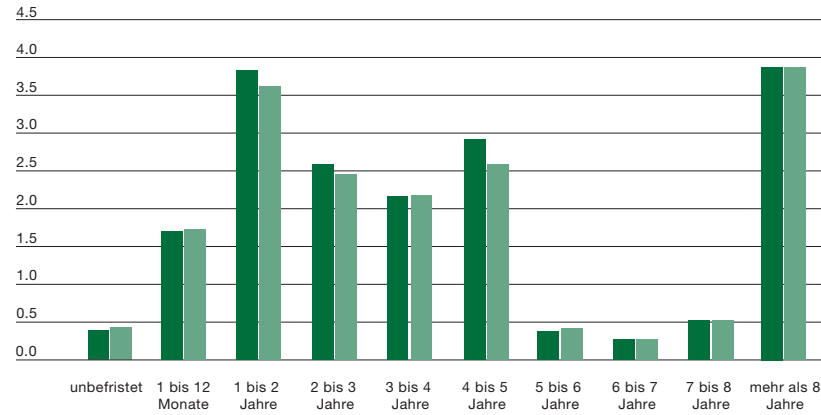
Grösste Mieter

Mieter	Branche	Mietanteil in % des Jahresmietertrags
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	15.6%
Bosch-Unternehmensgruppe, Stuttgart	Technologie	7.6%
Roland Berger, Zürich	Unternehmensberatung	7.5%
Panalpina Welttransport (D) GmbH, Hamburg	Logistik	3.2%
Alpine Electronics GmbH, Stuttgart	Technologie	2.8%
Total		36.7%

Züblin Gruppe
Jahresbericht 16_17

In Kürze
Aktionärsbrief
Portfolio
Vergütungsbericht
Corporate Governance
Finanzbericht Gruppe

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.

Portfolio Schweiz

Portfolioentwicklung

Das Portfolio entwickelte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr positiv. Neu-, Wiedervermietungen und Mietvertragsverlängerungen insbesondere in den anspruchsvollen Liegenschaften in Bern und Egg – beide ausserhalb der zentralen Geschäftszentren (CBD) gelegen – führten zu einem Rückgang der Leerstandsquote um 1.8 Prozentpunkte auf 10.6%. In Zürich, dem derzeitigen Hauptinvestitionsgebiet von Züblin, liegt die Leerstandsquote auf dem sehr niedrigen Stand von 1%, verglichen mit 1.7% im Vorjahr. 90% der Mieterträge stammen aus diesem Gebiet. Diese Immobilien repräsentieren 89% des Gesamtwertes des Schweizer Portfolios.

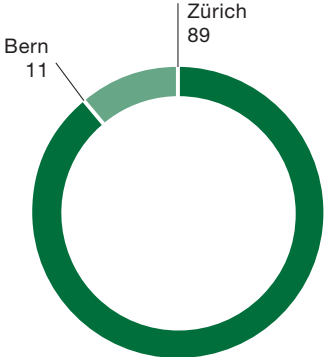
Die positive Entwicklung des Portfolios und des Marktes führte zu einer Höherbewertung der schweizerischen Vermögenswerte um CHF 2.4 Mio. Diese Steigerung beruht sowohl auf einer Erhöhung des Jahresmietertrages um CHF 0.2 Mio. als auch auf einer Reduktion des Kapitalisierungs- und Diskontierungssatzes. Letzterer ist Ausdruck des anhaltend negativen Zinsumfeldes und des dadurch hohen Anlagedrucks auf dem Kapitalmarkt

Marktentwicklung

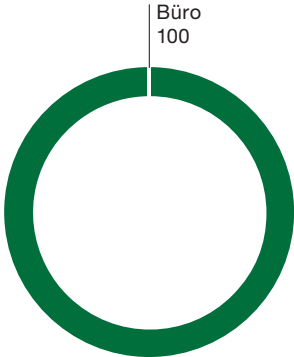
Die Marktindikatoren für den Zürcher Büroimmobilienmarkt schwächten sich im vergangenen Jahr weiter ab, während die verfügbaren Flächen im Jahresvergleich stiegen. Schnell wachsende Teilmärkte wie Zürich West, Oerlikon und Wallisellen führten zu einem verstärkten Wettbewerb im Büromarkt und einem Flächenüberangebot aufgrund von grossen Neubauprojekten. Die Vermietungssituation für solche Einheiten bleibt herausfordernd, während der Markt für kleinere Büroeinheiten relativ gutes Potenzial aufweist.

Auf dem Investmentmarkt ist die Nachfrage nach stabilen Renditen und risikoarmen Büroimmobilien aufgrund der makroökonomischen Bedingungen weiterhin sehr stark.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



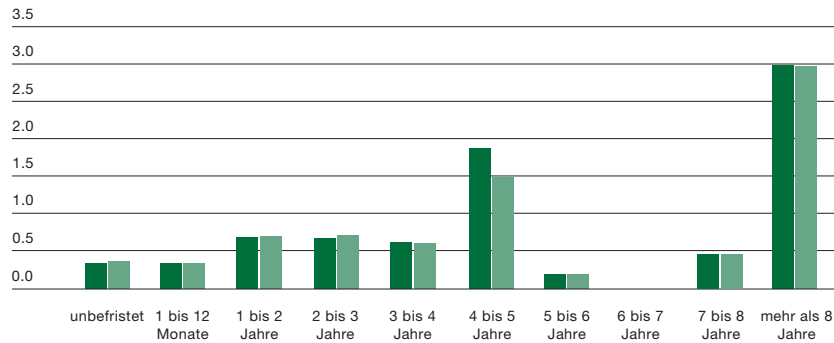
Portfolio Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2017	31.3.2016
Marktwert in CHF	198.5	195.9
Jahresmietertrag in CHF	8.1	7.9
Leerstandsquote	10.6%	12.4%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Schweiz	Mietanteil in % des Jahresmietertrags Gesamtportfolio
Baker & McKenzie, Zürich	Anwaltskanzlei	36.1%	15.6%
Roland Berger AG, Zürich	Unternehmensberatung	17.2%	7.5%
BR Bauhandel AG, Bern	Bauhandel	4.7%	2.0%
Logismata AG, Zürich	Informatik	2.6%	1.1%
Globomedica AG, Egg	Pharma	2.4%	1.1%
Total		63.1%	27.3%

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 (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	1036	2.0	3.80	4.30	☐	1172	3385	404	-	1185	4974	87	1.7	6
2	Egg, Gewerbestrasse 12/12a	M	Ⓜ	1.4.2000	1982/87/2012	995	5.1	4.40	4.90	☐	4894	4100	-	-	1581	5681	258	4.5	110
3	Zürich, Hardturmstrasse 76		Ⓜ	20.3.2000	1967/2010	953	0.0	3.50	4.00	☐	1100	3099	-	-	608	3707	-	0.0	26
4	Zürich, Holbeinstrasse 22/30	M	Ⓜ	1.7.2008	1961/72/2010	4330	0.0	3.00	3.50	☐	1660	5524	-	-	279	5803	-	0.0	45
Total Region Zürich						7314	1.0				8826	16108	404	-	3653	20165	345	1.7	187
Region Bern																			
5	Bern, Morgenstrasse 136	M	Ⓜ	1.6.2000	1991/2013	803	52.5	4.70	5.20	☐	2740	5831	1601		498	7930	4598	58.0	89
Total Portfolio Schweiz						8117	10.6				11566	21939	2005	-	4151	28095	4943	17.6	276

☐ Alleineigentum

M Minergie

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) existing

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in planning

Portfolio Deutschland

Portfolioentwicklung

Die positive Entwicklung des Portfolios hielt in den letzten zwölf Monaten an. Durch aktives Asset Management liess sich die bestehende Vermietungssituation im Hinblick auf den geplanten Verkauf zusätzlich verbessern. Der aufgrund des Auslaufens eines wichtigen Mietvertrages in Hamburg erwartete Rückgang des jährlichen Mietertrags konnte durch Neuvermietungen fast vollständig kompensiert werden. Die jährlichen Mieteinnahmen sanken im Vergleich zum Vorjahr nur marginal um EUR 0.2 Mio. Der wirtschaftliche Leerstand stieg 6.4% auf 10.8%.

Der Mietvertrag für das Objekt in Stuttgart, Mittlerer Pfad 9, mit dem Langzeitmieter Bosch wurde nicht nur verlängert, sondern konnte durch die Vermietung von zusätzlichen Flächen auch ausgeweitet werden. Bosch wird ab Fertigstellung der Mieterausbauten das gesamte Objekt für zehn Jahre mieten. Dies entspricht einer gewichteten durchschnittlichen Restmietlaufzeit (Weighted Average Lease Term – WALT) für die Immobilie von elf Jahren. Für das Objekt Stuttgart, Mittlerer Pfad 2-4, wurden weitere Neuvermietungen vereinbart, und der Mietertrag stieg in der Berichtsperiode um 9%. Der Mietvertrag mit dem Hauptmieter Panalpina im Objekt Hamburg, Nagelsweg 37-39, wurde auf der Basis einer geringeren Mietfläche um fünf Jahre verlängert. Die dadurch freigegebenen Flächen ermöglichten es, von der derzeit starken Nachfrage nach Büroflächen auf dem Hamburger Teilmarkt City-Süd zu profitieren. Mit dem Mieter „BAD“ konnte ein neuer Langzeit-Mietvertrag über zehn Jahre abgeschlossen werden, was auch zur Diversifizierung der Mieterstruktur beitrug. Die WALT für dieses Projekt liegt bei rund fünf Jahren.

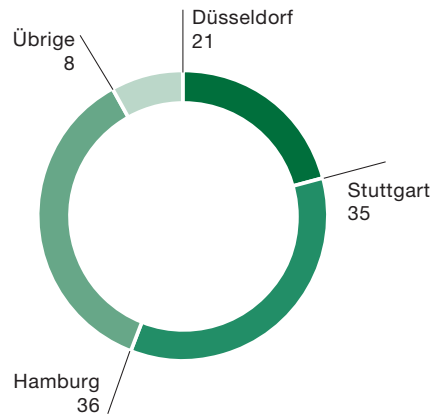
Marktentwicklung

44% zum gewerblichen Investmentumsatz die bedeutendste Anlage-Klasse und die Investitionsnachfrage bleibt aufgrund der anhaltenden Rekordhöhen auf dem Vermietungsmarkt sehr stark. Der Büroflächenumsatz an den acht wichtigsten deutschen Bürostandorten belief sich 2016 auf 3.7 Mio. m², ein Plus von 7% gegenüber dem Vorjahr, was einen der höchste je verzeichnete Wert darstellt.

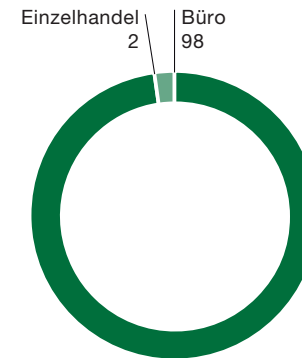
Der Marktausblick für 2017 verspricht eine Fortsetzung des starken Aufwärtstrends der vergangenen Jahre, verbunden mit einem stabilen Wirtschaftswachstum. Die Beschäftigung liegt auf einem Rekordhoch, und die Arbeitslosenrate sinkt stetig, eine Entwicklung, die den Büroimmobilienmarkt in Deutschland stark unterstützt.

Auf der Grundlage dieses starken wirtschaftlichen Hintergrundes und der günstigen Entwicklung des Immobilienmarktes hat der Verwaltungsrat beschlossen, diese Chance zu nutzen und die Portfoliowerte auf ihrem derzeitigen attraktiven Stand zu realisieren. Derzeit finden Verhandlungen über eine Transaktion statt, die in der ersten Hälfte des neuen Geschäftsjahres abgeschlossen werden soll. Der angestrebte Verkaufspreis für das deutsche Portfolio liegt um ca. CHF 13 Mio. höher als dessen Bewertung, was die Attraktivität der Transaktion für Züblin und ihre Aktionäre erhöht. Das deutsche Portfolio wird im Jahresbericht daher als aufgebener Geschäftsbereich ausgewiesen.

Portfolio nach Regionen in %



Portfolio nach Anlagekategorien in %



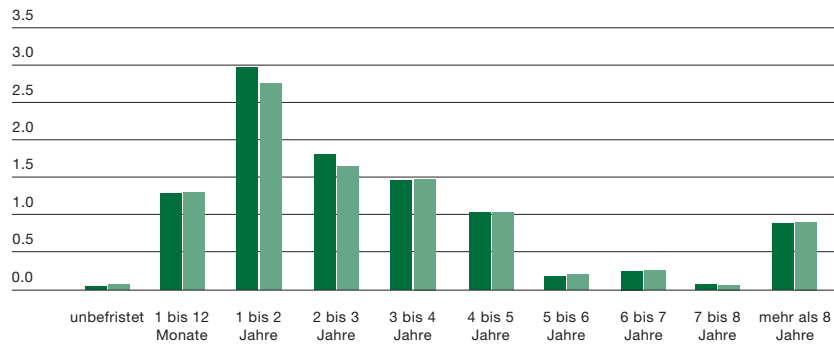
Portfolio Übersicht

CHF/EUR in Mio.	31.3.2017	31.3.2016
Marktwert in CHF	158.7	135.4
Marktwert in EUR	148.4	123.9
Jahresmietertrag in CHF	10.7	11.1
Jahresmietertrag in EUR	10.0	10.2
Leerstandsquote	10.8%	6.4%

Grösste Mieter

Mieter	Branche	Portfolio Deutschland	Mietanteil in % des Jahresmietertrags	Gesamtportfolio
Bosch-Unternehmensgruppe, Stuttgart	Technologie	13.5%		7.6%
Panalpina Welttransport (D) GmbH, Hamburg	Logistik	5.6%		3.2%
Alpine Electronics GmbH, Stuttgart	Technologie	4.9%		2.8%
Level 3 Communications GmbH, Stuttgart	Technologie	2.5%		1.4%
Rechenzentrum Land NRW, Düsseldorf	Behörde	1.8%		1.0%
Total		28.4%		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 (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																			
6	Hamburg, A.-Einstein-Ring 17-21		Ⓜ	1.1.1999	1992	1455	26.6	7.50	8.75	□	7538	13590	-	-	340	13930	3814	27.4	246
7	Hamburg, Nagelsweg 37, 39		Ⓜ	1.1.1999	1986	1197	16.1	6.25	6.75	□	4616	8873	-	-	490	9363	1534	16.4	191
8	Hamburg, Wandsbeker Zollstr. 11-19		Ⓜ	1.1.1999	1970 2002	951	4.6	6.00	7.25	□	2901	6531	-	-	782	7313	328	4.5	100
Total Region Hamburg						3602	18.2				15055	28994	-	-	1612	30606	5676	18.5	537
9	Düsseldorf, Rosstrasse 96		Ⓜ	1.11.2001	1984 2009	1083	0.8	6.50	7.75	□	1315	6393	-	-	46	6439	19	0.3	75
10	Dortmund, Hansastrasse 30	DGNB	Ⓜ	1.7.2004	1986 2011	504	9.8	6.00	7.00	□	627	3015	544	-	286	3845	405	10.5	0
11	Witten, Marktstrasse 2			1.7.2004	2002	415	6.4	6.75	8.25	□	687	1780	1110	-	620	3510	673	19.2	0
Total Region Düsseldorf						2002	4.4				2629	11188	1654	-	952	13794	1097	8.0	75
12	Stuttgart, Vor dem Lauch 14			1.1.2000	1982	955	8.4	8.50	9.00	□	6880	7788	-	547	333	8668	1023	11.8	180
13	Stuttgart, Mittlerer Pfad 2-4			1.12.2000	1991	2064	1.8	6.50	7.50	□	8521	15816	-	-	710	16526	204	1.2	414
14	Stuttgart, Mittlerer Pfad 9			1.6.2000	1991	830	18.2	6.00	6.00	□	3620	7348	-	375	123	7845	1597	20.4	121
Total Region Stuttgart						3849	7.4				19021	30952	-	922	1166	33039	2824	8.5	715
15	Wiesbaden, Kreuzberger Ring 24			1.8.2001	2001	478	4.6	7.50	8.00	□	2372	3631	-	-	77	3708	228	6.1	98
16	München-Germering, Streifacher Strasse 7			1.3.2002	1999	406	0.0	6.00	7.25	□	2512	2954	-	-	449	3403	269	7.9	70
Total übrige Regionen						883	2.5				4884	6585	-	-	526	7111	497	7.0	168
Total Büro						10337	10.6				41589	77719	1654	922	4256	84550	10094	11.9	1495
Anlagekategorie Einzelhandel																			
17	Marl, Marler Stern 1-80			1.7.2004	1974	320	15.7	10.00	12.50	○	2222	-	2563	-	-	2563	487	19.0	0
Total Einzelhandel						320	15.7				2222	-	2563	-	-	2563	487	19.0	-
Total Portfolio Deutschland						10657	10.8				43811	77719	4217	922	4256	87113	10581	12.1	1495

□ Alleineigentum

DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) existing

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in planning

Züblin Gruppe
Jahresbericht 16_17In Kürze
Aktionärsbrief**Portfolio**Vergütungsbericht
Corporate Governance
Finanzbericht Gruppe

Strategische Ausrichtung

Im Geschäftsjahr 2015/16 leitete Züblin Schritte zur Strategieentwicklung ein. Diese umfassten die Rückkehr in die angestammten Kernmärkte, die Stabilisierung der finanziellen und operativen Basis sowie letztlich Wachstum.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft Massnahmen zur Strategieumsetzung erarbeitet. Mit dem angestrebten Verkauf des deutschen Portfolios will Züblin die aktuell vorteilhaften Marktbedingungen nutzen und den aus der Transaktion zu erwartenden Mittelzufluss für ihr angestrebtes Wachstum einsetzen.

Kurzfristig strebt Züblin eine stärkere Präsenz in der Schweiz an, sieht jedoch zu einem späteren Zeitpunkt Möglichkeiten zur Ausdehnung in weitere Anlagesegmente und/oder Kernmärkte. Mit einer verbesserten Marktpositionierung wird es der Gesellschaft möglich sein, ihr neues Geschäftsmodell mittelfristig in andere geografische Märkte zu übertragen, wobei der ursprüngliche Fokus auf stabilen europäischen Regionen bleibt.

Kurzfristiger geographischer Fokus

