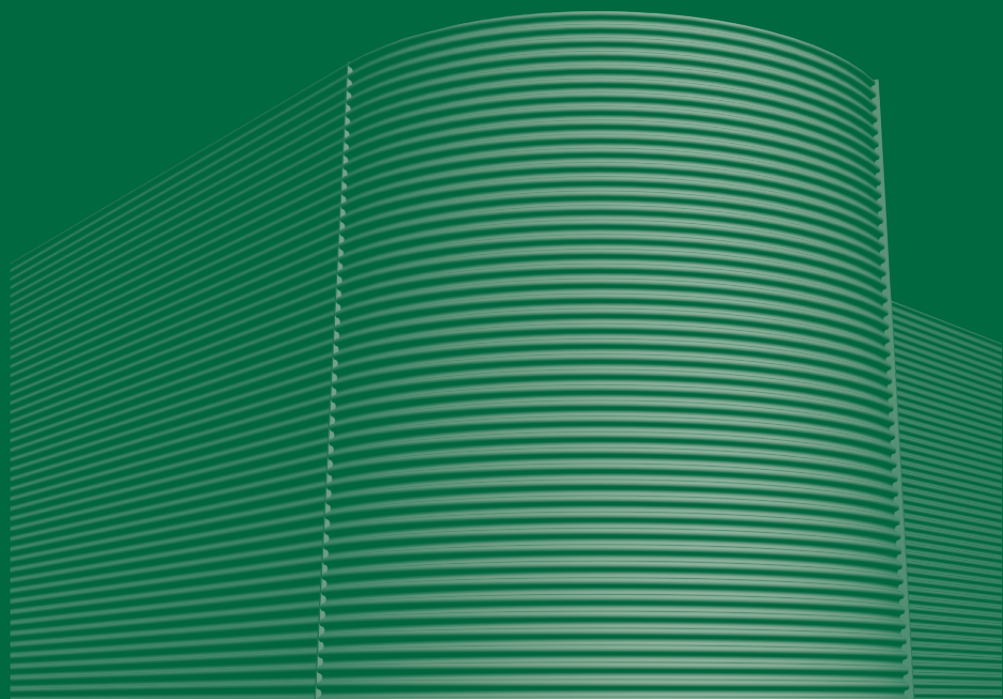


GESCHÄFTSBERICHT 1999 | 2000



züblin
IMMOBILIEN

Kennzahlen Züblin Immobilien Gruppe

in Mio. CHF	1.1.1999 bis 31.3.2000 15 Monate	1.1.1998 bis 31.12.1998 12 Monate
Erfolgsrechnung		
Betriebsertrag	69,6	7,3
Betriebsaufwand	9,2	2,3
EBIT	60,4	5,0
Konzerngewinn Immobilien	31,4	0,4
Konzerngewinn	23,2	19,5 ¹
Bilanz		
Immobilienanlagen	856,4	240,7
Total Aktiven	1 022,3	277,0
Eigenkapital	316,6	78,2
Minderheitsanteil	23,9	23,6
Nettoaktiven ²	340,5	101,8
Fremdkapital	681,8	175,2
Nettoaktiven in % der Bilanzsumme	33,3%	36,8%
Eigenkapitalrendite ³	15,7%	n. a.
Informationen zum Aktienkapital		
Aktienkapital	284,8	77,3
Genehmigtes Kapital	57,0	38,6
Free float	69,5%	28,1%
Kennzahlen pro Aktie zu nom. CHF 10.-		
Konzerngewinn pro Aktie in CHF ⁴	1.58	n. a.
Eigenkapital pro Aktie in CHF	11.10	10.12
Dividende in CHF	0.20 ⁵	0.00

¹ Nach Sanierungsbeiträgen Baubereich von CHF 20,6 Mio.

² Nettoaktiven = Eigenkapital + Minderheitsanteile

³ Konzerngewinn umgerechnet für 12 Monate auf durchschnittlich zur Verfügung gestelltem Eigenkapital

⁴ Konzerngewinn pro Aktie umgerechnet für 12 Monate auf durchschnittlich gewichteter Anzahl Aktien

⁵ Antrag an die Generalversammlung vom 7.7.2000.

Schlanke Führungsstruktur

Züblin zeichnet sich durch eine schlanke, effiziente Führungsstruktur aus. Die strategische Führung liegt beim dreiköpfigen Verwaltungsrat, der auf Antrag der Gruppenleitung über sämtliche Immobilienkäufe/-verkäufe entscheidet. Die Verantwortung für die operative Führung hat die aus CEO und CFO bestehende Gruppenleitung. Sie wird in fachspezifischen Belangen von den externen Spezialisten des Management Support Teams unterstützt.

Beteiligungsstruktur (Stand 31.5.2000)

Züblin Holding AG			
Züblin Immobilien AG	99,96%	Swiss Property and Investments NV	100%
Züblin Immobilien Romandie SA	100%	Freeward I CV	95%
Immobilien-gesellschaft Fiducia AG	100%	European City Estates NV	97%
Schweiz		Benelux	
			Delva 1, 7, 9, 10 BV (4 Gesellschaften) 100%
			ZH Immobilien GmbH 100%
			ZH Immobilien-verwaltungs GmbH 100%
			Deutschland

Ausserdem hält die Züblin Holding AG an der ZüblinSchlittler Bau AG eine Beteiligung von 40 Prozent.

Organe/Führungsstruktur

Verwaltungsrat

- Dr. Franz Hidber, 65, Präsident
- Pierre N. Rossier, 56, Vizepräsident
- Jan G. M. Bosch, 62, Mitglied

Die Amtsdauer aller Verwaltungsräte läuft mit der ordentlichen Generalversammlung 2000 ab. Die ausserordentliche Generalversammlung vom 10.12.1999 hat beschlossen, dass die Amtsdauer ab 2000 neu drei Jahre beträgt.

Gruppenleitung

- Dr. Franz Hidber, 65, CEO
- Bruno Schefer, 47, CFO

Revisionsstelle

ATAG Ernst & Young AG, Zürich

Management Support Team

- Marc Bloch, Immobilien-Akquisition und -Devestition Schweiz
- Enrico van Erkelens, Immobilien-Akquisition und -Devestition in ausgewählten europäischen Ländern
- Sükrü Evrengün, Projektfinanzierung
- Haydar Odok, Kapitalmarkt
- Dr. Christoph Joller, Rechtsfragen in Immobilienbelangen

Ziel: nachhaltige Performance

Züblin konzentriert sich auf den weiteren Ausbau und die professionelle Bewirtschaftung eines Portfolios von Geschäftsliegenschaften, das sich geografisch auf die Schweiz und ausgewählte europäische Länder verteilt. Züblin zielt auf eine nachhaltige Performance, indem sie den Wert des Portfolios kontinuierlich steigert und bei einer Eigenkapitalquote von 30 Prozent eine Eigenkapitalrendite von mindestens 10 Prozent erwirtschaften will.

Klare Strategie

Ausbau des Portfolios

Konsequenter Ausbau des bestehenden Portfolios, insbesondere durch Immobilien, die als Folge von Outsourcing-Programmen auf den Markt kommen. Der Erwerb einer Liegenschaft basiert auf einem dreistufigen Entscheidungsprozess: Identifikation, Evaluation und Antrag der Konzernleitung an den Verwaltungsrat.

Nutzen der europäischen Immobilienzyklen

Gezieltes Ausnützen der zeitlich unterschiedlichen Immobilienzyklen in den verschiedenen europäischen Ländern und Wirtschaftsregionen sowie Risiko-optimierung der Investitionen.

Bewirtschaften des Portfolios

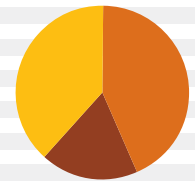
Steigerung der Wertschöpfung (optimieren aller Kosten- und Einnahmefaktoren) durch aktives Bewirtschaften der Immobilien mit einem professionellen, ausgelagerten Asset Management: gezielte Nutzungsoptimierung, Reduktion der Gesamtbetriebskosten, Werterhaltung durch technische Betreuung, Transparenz und Vergleichbarkeit von Kosten und Leistungen.

Optimierung der Finanzierung

Die Immobilien werden in der Regel mit Fremd- und Eigenkapital im Verhältnis von 70:30 finanziert. Das Fremdkapital wird unter Berücksichtigung der aktuellen Situation an den internationalen Kapitalmärkten beschafft, das Eigenkapital durch Kapitalerhöhungen und Gewinnthesaurierung. Die Finanzierungsform «Immobilien gegen Aktien» gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Realisieren von Mehrwerten

Der Verkauf von Immobilien ist ein strategisches Element im Portfolio-Management von Züblin. Wenn ein Objekt den Optimierungszenit erreicht, der Immobilienzyklus sich in einer Region dem Höhepunkt nähert oder sich aus anderen Gründen eine attraktive Ausstiegsmöglichkeit bietet, realisiert Züblin den optimal erzielbaren Mehrwert. Die zufließenden Mittel werden ohne Zeitverzug für neue Immobilienkäufe verwendet.



Geografische Verteilung nach Marktwert per 31.3.2000

38,5% Schweiz
43,3% Benelux
18,2% Deutschland



EIGENKAPITALRENDITE
MINDESTENS 10%

Erfolgreiche Positionierung

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
ich freue mich, heute feststellen zu können, dass wir das, was wir uns vor 18 Monaten vorgenommen haben – Züblin in eine attraktive Immobilienbeteiligungsgesellschaft umzuwandeln –, weitgehend erreicht. Die Züblin Holding AG ist, wie die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung im Februar dieses Jahres bestätigte, im Kapitalmarkt als attraktive Immobilienanlage positioniert.

Eigenkapitalrendite: 15,7 Prozent

Unser wichtigstes Ziel, eine Eigenkapitalrendite von mindestens 10 Prozent zu erwirtschaften, wurde mit den erreichten 15,7 Prozent klar übertroffen. Das Eigenkapital betrug am 31.3.2000 CHF 316,6 Mio. Der gesamte Betriebsertrag per 31.3.2000 beträgt CHF 69,6 Mio., der konsolidierte Konzerngewinn Immobilien CHF 31,4 Mio. Der Gewinn pro Aktie zu nom. CHF 10.– für 12 Monate beläuft sich auf CHF 1.58. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ein grösserer Teil des Immobilienportfolios aufgrund des massgeblichen Mittelzuflusses aus der letzten Kapitalerhöhung erst in den letzten Monaten erworben wurde und in der Berichtsperiode nicht oder nur teilweise ertragswirksam war, ist das erzielte Resultat sehr erfreulich. Dank dem Outsourcing-Prinzip, das uns ermöglicht, externe Spezialisten bei Bedarf einzusetzen, ohne sie anzustellen, konnten die Strukturkosten trotz intensiver Aufbauarbeit tief gehalten werden.

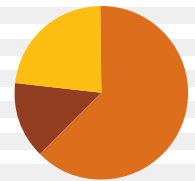
Etappenziel annähernd erreicht: CHF 1 Milliarde

Im Herbst 1998 planten wir, bis zum Ende des Geschäftsjahrs 1999/2000 ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 1 Milliarde aufzubauen. Dieses Etappenziel haben wir annähernd erreicht. Wir verfügen nämlich

per Ende Mai 2000 über ein internationales Immobilienportfolio mit einem Marktwert von CHF 950 Mio., wobei sich der Erwerb der Immobilien auf die letzten paar Wochen konzentrierte. Die Erträge aus diesen Immobilienakquisitionen werden das neue Geschäftsjahr positiv beeinflussen.

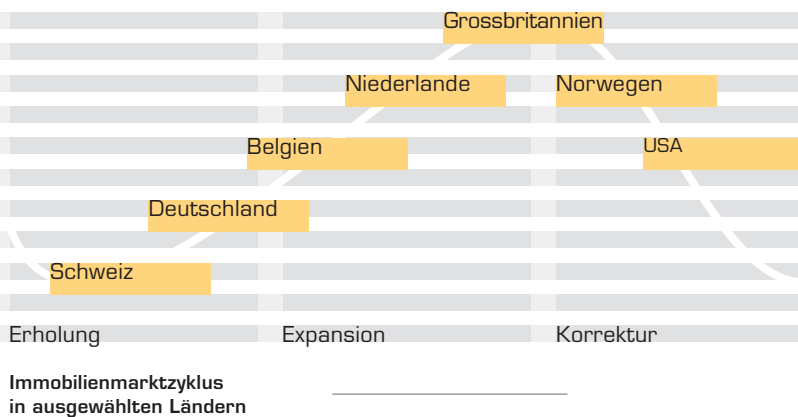
Verbreiterung der Eigenkapitalbasis

Die Eigenkapitalbasis von CHF 316,6 Mio. wurde durch vier Kapitalerhöhungen und den in der Berichtsperiode erwirtschafteten Gewinn gegenüber dem Vorjahr massgeblich verbreitert. Per 31.3.2000 beträgt das Verhältnis zwischen Nettoaktiven und Fremdkapital 1/3 zu 2/3. Die letzte Kapitalerhöhung durch Ausgabe von 17 114 182 Inhaberaktien zum Nennwert von CHF 10.– erfolgte am 18.2.2000. Die Deutsche Bank als globaler Koordinator platzierte die Aktien zusammen mit der Zürcher Kantonalbank, Lombard Odier & Cie, Banca del Gottardo und Union Bancaire Privée.



Geografische Verteilung des Betriebsertrags

23,0% Schweiz
62,7% Benelux
14,3% Deutschland



Immobilienzyklen

Wir investierten in der Schweiz und in ausgewählten Ländern Europas. Mit unserer geografischen Diversifikationspolitik wollen wir die Chancen der unterschiedlichen Immobilienzyklen in den europäischen Ländern nutzen und gleichzeitig die Risiken rezessiver Entwicklungen in einzelnen Ländern mindern. Ausschlaggebend bei der Investition im Ausland sind für uns:

- gegenwärtiger Status eines Landes auf der Immobilienzykluskurve;
- das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial eines Landes;
- Markt für Geschäftsimmobilien in einer Wirtschaftsregion;
- stabiles politisches Umfeld, hohe Rechtssicherheit und akzeptable steuerrechtliche Rahmenbedingungen;
- lokale Partnerschaft für ein aktives Immobilien-Management.

Beteiligung an der Freeward I CV erhöht

Züblin verfügte bereits am Ende der letzten Berichtsperiode in den Niederlanden über 27 Geschäftsliegenschaften. Diese Immobilien sind in der Freeward I CV zusammengefasst, an der die Züblin-Tochtergesellschaft Swiss Property and Investments NV (SPI) seit dem 1.7.1998

eine Beteiligung von 52,4 Prozent hielt. Im März 2000 erwarben wir weitere Anteile von 42,6 Prozent und erhöhten damit unser Engagement an Freeward I auf 95 Prozent.

Übernahme der European City Estates NV

Am 27.3.2000 unterbreitete Züblin den Aktionären der börsenkotierten niederländischen Immobilienbeteiligungsgesellschaft European City Estates NV (EurCE) ein öffentliches Übernahmeangebot. Bis zum Ablauf der Angebotsfrist am 19.4.2000 wurden der Züblin-Tochtergesellschaft Swiss Property and Investments NV, (SPI), 97 Prozent der ausstehenden EurCE-Aktien angedient. Das Gesamtportfolio des EurCE-Pakets hat einen Marktwert von CHF 263,2 Mio. (konsolidiert). Die Eigenkapitalrendite liegt über der von uns vorgegebenen 10-Prozent-Grenze. Mit dieser Übernahme entstand ein negativer Goodwill, der sich in der konsolidierten Erfolgsrechnung positiv auswirkte.

Professionelles Portfolio-Management

Primäres Ziel von Züblin Immobilien ist die Performance. Nach strengen Kriterien werden die Immobilien identifiziert, gekauft, aktiv bewirtschaftet und verkauft. Es wird alles daran gesetzt, Mehrwerte zu schaffen und solche auch zu realisieren. Das Erreichen dieser Ziele ist an verschiedene Voraussetzungen gebunden: Markttransparenz, Informationsverfügbarkeit, Professionalität des Managements, Controlling-Instrumente usw. In Zukunft ist geplant, pro Jahr 5 bis 7 Prozent des Gesamtportfolios zu verkaufen. Zurzeit werden solche Verkäufe vor allem in den Niederlanden angestrebt, da einerseits eine

grosse Nachfrage besteht und andererseits keine nennenswerten Steuern anfallen. In der Berichtsperiode wurde bereits der Mehrwert einer Liegenschaft in Zoetermeer (Niederlande) durch den Verkauf realisiert.

Immobilienbeteiligungsgesellschaften im Aufschwung

Die Immobilienmärkte, insbesondere das Segment Geschäftsimmobilien, haben in den letzten Monaten neue Impulse erhalten, die das Interesse vieler Investoren in Europa geweckt haben. Neben konventionellen Anlageformen wie geschlossene oder offene Immobilienfonds sowie klassische Direktanlagen hat das neue Anlagevehikel – Aktien börsenkotierter Immobilienbeteiligungsgesellschaften – einen beachtlichen Aufschwung erlebt.

Wettbewerb auf dem Kapitalmarkt

Durch verschiedene Kapitalmarkttransaktionen wurde auch der bisher eher konservative Schweizer Markt belebt. Die neuen, börsenkotierten Gesellschaften wollen alle wachsen und streben Portfoliogrössen im Wert von deutlich über CHF 1 Milliarde an. Diese Entwicklung wird den Wettbewerb zwischen den verschiedenen Anlageformen verstärken. Insbesondere die kotierten Immobilienbeteiligungsgesellschaften werden davon betroffen sein, da sie zur Umsetzung ihrer Wachstumsstrategie weitere Mittel vom Kapitalmarkt benötigen.

Mehr Transparenz für die Anleger

Im Wettbewerb um Investoren wird der Grad an Transparenz zum Erfolgsfaktor. Im Vergleich zu Immobilienfonds informieren die Immobilienbeteiligungsgesellschaften bereits heute ausführlicher.

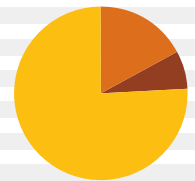
Dennoch begrüssen wir, dass die SWX Swiss Exchange die Transparenzansprüche der Anleger ernst nimmt und diesem Umstand mit einem spezifischen Kotierungsreglement für Immobilienbeteiligungsgesellschaften Rechnung tragen will. Unsererseits wollen wir über die gesetzlichen Publizitätsanforderungen hinausgehen und unsere Anleger regelmässig und umfassend informieren. Für Analysten schaffen wir Standards und Beurteilungsunterlagen, die eine qualifizierte Beurteilung unserer Aktie und deren Entwicklungspotenzial ermöglichen. Zur weiteren Verbesserung der Transparenz nutzen wir das Internet, wo wir auf unserer Website (www.zueblin.ch) einen vollständigen und detaillierten Überblick über unser Portfolio geben.

Neue Rechnungslegung nach IAS

Die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung erfolgte zum ersten Mal nicht mehr nach FER, sondern in Übereinstimmung mit den International Accounting Standards (IAS). In diesem Zusammenhang wurden auch die Bestimmungen von IAS 40 – Investment Property (Anlage Immobilien) – angewandt. Diese Form der Rechnungslegung erhöht die Transparenz, was für den wirtschaftlichen Erfolg einer Immobilienbeteiligungsgesellschaft von besonderer Wichtigkeit ist.

Immobilienbewertung

Die Bewertung unserer Immobilien erfolgt jährlich auf Basis der Open Market Values. Dabei wird die Berechnungsart des diskontierten Cash flows angewandt. Diese dynamische Bewertungsmethode geht



EurCE-Portfolio nach geografischer Verteilung

75,8% ■ Niederlande
17,1% ■ Deutschland
7,1% ■ Luxemburg

davon aus, dass der heutige Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden Nettoerträge bestimmt wird. Diese werden auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontiert, wobei der für die einzelne Immobilie angewandte Diskontsatz durch die aktuellen Marktgegebenheiten bestimmt wird.

Verkauf der Mehrheit der Baugesellschaft

Rückwirkend per 31.12.1999 hat die Züblin Holding AG einen Mehrheitsanteil von 60 Prozent der ZüblinSchlittler Bau AG an die CI Contractors Investors AG verkauft und damit den strategischen Schritt zur reinen, börsenkotierten Immobilienbeteiligungsgesellschaft vollzogen. Die Beteiligung an der ZüblinSchlittler Bau AG, die bereits bisher autonom und operativ vollständig losgelöst vom Immobiliengeschäft geführt wurde, ist historisch bedingt. Erklärtes Ziel von Züblin war es, die Bauunternehmung so weiterzuentwickeln, dass sie als unabhängiges Unternehmen bestehen kann. Zu diesem Zweck hat die Züblin Bau AG im Herbst 1999 die Schlittler Bau AG übernommen und damit eine gesunde Grundlage für die Bewältigung der Zukunft geschaffen. Beide Gesellschaften fusionierten zur ZüblinSchlittler Bau AG. Ihre Tätigkeitsschwerpunkte sind der Untertage- und Ingenieurtiefbau, der Ingenieurhochbau, der städtische Tiefbau sowie der Erdbau zusammen mit der Altlastensanierung. Der Verkauf der Mehrheit der Züblin Schlittler Bau AG bringt dem Unternehmen ein hohes Entwicklungspotenzial, da der neue Mehrheitsaktionär eine gezielte Wachstumsstrategie in der schweizerischen Bauindustrie verfolgt. Somit wurde für die ZüblinSchlittler Bau AG ein potentes Umfeld geschaffen. Die Bauunternehmen,

an denen sich die CI Contractors Investors AG als Dachgesellschaft beteiligt, sollen einerseits eigenständig am Markt operieren und andererseits von den Synergien der Gesamtgruppe profitieren. Verantwortlich für die erwähnten Bauaktivitäten ist der CEO der ZüblinSchlittler Bau AG, Hendrik A. van Dijk.

Kursentwicklung – interne und externe Einflüsse

Der gegenwärtige Aktienkurs liegt massgeblich unter dem inneren Wert des Züblin-Portfolios. Wir sind überzeugt, dass die Basis für eine deutliche Kursverbesserung vorhanden ist, da sich unsere Investitionserfolge bereits mit entsprechenden Betriebsergebnissen belegen lassen. Ausserdem kommt uns entgegen, dass wir nach dem Verkauf der Mehrheit an der ZüblinSchlittler Bau AG nun eine reine Immobilienbeteiligungsgesellschaft sind.

Neben den eigenen Resultaten beeinflussen aber auch äussere Faktoren die Kursentwicklung kotierter Immobiliengesellschaften:

- Der Wettbewerb zwischen einzelnen Börsensegmenten (z. B. Technologie versus Immobilien) spielt sich im kaum beeinflussbaren Spannungsfeld von Risiko und Stabilität ab.
- Der enorme Vorteil der freien Handelbarkeit von Immobilienaktien im Vergleich zu andern Immobilienanlagen oder gar zum Direktbesitz wurde noch nicht voll erkannt.

- Das Vertrauen in den Immobilienmarkt konnte nach acht rezessiven Jahren noch nicht vollständig zurückgewonnen werden.
- Die starke Beanspruchung des Kapitalmarkts durch die verschiedenen Immobilienbeteiligungsgesellschaften absorbierte bei institutionellen Anlegern das für Immobilien vorgesehene Kapital.

**Dank an Aktionäre, Partner,
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

Unseren Aktionärinnen und Aktionären danken wir für das Vertrauen, das sie mit der Ausübung der Bezugsrechtsangebote im Februar und Mai 1999 sowie im Februar 2000 bewiesen haben. Insbesondere danken wir unserem Hauptaktionär, Co-operative Investment Fund Westblaak UA, der derzeit mit 30,5 Prozent an der Züblin Holding AG beteiligt ist, für sein Engagement bei den verschiedenen Kapitalerhöhungen, verbunden mit einer aktionärsfreundlichen Haltung bei der Gewährung der Bezugsrechte.

Unser Dank gilt auch den Mitgliedern unseres Management Support Teams, die mit ihrer hohen Fachkompetenz massgeblich zum Erfolg unserer Gesellschaft beigetragen haben. Ebenso allen, die trotz starkem Zeitdruck engagiert und motiviert an der Vorbereitung und Durchführung der Kapitalerhöhungen mitwirkten.

Ganz herzlich danken wir unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Sie wurden in einer Periode enormer Dynamik mit sehr hohen Anforderungen konfrontiert. Ihre persönliche Identifikation mit der Unternehmung und ihre Leistungsbereitschaft waren die wichtigsten Voraussetzungen, dass wir die positiven Resultate erzielen konnten.

Ausblick

Nachdem wir unserm ersten Etappenziel – dem Aufbau eines Portfolios im Wert von CHF 1 Milliarde – näher gekommen sind, setzen wir in den nächsten Monaten das Schwergewicht unserer Tätigkeit auf die aktive Bewirtschaftung der einzelnen Immobilien. Insbesondere werden wir versuchen, das bei einzelnen Objekten ausgeschöpfte Wertsteigerungspotenzial durch gezielte Verkäufe zu realisieren. Die Akquisition weiterer Immobilien treiben wir aktiv voran. Wir streben an, vermehrt Immobilien mit Züblin-Aktien zu finanzieren. Dazu werden wir das genehmigte Kapital von CHF 57 Mio. einsetzen und zudem die Schaffung von weiterem genehmigtem Kapital der nächsten Generalversammlung beantragen. Aufgrund der guten Resultate im Berichtsjahr sind wir zuversichtlich, auch im laufenden Jahr eine Eigenkapitalrendite von deutlich über zehn Prozent zu erreichen. Die Basis dafür bilden die für das Geschäftsjahr 2000/2001 bereits feststehenden Mieteinnahmen und Finanzierungen. Wir setzen alles daran, die Züblin Immobilien Gruppe, unter strikter Einhaltung unserer Strategie, auch künftig auf Erfolgskurs zu halten.



Dr. Franz Hidber
Präsident des Verwaltungsrats



PROFESSIONNELLES
PORTFOLIO-MANAGEMENT

Aktive Investor Relations schaffen Transparenz

Die Züblin Holding AG informiert den Kapitalmarkt regelmässig und umfassend. Das zentrale Medium ist dabei das Internet. Die Website (www.zueblin.ch) vermittelt einen vollständigen, aktuellen und detaillierten Überblick über das Immobilienportfolio. In gedruckter Form stehen der Geschäfts- und der Zwischenbericht zur Verfügung. Mit Präsentationen, Roadshows und Einzelgesprächen wird der Kontakt zu Anlegern, Analysten und Wirtschaftsmedien gepflegt.

Investor Relations

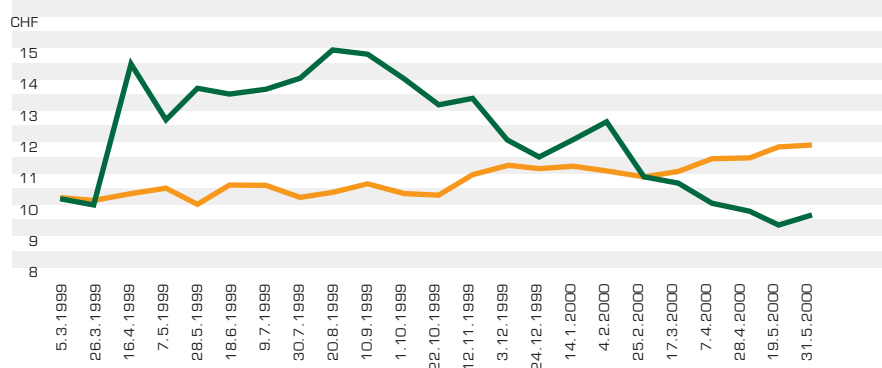
Verantwortlich für die Investor Relations ist Dr. Franz Hidber, Präsident des Verwaltungsrats, Telefon +41 1 206 29 39, franz.hidber@zueblin.ch

Börsenkurse 5.3.1999 bis 31.3.2000

Höchst	CHF 15.70
Tiefst	CHF 10.00
31.3.2000	CHF 10.30

Börsenkapitalisierung per 31.3.2000

CHF 293 299 061
(Schlusskurs: CHF 10.30)



**Kursentwicklung
Züblin-Aktie
5.3.1999 bis 31.5.2000**
 ■ Züblin Holding AG
 ■ Swiss Performance Index SPI
 Quelle: Primark

Aktie

Seit dem 12.2.1999 ist die Inhaberaktie zum Nennwert von CHF 10.– an der SWX Swiss Exchange kotiert. Mit Ausnahme von zwei Tagen wurde der Titel täglich gehandelt. Das Gesamtvolumen betrug 14 843 217 Aktien im Wert von CHF 195,8 Mio. Im Tagesdurchschnitt wurden 58 209 Aktien im Wert von CHF 768 359 (Durchschnittskurs pro Aktie CHF 13.20) gehandelt.

Aktienkennziffern

Nominalwert Inhaberaktie	CHF 10.00
Gewinn pro Inhaberaktie*	CHF 1.58
NAV pro Inhaberaktie	CHF 11.10
Beantragte Dividende pro Inhaberaktie	CHF 0.20

*gewichtet auf 12 Monate

Börsenhandel/Handelssymbole

SWX Swiss Exchange,
Valorennummer 976 983
Telekurs ZUB
Reuters ZUBZ.S

Bedeutende Aktionäre

Mit einem Anteil von 30,5 Prozent der Aktien ist die Co-operative Investment Fund Westblaak UA, Rotterdam (Westblaak), der grösste Aktionär der Züblin Holding AG. Westblaak wird indirekt vom Barron Trust beherrscht, welcher zum Nutzen von Mitgliedern der Familie von Jan Bosch, Verwaltungsratsmitglied der Züblin Holding AG, errichtet wurde.

Gemäss den der Gesellschaft vorliegenden Informationen per 31.3.2000 verfügt kein weiterer Aktionär über einen Aktienanteil von 5 Prozent oder mehr. Im Rahmen einer Lock-up-Vereinbarung hat sich Westblaak anlässlich der Kapitalerhöhung verpflichtet, während 6 Monaten nach der Kotierung der neuen Aktien (18.2.2000) ohne vorgängige Zustimmung der Deutschen Bank keine Aktien zu verkaufen.

Opting out wird aufgehoben

Nach dem schweizerischen Börsengesetz sind Aktionäre und in gemeinsamer Absprache handelnde Aktionärsgruppen, die mehr als 33,33 Prozent der Stimmrechte an einer schweizerischen börsenkotierten Gesellschaft erwerben, verpflichtet, allen übrigen Aktionären ein Übernahmeangebot zu unterbreiten. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Angebotspflicht gemäss dem schweizerischen Börsengesetz statutarisch ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

Die Züblin Holding AG hat im Zusammenhang mit der Neuorganisation des Unternehmens 1998 von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, indem in Art. 4 der Statuten der Gesellschaft die Angebotspflicht (Opting out) ausgeschlossen wurde. Aufgrund der Entwicklung im Aktionariat der Züblin Holding AG beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 7.7.2000, das statutarische Opting out aufzuheben.

Dividendenpolitik

Die Züblin Holding AG beabsichtigt, 30 bis 40 Prozent des jährlichen Konzerngewinns (ohne Bewertungsschwankungen) als Dividende auszuschütten.

Kapitalveränderungen seit 30.9.1998

in Tausend CHF	Kapital- veränderung	Ordentliches Kapital	Genehmigtes Kapital
Februar/März 2000	171 142	285 236	57 047
Kapitalheraufsetzung mit Bezugsrechtsangebot Grund: Ausweitung des Immobilienportfolios			
Oktober 1999	5 654	114 094	1 826
Kapitalheraufsetzung unter Ausschluss des Bezugsrechts Grund: Immobilienakquisition in Genf			
September 1999	5 400	108 440	7 480
Kapitalheraufsetzung unter Ausschluss des Bezugsrechts Grund: Immobilienakquisition in Genf			
April/Mai 1999	25 760	103 040	12 880
Kapitalheraufsetzung mit Bezugsrechtsangebot Grund: Immobilienakquisitionen in Hamburg			
Januar/Februar 1999	0	77 280	38 640
Bezugsrechtsangebot Grund: Platzierung im breiten Publikum			
September 1998	76 800	77 280	38 640
Kapitalheraufsetzung mit 100% Zeichnung durch Westblaak UA der neu emittierten Aktien zu nom. CHF 10.– Grund: Rekapitalisierung des Unternehmens und Erwerb der Swiss Property and Investments NV mit Immobilien in den Niederlanden			
September 1998	- 47 520	480	
Kapitalherabsetzung Grund: Reduktion des Nennwerts der Aktien von CHF 100.– auf CHF 1.–			

Sämtliche Kapitalveränderungen sind auf den Seiten 78/79 ausführlich dargestellt.

Exklusives Bewertungssystem

Im Januar 2000 wurde das Bewertungssystem Züblin-Immobilienrating™ eingeführt. Dieses System dient einerseits als Entscheidungshilfe bei der Evaluation der einzelnen Immobilien, andererseits trägt es zu einer transparenten Darstellung des Immobilienportfolios bei. Das Bewertungssystem wurde mit der Unterstützung externer Fachleute durch die Züblin Holding AG entwickelt und als Trademark (™) eingetragen.

Kriterium	Gewichtung
Standort	
Standort/Verkehrsanbindung	•••
Wirtschaftsregion	••
Qualität der Immobilien in näherer Umgebung	•
Gebäude	
Art der Nutzung	•
Konzept des Gebäudes	••
Umnutzungstauglichkeit	•
Ausmass der notwendigen Renovierungsarbeiten	•
Zustand aller technischen Systeme	•
Mieter	
Mietermix	•
Bonität der Mieterschaft	•
Leerstände und Mietgarantien	•
Gegenwärtige Mieten/Mieterhöhungspotenzial	•
Überwälzbarkeit der Betriebskosten	•
Rendite	
Nettoertrag in %, 5,0–6,0/6,1–6,9/>7,0	••
ROE in %, 10,0–11,0/11,1–13,4/>13,5	•••

Praxisorientiertes System – strenge Selektion

Das Züblin-Immobilienrating™ umfasst 15 Kriterien, die einzeln mit 0 bis 3 Punkten (ungenügend, genügend, gut, sehr gut) bewertet werden. Die Kriterien gliedern sich in vier Bereiche:

- Standort
- Gebäude
- Mieter
- Rendite

Diese Kriterien werden, gestützt auf die Züblin-Anlagestrategie, mit einem Faktor (1 bis 3) gewichtet. Aufgrund der Punktzahl (maximal 66) leitet sich das Rating ab:

52 bis 66 Punkte	AAA
37 bis 51 Punkte	AA
22 bis 36 Punkte	A

Vom gegenwärtigen Angebot an Geschäftsliegenschaften genügt nur ein kleiner Teil der Objekte den Anforderungen des Züblin-Immobilienrating™. Auf diese Objekte ist die Züblin-Anlagestrategie fokussiert. Angebote, die bei der Bewertung nicht mindestens ein A-Rating erreichen, werden in der Evaluation nicht weiterverfolgt.

Beispiele der Bewertungspraxis

Standort

Die Bestimmungsfaktoren für die Standortqualität sind:

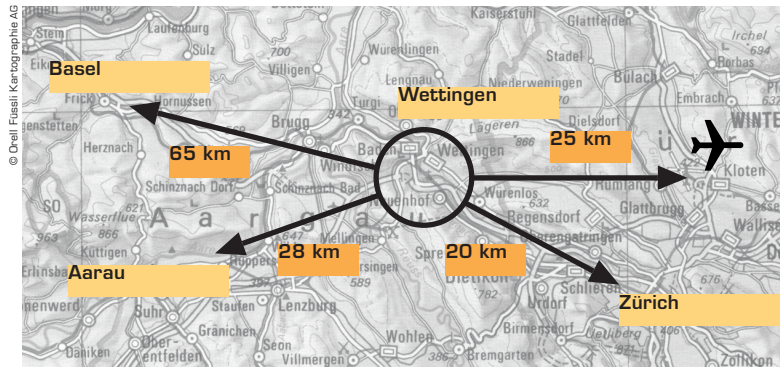
- Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz
- Anbindung an das Strassennetz
- Immissionen
- Nähe zum Zentrum
- Einkaufsmöglichkeiten
- Wohnmöglichkeiten

Der zentralen Bedeutung der Standortqualität entspricht die dreifache Gewichtung dieses Kriteriums. Die Immobilien-geschichte zeigt, dass Immobilien mit hohen Standortqualitäten in ihren Werten auch in abnehmenden Immobilienzyklen wesentlich weniger tief gesunken sind und dass sie in der Erholungsphase bald wieder zu den Spitzenreitern zählen.



Faktor	● ● ●
Punkte	● ● ●
Total	9

Bestimmungsfaktoren
Standortqualität



Wirtschaftsregion

Folgende Faktoren sind ausschlaggebend:

- Wirtschaftliche Vitalität heute/ zukünftig
- Politische Rahmenbedingungen
- Gesetzliche Rahmenbedingungen
- Standort-Marketing
- Chancen der Positionierung der Konkurrenz

Bei den Wertgutachten wird in der Regel unterschieden zwischen Makro- (Produktivität, Beschäftigung usw.) und Mikrologien (spezifische Geschäftssituation). Die Ausweitung des Standortbegriffs zeigt die Wichtigkeit, die Züblin den Standortqualitäten beimisst.

Gebäude

Im Bereich Gebäude hat das Kriterium Nutzungsflexibilität eine besondere Stellung, da derzeit die Organisations- und Arbeitsstrukturen im Dienstleistungssektor einem raschen Wandel unterworfen sind. Wichtigste Veränderungen sind die Zunahme von flexiblen Arbeitsgruppen, das Desk sharing (die Arbeitsplätze sind nicht fix vergeben, sondern werden je nach Bedarf bezogen), die Telearbeit usw. Diese Alternativen in der Büronutzung setzen hohe Anforderungen an die Flexibilität der technischen Installationen und das statische Konzept eines Gebäudes. Immobilien, die dank ihrer Umnutzungsflexibilität Veränderungen auffangen können, sind mit einem geringeren Leerstandsrisiko behaftet.

Faktor	● ●
Punkte	● ●
Total	4

Bestimmungsfaktoren
Wirtschaftsregion

GEOGRAFISCHE DIVERSIFIKATION

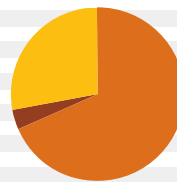


Portfoliostruktur per 31.3.2000

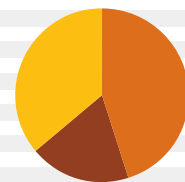
Beim Auf- und Ausbau des Portfolios werden die strengen Kriterien des Züblin-Immobilienrating™ konsequent angewandt. Die Züblin Immobilien Gruppe investiert in der Schweiz und in ausgewählten Ländern Europas. Mit der geografischen Diversifikationspolitik werden die Chancen der unterschiedlichen Immobilienzyklen in den europäischen Ländern genutzt und gleichzeitig die Risiken rezessiver Entwicklungen in einzelnen Ländern gemindert.

Gesamtportfolio per 31.3.2000

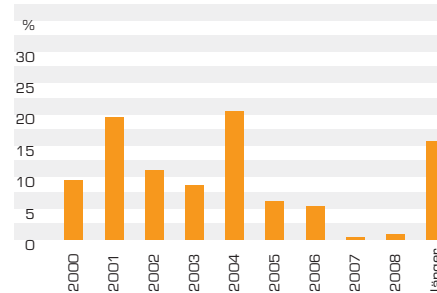
Marktwert	CHF 856,4 Mio.
Anzahl Liegenschaften	56
Vermietbare Fläche	399 994 m ²
Total Sollmieteinnahmen	CHF 63,1 Mio.



Verteilung nach Züblin-Immobilienrating™



Geografische Verteilung nach Mieteinnahmen



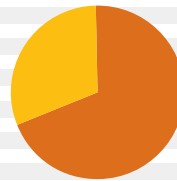
Vertragsende der Mietverträge in % des gesamten Mieterlöses



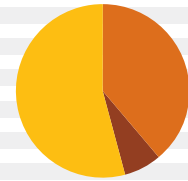
FOKUSSIERT AUF
GESCHÄFTSIMMOBILIEN

Portfolio Schweiz per 31.3.2000

Marktwert	CHF 330,1 Mio.
Anzahl Liegenschaften	13
Vermietbare Fläche	117 549 m²
Total Sollmieteinnahmen	CHF 22,7 Mio.



Verteilung nach Züblin-Immobilien-rating™



Geografische Verteilung (Agglomeration) nach Marktwert

Ort	Strasse	erworben	erstellt/ renoviert	Parzelle m ²	Nutzfläche m ²	Netto- mietertrag CHF	Züblin- Immobilien- rating™
Baden	Rütistrasse 3/3a	1.3.2000	1960/61	1 172	4 256	1 005 630	AA
Bern	Morgenstrasse 131	15.12.1999	1994	5 719	13 958	2 757 383	AA
Biel	Florastrasse 16/18	31.12.1999	1953/55	2 710	6 799	2 018 475	AA
Genf	Boulevard Carl-Vogt 17/19	1.9.1999	1963	2 066	6 530	1 464 402	AA
Pully	Av. Général-Guisan 46-46a	1.2.1999	1988	1 966	1 254	320 652	AAA
Rümlang	Riedmattstrasse 9	1.12.1999	1982	5 090	11 911	1 171 290	AA
Schwerzenbach	Bahnstrasse 24	31.3.2000	1991	11 460	14 731	3 000 000	AA
Wettingen	Landstrasse 99	1.3.2000	1994	5 453	11 273	2 421 399	AA
Wettingen	Landstrasse 115	31.12.1999	1990	1 347	2 602	547 286	AAA
Winterthur	Im Hölderli 10	31.3.2000	1991/92	3 495	7 312	923 542	AA
Zollikofen	Industriestrasse 1	21.12.1998	1990/91	4 942	30 182	4 933 746	AAA
Zürich	Hardturmstrasse 76	20.3.2000	1967	1 100	3 291	568 002	AA
Zürich	Talstrasse 82	1.1.2000	1950	574	3 450	1 612 585	AAA

Marktentwicklung

Die Schweizer Wirtschaft hat die Stagnationsphase überwunden. Alle relevanten Wachstumsindizes zeigen einen klaren Aufwärtstrend. Die beschleunigte Konjunkturerholung führte 1999 zu einer steigenden Nachfrage nach Büronutzflächen in den grossen Wirtschaftsräumen der Schweiz, insbesondere Zürich, Basel, Genf, Lausanne. Die Mieten an bevorzugten Lagen stiegen auf ein Niveau, wie es seit dem Rückgang des Immobilienmarkts vor rund 10 Jahren nicht mehr erreicht wurde. Aufgrund des bereits erfolgten Preisanstiegs von Geschäftsimmobilien sind die Bruttorenditen gesunken. Die Bruttorenditen für Büronutzflächen an Toplagen bewegen sich heute zwischen 5,5 und 6,5 Prozent. Da die Angebotsmenge an Büroflächen in den letzten Jahren rückläufig war, kann die Nachfrage nach grösseren Flächen an den wichtigen Wirtschaftsstandorten kurzfristig nicht abgedeckt werden. Die sich abzeichnende Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage für erstklassige Geschäftsräume ist offensichtlich.



Bern, Morgenstrasse



Wettingen, Landstrasse 99

Zürich

Am ausgeprägtesten äusserte sich der Aufschwung im Wirtschaftsraum Zürich, wobei die Nachfrage nach zusammenhängenden, grossflächigen Objekten (mehr als 10 000 m²) den Markt dominierte. Die Leerstände reduzierten sich im Laufe von 1999 um 55 Prozent auf 52 000 m² (ca. 2,5 Prozent des Gesamtbestands) in der Stadt Zürich und auf 73 000 m² in der Region. Durchschnittlich stiegen die Büromieten bei Neuvermietungen in der Stadt Zürich um 30 Prozent und in der Region um 16 Prozent. Das Mietpreisgefälle für Büromieten zwischen der City und der Gesamtstadt beträgt ca. 50 Prozent. Weil diese Schere auch die Investitionen und dadurch die Renditen beeinflusst, konzentriert sich Züblin beim Immobilienerwerb nicht auf ausgesprochene City-Lagen.



Winterthur, Im Hölderli



Schwerzenbach, Bahnstrasse

Aussichten

Mit Ausnahme der wichtigen Wirtschaftsregionen wird der Markt von Büronutzflächen weiterhin Leerstandsquoten um 10 Prozent aufweisen. In den Wirtschaftsregionen wird der Markt für grossflächige Geschäftsimmobilien zunehmend enger werden und die Konkurrenz zwischen den Investoren um gute Objekte wird sich verschärfen. Da die gesteigerte Nachfrage nach Büroflächen an bester Lage kurzfristig nicht aus dem Bestand gedeckt werden kann, wird es zu markanten Preisanstiegen kommen. Im Wirtschaftsraum Zürich werden frühestens ab 2001 neuerstellte Objekte mit grossen Büroflächen zu einer quantitativen Erhöhung des Angebots führen. Dennoch ist Züblin überzeugt, dass sich auch in den Wirtschaftsregionen Gelegenheiten bieten, um Geschäftsimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial zu erwerben.

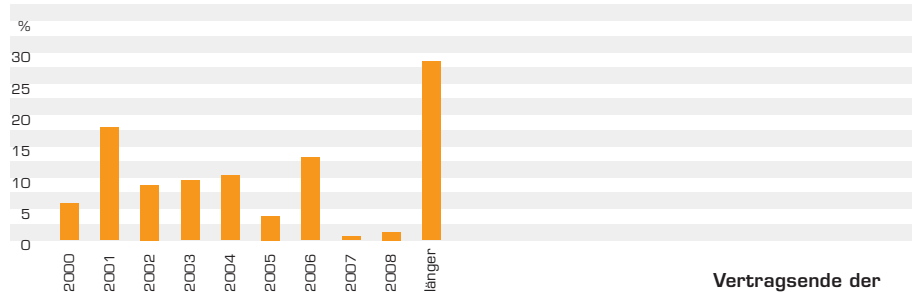
Immobilienkäufe 1999/2000

Anfang 1999 umfasste das Züblin-Portfolio in der Schweiz eine Immobilie mit einem Anlagewert von CHF 59 Mio. Im Berichtsjahr wurden zwölf neue Immobilien in den Wirtschaftsräumen Zürich, Bern und am Genfersee erworben. Am 31.3.2000 betrug der Anlagewert der schweizerischen Liegenschaften CHF 330,1 Mio. Die besonderen Qualitäten des Portfolios liegen in den Kriterien Standort, Verkehrsanbindung, Wirtschaftsregion und Umgebungsqualität. Mit zwei Ausnahmen sind alle Liegenschaften in neuwertigem Zustand. Die Mieterqualität ist gut bis sehr gut. Sämtliche Immobilien weisen – in unterschiedlichem Umfang – Wertschöpfungspotenzial auf.

Quelle Markt Zürich: Wüest & Partner; Immo-Monitoring 1999, Band 2, Geschäftsflächenmarkt; Colliers Spaltenstein, Marktbericht über die Büronutzflächen im Wirtschaftsraum Zürich, 2000.

Vertragsende der Mietverträge

Die derzeitige Struktur des Züblin-Portfolios ist sowohl bezüglich Laufzeit der Mietverträge als auch der Unterschiede zwischen Markt- und Vertragsmiete optimal. Da in den Wirtschaftsregionen aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Geschäftsimmobilien die Mietpreise ansteigen werden, kann bei Abschluss von neuen Mietverträgen mit namhaft höheren Mieteinnahmen gerechnet werden.



Vertragsende der Mietverträge in % des gesamten Mieterlöses.

Asset Management

Mit der Karl Steiner AG wurden für Teilbereiche des Asset Managements objektbezogene Mandatsverträge abgeschlossen. Zur klaren Formulierung der Aufträge wurden die technischen, wirtschaftlichen und mieterspezifischen Belange jeder Liegenschaft sorgfältig analysiert. Das finanzielle Controlling erstreckt sich über alle Liegenschaften und liefert einheitliche Führungszahlen.

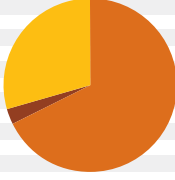
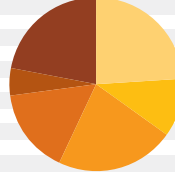
Bewertungen

Gemäss den Züblin-Entscheidungsrichtlinien für den Erwerb von Immobilien wird ein neutrales Bewertungsgutachten durch die ATAG Ernst & Young erstellt. Ungeachtet dieser Bewertung wurden alle in der Berichtsperiode erworbenen Immobilien zusätzlich durch Jones Lang LaSalle auf Basis der Open Market Values bewertet.



ERSTKLASSIGE
STANDORTQUALITÄT

Immobilien Benelux per 31.3.2000

Marktwert	CHF 370,8 Mio.	 <p>Verteilung nach Züblin-Immobilien-rating™*</p> <p>29,4% AAA 67,7% AA 2,9% A</p>	 <p>Geografische Verteilung nach Marktwert</p> <p>24,0% Amsterdam 10,9% Den Haag 22,1% Rotterdam 15,9% Utrecht 5,1% Luxemburg 22,0% Übrige</p>
Anzahl Liegenschaften	36		
Vermietbare Fläche	219 086 m²		
Total Sollmieteinnahmen	CHF 28,5 Mio.		

*Exkl. zwei Objekte, die sich derzeit in Renovation befinden

Gouda, Kampenring



Amsterdam, Paasheuvelweg



De Meern, Rijnzathe

Ort	Strasse	erworben	erstellt/ renoviert	Parzelle m ²	Nutzfläche m ²	Netto- mietertrag CHF	Züblin- Immobilien- rating™
Niederlande							
Almere Haven	Kerkstraat 26	1.7.1998	1980	250	489	0	AA
Almere Haven	Kerkstraat 8-22	1.7.1998	1980	813	2 190	210 565	AA
Amsterdam	Paasheuvelweg 26	1.1.2000	1991	2 940	3 627	686 076	AAA
Amsterdam	Plantage Middenlaan 14	1.7.1998	1978	2 610	6 212	988 787	AAA
Amsterdam	Zekeringstraat 1-23	1.1.2000	1995	130 688	12 371	1 649 535	AA
Amsterdam	Zekeringstraat 39-47	1.1.2000	1992	14 400	11 495	2 098 738	AAA
Apeldoorn	Sleutelbloemstraat 22	1.7.1998	1976	1 858	1 051	137 709	AA
Arnhem	Oude Oeverstraat 120	1.7.1998	1973	1 055	6 224	1 091 021	AA
De Bilt	Utrechtseweg 370	1.7.1998	1982	1 998	2 093	340 653	AA
De Meern	Rijnzathe 8	1.1.2000	1990	8 205	7 002	1 430 986	AAA
Den Haag	Daendelstraat 57	1.7.1998	1979	506	1 202	229 111	AA
Den Haag*	Laan van Meerdervoort 51	1.7.1998	1986/2000	1 942	4 110	0	*
Den Haag	Grote Marktstraat 39,43, 50,51 & Wagenstraat 31, 33,37,39	1.1.2000	1986	2 990	11 036	2 822 804	AAA
Diemen	Diemerhof 10-12, 16-18	1.1.2000	1990	6 611	6 000	1 096 838	AA
Dordrecht	Stationsweg 4	1.7.1998	1962	3 001	5 081	694 584	AAA
Enschede	Van Loenshof 56-168	1.1.2000	1984/2000	2 292	6 805	1 680 012	AA
Gouda	Kampenring 47	1.1.2000	1980	5 980	4 145	504 003	A
Gouda	Tielweg 6	1.7.1998	1990	1 800	2 026	329 992	AA
Groningen	Aweg 29	1.7.1998	1980	398	894	128 646	AA
Hilversum	Marathon 11	1.7.1998	1995	4 023	4 888	1 045 213	AAA
Huizen	Huizermaatweg 9-37	1.7.1998	1986	950	3 089	519 376	AAA
Moerdijk	Middenweg 49	1.1.2000	1998	120 298	54 774	3 542 141	AA
Nieuwegein	Meentwal 1	1.7.1998	1991	1 160	1 825	326 987	AAA
Nieuwegein	Zoomstede 13-19	1.7.1998	1989	1 555	7 101	1 245 789	AAA
Rotterdam*	Schiekade 34	1.7.1998	1961/2000	2 576	10 294	85 712	*
Rotterdam	s-Gravendijkwal 28-36	1.7.1998	1976	1 423	4 047	560 767	AA
Utrecht	Kaap Hoorndreef 10-14	1.7.1998	1972	606	3 344	502 816	AA
Utrecht	Kaap Hoorndreef 66-78	1.7.1998	1975	606	3 048	536 009	AA
Utrecht	Pahud de Mortangesdreef 61-65	1.7.1998	1989	2 470	2 078	344 228	AA
Veenendaal	Standaardruiter 13	1.7.1998	1988	1 185	1 531	120 768	AA
Veldhoven	De Run 1120-1150	1.1.2000	1990	5 925	3 560	641 511	AA
Waalwijk	Grotestraat 341	1.7.1998	1956	4 896	4 378	465 366	AA
Zeist	Bergweg 25	1.7.1998	1983	1 770	1 610	272 325	AA
Zeist	Huis ter Heideweg 30-40	1.7.1998	1980	5 465	4 637	405 667	AA
Zwolle	Zwarte Waterallee 14	1.7.1998	1975	3 102	3 629	831 166	AA
Luxemburg							
Howald	Rue des Scillas 20	1.1.2000	1970/2000	23 000	11 200	904 014	AA

* im Umbau

Marktentwicklung in den Niederlanden

Seit 1998 übertrifft die Nachfrage nach Büroflächen in den Niederlanden das Angebot. Dies trifft vor allem für Bürogebäude an verkehrstechnisch gut erschlossenen Lagen zu. Büroflächen, die neuzeitlichen Ansprüchen gerecht werden, sind knapp. Die Büromieten stiegen während der vergangenen Jahre kontinuierlich an. Als Folge davon nahmen die Renditen in den vier Wirtschaftsregionen Amsterdam, Rotterdam, Den Haag und Utrecht (sog. «Randstad Conurbation») ab. Der Rückgang der Büroleerstände in den vergangenen fünf Jahren ist einerseits

auf die steigende Nachfrage, andererseits auf das Fehlen spekulativer Entwicklungsprojekte zurückzuführen. Die Immobilien-Developer zeigten sich nach den Misserfolgen früherer Jahre verhalten. Zurückzuführen ist die steigende Nachfrage auf die anhaltend starke Konjunktur der niederländischen Wirtschaft. Die Büroleerstände in der Randstad Conurbation betragen derzeit zwischen 2 und 5 Prozent. Mit NLG 8 Mrd. erreichten die Neuanlagen in niederländischen Geschäftsimmobilien 1999 einen neuen Rekord. Das tiefe Zinsniveau und ein bescheidenes Wirtschaftswachstum in Deutschland waren massgeblich für die hohen Investitionen deutscher Anleger in niederländische Geschäftsimmobilien verantwortlich. Die grosse Nachfrage ausländischer Anleger im niederländischen Geschäftsimmobilienmarkt vergrösserte den Druck auf die Renditen. Von den Anlagen in Geschäftsimmobilien entfielen ca. 80 Prozent auf das Segment Bürogebäude. Die Randstad Conurbation war die bevorzugte Investitionsregion.

Amsterdam, Zekeringstraat 1-23



Amsterdam, Zekeringstraat 39-47



Diemen, Diemerhof

Randstad Conurbation

In der Randstad Conurbation stieg die Nachfrage nach Büroflächen in den letzten zwei Jahren. Die höchsten Mieten werden im Süden von Amsterdam erreicht. Auch in Lagen mittlerer und sogar tieferer Qualität stiegen die Mieten. Dennoch sind sie im Vergleich zu anderen europäischen Städten mit Spitzenwerten von NLG 700.-/m² vergleichsweise tief. Aufgrund des überproportionalen Preisanstiegs der Geschäftsimmobilien fielen die Nettorenditen für erstklassige Büroflächen in Amsterdam auf ca. 6 Prozent. Die Renditen für Objekte mittlerer Qualität liegen bei ca. 7,25 bis 7,50 Prozent.

Nieuwegein, Zoomstede



Aussichten

Züblin geht davon aus, dass die Nachfrage nach Bürogebäuden, insbesondere in der Randstad Conurbation, in den kommenden zwei Jahren hoch bleiben wird. Der Druck auf die Nettorenditen wird anhalten, und die Immobilienpreise werden weiter steigen, wenn auch weniger stark als 1998/99.

Immobilienkäufe 1999/2000

Freeward I CV

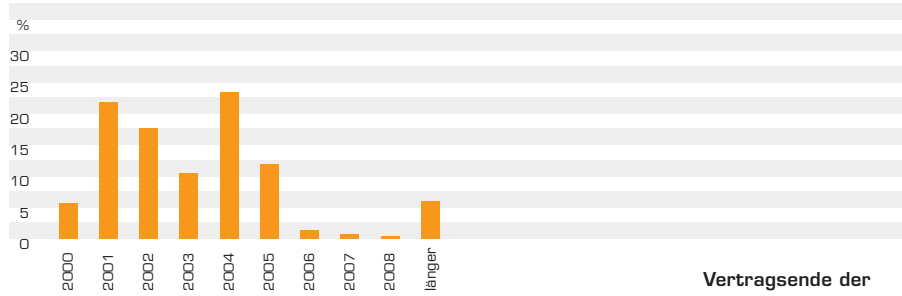
Durch den Erwerb von weiteren 42,6 Prozent besitzt Züblin heute 95 Prozent dieses interessanten Pakets mit 25 Liegenschaften, dessen Eigenkapitalrendite bei über 12 Prozent liegt. Dank der bei Freeward I CV gewählten Gesellschafts- bzw. Beteiligungsstruktur können aus diesem Portfolio Immobilien frei von Grunderwerbssteuern verkauft werden.

European City Estates (EurCE)

Mit dem Erwerb der EurCE stieg die vermietbare Fläche im Benelux-Portfolio um 132 015 m². Für Züblin ist der Erwerb dieses Pakets nicht allein wegen der Rendite, sondern vor allem wegen der anhaltend hohen Nachfrage von Investoren nach Büroliegenschaften eine echte Chance. Der Kauf der EurCE gibt Züblin die Möglichkeit, in einem Land, das den Zenit des Immobilienzyklus noch nicht erreicht hat, einen beachtlichen Immobilienbesitz aktiv und wertsteigernd zu bewirtschaften.

Vertragsende der Mietverträge

Die Streubreite der Mietvertrags-Laufzeiten erlaubt bei professioneller Bewirtschaftung, ansehnliches Wertschöpfungspotenzial zu realisieren.



Vertragsende der Mietverträge in % des gesamten Mieterlöses

Asset Management

Die Equity Estate BV nimmt das Asset Management für alle Immobilien in den Niederlanden und in Luxemburg wahr. Ebenfalls ermittelt sie für einzelne Objekte des niederländischen Portfolios, deren Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft ist, potenzielle Käufer.

Bewertungen

Per 31.3.2000 haben die Troostwijk Taxation BV, Amsterdam, das Freeward I Portfolio und Jones Lang LaSalle das EurCE-Paket bewertet. Die neu ermittelten Marktwerte liegen mit 5,76 Prozent über den Buchwerten.

Quelle Randstad Conurbation: Catella Property Market Trends «The Netherlands» 1999.

Hilversum, Marathon



Nieuwegein, Meentwal



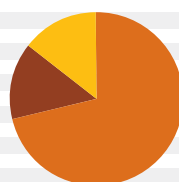
Veldhoven, De Run

HOHE UMNUTZUNGSTAUGLICHKEIT



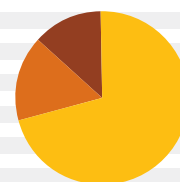
Immobilien Deutschland per 31.3.2000

Marktwert	CHF 155,5 Mio.
Anzahl Liegenschaften	7
Vermietbare Fläche	63 359 m²
Total Sollmieteinnahmen	CHF 11,8 Mio.



Verteilung nach Züblin-Immobilien-rating™

14,3% AAA
71,4% AA
14,3% A



Geografische Verteilung nach Marktwert

71,1% Hamburg
15,9% Frankfurt
13,0% Stuttgart

Ort	Strasse	erworben	erstellt/ renoviert	Parzelle m ²	Nutzfläche m ²	Netto- mietertrag CHF	Züblin- Immobilien- rating™
Frankfurt	Genferstrasse 11/11a	1.1.2000	1970	7 331	8 301	968 022	AA
Hamburg	A. Einsteinring 17-21	1.1.1999	1992	7 538	13 709	2 610 786	AA
Hamburg	Nagelsweg 37, 39	1.1.1999	1986	4 116	9 296	2 057 665	AA
Hamburg	Pappelallee 33	1.1.1999	1991	2 956	6 501	1 171 759	AA
Hamburg	Wandsbeker Zollstr. 11-19	1.1.1999	1970/1991	2 901	6 708	1 348 075	A
Rüsselsheim	Eisenstrasse 2-4	1.1.2000	1974/1989	11 620	10 113	2 220 212	AA
Stuttgart	Vor dem Lauch 14	1.1.2000	1984	4 852	8 731	1 472 967	AAA

Hamburg, Pappelallee



Hamburg, Albert Einsteinring

Marktentwicklung

Der Geschäftsimmobiliemarkt erfuhr 1999 eine Fortsetzung der positiven Stimmung des Vorjahrs. Neue Strukturen und die Konzentration verschiedener Unternehmen sowie eine allmähliche Verbesserung des wirtschaftlichen Umfelds führten zu einer stetigen Nachfrage nach Büroräumen, vor allem in Wirtschaftsregionen wie Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart. Diese Nachfrage war jedoch vor allem auf Immobilien von hoher Qualität gerichtet. Die Mieten stiegen nicht markant, da verschiedene Development-Projekte für ein wachsendes Angebot von Geschäftsimmobiliensorgte. Objekte mittlerer Qualität wiesen trotz attraktiver Mietzinsen weiterhin grosse Leerstände auf.

Hamburg

Der Büroflächenbestand in Hamburg betrug im März 2000 11,78 Mio m². Der Leerstand liegt bei nur 4 Prozent. Im ersten Quartal 2000 wurden 68 800 m² neue Büroflächen zur Vermietung und zur Eigennutzung fertig gestellt. Das ist eine deutliche Steigerung gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahrs. Für die Jahre 2001 und 2002 dürften jedoch die fertig gestellten Büroflächen auf 241 000 m² bzw. 152 000 m² abnehmen. Erst 2003 wird mit rund 500 000 m² Neubaufäche das Angebot wieder deutlich ansteigen. Die Büroflächennachfrage und damit das jährliche Volumen von Neuvermietungen stieg in den vergangenen Jahren in Hamburg kontinuierlich: von 205 000 m² (1996) auf 460 000 m² (1999). Im ersten Quartal 2000 sanken jedoch die Umsätze

gegenüber dem Vorjahresquartal um mehr als 10 Prozent, sodass der sehr hohe Wert von 1999 dieses Jahr nicht mehr ganz erreicht werden dürfte.

Frankfurt

Der Büroflächenumsatz im Umland Frankfurts lag 1999 bei 200 000 m². Damit fand ein Rückgang gegenüber den 280 000 m² im Rekordjahr 1998 statt. Andererseits lag die Nachfrage nach Büros in Gewerbeparks im ersten Quartal 2000 mit 60 000 m² höher als die getätigten Umsätze von 40 000 m². Das deutet auf eine Angebotsverknappung in diesem Marktsegment hin. Die Mietpreisspanne liegt für Büros im Umland und in Gewerbeparks bei DEM 220.– bis 340.–/m² und ist damit seit Anfang 1999 stabil geblieben. Sollten sich die bislang nur in einzelnen Marktsegmenten spürbaren Nachfrageüberhänge ausweiten, wird das zu steigenden Mieten führen. Lagerflächen werden gegenwärtig für DEM 120.– bis 150.–/m² vermietet. Serviceflächen erzielten DEM 180.– bis 200.–/m². In diesen Bereichen liegen die Mieten geringfügig höher als 1999. Spitzenmieten für Büroflächen werden zurzeit in Rüsselsheim bei DEM 265.–/m² und in Nieder-Eschbach bei DEM 275.–/m² erzielt. Auch künftig kann mit einer Renditespanne zwischen 6,75 bis 7,75 Prozent gerechnet werden.

Stuttgart

Der Büroflächenbestand in Stuttgart und Umland lag im März 2000 bei 6,5 Mio. m². Gegenüber 1999 ging der Leerstand weiter zurück. Die Leerstandsquote von unter 1 Prozent weist auf eine massive Angebotsverknappung hin. Als Folge des hohen Nachfragedrucks stieg das Mietniveau gegenüber 1999 an. Aktuell werden in Stuttgart für Büroflächen Spitzenmieten von DEM 380.– bis 400.–/m² und

vereinzelt bereits mehr erzielt. Das Renditeniveau von 1999 von 5,25 bis 5,75 Prozent in der Stuttgarter Innenstadt und von 6,25 bis 6,75 Prozent in der Peripherie dürfte dieses Jahr unterschritten werden, wenn die Marktteilnehmer aus den gegenwärtigen Nachfrageüberhängen auf langfristig steigende Mieten schliessen.

Aussichten

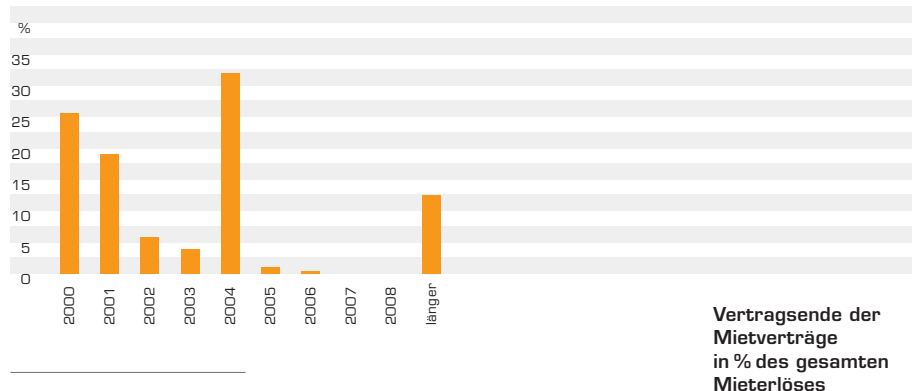
Für die kommenden Jahre wird erwartet, dass sich die Büroleerstände in den Wirtschaftszentren Deutschlands verringern werden. Die Mieten und Immobilienpreise zumindest in den Wirtschaftszentren werden mittelfristig steigen. Die Entwicklung des Geschäftsimmobilienmarkts in den verschiedenen Wirtschaftsregionen wird weiterhin unterschiedlich verlaufen. Züblin ist zuversichtlich, dass bei ihren Immobilien in Deutschland weitere Wertschöpfungen resultieren werden.

Immobilienkäufe 1999/2000

1999 wurden in Hamburg vier Geschäftsimmobilien erworben. Jede dieser Immobilien wird in einer separaten Objektgesellschaft niederländischen Rechts (Delva 1, 7, 9, 10) gehalten. Die vermietbare Fläche beträgt 36 214 m², und die

Quellen Märkte Hamburg, Frankfurt, Stuttgart: JLL-Research, Hamburg; JLL-Industrial, Frankfurt; DTZ, Stuttgart.

jährlichen Sollmieteinnahmen per Stichtag 31.3.2000 belaufen sich auf CHF 7,2 Mio. Mit dem Erwerb der European City Estates NV (EurCE) wurden drei Immobilien in Deutschland übernommen, deren vermietbare Fläche 27 145 m² beträgt. Der jährliche Sollmietertrag von CHF 4,6 Mio. ist ab 1.1.2000 ertragswirksam.



Vertragsende der Mietverträge

Die Mietlaufzeiten über das ganze Portfolio zeigen eine gesunde Streuung, d. h. mit professioneller Bewirtschaftung können weitere Wertsteigerungen erzielt werden.

Asset Management

Diese Aufgaben wurden von der Equity Estate BV, Amsterdam, wahrgenommen. Die wichtigste Erfolgskomponente war die Erstvermietung in Hamburg von 3076 m² an H.F. Reemtsma GmbH & Co.

Bewertungen

Jones Lang LaSalle hat die sieben Immobilien in Deutschland per 31.3.2000 mit CHF 155,5 Mio. (Marktwert) neu bewertet.

IMMOBILIENPORTFOLIO MIT STARKEN ADRESSEN

