

Erfreuliches Halbjahresergebnis 2021

Glattpark, 25. August 2021: Allreal hat im ersten Halbjahr 2021 eine deutliche Steigerung des operativen Unternehmensergebnisses erzielt. Im Geschäftsfeld Immobilien wurde das erfreuliche Resultat durch Aufwertungsgewinne noch verstärkt. In der Generalunternehmung erwirtschaftete das Unternehmen dank Verkaufsgewinnen ein gutes Resultat. Für das Gesamtjahr 2021 erwartet Allreal neu ein operatives Unternehmensergebnis von über CHF 130 Millionen.

Im ersten Halbjahr 2021 erwirtschaftete Allreal ein um 28.8 Prozent höheres Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 111.3 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 86.4 Mio.). Die erneute Aufwertung des Portfolios um CHF 41.8 Millionen vor Steuern trug zu diesem erfreulichen Resultat bei (1. Halbjahr 2020: CHF 27.7 Mio.).

Beide Geschäftsfelder verzeichneten insgesamt einen guten Geschäftsgang und lieferten einen positiven Beitrag zum operativen Unternehmensergebnis von CHF 79.1 Millionen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von eindrucklichen 25.6 Prozent (1. Halbjahr 2020: CHF 63.0 Mio.).

Geschäftsfeld Immobilien steigert den Gewinn deutlich

Im ersten Halbjahr 2021 hat das Geschäftsfeld Immobilien erneut ein solides Resultat erzielt. Die Mieterträge erhöhten sich um 1.7 Prozent auf CHF 101.8 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 100.1 Mio.). Zur positiven Entwicklung trugen verschiedene Portfoliozugänge bei, die erstmals Mieterträge generierten.

In Wetzikon ZH erwarb Allreal im zweiten Halbjahr 2020 ein Bürogebäude mit einem jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 2.9 Millionen. Auf einem Teilgrundstück des Escher-Wyss-Areals in Zürich-West entwickelte und realisierte Allreal einen Ersatzneubau an der Hardstrasse 299/301. Diese Geschäftsliegenschaft weist einen jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 2.3 Millionen auf und ist seit dem zweiten Quartal 2021 ertragswirksam. Zudem wurden Ende Januar 2021 alle neuen Wohnungen auf dem Grünhof-Areal in Zürich Aussersihl in die Vermietung überführt. Das Grünhof-Areal generiert in Zukunft jährliche Soll-Mieterträge in der Höhe von CHF 5.4 Millionen.

Aus dem Portfolio der Renditeliegenschaften umklassiert wurde per 1. April 2021 die Liegenschaft Bellerivestrasse 36 in Zürich Riesbach. Das Bürogebäude wird in den nächsten zwei Jahren totalsaniert.

Im ersten Halbjahr 2021 wurden zudem Mietzinsverluste im Zusammenhang mit der Pandemie in der Höhe von rund CHF 0.5 Millionen ausgesprochen (1. Halbjahr 2020: CHF 1.4 Mio.).

Die kumulierte Leerstandsquote notierte bei 1.5 Prozent und verharrte damit im Branchenvergleich auf einem aussergewöhnlich tiefen Niveau. Im Segment Wohnen reduzierten sich die Leerstände sogar noch weiter, während bei den Geschäftsflächen erwartungsgemäss ein leichter Anstieg zu verzeichnen war.

Mit mehreren Grosskunden führt Allreal weitfortgeschrittene Gespräche über frühzeitige Vertragsverlängerungen, die in den nächsten Monaten abgeschlossen werden sollen. Dies würde dazu führen, dass die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge auf 5.7 Jahre ansteigt (30.06.2021: 4.9 Jahre).

Für das Gesamtjahr 2021 geht Allreal nur von einem ganz leichten Anstieg der kumulierten Leerstandsquote aus, basierend auf der hohen Qualität in der Bewirtschaftung und der Tatsache, dass im laufenden Jahr keine grösseren Mietverträge mehr zur Erneuerung anstehen.

Der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften sank im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 10.0 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 13.2 Mio.). Verschiedene Sanierungsprojekte kommen erst im zweiten Halbjahr 2021 zur Ausführung. Entsprechend bildete sich die Liegenschaftenaufwandsquote temporär auf 9.9 Prozent zurück (1. Halbjahr 2020: 13.2%).

Aufgrund des tieferen Liegenschaftenaufwands und der leicht höheren Mieterträge resultierte eine Nettorendite der Renditeliegenschaften von ansprechenden 4.2 Prozent (1. Halbjahr 2020: 4.1%).

Die vom externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2021 erstellte Bewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 41.8 Millionen. Am Stichtag belief sich der Gesamtwert des Portfolios der Anlageliegenschaften auf CHF 4.58 Milliarden (31.12.2020: CHF 4.53 Mia.). Der Marktwert der Wohnliegenschaften betrug CHF 1.25 Milliarden und jener der Geschäftliegenschaften CHF 3.21 Milliarden. Der Marktwert der Anlageliegenschaften im Bau lag bei CHF 122.9 Millionen.

Im ersten Halbjahr 2021 erwirtschaftete das Geschäftsfeld Immobilien ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 66.1 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 58.6 Mio.). Das entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 81.9 Prozent.

Gutes Resultat der Generalunternehmung dank Verkaufsgewinnen

In der Berichtsperiode ergab sich für das Geschäftsfeld ein Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 37.5 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 24.6 Mio.).

Das Resultat ist massgeblich von Erfolgen aus dem Verkauf von Entwicklungliegenschaften geprägt. In der Sparte Realisation verzeichnete Allreal indes einen herausfordernden Geschäftsverlauf. Die Auswirkungen der Coronakrise machten sich durch Ineffizienzen im Bauablauf bemerkbar. Bestellte Arbeitsleistungen wurden teilweise kurzfristig nicht erbracht, was zu einem erhöhten Flexibilitätsbedarf in den Bauabläufen führte. Dennoch gelang es alle Projekte, die in der Berichtsperiode zur Übergabe terminiert waren, zeitgerecht und vor allem ohne qualitative Einbussen abzuschliessen. Die am Markt teilweise beobachteten Materialkostensteigerungen hatten auf die laufenden Projekte keinen wesentlichen Einfluss, da Lieferzeiten und Preise in der Regel vorab fixiert sind.

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung fiel auch wegen dieser Einflüsse im ersten Halbjahr 2021 mit CHF 15.2 Millionen tiefer aus als in der Vergleichsperiode (1. Halbjahr 2020: CHF 18.8 Mio.). Die mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielte Bruttomarge lag zwar mit 11.4 Prozent weiterhin auf einem respektablen Niveau, aber doch unter den Erwartungen der Unternehmung (1. Halbjahr 2020: 13.8%).

In der Berichtsperiode hat Allreal zwei Grundstücke aus den Entwicklungsreserven veräussert. Zusammen mit den Verkäufen von Wohneigentum resultierte ein ansehnlicher Erfolg aus Verkauf Entwicklungsliegenschaften von CHF 18.4 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 1.6 Mio.).

In der Sparte Realisation verlaufen die grossen Drittprojekte insgesamt planmässig. Das abgewickelte Projektvolumen lag in der Berichtsperiode bei CHF 160.5 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 178.6 Mio.). Davon entfielen CHF 133.1 Millionen oder 82.9 Prozent auf Drittprojekte und CHF 27.4 Millionen oder 17.1 Prozent auf Eigenprojekte.

Der Auftragseingang entwickelte sich im ersten Halbjahr 2021 sehr zurückhaltend, da deutlich spürbar weniger Submissionen am Markt ausgeschrieben waren. Am Stichtag lag der gesicherte Arbeitsvorrat bei rund CHF 638 Millionen und deckt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund 21 Monate ab.

Mit CHF 20.0 Millionen lag der Betriebsaufwand des Geschäftsfelds Generalunternehmung im ersten Halbjahr 2021 rund 12.7 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2020: CHF 22.9 Mio.).

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erzielte in der Berichtsperiode ein Unternehmensergebnis von CHF 14.6 Millionen (1. Halbjahr 2020: CHF 4.8 Mio.). Das entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 18.1 Prozent.

Langfristige und stabile Finanzierung

Per Stichtag erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten um CHF 24.6 Millionen auf CHF 2.20 Milliarden (31.12.2020: CHF 2.18 Mia.). Davon entfielen 49.8 Prozent auf Obligationenanleihen, 25.8 Prozent auf Festhypotheken und 24.4 Prozent auf feste Vorschüsse.

Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag am 30. Juni 2021 bei 0.66 Prozent und damit fünf Basispunkte unter dem Vergleichswert per 31. Dezember 2020. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug 44 Monate.

Mit einer Mitte Juli 2021 liberierten festverzinslichen 0.6%-Obligationenanleihe über CHF 170 Millionen und einer Laufzeit von neun Jahren belaufen sich die kurzfristig verfügbaren Kreditlimiten nach dem Bilanzstichtag wieder auf über CHF 430 Millionen. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung erhöhte sich dadurch auf 52 Monate.

Die Eigenkapitalquote lag per 30. Juni 2021 bei 48.1 Prozent, das Net Gearing bei 90.8 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 15.1 (31.12.2020: 48.4% / 88.6% / 11.0).

Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

Im ersten Halbjahr 2021 wurde an der Weiterentwicklung einer klaren und messbaren Nachhaltigkeitsstrategie gearbeitet. Die Vision ist klar: Bis spätestens im Jahr 2050 erreicht das Portfolio der Renditeliegenschaften die volle CO₂-Neutralität und bis im Jahr 2030 wird der Anteil fossiler Brennstoffe beim Energieverbrauch halbiert. Dazu beitragen werden unter anderem die aktive Steuerung des Mieterverhaltens, der breit angelegte Ausbau von Photovoltaikanlagen und von Parkplätzen für die Elektromobilität sowie der konsequente Einsatz von wiederverwertbaren Materialien. Anlässlich eines Investorentags im November 2021 wird Allreal auch über die ESG-Strategie informieren.

Ausblick für das Gesamtjahr 2021 erhöht

Aufgrund des überzeugenden Halbjahresabschlusses ist Allreal zuversichtlich, dass für das Gesamtjahr ein sehr gutes Resultat absehbar ist.

Mit der grossen Finanzkraft verfügt das Unternehmen über die Handlungsfreiheit, um auch grössere Investitionen in Immobilien zeitnah zu tätigen.

Für das Gesamtjahr 2021 rechnet Allreal neu mit einem operativen Unternehmensergebnis, das über CHF 130 Millionen liegen dürfte.

Diese Medienmitteilung und der Halbjahresbericht 2021 sind elektronisch verfügbar unter: www.allreal.ch

Rückfragen und weitere Auskünfte:

Thomas Wapp

CFO

T 044 319 14 88, M 078 721 11 88

thomas.wapp@allreal.ch

Reto Aregger

Leiter Kommunikation

T 044 319 12 67, M 079 325 55 58

reto.aregger@allreal.ch

Allreal-Gruppe

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Entwicklung und Realisation). Der Wert des Immobilienportfolios beläuft sich auf CHF 4.58 Milliarden. Im Geschäftsjahr 2020 betrug das von der Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen CHF 363 Millionen. In Zürich, Basel und Bern beschäftigt das Immobilienunternehmen mehr als 200 Mitarbeitende. Allreal, mit operativem Sitz im Glattpark, ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Aktien der Allreal Holding AG sind an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Medienmitteilung

Erfreuliches Halbjahresergebnis 2021

Kennzahlen im Überblick

		1. HJ 2021 bzw. 30.06.2021*	1. HJ 2020 bzw. 31.12.2020*	Veränderung in % ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	262.3	278.7	-5.9
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	148.4	113.8	+30.4
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	111.3	86.4	+28.8
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	9.3	7.4	+1.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	106.6	86.1	+23.8
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	79.1	63.0	+25.6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	8.0	6.4	+1.6
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	48.1	48.4	-0.3
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	90.8	88.6	+2.2
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF Mio.	4 457.3	4 428.5	+0.7
Marktwert Anlageliegenschaften im Bau	CHF Mio.	122.9	99.8	+27.0
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	CHF Mio.	101.8	100.1	+1.7
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	160.5	178.6	-10.1
Erfolg aus Generalunternehmung ⁵	CHF Mio.	37.5	24.6	+52.4
Vollzeitstellen am Stichtag	Anzahl	203	206	-3
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	7.03	5.43	+29.5
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	5.00	3.96	+26.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	151.80	151.75	-
Börsenkurs am Stichtag	CHF	182.20	203.50	-10.5
Operative Kennzahlen				
Nettorendite Renditeliegenschaften ⁶	%	4.2	4.1	-0.1
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷	%	1.5	1.5	-
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ⁸	%	11.4	13.8	-2.4
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	0.66	0.71	-0.05
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	44	49	-5
Bewertung				
Börsenkapitalisierung am Stichtag ⁹	CHF Mio.	2 879.0	3 235.6	-11.0
Enterprise Value (EV) am Stichtag ¹⁰	CHF Mio.	5 056.4	5 374.1	-5.9

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2021 bzw. 31.12.2020.

- 1 Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt
- 2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung
- 3 Neubewertungseffekte entsprechen dem Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften abzüglich latente Steuern aus Neubewertung
- 4 Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals
- 5 Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkter Aufwands aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung
- 6 Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts der Renditeliegenschaften am 1. Januar
- 7 in Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag
- 8 Erfolg aus Realisation Generalunternehmung in Prozent des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung
- 9 Börsenkurs der Aktie am Stichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien
- 10 Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden