

Allreal auf Wachstumskurs mit erfreulicher Gewinnsteigerung im Geschäftsjahr 2021

- **Operatives Unternehmensergebnis liegt deutlich über Vorjahr**
- **Grossakquisition in der Westschweiz stärkt Geschäftsmodell**
- **Generalunternehmung verdoppelt Betriebsergebnis**
- **Neue Nachhaltigkeitsstrategie mit ambitionierten Zielen**
- **Antrag auf höhere Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie**

Im Geschäftsjahr 2021 hat Allreal ein Unternehmensergebnis erzielt, das deutlich über dem Vorjahr liegt. Mit der Übernahme mehrerer Gesellschaften in der Westschweiz baut das Immobilienunternehmen mit eigener Generalunternehmung die Geschäftsaktivitäten in der Westschweiz markant aus, verbessert das Risikoprofil und schafft damit einen zusätzlichen Treiber für ein stetiges und qualitatives Portfoliowachstum. Zudem präsentierte Allreal im vergangenen Jahr die neu erarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie. Das Unternehmen fokussiert auf die Themenfelder, auf die es den grössten Einfluss hat, und setzt sich ambitionierte Ziele.

In der Berichtsperiode erzielte Allreal ein um 9.2 Prozent höheres Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 182.6 Millionen (2020: CHF 167.2 Mio.). Erneut war das Ergebnis von Aufwertungsgewinnen auf den Anlageliegenschaften positiv beeinflusst.

Exklusive Neubewertungseffekt erwirtschaftete das Unternehmen ein erfreuliches operatives Unternehmensergebnis von CHF 133.3 Millionen (2020: CHF 124.7 Mio.). Die Steigerung um 6.9 Prozent resultierte insbesondere aus höheren Mieterträgen aufgrund des Portfoliowachstums und aus Gewinnen aus der Veräusserung von Entwicklungliegenschaften in der Generalunternehmung.

Langfristige und auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Geschäftstätigkeit

Mit dem Ausbau der Geschäftsaktivitäten in der Westschweiz im Oktober 2021 hat Allreal einen wichtigen Meilenstein in der Unternehmensgeschichte erreicht. Das Unternehmen hat mit dem Zukauf von Anlageliegenschaften in der Höhe von CHF 486 Millionen den Wert des gesamten Immobilienportfolios erstmals auf deutlich über CHF 5 Milliarden ausgebaut. Gleichzeitig wurde damit eine geografisch breitere Diversifikation und eine Erhöhung des Wohnanteils erreicht.

Allreal akquirierte zudem ein äusserst attraktives Portfolio an Entwicklungsprojekten in den Kantonen Genf und Waadt mit einem potenziellen Investitionsvolumen von über CHF 700 Millionen. Die Projekte sichern das langfristige Wachstumspotenzial über mehrere Jahre und werden durch die ebenfalls übernommene Generalunternehmung Roof realisiert. Vom Ausbau der Geschäftsaktivitäten in der Westschweiz werden somit beide Geschäftsfelder profitieren.

Höhere Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie beantragt

In der Berichtsperiode entwickelte sich der Börsenkurs der Allreal-Aktie volatil, aber im Jahresvergleich seitwärts. Am Stichtag notierte die Aktie bei CHF 202.00 und damit kaum verändert gegenüber dem 31. Dezember 2020. Unter Berücksichtigung der im April 2021 erfolgten Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie resultierte eine positive Gesamtperformance von 2.6 Prozent.

Angesichts der erfreulichen Gewinnsteigerung, dem Wachstumspotenzial aus der Expansion in die Westschweiz und der stabilen Geschäftsentwicklung beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 8. April 2022 eine um

CHF 0.25 höhere Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie. Diese setzt sich aus einer Dividende von CHF 3.50 pro Aktie und einer für Schweizer Privatanleger steuerfreien Auszahlung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 pro Aktie zusammen.

Geschäftsfeld Immobilien verzeichnet sehr gute Entwicklung

Im Geschäftsfeld Immobilien erzielte Allreal ein ausgezeichnetes Resultat. Mit dem Portfolioausbau in der Westschweiz erhöhte sich der Marktwert der Anlageliegenschaften auf CHF 5.11 Milliarden. Die neu ins Portfolio übernommenen Liegenschaften sind seit Mitte Oktober 2021 ertragswirksam und haben bis Ende Jahr bereits Mieterträge in der Höhe von CHF 2.2 Millionen generiert.

Erstmals über die vollen zwölf Monate einer Berichtsperiode trug eine im zweiten Halbjahr 2020 erworbene Büroliegenschaft in Wetzikon ZH zum Ertrag bei. Zusammen mit den in der Stadt Zürich realisierten und in die Vermietung übergebenen Eigenprojekten Grünhof-Areal und Hardstrasse 299/301 erhöhte sich der Mietertrag im Geschäftsjahr 2021 auf CHF 204.4 Millionen (2020: CHF 200.4 Mio.).

Die kumulierte Leerstandsquote verharrte mit 1.6 Prozent sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch im direkten Marktvergleich auf sehr tiefem Niveau. Sie belegt die hohe Qualität des Immobilienportfolios. Dieses Resultat ist aber auch ein Leistungsausweis für ein umsichtig agierendes Portfoliomanagement in Kombination mit einer kundenfokussierten Bewirtschaftung. Die frühzeitige Verlängerung verschiedener für das Unternehmen wichtiger Mietverträge verspricht zusätzlich Sicherheit, so dass die Leerstandsquote auch im kommenden Jahr keine grossen Veränderungen erfahren wird.

Der direkte Aufwand für die Renditeliegenschaften lag in der Berichtsperiode bei CHF 27.8 Millionen. Daraus resultierte eine Aufwandsquote von 13.6 Prozent. Die Nettorendite beträgt unter Einbezug des substanziellen Portfolioausbaus ansprechende 4.0 Prozent.

Aufgrund tieferer Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze, der unverändert tiefen Leerstandsquote sowie stabilen Zahlungsströmen aus dem Liegenschaftsgeschäft ergab sich eine Aufwertung des Gesamtportfolios um CHF 64.3 Millionen. Die durch den externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Neubewertung sowie die Veränderungen im Portfolio führten zu einem um rund 12.8 Prozent höheren Marktwert des Gesamtportfolios von CHF 5.11 Milliarden.

Geschäftsfeld Generalunternehmung profitiert von hohen Verkaufserfolgen

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung erwirtschaftete Allreal einen deutlich über Vorjahr liegenden Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 53.4 Millionen (2020: CHF 46.6 Mio.). Dabei hat der Erfolg aus Verkauf Entwicklung mit CHF 21.0 Millionen (2020: CHF 3.7 Mio.) das Resultat massgeblich beeinflusst. In der Sparte Realisation gestaltete sich der Geschäftsverlauf hingegen unverändert anspruchsvoll. Die Auswirkungen der Coronakrise machten sich teilweise erst mit Verzögerung in ineffizienten Bauprozessen und in der Folge mit steigendem Mehraufwand bemerkbar, was zu einer erheblichen Reduktion der Margen führte. Die Bruttomarge im Drittgeschäft lag bei 9.1 Prozent (2020: 12.0%).

In der Sparte Entwicklung betreut Allreal Eigen- und Drittprojekte bis zur Baueingabe in enger Zusammenarbeit mit der Sparte Realisation. Das bearbeitete potenzielle Bauvolumen liegt bei rund CHF 1.9 Milliarden. Damit nimmt die Sparte Entwicklung eine strategische Schlüsselposition innerhalb des Unternehmens ein, weil sie substanziell zum forcierten Wachstum der Anlageliegenschaften sowie der Auslastung der Sparte Realisation beiträgt.

Das von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen sank im Berichtsjahr um 5.6 Prozent auf CHF 343.2 Millionen. Davon entfielen 78.6 Prozent auf Dritt- und 21.4 Prozent auf Eigenprojekte.

Per Ende Jahr betrug der gesicherte Arbeitsvorrat rund CHF 694 Millionen, was einer Auslastung der vorhandenen Kapazitäten von rund zwei Jahren entspricht.

Das Geschäftsfeld erzielte im Geschäftsjahr 2021 ein erfreuliches Betriebsergebnis von CHF 20.9 Millionen (2020: CHF 10.6 Mio.).

Stabile Finanzierungssituation

Die Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich per Stichtag im Vergleich zum Vorjahr um rund CHF 547 Millionen auf CHF 2.73 Milliarden. Per 31. Dezember 2021 notierte der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten bei erneut rückläufigen 0.61 Prozent, und die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung lag bei eher tiefen 44 Monaten (31.12.2020: 49 Monate).

Im Geschäftsjahr 2021 begab Allreal eine 0.6%-Obligationenanleihe über CHF 250 Millionen und einer Laufzeit bis ins Jahr 2030. Damit hat das Unternehmen am Stichtag 49.4 Prozent der Finanzverbindlichkeiten über den Kapitalmarkt refinanziert. Auf Festhypotheken entfielen 27.9 Prozent und auf feste Vorschüsse 22.7 Prozent.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich auf CHF 2.56 Milliarden, was einem Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern von CHF 177.25 entspricht. Die Eigenkapitalquote lag per Ende Jahr bei 44.1 Prozent und das Net Gearing bei 103.7 Prozent. Damit verfügt das Unternehmen nach wie vor über eine beachtliche Verschuldungskapazität von rund CHF 1.2 Milliarden.

Deutliches Bekenntnis für mehr Nachhaltigkeit

Mit der im Geschäftsjahr 2021 publizierten Nachhaltigkeitsstrategie hat Allreal einen wichtigen Schritt für den nachhaltigen Erfolg des Unternehmens gemacht. Die ESG-Strategie setzt ambitionierte Ziele. So soll bis spätestens im Jahr 2050 das Portfolio der Renditeliegenschaften die CO₂-Neutralität im Betrieb erreichen und bis im Jahr 2030 der Anteil der fossilen Brennstoffe beim Energieverbrauch halbiert werden.

Bis Ende des Jahres 2022 stellt das Unternehmen deshalb die vollständige Verbrauchserfassung der Renditeliegenschaften sicher und erarbeitet individuelle Objektstrategien. Zudem wird das Unternehmen mit einem breit angelegten Ausbau der Photovoltaikanlagen und der Erneuerung von Gebäudeleitsystemen starten. Einen weiteren Beitrag zur Absenkung der Emissionen soll die aktive Steuerung des Nutzerverhaltens leisten.

Mit Blick auf die Tätigkeiten der Generalunternehmung setzt Allreal auf den konsequenten Einsatz von wiederverwendbaren Materialien. Bei Eigenprojekten soll so rasch als möglich der gesamte Lebenszyklus eines Materials berücksichtigt werden.

Wachstumskurs stützt positiven Ausblick für das Geschäftsjahr 2022

Angesichts des im historischen Vergleich anhaltend tiefen Zinsniveaus und der guten konjunkturellen Entwicklung sind die Aussichten für die Schweizer Immobilien- und Baubranche gut. Für das laufende Geschäftsjahr geht Allreal aufgrund des Portfoliowachstums in der Westschweiz von steigenden Liegenschaftserträgen und in der Folge auch einem höheren Gewinn im Geschäftsfeld Immobilien aus. Im Geschäftsfeld Generalunternehmung rechnet das Unternehmen mit einer Stabilisierung des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit. Das bewährte Geschäftsmodell mit der Kombination Immobilien und Generalunternehmung hat somit Bestand.

Für das Geschäftsjahr 2022 erwartet Allreal deshalb ein operatives Unternehmensergebnis, das über dem Vorjahr liegen wird.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum Unternehmenserfolg und den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Marktumfeld

Transaktionsmarkt

Schweizer Immobilienanlagen haben nicht an Attraktivität verloren und insbesondere die Nachfrage nach Wohn- und Geschäftsimmobilien in Zentrumslagen ist ungebrochen. Es gilt jedoch zu differenzieren in Bezug auf die zurückhaltende Zahlungsbereitschaft für Objekte, die von Leerständen betroffen sind, sich an Lagen mit wenig Potenzial befinden oder aufgrund steigender ESG-Anforderungen einen erhöhten Investitionsbedarf haben.

Die Pandemie hat indes den institutionellen Investoren gut aufgezeigt, dass sich Anlageliegenschaften aufgrund der stabilen Zahlungsströme aus dem Mietgeschäft als krisenresistent erweisen. Attraktive Renditeliegenschaften sowie Grundstücke für die Entwicklung und Realisation an zentralen Lagen sind deshalb auf dem Transaktionsmarkt unverändert ein rares Gut, was sich in steigenden Preisen und sinkenden Ankaufsrenditen niederschlägt. Der seit einigen Monaten zu beobachtende globale Anstieg der Inflation dürfte zwar auch in der Schweiz zu leicht steigenden Zinsen führen, sie befinden sich aber im historischen Vergleich immer noch auf sehr tiefem Niveau. Immobilien bleiben deshalb eine attraktive Anlagemöglichkeit.

Mietmarkt Büro

Die Unsicherheiten bezüglich des zukünftigen Flächenbedarfs während der Pandemie ist bei vielen Unternehmen einer klaren Flächenstrategie gewichen. Mit den Homeoffice-Erfahrungen etablieren sich hybride Arbeitsmodelle, welche zwar auch in Zukunft das Arbeiten von zu Hause ermöglichen, das Büro aber nicht ersetzen. In der Tendenz wird der Büroflächenbedarf – regional differenziert – zwar eher sinken, aber da angebotsseitig mittelfristig von einer Abschwächung auszugehen ist, wird der Mietmarkt gestützt. Das Bedürfnis nach mehr Begegnungszonen und einem Arbeitsplatzpuffer für den Fall, dass die Mitarbeitenden gleichzeitig vor Ort sind, begrenzen den Nachfragerückgang. Es eröffnen sich deshalb Chancen für Vermieter, die kurzfristig individuelle Lösungen in der Flächennutzung umsetzen können. Zudem werden Anbieter begünstigt, die ihre Kunden in der Erarbeitung hybrider Arbeitsmodelle professionell unterstützen.

Mietmarkt Wohnen

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt zeigt sich von der Pandemie kaum beeindruckt. Die Entwicklungen am Markt bleiben geprägt vom Anlagenotstand aufgrund der tiefen Zinsen und der dadurch ausgelösten Bautätigkeit der letzten Jahre. Obwohl jüngst die Leerstände schweizweit gesehen leicht abnehmen, bleiben die aufgebauten Kapazitäten weiterhin dominierend für das Marktgeschehen und sorgen für einen Angebotsüberhang in Agglomerationsgemeinden und ländlichen Regionen. In den Kernstädten bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen jedoch sehr hoch, weshalb dort keine Leerstände zu beobachten sind. Der mietrechtlich massgebende Referenzzinssatz dürfte nicht weiter sinken, was die Mietpreise auch auf mittel- und langfristige Sicht stützt.

Wohneigentum

Die Nachfrage nach Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern ist unverändert gross und es sind am Markt teilweise enorme Preissprünge zu beobachten. Die Transaktionspreise sind weiter gestiegen. Eine gegenläufige Entwicklung ist nicht absehbar. Das hohe Preisniveau und die Tragbarkeitsvorschriften bei der Hypo-

thekevergabe haben den Kreis potenzieller Eigenheimkäufer zwar eingeschränkt, es gibt aber zunehmend eine jüngere Generation von Käufern, die sich Wohneigentum dank Erbgang oder Erbvorbezug leisten kann. Ausserdem sind Wohnimmobilien auch bei Privatpersonen weiterhin als Anlageobjekte gesucht.

Generalunternehmung

Die Schweizer Bauwirtschaft konnte in der Coronakrise zwar ihre Dienstleistungen fast ohne Unterbruch erbringen, trotzdem ist die Pandemie nicht spurlos an ihr vorbeigezogen. Von den Marktteilnehmern wird weiterhin hohe Flexibilität in der Finanz- und Kapazitätsplanung gefordert, was die ohnehin bereits tiefen Margen unter Druck setzt. Als Herausforderung hat sich im vergangenen Jahr die Knappheit bei den Baumaterialien herausgestellt. Angesichts der teilweise immer noch eingeschränkten globalen Lieferketten wird hier weiterhin viel Flexibilität gefordert sein. Die Folge sind Ineffizienzen auf den Baustellen sowie Mehrkosten, die angesichts des bereits intensiven Wettbewerbs nur bedingt auf die Bauherren abgewälzt werden können.

Institutionelle Bauherren haben die Zeit der Pandemie genutzt, um eigenes Fachwissen intern aufzubauen und setzen verstärkt auf Generalplaner- oder Baumanagement-Modelle. Dadurch verkleinert sich im Umkehrschluss der Marktanteil für Total- und Generalunternehmer. Gleichzeitig stehen verschiedene Grossprojekte vor Vollendung, was weitere Kapazitäten auf dem Markt freisetzen wird. Angesichts dieser Veränderungen bleibt die Marktsituation angespannt und die Konsolidierung in der Branche dürfte sich beschleunigen.

General- und Totalunternehmer müssen sich deshalb weiter spezialisieren, sich regional beschränken oder attraktive Nischen besetzen. Chancen für eine klare Differenzierung bieten sich etwa im Bereich Nachhaltigkeit oder entlang technologischer Innovationen.

Geschäftsfeld Immobilien

Allreal hat in der Berichtsperiode im Geschäftsfeld Immobilien die Mieterträge um 2.0 Prozent auf CHF 204.4 Millionen gesteigert (2020: CHF 200.4 Mio.).

Die Geschäftsliegenschaften generierten Mieterträge in der Höhe von CHF 160.3 Millionen (2020: CHF 163.8 Mio.). Gemessen am Total der Mieterträge entspricht dies 78.4 Prozent. Die Wohnliegenschaften erwirtschafteten Mieterträge von CHF 44.1 Millionen (2020: CHF 36.6 Mio.) respektive 21.6 Prozent. Mit dem Portfolioausbau in der Westschweiz wird der Wohnanteil gemessen an den gesamten Mieterträgen im Geschäftsjahr 2022 weiter zunehmen.

Verteilt auf die verschiedenen Nutzungsarten entfielen 55 Prozent auf Büro und Dienstleistung, 25 Prozent auf Wohnen, 9 Prozent auf Gewerbe und Lager, 6 Prozent auf Parking und 5 Prozent auf Verkauf.

Mit den zehn grössten Mietern realisierte Allreal 57.4 Prozent der Erträge aus der Vermietung von Geschäftsliegenschaften (2020: 57.1%). Der Anteil der fünf grössten Mieter lag unverändert bei 41 Prozent.

Die durchschnittliche Laufzeit der befristeten Mietverträge der Geschäftsliegenschaften lag per Ende Jahr 2021 bei deutlich gesteigerten 5.7 Jahren. Der Anteil der in den nächsten zwei Jahren auslaufenden und zu erneuernden Mietverträge liegt bei nur noch 12 Prozent. Dank erfolgreichen und vorzeitigen Vertragsverlängerungen im Geschäftsjahr 2021 konnte vor allem bereits ein grosser Teil der im Jahr 2023 zu erneuernden Mietverträge langfristig abgesichert werden.

Ein Beleg für die sehr gute Arbeit von Allreal im Portfoliomanagement sowie der Bewirtschaftung ist auch die weiterhin sehr tiefe Leerstandsquote. Diese ist im Jahresvergleich mit einem Wert von 1.6 Prozent nur leicht angestiegen (2020: 1.4%) und belegt die hohe Qualität und die Robustheit des Portfolios.

Die Nähe zu den Kunden ist für Allreal ein zentraler Erfolgsfaktor, weshalb möglichst viele Renditeliegenschaften mit der eigenen Bewirtschaftungsorganisation betreut werden sollen. Der Anteil der selber bewirtschafteten Renditeliegenschaften hat sich zwar wegen des Portfolioausbaus in der Westschweiz reduziert, ändert aber nichts an der Absicht, mittelfristig weitere Liegenschaften in die Eigenverwaltung zu übernehmen.

Im Berichtsjahr wurden neue Mietverträge für insgesamt rund 126 000 Quadratmeter Mietfläche abgeschlossen. Insbesondere die vorzeitige Vertragsverlängerung mit einem Grossmieter auf dem Richti-Areal in Wallisellen ZH über rund 39 000 Quadratmeter Bürofläche sowie mit dem Hauptmieter MAN Energy Solutions auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West sind wichtige Erfolge. Weitere bedeutende Verträge, die neu abgeschlossen oder verlängert wurden, erfolgten etwa bei den Geschäftsliegenschaften an der Herostrasse 12 und an der Vulkanstrasse 106 in Zürich Altstetten oder an der Bellerivestrasse 30 in Zürich Riesbach.

Im Gegensatz zum Vorjahr fielen Mietzinsverluste im Zusammenhang mit der Coronakrise nicht mehr stark ins Gewicht und beliefen sich noch auf CHF 0.5 Millionen (2020: CHF 1.5 Mio.).

Der Liegenschaftenaufwand lag bei CHF 27.8 Millionen (2020: CHF 27.9 Mio.). Grössere Sanierungs- und Renovationsprojekte fanden etwa bei Liegenschaften auf dem Grünhof-Areal in Zürich Aussersihl, an der Hardstrasse 305 in Zürich-West, an der Zoll-/Josefstrasse 23-29/Klingenstrasse 4 in Zürich oder an der Unterdorfstrasse 2/4 in Fällanden ZH ihren Abschluss. Gemessen am Gesamtmietertrag resultierte eine Aufwandsquote von 13.6 Prozent (2020: 13.9%). Es ist davon auszugehen, dass sich die Aufwandsquote in Zukunft wegen zusätzlicher Investitionen im Bereich ESG um einen Mittelwert von rund 15 Prozent einpendeln wird.

Aufgrund der geringen Ertragsausfälle und des stabilen Liegenschaftenaufwands erzielte Allreal eine hohe Nettorendite von 4.0 Prozent und unterstreicht die Qualität sowohl des bereits bisher im Eigentum gehaltenen Portfolios wie auch der neu erworbenen Renditeliegenschaften in der Westschweiz.

Markanter Portfolioausbau in der Romandie

In der Westschweiz hat Allreal ein qualitativ erstklassiges Anlageportfolio mit einem Marktwert von CHF 486 Millionen erworben, das zu einem überwiegenden Teil aus Wohnliegenschaften besteht und nur wenig Leerstand ausweist. Von den insgesamt 21 neu in das Portfolio der Renditeliegenschaften überführten Immobilien befinden sich bis auf eine Immobilie alle im Kanton Genf. Die jährlichen Soll-Mieterträge dieses Portfolios liegen bei insgesamt CHF 14.2 Millionen.

Zu den Neuzugängen des Portfolios gehört etwa ein modernes Geschäftsgebäude in Plan-les-Ouates GE mit einer Nutzfläche von 9721 Quadratmetern, eine Wohnüberbauung an der Rue de Vermont in der Stadt Genf mit 95 Wohnungen sowie weitere attraktive Liegenschaften in der Stadt Genf oder den nahen Vorortsgemeinden. Insgesamt sind mit der Akquisition des Westschweizer Portfolios 492 Wohneinheiten zu Allreal übergegangen.

Seit Frühjahr 2021 wird der Neubau im Innenhof des Grünhof-Areals im Portfolio der Renditeliegenschaften geführt. Auf dem Areal in Zürich Aussersihl entwickelte und realisierte Allreal ein Projekt mit einem Neubau im ehemals gewerblich genutzten Innenhof sowie einem Ersatzneubau mit acht Mietwohnungen und Gewerbeflächen an der Badenerstrasse 131, welcher aber bereits im Vorjahr ins Portfolio der Renditeliegenschaften überführt wurde. Der jährliche Soll-Mietertrag für das gesamte Grünhof-Areal liegt bei CHF 4.3 Millionen.

Das Geschäftshaus an der Bellerivestrasse 36 in Zürich Riesbach wurde im Berichtsjahr aus dem Portfolio der Renditeliegenschaften in die Anlageliegenschaften im Bau umklassiert. Die Entwicklung und die Realisation der umfassenden Modernisierung des Gebäudes wird von der eigenen Generalunternehmung umgesetzt. Der Umbau erfolgt nach Plänen des dänischen Architekturbüros C.F. Møller Architects. Nach Abschluss der Arbeiten im Jahr 2023 wird das Gebäude mit einem LEED-Platinum-Zertifikat hohe Nachhaltigkeitsstandards erfüllen. Die jährlichen Soll-Mieterträge liegen bei CHF 7.1 Millionen.

Per Stichtag umfasste das Portfolio der Anlageliegenschaften insgesamt 87 Renditeliegenschaften, bestehend aus 42 Wohn- und 45 Geschäftsliegenschaften, sowie drei Anlageliegenschaften im Bau.

Die per 31. Dezember 2021 durch den externen Liegenschaftenschätzer erfolgte Bewertung der Anlageliegenschaften ergab eine in der Summe positive Wertveränderung vor Steuern von CHF 64.3 Millionen (2020: CHF 55.2 Mio.). Für die höhere Bewertung war die Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um durchschnittlich 20 Basispunkte wesentlich. Zusätzlich hatten der hohe Vermietungsstand und stabil prognostizierte Zahlungsströme aus dem Liegenschaftsgeschäft einen positiven Einfluss.

Vom Total der Wertveränderung entfielen CHF 50.9 Millionen auf die Wohnliegenschaften (2020: CHF 18.9 Mio.), CHF 6.3 Millionen auf die Geschäftsliegenschaften (2020: CHF 6.9 Mio.) und CHF 7.1 Millionen auf die Anlageliegenschaften im Bau (2020: CHF 29.4 Mio.).

Die Bestandsveränderungen sowie die positive Wertentwicklung führten im Vergleich zum Stichtag des Vorjahrs zu einem um CHF 580.4 Millionen höheren Marktwert des Liegenschaftenbestands von CHF 5.11 Milliarden (31.12.2020: CHF 4.53 Mia.).

Das Portfolio der Renditeliegenschaften hat per Stichtag einen Marktwert von CHF 4954.6 Millionen und jenes der Anlageliegenschaften im Bau von CHF 151.1 Millionen.

Mit dem Portfolioausbau in der Westschweiz wurde der Anteil der im Kanton Zürich gelegenen Renditeliegenschaften auf 80 Prozent reduziert (31.12.2020: 87.5%). Gemessen am Marktwert per 31. Dezember 2021 entfallen 47.2 Prozent auf die Stadt Zürich (31.12.2020: 51.2%), 32.8 Prozent auf den übrigen Kanton Zürich (36.3%), 13.4 Prozent auf die Kantone Genf und Waadt (5.1%), 4.9 Prozent auf die beiden Basel (5.3%), 1.1 Prozent auf den Kanton Bern (1.4%) und 0.6 Prozent auf den Kanton Zug (0.7%).

Im Geschäftsfeld Immobilien erzielte Allreal ein Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 123.4 Millionen (2020: CHF 118.6 Mio.).

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Im Geschäftsfeld Generalunternehmung konzentriert Allreal die Entwicklungs- und Realisationskompetenzen der Gruppe. Das Geschäftsfeld plant und baut Eigenprojekte, kauft und verkauft Entwicklungsliegenschaften und erbringt Leistungen im Bereich Entwicklung und Realisation für Dritte. Im Geschäftsjahr 2021 hat Allreal im Geschäftsfeld einen deutlich über Vorjahr liegenden Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 53.4 Millionen (2020: CHF 46.6 Mio.) erzielt. Dabei profitierte das Unternehmen massgeblich von positiven Einmaleffekten aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften.

Herausfordernd gestaltete sich die Marktsituation für die Sparte Realisation. Die Auswirkungen der Coronakrise machten sich insbesondere durch Ineffizienzen im Bauablauf bemerkbar. Eingeplante Arbeitsleistungen mussten teilweise kurzfristig verschoben werden, was zu hohem Flexibilitätsbedarf in den Bauabläufen führte. Zusätzlich erschwerten Lieferengpässe die Planung und den Einsatz der Baumaterialien. Allreal gelang es dennoch, praktisch alle Projekte, die in der Berichtsperiode zur Übergabe an den Kunden terminiert waren, zeitgerecht und in geforderter Qualität abzuschliessen. Allerdings hatten alle diese Umstände deutlich spürbare Konsequenzen auf die Margenentwicklung.

Bereits im Vorjahr entwickelte sich das abgewickelte Projektvolumen aufgrund der wirtschaftlichen Lage weniger dynamisch als erwartet. Diese Entwicklung setzte sich in der Berichtsperiode in vermindertem Mass fort und resultierte in einem Wert von CHF 343.2 Millionen (2020: CHF 363.4 Mio.). Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung lag in der Berichtsperiode bei CHF 24.5 Millionen (2020: CHF 33.7 Mio.). Die Bruttomarge im Drittgeschäft sank auf 9.1 Prozent. Die aus der Ausführung von Eigenprojekten aktivierten Eigenleistungen beliefen sich auf CHF 6.2 Millionen (2020: CHF 7.1 Mio.).

In der Berichtsperiode hat Allreal zwei Grundstücke aus den Entwicklungsreserven veräussert. In Dielsdorf ZH verkaufte das Unternehmen das Grundstück Neuwisen mit einer Fläche von 46 419 Quadratmetern an einen Rechenzentren-Anbieter, und in Rümlang ZH trennte sich Allreal ebenfalls gewinnbringend von einem Teilstück der Entwicklungsreserve Bäuler. Bei diesen Veräusserungen profitierte das Unternehmen vom hohen Preisniveau am Transaktionsmarkt. Zusammen mit den Verkäufen von Wohneigentum resultierte ein ansehnlicher Erfolg aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften von CHF 21.0 Millionen (2020: CHF 3.7 Mio.).

Vom Erfolg aus Generalunternehmung entfielen in der Berichtsperiode CHF 26.2 Millionen oder 49.1 Prozent auf Projekte für Dritte (2020: CHF 35.8 Mio. / 76.8%) und CHF 27.2 Millionen oder 50.9 Prozent auf Projekte für den Verkauf und das eigene Portfolio (2020: CHF 10.8 Mio. / 23.2%).

Der Betriebsaufwand reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 7.4 Prozent auf CHF 40.2 Millionen (2020: CHF 43.4 Mio.). Damit ergab sich ein Betriebsergebnis von CHF 20.9 Millionen (2020: CHF 10.6 Mio.).

Entwicklung

In der Sparte Entwicklung betreut Allreal Eigen- und Drittprojekte mit einem potenziellen Bauvolumen von rund CHF 1.9 Milliarden. Weil der Erwerb neuer

Grundstücke und Areale wegen des hohen Preisniveaus die Geschäftstätigkeit erschwert, ist der Zukauf von Entwicklungsliegenschaften in der Westschweiz im Wert von rund CHF 270 Millionen in der Berichtsperiode umso höher zu gewichten. Diese Entwicklungsprojekte haben ein Investitionsvolumen von mehr als CHF 700 Millionen und sichern Allreal langfristiges Wachstumspotenzial.

In der Westschweiz entwickelt Allreal in Chavannes-près-Renens auf einem Grundstück mit einer Fläche von 33 111 Quadratmetern ein neues Wohn- und Geschäftsquartier mit hohen Nachhaltigkeitsanforderungen. Der in Arbeit befindliche Nutzungsplan wird voraussichtlich im Jahr 2022 öffentlich aufgelegt und nach seiner Rechtskraft Basis für die Baueingabe sein. Mit einem Baustart ist in den nächsten zwei bis drei Jahren zu rechnen.

Weitere Entwicklungsprojekte befinden sich im Kanton Genf, unter anderem in Veyrier an der Route du Pas-de-l'Echelle, wo Allreal auf einer Grundstücksfläche von 13 288 Quadratmetern ein Wohnbauprojekt mit rund 80 subventionierten Wohnungen plant. Aktuell läuft das Bebauungsplanverfahren. Ein weiteres Projekt entwickelt Allreal am Chemin Mestrezat in der Stadt Genf, wo zurzeit das Bebauungsplanverfahren läuft. Die Wohnüberbauung wird insgesamt 57 Einheiten umfassen.

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 empfahl die Jury das Projekt aus dem Studienwettbewerb von ADP Architektur Design Planung AG zur Weiterbearbeitung. Die Baueingabe erfolgt im ersten Quartal des Jahres 2022. Der Baubeginn ist für Ende des Jahres 2022 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 75 Millionen.

An der Renggerstrasse in Zürich Wollishofen startete das Unternehmen ein neues Ersatzneubauprojekt. Die Geschäftsliegenschaft ist seit 1999 im Eigentum von Allreal und Teil der Renditeliegenschaften. Auf dem 1389 Quadratmeter grossen Grundstück wird neu eine Wohnliegenschaft mit 21 Einheiten erstellt, die nach Fertigstellung im Portfolio von Allreal verbleibt. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 12 Millionen. Der Baustart ist im Herbst 2022 vorgesehen, der Bezug im zweiten Halbjahr 2024.

Realisation

Im Geschäftsjahr 2021 hat das Unternehmen in der Sparte Realisation ein Projektvolumen von CHF 343.2 Millionen (2020: CHF 363.4 Mio.) abgewickelt. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Abnahme von 5.6 Prozent. Aufgrund der Ineffizienzen im Bauablauf und dem rückläufigen Volumen sank die Bruttomarge bei Drittprojekten aus der Planung und der Realisation auf 9.1 Prozent (2020: 12.0%).

Vom Total des abgewickelten Projektvolumens entfielen CHF 269.6 Millionen oder 78.6 Prozent auf Drittaufträge (2020: CHF 280.4 Mio./ 77.2%). Der Anteil der Eigenprojekte lag bei CHF 40.2 Millionen, was einem Anteil von 11.7 Prozent entspricht (2020: CHF 62.9 Mio. / 17.3%). Bei den Entwicklungsprojekten für den Verkauf an Dritte belief sich der Anteil auf CHF 33.4 Millionen oder 9.7 Prozent (2020: CHF 20.1 Mio. / 5.5%).

Auf Neubauprojekte entfiel in der Berichtsperiode ein Anteil von CHF 215.2 Millionen oder 62.7 Prozent des gesamten abgewickelten Projektvolumens (2020: CHF 219.3 Mio. / 60.3%). Der Anteil der Renovations- und Umbauprojekte lag bei CHF 128.0 Millionen beziehungsweise 37.3 Prozent (2020: CHF 144.1 Mio. / 39.7%).

Per Stichtag verzeichnet Allreal einen gesicherten Arbeitsvorrat von rund CHF 694 Millionen, was die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund zwei Jahre sicherstellt.

Abgeschlossene Projekte

In Zürich Wollishofen realisierte Allreal im Auftrag der Helvetia Versicherungen die Wohnsiedlung Bellaria. Die fünfgeschossigen Mehrfamilienhäuser umfassen insgesamt 180 Mietwohnungen. Das Projekt von Michael Meier und Marius Hug Architekten wurde mit dem «best architects award» ausgezeichnet. Die Bau-summe belief sich auf rund CHF 60 Millionen. Die Bauarbeiten für das Projekt an sehr attraktiver Lage wurden Anfang Jahr 2021 erfolgreich abgeschlossen und die Wohnüberbauung an die Bauherrschaft übergeben.

An der Badenerstrasse 170/172 in Zürich Wiedikon führte Allreal im Auftrag der Swiss Life eine Totalsanierung und Erweiterung des KPMG-Bürokomplexes mit einer Nutzfläche von rund 45 000 Quadratmetern durch. Die Bausumme betrug mehr als CHF 100 Millionen. Das Projekt wurde ebenfalls im Sommer 2021 termingerech an die Nutzer übergeben.

In Zürich Seebach, an der Ettenfeldstrasse, baute Allreal für einen privaten Investor die Wohnüberbauung Wohnen am Chatzenbach. Die Siedlung besteht aus vier Mehrfamilienhäusern und einem Ersatzneubau mit elf Mietwohnungen sowie Büro- und Gewerberäumlichkeiten. Der Ersatzneubau wurde bereits im Vorjahr erfolgreich an die Bauherrschaft übergeben. Mit der Fertigstellung der Neubauten im zweiten Halbjahr 2021 fand das Projekt einen erfolgreichen Abschluss. Die Bausumme belief sich auf insgesamt rund CHF 38 Millionen.

Auf dem Grünhof-Areal in Zürich Aussersihl schloss die Realisation den markanten Neubau im Innenhof erfolgreich ab. Bereits im Vorjahr wurde der Ersatzneubau an der Badenerstrasse 131 fertiggestellt und in das Portfolio der Renditeliegenschaften überführt. Die Bausumme für die Aufwertung des gesamten Areals lag bei beinahe CHF 100 Millionen. Das Grünhof-Areal ist vollvermietet und im Eigentum von Allreal.

In der Westschweiz hat die Generalunternehmung Roof unter anderem ein Projekt am Chemin des Semailles in Lancy GE abgeschlossen. Ebenfalls erfolgreich realisierte Projekte befinden sich am Chemin de Joinville in Meyrin GE, wo 53 neue Wohnungen entstanden sind, am Chemin de Couvaloux in Chêne-Bougeries GE, an der Route de Vandœuvres in Vandœuvres GE sowie an der Route de Troinex in Troinex GE. Das Bauvolumen lag insgesamt bei CHF 58 Millionen.

Weitere in der Berichtsperiode fertiggestellte Projekte waren unter anderem:

Neubau Annex Nord, Postareal	Baden AG
Wohnüberbauung Hochstrasse	Basel
Gesamtsanierung und Umbau Sägefildweg	Biel BE
Wohnüberbauung Bahnweg	Lausen BL
Gesamtsanierung Bälliz	Thun BE
Wohnüberbauung Alter Züriweg*	Zufikon AG
Mieterausbau PartnerRe*	Zürich

* Eigenprojekte

Neue und laufende Projekte

An der Hohlstrasse in Zürich Altstetten schreiten die Arbeiten beim Projekt Letzi Turm gut voran. Allreal realisiert als Totalunternehmer für die SBB 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 zweite Halbjahr 2022 geplant. Das Projektvolumen liegt bei rund CHF 74 Millionen.

In Adliswil ZH entwickelt und realisiert das Unternehmen für einen privaten Investor eine Wohn- und Geschäftsüberbauung im Entwicklungsgebiet Dietlimoos-Moos. Auf den sechs Baufeldern entsteht die Wohn- und Geschäftssiedlung Höfe Adliswil mit insgesamt 325 Wohnungen und rund 9000 Quadratmetern Gewerbe- und Dienstleistungsfläche. Die einzelnen Gebäude werden etappenweise realisiert, wobei die ersten vier Baufelder voraussichtlich zwischen Sommer 2022 und Sommer 2023 abgeschlossen werden. Das Bauvolumen beläuft sich auf insgesamt mehr als CHF 200 Millionen.

In Petit-Lancy GE entwickelt und realisiert die zur Allreal gehörende Generalunternehmung Roof das Wohnbauprojekt Le Bâtie, ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 30 Wohnungen. Das Projekt ist bereits weit fortgeschritten und wird voraussichtlich im Sommer 2022 abgeschlossen. In Meyrin GE entsteht ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen. Das Objekt wird Minergie-zertifiziert und im ersten Halbjahr 2022 abgeschlossen.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erwirtschaftete in der Berichtsperiode ein Unternehmensergebnis von CHF 13.8 Millionen (2020: CHF 7.8 Mio.).