

# 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.

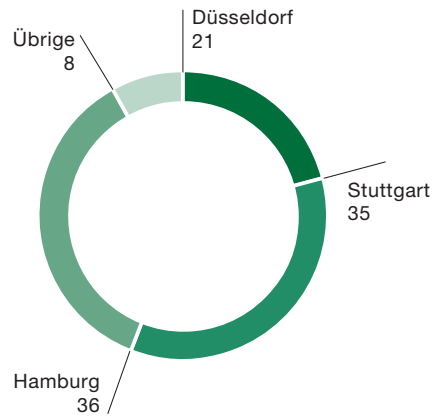
## Marktentwicklung

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. m<sup>2</sup>, ein Plus von 7% gegenüber dem Vorjahr, was einen der höchste je verzeichnete Wert darstellt.

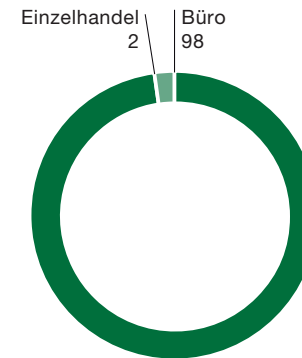
Der Marktausblick für 2017 verspricht eine Fortsetzung des starken Aufwärtstrends der vergangenen Jahre, verbunden mit einem stabilen Wirtschaftswachstum. Die Beschäftigung liegt auf einem Rekordhoch, und die Arbeitslosenrate sinkt stetig, eine Entwicklung, die den Büroimmobilienmarkt in Deutschland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



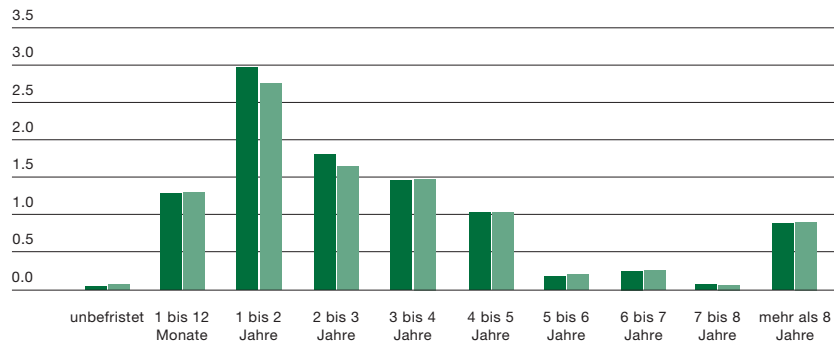
Portfolio Übersicht

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%
<b>Total</b>		<b>28.4%</b>		<b>16.1%</b>

**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 <sup>2</sup>	Büro m <sup>2</sup>	Einzelhandel m <sup>2</sup>	Gewerbe/Logistik m <sup>2</sup>	Übrige Flächen m <sup>2</sup>	Total Nutzfläche m <sup>2</sup>	Leerstand m <sup>2</sup>	Leerstand (m <sup>2</sup> ) %	Anzahl Parkplätze
<b>Anlagekategorie Büro</b>																			
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
<b>Total Region Hamburg</b>						<b>3602</b>	<b>18.2</b>				<b>15055</b>	<b>28994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1612</b>	<b>30606</b>	<b>5676</b>	<b>18.5</b>	<b>537</b>
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
<b>Total Region Düsseldorf</b>						<b>2002</b>	<b>4.4</b>				<b>2629</b>	<b>11188</b>	<b>1654</b>	<b>-</b>	<b>952</b>	<b>13794</b>	<b>1097</b>	<b>8.0</b>	<b>75</b>
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
<b>Total Region Stuttgart</b>						<b>3849</b>	<b>7.4</b>				<b>19021</b>	<b>30952</b>	<b>-</b>	<b>922</b>	<b>1166</b>	<b>33039</b>	<b>2824</b>	<b>8.5</b>	<b>715</b>
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
<b>Total übrige Regionen</b>						<b>883</b>	<b>2.5</b>				<b>4884</b>	<b>6585</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>526</b>	<b>7111</b>	<b>497</b>	<b>7.0</b>	<b>168</b>
<b>Total Büro</b>						<b>10337</b>	<b>10.6</b>				<b>41589</b>	<b>77719</b>	<b>1654</b>	<b>922</b>	<b>4256</b>	<b>84550</b>	<b>10094</b>	<b>11.9</b>	<b>1495</b>
<b>Anlagekategorie Einzelhandel</b>																			
17	Marl, Marler Stern 1-80			1.7.2004	1974	320	15.7	10.00	12.50	○	2222	-	2563	-	-	2563	487	19.0	0
<b>Total Einzelhandel</b>						<b>320</b>	<b>15.7</b>				<b>2222</b>	<b>-</b>	<b>2563</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2563</b>	<b>487</b>	<b>19.0</b>	<b>-</b>
<b>Total Portfolio Deutschland</b>						<b>10657</b>	<b>10.8</b>				<b>43811</b>	<b>77719</b>	<b>4217</b>	<b>922</b>	<b>4256</b>	<b>87113</b>	<b>10581</b>	<b>12.1</b>	<b>1495</b>

□ Alleineigentum

DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) existing

Ⓜ Energie-Monitoring-Systems (EMS) in planning