

Erfreuliches Resultat im Geschäftsjahr 2020 trotz Corona

- **Erfreuliches operatives Unternehmensergebnis**
- **Portfoliowert steigt aufgrund von Arrondierungen und Aufwertungsgewinnen weiter an**
- **Abgewickeltes Projektvolumen der Generalunternehmung in anspruchsvollem Umfeld erhöht**
- **Finanzielle Jahresberichterstattung erstmals nach Swiss GAAP FER**
- **Antrag auf stabile Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie**

Im Geschäftsjahr 2020 hat Allreal trotz den Herausforderungen im Zusammenhang mit der Coronakrise ein gutes Unternehmensergebnis erwirtschaftet. Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt lag bei CHF 167.2 Millionen (2019: CHF 243.2 Mio.) und wurde wie im Vorjahr durch Aufwertungsgewinne positiv beeinflusst. Exklusive Neubewertungseffekt erzielte das Unternehmen ein ansprechendes Unternehmensergebnis von CHF 124.7 Millionen (2019: CHF 142.0 Mio.). Der Rückgang um 12.2 Prozent ist insbesondere auf Einmaleffekte aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften im Vorjahr zurückzuführen.

Mit dem Ausbruch der Coronakrise und den behördlich angeordneten Massnahmen sah Allreal sich mit einer ganzen Reihe von Begehren nach Mietzinsstundungen oder Mietzinserslassen konfrontiert. Das Unternehmen suchte mit den unverschuldet in Zahlungseingässe geratenen Mietern von Büro- oder Gewerbeflächen rasch und unkompliziert nach individuellen Lösungen. Allreal hat sich mit allen betroffenen Mietern für die Phase des Lockdown im Frühjahr 2020 ausnahmslos geeinigt und Mietzinserslasse in der Höhe von CHF 1.5 Millionen gewährt.

Stabile Ausschüttung beantragt

In der Berichtsperiode behauptete sich die Allreal-Aktie bei sehr volatilen Börsen erneut eindrucksvoll und erreichte in einem herausfordernden Gesamtmarkt neue Höchststände. Am Stichtag lag der Schlusskurs mit CHF 203.50 um 5.8 Prozent über dem Vergleichswert aus dem Vorjahr. Damit erzielte die Aktie im Branchenvergleich eine deutlich bessere Entwicklung. Der Kursanstieg sowie die im April 2020 erfolgte Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie führten zu einer erfreulichen Gesamtperformance von 9.3 Prozent.

Aufgrund des guten Resultats, der langfristig stabil erwarteten Geschäftsentwicklung und unter Einbezug der kurzfristigen Unwägbarkeiten der Coronakrise beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 16. April 2021 eine Ausschüttung auf Höhe des Vorjahrs von CHF 6.75 pro Aktie. Diese setzt sich aus einer ordentlichen Dividende von CHF 3.50 pro Aktie und einer für private Schweizer Anleger steuerfreien Auszahlung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro Aktie zusammen.

Geschäftsfeld Immobilien mit beeindruckender Stabilität

Im zweiten Halbjahr 2020 hat Allreal eine Büroliegenschaft in Wetzikon ZH für rund CHF 84 Millionen erworben, die ab November 2020 voll ertragswirksam wurde. Die attraktive und moderne Immobilie ist langfristig mit Reichle & De-Massari an einen weltweit führenden Anbieter von Verkabelungs- und Connectivity-Lösungen für Kommunikationsnetze vermietet. Im Vorjahr erfolgte zudem der Übergang einer Wohnliegenschaft in Zürich Schwamendingen ins alleinige Eigentum des Unternehmens. Zusammen mit den Ende des Jahres 2020 aus der

Eigenentwicklung fertiggestellter Liegenschaften sind höhere Mieterträge absehbar. In der Berichtsperiode resultierten Mieterträge von CHF 200.4 Millionen (2019: CHF 203.1 Mio.).

Die kumulierte Leerstandsquote sank im Vergleich zum Vorjahr nochmals deutlich um 0.8 Prozentpunkte und liegt mit 1.4 Prozent auf dem tiefsten Niveau, das Allreal je erreicht hat. Der Wert belegt die Robustheit des Portfolios und die sehr guten Leistungen im Portfoliomanagement sowie in der Bewirtschaftung. Trotz der Corona-bedingten schwierigen Lage ist auch im Folgejahr nur mit einer geringen Erhöhung des Leerstands zu rechnen.

Der direkte Aufwand für die Renditeliegenschaften lag in der Berichtsperiode erwartungsgemäss leicht höher bei CHF 27.9 Millionen. Daraus resultierte eine Aufwandsquote von 13.9 Prozent. Die Nettorendite betrug erfreuliche 4.1 Prozent.

Der Transaktionsmarkt ist unverändert von einer starken Renditekompression geprägt. Aufgrund der tiefen Leerstandsquote sowie der stabilen Mieterträge in den kommenden Jahren erfolgte eine Aufwertung des Gesamtportfolios um CHF 55.2 Millionen. Die durch den externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Neubewertung sowie die Veränderungen im Portfolio resultierten in einem um rund fünf Prozent höheren Marktwert des Gesamtportfolios von CHF 4.53 Milliarden.

Gutes Ergebnis im Geschäftsfeld Generalunternehmung

Der Erfolg aus Generalunternehmung lag in der Berichtsperiode bei CHF 46.6 Millionen (2019: CHF 66.3 Mio.), was im Vergleich zum Vorjahr einem Rückgang um 29.7 Prozent entspricht. Im Geschäftsjahr 2019 hatte das Geschäftsfeld massgeblich von einem positiven Einmaleffekt aufgrund eines Teilverkaufs einer Entwicklungsreserve profitiert. Die Bruttomarge im Drittgeschäft entwickelte sich leicht rückläufig und lag bei 12.0 Prozent, da sich aufgrund der allgemeinen Lage die abzuwickelnden Projektvolumen vor allem in der zweiten Jahreshälfte in der Tendenz weniger stark erhöhten als geplant.

Auf Stufe EBIT der Generalunternehmung erwirtschaftete das Unternehmen ein Betriebsergebnis von CHF 10.6 Millionen (2019: CHF 25.5 Mio.).

In der Berichtsperiode bearbeitete die Sparte Entwicklung Eigen- und Drittprojekte mit einem potenziellen Bauvolumen von mehreren hundert Millionen Franken. Damit trägt sie massgeblich zur stabilen Auslastung der Realisation bei. Die intensiven Akquisitionsbemühungen der Sparte Entwicklung führten zum Erwerb eines für die Entwicklung und die Realisation geeigneten Wohnbaugrundstücks in Zürich Albisrieden mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 60 Millionen.

Das von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen erhöhte sich im Berichtsjahr auf CHF 363.4 Millionen. Davon entfielen 77.2 Prozent auf Dritt- und 22.8 Prozent auf Eigenprojekte.

Per Ende Jahr betrug der gesicherte Arbeitsvorrat rund CHF 741 Millionen, was einer Auslastung der vorhandenen Kapazitäten von rund 24 Monaten entspricht.

Ausgezeichnete Finanzlage

Die Finanzverbindlichkeiten nahmen per Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um CHF 177.6 Millionen auf CHF 2.18 Milliarden zu. Per 31. Dezember 2020 lag der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten bei weiter rückläufigen 0.71 Prozent, und die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung reduzierte sich auf 49 Monate (31.12.2019: 56 Monate).

Im September 2020 begab Allreal eine 0.7%-Obligationenanleihe über CHF 175 Millionen mit einer Laufzeit bis ins Jahr 2028. Damit hat das Unternehmen am Stichtag 55.9 Prozent der Finanzverbindlichkeiten über den Kapitalmarkt refinanziert. Auf Festhypotheken entfielen 26.1 Prozent und auf feste Vorschüsse 18.0 Prozent.

Das Konzerneigenkapital stieg auf CHF 2.41 Milliarden, was einem Eigenkapital pro Aktie (NAV) von CHF 169.40 entspricht. Die Eigenkapitalquote lag per Ende Jahr bei 48.4 Prozent und das Net Gearing bei 88.6 Prozent. Damit verfügt das Unternehmen mit einer Verschuldungskapazität von beinahe CHF 1.5 Milliarden weiterhin über ein hohes Mass an unternehmerischer Freiheit und finanziellem Handlungsspielraum.

Positiver Ausblick hängt vom weiteren Verlauf der Coronakrise ab

Aufgrund des anhaltend tiefen Zinsniveaus sind die Aussichten für den Schweizer Immobilien- und Baumarkt intakt. Die Planrechnungen für das Geschäftsjahr 2021 zeigen für Allreal steigende Liegenschaftenerträge im Geschäftsfeld Immobilien und ein verbessertes Resultat der Generalunternehmung. Demgegenüber stehen die Schwierigkeiten, die Auswirkungen und die Folgen der Pandemie einzuschätzen.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwartet Allreal in Abwägung all dieser Chancen und Risiken ein steigendes operatives Unternehmensergebnis, das über CHF 125 Millionen liegen dürfte.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken den Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz in diesen aussergewöhnlichen und anspruchsvollen Zeiten. Bei den Aktionären bedankt sich Allreal für das entgegengebrachte Vertrauen und die Unterstützung.

Marktumfeld

Transaktionsmarkt

Der Transaktionsmarkt ist weiterhin von intensivem Wettbewerb und sinkenden Renditen geprägt. Die schwache Konjunktur hat das tiefe Zinsniveau zementiert. Die Renditen auf Staatsanleihen sind unverändert negativ, und Schweizer Immobilienanlagen stellen eine attraktive Alternative dar. Entsprechend hoch bleibt die Nachfrage von Seiten der institutionellen Anleger nach Renditeliegenschaften sowie nach Grundstücken für die Entwicklung und Realisation neuer Überbauungen und Liegenschaften. Diese Entwicklung widerspiegelt sich im hohen Preisniveau, insbesondere für Objekte an attraktiver Lage. Das Umfeld auf dem Transaktionsmarkt ist klar von anhaltenden Kapitalzuflüssen und steigenden Immobilienpreisen gezeichnet.

Mietmarkt Büro

Die Vermietung von Büroflächen ist im aktuellen Umfeld herausfordernd, da die Wirtschaftsakteure wegen der Rezession sehr zurückhaltend in der Anmietung neuer Büros oder generell in der Verlängerung ihrer bestehenden Mietverträge sind. Die Unsicherheiten in Bezug auf die Auswirkungen von Stellenabbau, flächendeckendem Einsatz von Homeoffice und sich verändernden Flächenanforderungen werden tendenziell zu steigenden Leerständen bei anhaltendem Preisdruck führen. Der Trend zum Arbeiten von zu Hause wird das herkömmliche Büro zwar nicht ersetzen, aber allgemein ist je nach Szenario von einem langfristigen Nachfragerückgang von bis zu zehn Prozent auszugehen. Diese Marktkonstellation bietet aber auch Chancen für Vermieter, die neue, flexible, individuelle und kurzfristig umsetzbare Lösungen in der Flächenbespielung für ihre Kunden anbieten. Zudem werden Anbieter begünstigt, die zu schnell wirksamen Preiskonkessionen für die Mieter bereit und fähig sind.

Mietmarkt Wohnen

In den letzten Jahren hat sich durch die rege Bautätigkeit je nach Makro- und Mikrolage in Teilen des Mietwohnungsmarkts ein strukturelles Überangebot aufgebaut. Gesamtschweizerisch hat sich die Leerstandsziffer im Vergleich zu den Vorjahren leicht erhöht. Es bestehen aber grosse regionale Unterschiede, wobei Wohnungen an städtischen Lagen unverändert stark nachgefragt sind. Die Mieten für solchen Wohnraum sind auf hohem Niveau stabil. Unsicherheiten über den zukünftigen Flächenbedarf bestehen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung, die massgeblich durch den Wanderungssaldo beeinflusst wird. Die Zu- und die Abwanderung sind wiederum zu einem hohen Grad direkt von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung abhängig.

Wohneigentum

Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern ist unverändert gross und hat sich teilweise sogar noch akzentuiert. Die Pandemie hat kaum Spuren hinterlassen, obwohl während des Lockdown im Frühling 2020 kurzzeitig vereinzelte Vermarktungsstopps im Markt zu beobachten waren. Die Transaktionspreise sind weiter gestiegen. Eine gegenläufige Entwicklung ist nicht absehbar. Positiv auf die Nachfrage- und Preisentwicklung im Wohneigentumsmarkt wirken sich die anhaltend tiefen Hypothekarzinsen aus. Allerdings bleiben auch die Anforderungen an die Tragbarkeit und die beizubringenden Eigenmittel hoch. Es gibt zunehmend eine Generation von Käufern, die sich Wohneigentum infolge Erbschaft leisten kann. Zudem erwerben vermehrt Privatpersonen Wohneigentum als Kapitalanlage.

Generalunternehmung

Der Ausbruch von COVID-19 führte teilweise zu zeitlichen Verschiebungen oder vereinzelt sogar zu Projektabsagen, was den Marktteilnehmern grosse Flexibilität in der Finanz- und Kapazitätsplanung abverlangt. Bei laufenden Projekten, deren Baustellen in Betrieb gehalten werden können, sind die finanziellen Aufwendungen für die Einhaltung der Hygienevorschriften kein Kostentreiber. Finanzstarke und gut organisierte Akteure konnten sich rasch auf die neuen Rahmenbedingungen einstellen.

Die Pandemie hat die bereits vor der Coronakrise einsetzende Abkühlung im Hochbau, insbesondere im Mietwohnungsbau, beschleunigt. Seit dem Sommer 2020 hat die Anzahl neuer Projekte im Generalunternehmer-Markt spürbar abgenommen. Zudem zeichnet sich beim Trend zu tieferen Margen bei gleichzeitig hoher Risikobereitschaft der Marktteilnehmer keine Entspannung ab. Es gibt zu viele Leistungserbringer, die vergleichbare und damit austauschbare Leistungen anbieten.

General- und Totalunternehmer müssen sich deshalb weiter spezialisieren, sich regional beschränken oder attraktive Nischen besetzen. Chancen für eine klare Differenzierung bieten sich auch im Bereich Nachhaltigkeit oder entlang technologischer Innovationen wie neuen Materialien oder zunehmend kooperativen Verfahren (BIM). Weitere Themen, die den Markt bewegen, sind Verdichtung durch Ersatzneubauten und energetische Sanierungen. Mittelfristig ist eine Marktberreinigung absehbar. Unter all diesen Vorzeichen gewinnen Fokussierung und Qualität noch mehr an Bedeutung.

Geschäftsfeld Immobilien

In der Berichtsperiode nahmen die Mieterträge im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht um 1.3 Prozent auf CHF 200.4 Millionen (2019: CHF 203.1 Mio.) ab. Die im Frühjahr 2020 aufgrund des ersten Lockdown gewährten Mietzinserrasse fielen dabei mit CHF 1.5 Millionen ins Gewicht.

Vom Total der Mieterträge entfielen CHF 163.8 Millionen oder 81.7 Prozent auf Geschäftsliegenschaften (2019: CHF 168.0 Mio.) und CHF 36.6 Millionen beziehungsweise 18.3 Prozent auf Wohnliegenschaften (2019: CHF 35.1 Mio.).

Verteilt auf die verschiedenen Nutzungsarten resultierte aus Büro und Dienstleistung 60 Prozent, aus Wohnen 20 Prozent, aus Gewerbe und Lager 9 Prozent, aus Parking 7 Prozent und aus Verkauf 4 Prozent.

Dabei generierten sich mit den zehn grössten Mietern 57.1 Prozent der Erträge aus der Vermietung von Geschäftsliegenschaften (2019: 56.8 %). Der Anteil der fünf grössten Mieter lag stabil bei 41.0 Prozent (2019: 40.6 %).

Die durchschnittliche Laufzeit der befristeten Mietverträge der Geschäftsliegenschaften lag per Ende Jahr 2020 bei 5.0 Jahren. Der Anteil der in den nächsten zwei Jahren auslaufenden und zu erneuernden Mietverträge liegt bei lediglich 10 Prozent.

Ein Spiegelbild für die hohe Qualität des Portfolios zeigt sich in der weiter reduzierten kumulierten Leerstandsquote. Nachdem bereits im ersten Halbjahr 2020 ein Rekordwert von 1.5 Prozent ausgewiesen wurde, sank die Quote über die gesamte Berichtsperiode bis Ende des Jahres 2020 auf 1.4 Prozent.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr lag der Anteil der selber bewirtschafteten Renditeliegenschaften bei rund 70 Prozent. Im vierten Quartal 2020 wurde eine repräsentative Kundenumfrage durchgeführt, die belegt, dass die Strategie mit einem möglichst hohen Anteil selbstverwalteter Liegenschaften sowohl für Kunden als auch für Allreal Werte schafft. Die Umfrageresultate attestieren dem Unternehmen eine hohe Dienstleistungsqualität in der 15 Mitarbeitende umfassenden eigenen Bewirtschaftung, die sich durch Kundennähe und kurze Reaktionszeiten auszeichnet.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2020 schloss Allreal erfolgreiche neue Mietverträge für insgesamt mehr als 17 400 Quadratmeter Fläche ab. Ertragsmässig bedeutende Verträge, die neu abgeschlossen oder verlängert wurden, erfolgten etwa bei den Geschäftsliegenschaften an der Bellerivestrasse 36 in Zürich Riesbach, in der Baarermatte in Baar ZG, an der Viaduktstrasse 40–44 in Basel oder an der Vulkanstrasse 106 in Zürich Altstetten.

Aufgrund grösserer Sanierungs- und Renovationsprojekte, etwa an der Wohnüberbauung Unterdorfstrasse in Fällanden ZH, an der Hardstrasse 319 in Zürich-West oder am Bändliweg in Zürich Altstetten, lag der Liegenschaftenaufwand mit CHF 27.9 Millionen auf Höhe des Vorjahrs (2019: CHF 27.6 Mio.). Gemessen am Gesamtmiettertrag resultierte eine Aufwandsquote von 13.9 Prozent (2019: 13.6 %). Damit bewegt sie sich weiterhin in Richtung des langjährigen Mittelwerts von rund 15 Prozent.

Aufgrund des tiefen Leerstands, der geringen Ertragsausfälle und des stabilen Liegenschaftenaufwands erzielte Allreal eine hohe Nettorendite von 4.1 Prozent.

Ausbau des Portfolios durch Eigenentwicklungen und Akquisition

Im zweiten Halbjahr 2020 hat Allreal eine Büroliegenschaft in Wetzikon ZH für rund CHF 84 Millionen erworben. Die Liegenschaft weist einen jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 2.9 Millionen auf und ist seit November 2020 ertragswirksam. Insgesamt verfügt das im Jahr 2009 erstellte Gebäude über eine vermietbare Fläche von 16 235 Quadratmetern sowie 200 Parkplätze.

Auf einem Teilgrundstück des Escher-Wyss-Areals in Zürich-West entwickelte und realisierte Allreal einen Ersatzneubau für ein Bürogebäude. Dieses wurde per Bilanzstichtag in die Renditeliegenschaften umklassiert. Die Immobilie an der Hardstrasse 299/301 verfügt über eine vermietbare Nutzfläche von fast 6000 Quadratmetern und ist vollständig vermietet. Hauptmieter ist mit PartnerRe ein internationaler Rückversicherungskonzern. Das Gebäude ist ab dem zweiten Quartal 2021 voll ertragswirksam und weist einen Soll-Mietertrag von insgesamt CHF 2.3 Millionen auf.

Auf dem Grünhof-Areal in Zürich Aussersihl entwickelt und realisiert Allreal ein Projekt mit einem Neubau im ehemals gewerblich genutzten Innenhof sowie einem Ersatzneubau mit acht Mietwohnungen und Gewerbeflächen an der Badenerstrasse 131. Der Ersatzneubau wurde im vierten Quartal 2020 baulich vollendet, ebenfalls in das Portfolio der Renditeliegenschaften überführt und ist seit Dezember 2020 ertragswirksam. Der Neubau mit 80 Wohneinheiten wird im Frühjahr 2021 an die Mieter übergeben. Der Soll-Mietertrag für das gesamte Projekt liegt bei CHF 4.3 Millionen.

Per Stichtag umfasste das Portfolio der Anlageliegenschaften insgesamt 67 Renditeliegenschaften, bestehend aus 21 Wohn- und 45 Geschäftsliegenschaften sowie einer Anlageliegenschaft im Bau.

Die per Ende Jahr durch den externen Liegenschaftenschätzer erfolgte Bewertung der Anlageliegenschaften ergab eine in der Summe positive Wertveränderung vor Steuern um CHF 55.2 Millionen (2019: CHF 140.0 Mio.). Massgeblich beeinflusst ist die höhere Bewertung insbesondere durch die Aufwertungen der Anlageliegenschaften im Bau sowie um durchschnittlich neun Basispunkte tiefere Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Positiv wirkten sich zudem der hohe Vermietungsstand und die geringe Anzahl unmittelbar zu erneuernder Mietverträge aus.

Vom Total der Wertveränderung entfielen CHF 18.9 Millionen auf die Wohnliegenschaften (2019: CHF 70.7 Mio.), CHF 6.9 Millionen auf die Geschäftsliegenschaften (2019: CHF 51.4 Mio.) und CHF 29.4 Millionen auf die Anlageliegenschaften im Bau (2019: CHF 17.0 Mio.).

Die Bestandsveränderungen sowie die positive Wertentwicklung führten im Vergleich zum Stichtag des Vorjahrs zu einem um CHF 183.3 Millionen höheren Marktwert des Liegenschaftensbestands von CHF 4.53 Milliarden (31.12.2019: CHF 4.34 Mia.).

Das Portfolio der Renditeliegenschaften hat per Stichtag einen Marktwert von CHF 4428.5 Millionen und jenes der Anlageliiegenschaften im Bau von CHF 96.8 Millionen. Gemessen am Marktwert per 31. Dezember 2020, entfielen auf die Stadt Zürich 51.2 Prozent (31.12.2019: 50.6 %), auf den übrigen Kanton Zürich 36.3 Prozent (36.1 %), auf die beiden Basel 5.3 Prozent (5.6 %), auf die Kantone Genf und Waadt 5.1 Prozent (5.3 %), auf den Kanton Bern 1.4 Prozent (1.7 %) und auf den Kanton Zug 0.7 Prozent (0.7 %).

Im Geschäftsfeld Immobilien erzielte Allreal ein Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 118.6 Millionen (2019: CHF 125.2 Mio.).

Geschäftsfeld Generalunternehmung

In der Berichtsperiode hat Allreal im Geschäftsfeld Generalunternehmung mit den Sparten Entwicklung und Realisation einen Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 46.6 Millionen (2019: CHF 66.3 Mio.) erzielt. Im Vorjahr hat die Generalunternehmung massgeblich von einem positiven Einmaleffekt aufgrund eines Teilverkaufs einer Entwicklungsreserve profitiert.

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung lag in der Berichtsperiode bei CHF 33.7 Millionen (2019: CHF 35.8 Mio.). Die Bruttomarge im Drittgeschäft entwickelte sich leicht rückläufig und lag bei 12.0 Prozent, da sich aufgrund der allgemeinen Lage die abzuwickelnden Projektvolumen vor allem in der zweiten Jahreshälfte in der Tendenz weniger stark erhöhten als geplant. Die aus der Ausführung von Eigenprojekten aktivierten Eigenleistungen beliefen sich im Geschäftsjahr 2020 auf CHF 7.1 Millionen nach CHF 6.7 Millionen im Vorjahr.

In der Berichtsperiode wurde bei Verkaufsumsätzen mit Wohneigentum in Höhe von CHF 33.5 Millionen ein guter Erfolg aus Verkauf Entwicklung von CHF 3.7 Millionen erzielt.

Im aktuellen Marktumfeld bleibt der Erwerb neuer Grundstücke und Areale anspruchsvoll. Im zweiten Halbjahr 2020 wurde ein 1739 Quadratmeter grosses Grundstück an der Badenerstrasse 501–505 in Zürich Albisrieden für CHF 31.5 Millionen erworben, das sich direkt beim Stadion Letzigrund befindet. Das Objekt bietet ein attraktives und hohes Entwicklungspotenzial für den Wohnungsbau.

Vom Erfolg aus Generalunternehmung entfielen in der Berichtsperiode CHF 35.8 Millionen respektive 76.8 Prozent auf Projekte für Dritte (2019: CHF 36.7 Mio. / 55.4 %) und CHF 10.8 Millionen oder 23.2 Prozent auf Projekte für den Verkauf an Dritte und das eigene Portfolio (2019: CHF 29.6 Mio. / 44.6 %).

Der Betriebsaufwand reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 10.1 Prozent auf CHF 43.4 Millionen (2019: CHF 48.3 Mio.), wobei die Aufwendungen für Personal und für Drittmieten am stärksten rückläufig waren. Damit ergab sich auf Stufe EBIT ein Betriebsergebnis von CHF 10.6 Millionen (2019: CHF 25.5 Mio.).

Entwicklung

In der Berichtsperiode bearbeitete die Sparte Entwicklung Eigen- und Drittprojekte mit einem potenziellen Bauvolumen von mehreren hundert Millionen Franken. Damit trägt sie massgeblich zur stabilen Auslastung der Realisation sowie zum Ausbau der Anlageliegenschaften bei.

In Zürich Riesbach plant Allreal an der Bellerivestrasse 36 eine umfassende Sanierung eines sechsgeschossigen Geschäftshauses nach den Plänen des Siegerprojekts von C.F. Møller Architects. Das dänische Architekturbüro überzeugte im Studienauftrag die Jury. Die Baueingabe erfolgte im Juni des Berichtsjahrs, der Start der rund zweijährigen Bauzeit ist im Sommer 2021 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt mehr als CHF 50 Millionen.

In der Stadt Luzern entwickelt Allreal auf einem 8400 Quadratmeter grossen Grundstück im Quartier Büttenen insgesamt 77 Eigentumswohnungen. Das Sie-

gerprojekt aus dem Studienauftrag aus dem Jahr 2018 von Caruso St John Architects wurde im Berichtsjahr weiterbearbeitet und ein öffentlicher Gestaltungsplan durch die Stadt Luzern aufgelegt. Dieser wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2021 vom Stadtrat behandelt. Die Baueingabe für das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 73 Millionen erfolgt frühestens im Jahr 2022.

An der Spiserstrasse in Zürich Albisrieden plant Allreal eine Wohnüberbauung mit 63 Eigentumswohnungen für den Verkauf an Dritte sowie 43 Mietwohnungen für eine private Bauherrschaft. Für das insgesamt rund 4600 Quadratmeter grosse Areal wurde im Geschäftsjahr 2020 ein Studienauftrag mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Im Sommer empfahl die Jury das Projekt von ADP Architektur Design Planung AG einstimmig zur Weiterbearbeitung. Der Baubeginn erfolgt frühestens Ende 2022. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 75 Millionen.

Realisation

In der Berichtsperiode wickelte das Unternehmen ein Projektvolumen von CHF 363.4 Millionen ab. Dies entspricht zwar gegenüber dem Vorjahr einem leichten Anstieg von 6.7 Prozent, wäre aber noch stärker angestiegen, wenn die Bautätigkeit nicht durch die pandemische Lage beeinflusst worden wäre. Allreal beschränkt sich bei der Ausführung von Drittaufträgen bewusst auf Projekte mit kalkulierbaren Risiken, realistischen Vertragsbedingungen und intakten Gewinnaussichten. Dank der hohen Qualität in der Ausführung erzielte die Sparte in der Planung und Realisation von Drittprojekten eine Bruttomarge von 12.0 Prozent (2019: 13.3 %).

Vom abgewickelten Projektvolumen entfielen CHF 280.4 Millionen respektive 77.2 Prozent auf Drittaufträge (2019: CHF 270.0 Mio. / 79.2 %). Demgegenüber lag der Anteil der Eigenprojekte bei CHF 62.9 Millionen oder 17.3 Prozent (2019: CHF 50.4 Mio. / 14.8 %) und jener der Entwicklungsprojekte für den Verkauf an Dritte bei CHF 20.1 Millionen beziehungsweise 5.5 Prozent (2019: CHF 20.3 Mio. / 6.0 %).

Mittelfristig strebt das Unternehmen ein ausgeglichenes Verhältnis von Eigen- und Drittprojekten bei einem jährlichen Projektvolumen von bis zu CHF 500 Millionen an.

Auf Neubauprojekte entfiel im vergangenen Geschäftsjahr ein Anteil von CHF 219.3 Millionen oder 60.3 Prozent des abgewickelten Projektvolumens (2019: CHF 224.4 Mio. / 65.9 %). Der Anteil aus Renovations- und Umbauprojekten belief sich auf CHF 144.1 Millionen beziehungsweise 39.7 Prozent (2019: CHF 116.3 Mio. / 34.1 %).

Per Stichtag lag der gesicherte Arbeitsvorrat bei rund CHF 741 Millionen, was die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund 24 Monate sicherstellt.

Im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossene Projekte

Auf dem Postareal am Bahnhofplatz in Baden AG hat Allreal eine umfassende Sanierung sowie einen Umbau einer Geschäftsliegenschaft abgeschlossen. Durch den Umbau von unternutzten Flächen in den Erdgeschossen zu Mietflächen wurde die Wirtschaftlichkeit für die Bauherrschaft nachhaltig verbessert. Im Zuge des Umbaus wurde ausserdem ein Erweiterungsbau im Norden mit Parking

und Anlieferung für die Ladenflächen realisiert. Die Bausumme betrug rund CHF 32 Millionen.

Nach rund zwei Jahren hat Allreal einen Ersatzneubau auf dem Grünhof-Areal an der Badenerstrasse 131 in Zürich Aussersihl vollendet, welcher Teil der Renditeliegenschaften ist. Das Gebäude mit acht Mietwohnungen war zum Zeitpunkt des Erstbezugs Anfang Dezember 2020 vollvermietet. Das sechsgeschossige Mehrfamilienhaus bildet mit seiner markanten Strukturfassade das Tor zur Überbauung im Innenhof, welche im ersten Quartal 2021 fertiggestellt wird. Die Bausumme für den Ersatzneubau betrug rund CHF 10 Millionen.

An der Ettenfeldstrasse in Zürich Seebach realisiert Allreal für einen privaten Investor die Wohnüberbauung «Wohnen am Chatzenbach». Die Siedlung besteht aus vier neuen Mehrfamilienhäusern und einem Ersatzneubau mit 11 Mietwohnungen sowie Büro- und Gewerberäumlichkeiten. Der Ersatzneubau wurde Ende August 2020 erfolgreich an die Bauherrschaft übergeben. Die Fertigstellung der Neubauten ist im Herbst 2021 geplant. Die Bausumme beläuft sich insgesamt auf rund CHF 38 Millionen.

In der Berichtsperiode fertiggestellte Projekte waren unter anderem:

Wohnen im Mühlacker	Gerlafingen SO
Datacenter ZUR 2 Interxion	Glattbrugg ZH
Sanierung Wohnüberbauung Breitwiesenstrasse	Langnau am Albis ZH
Wohnüberbauung Mättivor	Schwyz
Wohnüberbauung Anna-Heer-Strasse	Suhr AG
Mieterausbau Medbase*	Winterthur ZH
Wohnüberbauung Forchstrasse 179	Zollikerberg ZH
Mieterausbau kantonales Steueramt*	Zürich Altstetten
Büroausbau Academia Binzmühlestrasse	Zürich Oerlikon

* Eigenprojekte

Neue und laufende Projekte

In Zürich Albisrieden baut Allreal für eine private Bauherrschaft am Letzigraben 165–173 eine Wohnsiedlung mit insgesamt 120 Mietwohnungen. Die Überbauung besteht aus vier fünfgeschossigen Gebäuden und verfügt im Untergeschoss über Keller- und Technikräume sowie eine eingeschossige Tiefgarage. Die Fertigstellung der Wohnüberbauung ist im Jahr 2022 geplant. Die Bausumme beträgt rund CHF 36 Millionen.

Im vergangenen Geschäftsjahr 2020 hat Allreal einen Gesamtleistungswettbewerb für die Erneuerung und Erweiterung der Schulanlage Feld/Berg in Thalwil ZH gewonnen. Neben verschiedenen Um-, An- und Erweiterungsbauten entsteht auch eine unterirdische Turnhalle. Nach der erfolgreichen Urnenabstimmung im November 2020 ist nun der Baustart im Geschäftsjahr 2021 geplant. Das Auftragsvolumen liegt bei rund CHF 20 Millionen.

In Adliswil ZH entwickelt und realisiert Allreal für einen privaten Investor eine Wohn- und Geschäftsüberbauung im Entwicklungsgebiet Dietlimoos-Moos. Auf den sechs Baufeldern entsteht eine Wohn- und Geschäftssiedlung mit insgesamt 325 Wohnungen und rund 9000 Quadratmetern Gewerbe- und Dienstleistungsfläche. Das Bauvolumen beläuft sich auf mehr als CHF 170 Millionen. Nachdem

bereits im November 2019 die Vorbereitungsarbeiten auf einem ersten Baufeld gestartet sind, gingen ab März 2020 etappenweise drei weitere Baufelder in Produktion. Die Fertigstellung dieser ersten vier Baufelder ist zwischen Sommer 2022 und Sommer 2023 geplant.

In Zürich Wollishofen realisiert Allreal im Auftrag der Helvetia Versicherungen die Wohnsiedlung Bellaria. Die fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser umfassen insgesamt 180 Mietwohnungen. Die Bausumme beträgt rund CHF 60 Millionen. Die Bauarbeiten für das Projekt an sehr attraktiver Lage werden Anfang Jahr 2021 an die Bauherrschaft übergeben.

An der Badenerstrasse in Zürich Wiedikon setzt Allreal im Auftrag eines institutionellen Investors eine Totalsanierung und Erweiterung eines Bürokomplexes mit einer Nutzfläche von gut 45 000 Quadratmetern um. Die Bausumme beläuft sich auf mehr als CHF 90 Millionen. Das Projekt wird im Geschäftsjahr 2021 fertiggestellt.

An der Hohlstrasse in Zürich Altstetten hat Allreal Ende des Jahres 2019 als Totalunternehmer im Auftrag der SBB das Projekt Letzi Turm begonnen. Das Projektvolumen liegt bei rund CHF 70 Millionen. Der Neubau umfasst zwei 70 Meter hohe Wohnhochhäuser mit insgesamt 178 Mietwohnungen. Die beiden Türme verfügen zusammen über 27 000 Quadratmeter Geschossfläche und weisen ein Gebäudevolumen von 84 000 Kubikmetern auf. Fertigstellung und Übergabe an den Kunden sind für das Jahr 2022 geplant.

An der Florenstrasse in Winterthur Seen ZH realisiert Allreal ein Dritt- und Eigenprojekt. Die Wohnüberbauung umfasst insgesamt zehn Mehrfamilienhäuser mit elf Miet- und 51 Eigentumswohnungen. Die Mietwohnungen realisiert Allreal im Auftrag einer privaten Bauherrschaft. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für das Jahr 2022 geplant.

Verkauf von Entwicklungsliegenschaften

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte das Unternehmen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften einen Ertrag von CHF 33.5 Millionen. Daraus resultierte ein Erfolg von CHF 3.7 Millionen. Die Verkäufe betrafen Wohneigentum der Projekte Solistrasse in Bülach ZH, Florenstrasse in Winterthur ZH und Alter Züriweg in Zufikon AG.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erzielte in der Berichtsperiode ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 7.8 Millionen (2019: CHF 20.0 Mio.).