

Überzeugendes Halbjahresergebnis 2022

Glattpark, 24. August 2022: Allreal hat im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr eine erfreuliche Steigerung des operativen Unternehmensergebnisses erreicht. Im Geschäftsfeld Immobilien erzielte das Unternehmen ein sehr gutes Resultat dank des Portfolioausbaus und erneut tiefen Leerständen. In der Generalunternehmung resultierte ein stabiles Resultat und eine verbesserte Bruttomarge im Drittgeschäft. Für das Gesamtjahr 2022 erhöht Allreal die Prognose für das operative Unternehmensergebnis auf mindestens CHF 135 Millionen.

Im ersten Halbjahr 2022 hat Allreal ein über dem Vorjahr liegendes operatives Unternehmensergebnis von CHF 81.8 Millionen erzielt (1. Halbjahr 2021: CHF 79.1 Mio.). Im Jahresvergleich entspricht dies einer Zunahme von 3.4 Prozent.

Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt fiel indes im Vergleich zur Vorjahresperiode mit CHF 82.7 Millionen um 25.7 Prozent tiefer aus (1. Halbjahr 2021: CHF 111.3 Mio.). Der Neubewertungseffekt verlief mit CHF 1.1 Millionen vor Steuern flach und blieb damit deutlich hinter dem Vorjahreswert zurück (1. Halbjahr 2021: CHF 41.8 Mio.).

Geschäftsfeld Immobilien steigert Mieterträge aufgrund des Portfolioausbaus in der Romandie

Im Geschäftsfeld Immobilien erhöhten sich die Mieterträge um 4.9 Prozent auf CHF 106.8 Millionen. Die Gründe für das deutliche Wachstum sind der Ausbau des Renditeliegenschaftensportfolios in der Westschweiz, die Entwicklung der Leerstände und die geringen Liegenschaftskosten. Die jährlichen Soll-Mieterträge aus dem Portfoliozuwachs in der Westschweiz betragen insgesamt rund CHF 14 Millionen. Angesichts der sich im Bau oder in Entwicklung befindlichen Objekte in der Romandie ist absehbar, dass die Mieterträge auch in den nächsten Jahren weiter ansteigen werden.

Im ersten Halbjahr 2022 gab es keine Veränderungen im Portfolio. Die kumulierte Leerstandsquote blieb im Vergleich zum Bilanzstichtag von Ende Jahr 2021 stabil und notierte bei sehr tiefen 1.5 Prozent.

Mit mehreren Grosskunden führt Allreal Gespräche über frühzeitige Vertragsverlängerungen. Einen Erfolg erzielte das Unternehmen in der Berichtsperiode bei der Liegenschaft Vulkanstrasse 106 in Zürich Altstetten. Obwohl der langjährige Hauptmieter einen Teil der bisher gemieteten Fläche auf Ende des Jahres 2023 zurückgeben wird, schloss er für die verbleibenden Flächen einen neuen Mietvertrag bis 2028 ab. Für rund die Hälfte der freiwerdenden Flächen hat Allreal bereits attraktive und langfristige Anschlusslösungen gefunden. Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge für alle Geschäftsliegenschaften beträgt per Stichtag 5.3 Jahre (31.12.2021: 5.7 Jahre).

Für das gesamte Geschäftsjahr 2022 rechnet Allreal mit einer stabilen Entwicklung und keiner nennenswerten Erhöhung der kumulierten Leerstandsquote, basierend auf der hohen Qualität der Bewirtschaftung und der Tatsache, dass im laufenden Jahr keine grösseren Mietverträge mehr zur Erneuerung anstehen.

Der direkte Aufwand für Renditeliegenschaften ist mit CHF 10.8 Millionen trotz grösserem Portfolio nur leicht angestiegen (1. Halbjahr 2021: CHF 10.0 Mio.). Angesichts mehrerer Sanierungs- und Umbauvorhaben, die erst im zweiten Halbjahr 2022 gestartet werden, ist von einer Zunahme der Liegenschaftenaufwandsquote für das Gesamtjahr 2022 auszugehen.

Trotz der höheren Mieterträge fiel die Nettorendite der Renditeliegenschaften wegen der Aufwertungen im Vorjahr um 0.3 Prozentpunkte tiefer aus als in der Vergleichsperiode. Die Nettorendite notierte dennoch bei attraktiven 3.9 Prozent (1. Halbjahr 2021: 4.2%).

Die vom externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2022 erstellte Bewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einer minimalen Aufwertung um CHF 1.1 Millionen. Am Stichtag belief sich der Gesamtwert des Portfolios der Anlageliegenschaften auf CHF 5.13 Milliarden (31.12.2021: CHF 5.11 Mia.). Der Marktwert der Wohnliegenschaften betrug CHF 1.66 Milliarden und jener der Geschäftliegenschaften CHF 3.30 Milliarden. Der Marktwert der Anlageliegenschaften im Bau lag bei CHF 164.5 Millionen.

Im ersten Halbjahr 2022 erwirtschaftete das Geschäftsfeld Immobilien ein Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 70.6 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 66.1 Mio.). Der Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe liegt bei 85.6 Prozent.

Stabiles Resultat in der Generalunternehmung und verbesserte Bruttomarge

In der Berichtsperiode erwirtschaftete das Geschäftsfeld einen Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 34.9 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 37.5 Mio.).

Das Resultat ist von Erfolgen aus dem Verkauf von Entwicklungliegenschaften geprägt. In der Sparte Realisation bleibt der Geschäftsverlauf derweil anspruchsvoll, und ein gut funktionierendes Risikomanagement ist von zentraler Bedeutung. Einerseits sind teilweise deutliche Preissteigerungen zu beobachten, und andererseits führen Lieferengpässe bei verschiedenen Materialien zu Herausforderungen auf der Terminseite. In diesem Umfeld ist weiterhin hohe Flexibilität in den Arbeitsabläufen gefordert. Insgesamt hat sich die Sparte in diesem Spannungsfeld gut bewährt.

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung fiel auch wegen dieser Einflüsse im ersten Halbjahr 2022 mit CHF 13.4 Millionen tiefer aus als in der Vergleichsperiode (1. Halbjahr 2021: CHF 15.2 Mio.). Die mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielte Bruttomarge notierte bei 11.2 Prozent nach 9.1 Prozent per Ende des Jahres 2021 und 11.4 Prozent im ersten Halbjahr 2021. Damit bewegt sich die Profitabilität der Sparte Realisation wieder in Richtung der angestrebten Zielmarke von 12 Prozent.

In der Berichtsperiode hat Allreal ein Grundstück aus den Entwicklungsreserven veräussert. In Rümlang ZH trennte sich das Unternehmen vom letzten Teilstück der Entwicklungsreserve Bäuler und profitierte dabei von den aktuell hohen Baulandpreisen. Zusammen mit den Verkäufen von Wohneigentum in Winterthur ZH und drei Projekten in der Westschweiz resultierte ein ansehnlicher Erfolg aus Verkauf Entwicklungliegenschaften von CHF 15.6 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 18.4 Mio.).

Die Entwicklungs- und Bauprojekte in der Deutsch- und der Westschweiz verlaufen gemäss den Erwartungen. Das abgewickelte Projektvolumen der Sparte Realisation sank im Vergleich zur Vorjahresperiode geringfügig auf CHF 155.5 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 160.5 Mio.). Davon entfielen CHF 120.0 Millionen

oder 77.2 Prozent auf Drittprojekte und CHF 35.5 Millionen oder 22.8 Prozent auf Eigenprojekte.

Am Stichtag lag der gesicherte Arbeitsvorrat bei rund CHF 608 Millionen und deckt die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für knapp zwei Jahre ab.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erzielte im ersten Halbjahr 2022 ein Unternehmensergebnis von CHF 11.9 Millionen (1. Halbjahr 2021: CHF 14.6 Mio.). Das entspricht einem Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe von 14.4 Prozent.

Langfristige und stabile Finanzierung

Per Stichtag erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten trotz erfolgter Auszahlung an die Aktionäre im April 2022 nur leicht um CHF 15.8 Millionen auf CHF 2.74 Milliarden. Der durchschnittliche Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag am 30. Juni 2022 bei tiefen 0.63 Prozent. Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung betrug 41 Monate.

Allreal wird in den nächsten Monaten Massnahmen zur Fremdkapitalfinanzierung am Kapitalmarkt prüfen, um auslaufende Festhypotheken rechtzeitig zu ersetzen. Dies wird auch eine Erhöhung der Zinsbindung bis zum Ende des Geschäftsjahres 2022 ermöglichen.

Die Eigenkapitalquote lag per 30. Juni 2022 bei 44.1 Prozent, das Net Gearing bei 107.3 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei 11.7 (31.12.2021: 44.1% / 103.7% / 12.9).

Erste Massnahmen aus der Nachhaltigkeitsstrategie gehen in Umsetzung

Mit der im Vorjahr erarbeiteten Nachhaltigkeitsstrategie hat Allreal ambitionierte Ziele festgelegt. Erste Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele gingen im ersten Halbjahr 2022 in Umsetzung. So hat das Unternehmen mehrere Liegenschaften identifiziert, bei welchen im zweiten Halbjahr 2022 der breit angelegte Ausbau der Photovoltaikanlagen gestartet wird. In Umsetzung ist auch der Ausbau der Ladestationen zur Förderung der Elektromobilität. Allreal rüstet bis im ersten Halbjahr 2024 mindestens 20 Prozent der Garagenparkplätze in den Renditeliegenschaften mit Elektroladestationen aus. Die beiden Initiativen umfassen ein Investitionsvolumen von rund CHF 10 Millionen.

Ausblick für das Gesamtjahr 2022 erhöht

Das erste Halbjahr 2022 war geprägt von der anziehenden Teuerung und der durch die Zentralbanken eingeleiteten Zinswende. Trotz dem sprunghaften Anstieg der langfristigen Zinsen sind diese im historischen Vergleich weiterhin auf tiefem Niveau. Die konjunkturelle Entwicklung in der Schweiz ist robust und die Nachfrage nach Schweizer Immobilien an zentralen Lagen ungebrochen.

Für das Geschäftsjahr 2022 geht Allreal neu davon aus, dass das operative Unternehmensergebnis bei mindestens CHF 135 Millionen liegen wird.

Diese Medienmitteilung und der Halbjahresbericht 2022 sind elektronisch
verfüg

Kennzahlen im Überblick

		1. HJ 2022 bzw. 30.06.2022*	1. HJ 2021 bzw. 31.12.2021*	Veränderung in % ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	262.3	262.3	0.0
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	101.8	148.4	-31.4
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	82.7	111.3	-25.7
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	6.5	9.3	-2.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	100.7	106.6	-5.5
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	81.8	79.1	+3.4
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	7.8	8.0	-0.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	44.1	44.1	0.0
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	107.3	103.7	+3.6
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF Mio.	4 963.6	4 954.6	+0.2
Marktwert Anlageliegenschaften im Bau	CHF Mio.	164.5	151.1	+8.9
Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften	CHF Mio.	106.8	101.8	+4.9
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	155.5	160.5	-3.1
Erfolg aus Generalunternehmung ⁵	CHF Mio.	34.9	37.5	-6.9
Vollzeitstellen am Stichtag	Anzahl	242	243	-1
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	5.01	7.03	-28.7
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt ³	CHF	4.95	5.00	-1.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	152.85	154.85	-1.3
Börsenkurs am Stichtag	CHF	157.80	202.00	-21.9
Operative Kennzahlen				
Nettorendite Renditeliegenschaften ⁶	%	3.9	4.2	-0.3
Leerstandsquote Renditeliegenschaften ⁷	%	1.5	1.5	0.0
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung ⁸	%	11.2	11.4	-0.2
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	0.63	0.61	+0.02
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	41	44	-3
Bewertung				
Börsenkapitalisierung am Stichtag ⁹	CHF Mio.	2 607.5	3 337.5	-21.9
Enterprise Value (EV) am Stichtag ¹⁰	CHF Mio.	5 317.8	5 989.8	-11.2

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2022 bzw. 31.12.2021.

- 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