

Informationen zum Liegenschaftenportfolio

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2021

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbsjahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie
Stadt Zürich								
Zürich	Grünhof-Areal ³	AE	2002	1925	2019/2020 TR			
Zürich	Hardturmstrasse 5	StWE ⁴	2004	2014	2019-2021 GR	7 870	ja	nein
Zürich	Heerenwiesen 23-41	ME	2003	1996		2 651	nein	ja
Zürich	Josefstrasse 137	AE	1999	1984		11 616	nein	nein
Zürich	Neunbrunnenstrasse 47-53	AE	1993	2013		903	nein	nein
Zürich	Schiffbaustrasse 7	AE	2010	2016		4 291	ja	ja
Zürich	Zollikerstrasse 185-187	AE	2008	1984	2017 TR	1 610	nein	ja
Total Stadt Zürich						30 386		
Übriger Kanton Zürich								
Adliswil	Moosstrasse 1-13 / Grütstrasse 33-39	AE	2005	2011		13 901	nein	ja
Bülach	Hohfuristrasse 7-11 / Unterweg 55-59 / Im Stumpen 2	AE	1999	1979	2013 GR	8 412	nein	nein
Bülach	Fangletenstrasse 4-18	AE	2018	2018		11 018	nein	ja
Fällanden	Unterdorfstrasse 2/4 / Hohenstieglenstrasse	AE	2003	2008	2019/2020 TR	23 691	nein	nein
Glattbrugg	1-23, 2-16	AE	1999	1990	2017 TR	29 639	nein	nein
Kloten	Schaffhauserstrasse 117/119	AE	2001	1992		3 643	nein	nein
Oberglatt	Chlirietstrasse 6/8/10	AE	2003	1974	2006/2007 TR	2 028	nein	nein
Schlieren	Limmataustrasse 2-8 / Limmatstrasse 9-11 / Engstringermatte	AE	1999	1984	2018 GR	8 907	nein	nein
Schlieren	Schulstrasse 71-77 / Flöhrebenstrasse 6	StWE ⁵	2002	1988		2 543	nein	nein
Volketswil	Sunnebühlstrasse 1-17 / Ifangstrasse 12-20 / Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	nein
Wallisellen	Escherweg 2-6 / Favreweg 1-5 / Richtiarkade 13-15 / Richtiring 14-16 (Richti-Areal)	AE	2002	2014		8 242	nein	ja
Total Übriger Kanton Zürich						132 134		
Übrige Regionen								
Allschwil BL	Kurzelängeweg 26-38 + 32a	AE	1999	1989	2010 TR	6 260	nein	nein
Basel	Achilles-Bischoff-Strasse 2-10	AE	2006	1969	2009 GR	2 420	nein	nein
Basel	Grosspeterstrasse 45 / St.-Jakobs-Strasse 108	AE	2006	1995		2 067	nein	nein
Gland VD	Chemin du Molard 10 / Allée Leotherius 2 / Allée Louis Cristin 1	AE	2011	2014		1 173	nein	ja
Total Übrige Regionen						11 920		
Total Wohnliegenschaften						174 440		

1 AE = Alleineigentum; ME = Miteigentum zu 100% im Eigentum von Allreal; StWE = Stockwerkeigentum

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags 2021

4 gemäss Bewertung per 30.06.2021 (nominelle Zinssätze)

5 Das Grünhof-Areal beinhaltet die Liegenschaft Ankerstrasse 23-27, Badenerstrasse 119-131, Feldgüetliweg 2, Grüngasse 31, Köchlistrasse 20 und wird infolge mehrheitlicher Wohnnutzung erstmals als Teil der Wohnliegenschaften bilanziert

6 Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

Allreal Halbjahresbericht 2021

Lagebericht

Finanzbericht

Ergänzende Informationen

Wohnfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	≥ 5-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m ²	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2021	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in % ⁴
11'555	2	39	53	36	3	133	2 662	5.4	3.7	3.40/2.90
6'087	-	17	27	6	1	51	0	2.6	0.5	3.05/2.55
7'782	8	12	25	29	6	80	2 836	2.4	1.1	3.15/2.65
2'747	4	36	-	-	0	40	212	0.9	0.9	2.95/2.45
4'640	-	0	14	21	5	40	0	1.5	0.0	2.95/2.45
2'333	-	3	16	3	1	23	1 002	1.3	1.9	3.05/2.55
1'637	2	2	4	4	2	14	165	0.6	1.6	2.95/2.45
36'781	16	109	139	99	18	381	6 877	14.7	1.7	
13 299	-	27	62	38	10	137	350	3.7	0.4	3.15/2.65
3 850	-	9	16	18	6	49	50	1.0	1.4	3.35/2.85
7 253	-	14	25	31	6	76	0	2.0	8.2	3.35/2.85
14 903	-	20	41	56	22	139	2 392	4.1	1.9	3.35/2.85
14 654	18	30	71	41	0	160	659	3.1	1.3	3.25/2.75
2 090	-	4	-	10	4	18	200	0.5	1.0	3.25/2.75
2 479	-	17	17	-	0	34	9	0.5	2.1	3.25/2.75
5 100	-	18	24	12	0	54	286	1.1	1.5	3.05/2.55
3 332	-	0	24	16	0	40	354	0.8	1.5	3.15/2.65
12 236	-	0	48	60	40	148	110	2.4	0.3	3.35/2.85
13 856	1	18	75	22	2	118	1 208	3.9	1.4	3.25/2.75
93 052	19	157	403	304	90	973	5 618	23.1	1.8	
4 015	-	7	20	20	0	47	490	1.0	2.5	3.55/3.05
5 954	28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	1.1	3.05/2.55
3 022	5	19	11	8	0	43	47	0.9	5.0	3.25/2.75
4 981	1	21	29	9	5	65	0	1.6	1.2	3.25/2.75
17 972	34	71	88	61	5	259	1 577	5.1	2.1	
147 805	69	337	630	464	113	1 613	14 072	42.8	1.1	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2021

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Stadt Zürich						
Zürich	Bändliweg 21	AE	2005	1995	2019 TR	9 254
Zürich	Bellerivestrasse 30	AE	2004	1986	2017 GR	2 316
Zürich	Binzmühlestrasse 95-99 / Therese Giehse-Strasse 1	AE	2005	2001	2019 TR	11 712
Zürich	Birmensdorferstrasse 108 / Weststrasse 75	AE	2000	1983	2007/2008 GR	1 254
Zürich	Brandschenkestrasse 38/40	AE	2001	1992	2013 TR	1 402
Zürich	Förrlibuckstrasse 109 (Toni-Areal)	AE	2007	1977/2014		24 477
Zürich	Hardstrasse 299/301	AE	2002	2020		1 988
Zürich	Escher-Wyss-Areal ⁵	AE	2002	1945/2010	2019 TR	38 362
Zürich	Herostrasse 12	AE	2010	2014		4 027
Zürich	Hohlstrasse 600	AE	2001	1986	2006/2012 GR	2 894
Zürich	Kalchbühlstrasse 22/24	AE	2000	1976	2014/2015 GR	3 101
Zürich	Kreuzstrasse 5	BR	2004	2006		3 333
Zürich	Renggerstrasse 3	AE	1999	1966	2001 TR	1 389
Zürich	Schiffbaustrasse 2	AE	2002	2017		9 338
Zürich	Vulkanstrasse 106	AE	2002	2005		12 295
Zürich	Weststrasse 74	AE	1996	1995		1 482
Zürich	Zollikerstrasse 183	AE	2008	1984	2007 TR	3 371
Zürich	Zollstrasse / Josefstrasse 23-29 / Klingenstrasse 4	AE	1993/2006	1997	2017 TR	4 201
Total Stadt Zürich						136 196

1 AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags 2021

4 gemäss Bewertung per 30.06.2021 (nominelle Zinssätze)

5 Das Escher-Wyss-Areal umfasst die Gebäude Hardstrasse 303/305/315/319 sowie Technoparkstrasse 7/9/11

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzung in %	Soll- Mieterttrag in CHF Mio. für 2021	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	5.6	0.0	3.75/3.25
nein	nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.5	0.0	3.55/3.05
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	6.8	0.3	3.55/3.05
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	0.3	3.65/3.15
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	1.9	1.5	3.55/3.05
nein	ja	87 004	87.2	0.0	12.8	0.0	20.9	0.1	3.85/3.45
nein	nein	5 960	88.0	5.2	0.0	6.8	2.3	0.0	3.45/2.95
ja	nein	50 432	32.3	0.0	0.0	67.7	9.7	0.0	4.86/4.36
nein	ja	11 256	95.8	0.0	0.0	4.2	3.3	0.0	3.95/3.45
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.1	0.3	3.85/3.35
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	0.0	4.15/3.65
nein	nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0	0.0	3.55/3.05
nein	nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	3.5	3.05/2.55
ja	ja	13 141	81.5	5.7	0.0	12.8	4.8	0.0	3.45/2.95
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.1	0.0	3.85/3.35
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.8	0.3	3.35/2.85
nein	nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.2	0.0	3.95/3.45
nein	nein	10 703	56.9	3.4	29.8	9.9	4.2	0.3	3.45/2.95
		298 110	69.4	5.1	8.1	17.4	82.7	0.2	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2021

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Übriger Kanton Zürich						
Adliswil	Soodmattenstrasse 2/4/6/8/10 ³	AE	2017	1989/90	2016 TR	24 834
Dübendorf	Sonnentalstrasse 8	AE	2015	1974	2006 TR	16 621
Kloten	Schaffhauserstrasse 115/121	AE	2001	1992		4 000
Opfikon	Boulevard Lilienthal 2-8	AE	2007	2014		5 167
Opfikon	Lindbergh-Allee 1 ⁵	AE	1987	2007		5 241
Schlieren	Bernstrasse 55	AE	2003	2003		7 089
Schlieren	Zürcherstrasse 104	AE	2002	1988	2012 GR	4 724
Urdorf	In der Luberzen 29	AE	2000	1993		4 667
Wallisellen	Bürogebäude Allianz ⁶	AE	2002	2013		13 078
Wallisellen	Bürogebäude UPC ⁷	AE	2002	2014		16 875
Wetzikon	Binzstrasse 32	AE	2020	2009		10 368
Winterthur	Schützenstrasse 2 / Zürcherstrasse 12+14 ⁸	AE	2002	1928/53/86		18 386
Total Übriger Kanton Zürich						131 050
Übrige Regionen						
Baar ZG	Baarermatte	AE	2002	1981		17 960
Basel	Missionsstrasse 60-62a	AE	1999	1972	2014 GR	1 811
Basel	Missionsstrasse 64-64a	AE	2007	1972	2014 GR	1 658
Basel	Steinenvorstadt 36	AE	1999	1982	2012/2013 TR	718
Basel	Viaduktstrasse 40-44 / Binningerstrasse 35	AE	2009	1998		5 454
Bern	Freiburgstrasse 130	BR	2018	1999		7 323
Le Grand- Saconnex GE	Route François-Peyrot 10-14	AE	2011	2004		8 442
Nyon VD	Avenue Perdtemps 23	AE	2017	2006		6 451
Petit-Lancy GE	Chemin des Olliquettes 4 / Chemin du Gué 99	AE	2008	2010		1 417
Total Übrige Regionen						51 234
Total Geschäftsliegenschaften						318 480

1 AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal

2 GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

3 kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags 2021

4 gemäss Bewertung per 30.06.2021 (nominelle Zinssätze)

5 Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

6 Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und im Escherhof

7 Bürogebäude UPC mit Verkaufsflächen und Randparzellen

8 drei Liegenschaften

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzung in %	Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2021	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	38 933	77.5	5.6	1.6	15.3	8.1	0.0	3.95/3.45
nein	nein	26 006	25.9	1.5	0.5	72.1	2.5	0.0	4.85/4.35
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.0	8.4	4.35/3.85
nein	ja	13 414	93.2	0.0	0.0	6.8	3.8	0.8	4.35/3.85
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	3.9	0.0	4.37/3.87
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.1	7.2	4.35/3.85
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	0.9	0.0	4.95/4.45
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	1.4	12.5	5.15/4.65
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	13.0	0.2	4.30/3.80
nein	ja	25 525	77.7	16.2	0.0	6.1	9.4	0.0	4.25/3.75
ja	nein	16 235	52.1	0.0	0.0	47.9	2.9	0.0	3.80/3.30
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.3	4.9	4.32/3.82
		235 262	71.7	6.2	0.3	21.8	54.3	1.4	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.2	10.2	4.55/4.05
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	0.3	4.25/3.75
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	0.2	4.25/3.75
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.2	1.3	4.05/3.55
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.2	13.2	3.85/3.35
nein	nein	22 540	85.7	1.8	0.0	12.5	9.5	0	4.15/3.65
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	2.8	19.2	4.25/3.75
nein	nein	15 172	77.6	10.1	0.0	12.3	4.6	0.0	4.00/3.50
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.2	15.3	4.05/3.55
		90 157	75.8	8.0	1.9	14.3	29.5	6.2	
		623 539	70.4	6.1	5.1	18.4	166.4	1.6	