

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Mit der Entwicklung und der Realisation von Bauprojekten für Dritte, für den Verkauf an Dritte und für das eigene Portfolio erzielten die beiden Sparten Projektentwicklung und Realisation in der Berichtsperiode einen Erfolg aus Generalunternehmung von CHF 84.0 Millionen.

Das 6.6 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs liegende Ergebnis ist insbesondere geprägt von den im Geschäftsjahr 2016 realisierten Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften. Vom Verkaufserfolg in Höhe von CHF 34.6 Millionen (2015: CHF 18.0 Mio.) entfiel ein Grossteil auf das Projekt Guggach in Zürich Unterstrass.

Zum erfreulichen Resultat wesentlich beigetragen hat darüber hinaus auch die profitable Abwicklung von Projekten für Dritte.

Wegen der geringen Zahl von Eigenprojekten, die in der Berichtsperiode realisiert wurden, fielen die in Form aktivierter Eigenleistungen anfallenden Honorare erwartungsgemäss tiefer aus als im Vorjahr.

Vom Erfolg aus Generalunternehmung entfielen damit CHF 40.7 Millionen beziehungsweise 48.5 Prozent auf Eigenprojekte (2015: CHF 29.5 Mio./37.4%) und CHF 43.3 Millionen beziehungsweise 51.5 Prozent auf Drittprojekte (2015: CHF 49.3 Mio./62.6%). Durch die Realisation des Eigenprojekts Bülachguss dürfte der Anteil der Drittprojekte mittelfristig wieder abnehmen.

Mit CHF 54.8 Millionen lag der Betriebsaufwand in der Berichtsperiode 10.3 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (2015: CHF 61.1 Mio.). Der deutliche Rückgang des Betriebsaufwands gründet hauptsächlich in der Anpassung des Personalbestands an das tiefere Projektvolumen.

Höhere Erträge und der tiefere Personalaufwand resultierten in einem Betriebsergebnis (EBIT) des Geschäftsfelds Generalunternehmung von CHF 34.4 Millionen, das damit 59.3 Prozent über dem Vorjahreswert lag.

Das Unternehmensergebnis des Geschäftsfelds belief sich in der Berichtsperiode auf erfreuliche CHF 21.4 Millionen (2015: CHF 13.6 Mio.).

Projektentwicklung

Die Sparte Projektentwicklung bearbeitete im Geschäftsjahr 2016 Eigen- und Drittprojekte mit einem konstant hohen potenziellen Auftragsvolumen von mehreren hundert Millionen. Die kontinuierlich erfolgreiche Entwicklungstätigkeit der Sparte trägt einerseits zur Auslastung der Realisation mit profitablen Projekten bei und ermöglicht andererseits sowohl den Ausbau des eigenen Portfolios mit langfristig rentablen Liegenschaften als auch den gewinnbringenden Verkauf von Entwicklungsliegenschaften an Dritte.

In der Berichtsperiode erfolgte die Übergabe der ausführungsfähigen Arealüberbauung Bülachguss an die Realisation. Auf dem industriell nicht mehr genutzten Areal in Bülach-Nord entwickelte die Sparte in Zusammenarbeit mit der Standortgemeinde ab 2012 das Konzept für ein Quartier mit rund 490 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen. Ende 2016 verfügten alle fünf Neubauprojekte sowie der Um- und Ausbau eines bereits bestehenden Gebäudes über Baubewilligungen, die wegen Rekursen zum Teil

aber noch nicht rechtskräftig waren. Darüber hinaus erfolgte im vierten Quartal 2016 die Unterzeichnung der Kaufverträge für einen grösseren Teil der Überbauung mit einem institutionellen Investor. Dieser wird drei Neubauprojekte mit insgesamt 343 Mietwohnungen sowie sämtliche Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen übernehmen. Ein weiteres Projekt mit 76 Mietwohnungen wird Allreal ins eigene Portfolio übernehmen. Ein Projekt mit 73 Wohneinheiten ist vorgesehen für den Verkauf im Stockwerkeigentum.

Auf einem Teil des Escher-Wyss-Areals in Zürich-West plant Allreal den Ersatz einer baulich und energetisch nicht mehr zeitgemässen Geschäftsliegenschaft durch einen Neubau. Die im vierten Quartal 2016 erfolgte Ausschreibung eines Studienauftrags mit acht teilnehmenden Architekturbüros garantiert die wirtschaftliche, architektonische und städtebauliche Qualität des zu entwickelnden Gebäudes. Die Jurierung wird im ersten Halbjahr 2017 erfolgen. Der Baubeginn wird voraussichtlich im Jahr 2018 erfolgen.

Darüber hinaus startete auf einem in der Berichtsperiode gesicherten Grundstück in Winterthur-Seen ZH die Entwicklung einer Wohnüberbauung mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 55 Millionen.

Weitere Projektentwicklungen, die im Geschäftsjahr 2016 neu in Angriff genommen oder massgeblich weiterbearbeitet wurden, waren:

Postareal/Bahnhofstrasse*	Büro, Gewerbe	Baden AG
Neuwiesen-Areal*	Wohnen, Gewerbe	Dielsdorf ZH
Bäuler	Büro, Gewerbe	Rümlang ZH
Delta-Areal*	Wohnen	Solothurn
Poststrasse*	Gewerbe	Zürich City
Grünhof-Areal	Wohnen, Büro, Gewerbe	Zürich Aussersihl
Am Chatzenbach*	Wohnen	Zürich Seebach

* Auftrag für Dritte

Projektentwicklungen, die im Geschäftsjahr 2016 durch Übergabe an den externen Auftraggeber oder an die Realisation abgeschlossen wurden, waren:

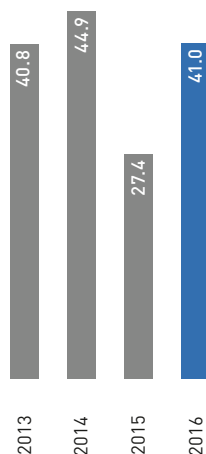
Kirschblütenweg	Wohneigentum	Basel
Berglistrasse*	Wohnen	Bülach ZH

* Auftrag für Dritte

Realisation

Im Geschäftsjahr 2016 belief sich das von der Sparte Realisation abgewickelte Projektvolumen auf CHF 493.7 Millionen. Der Rückgang gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahrs um 19.4 Prozent ist in erster Linie der Beschränkung auf Drittprojekte mit kalkulierbaren Risiken, realistischen Zeitplänen und vorhandenen Gewinnmöglichkeiten geschuldet. Darüber hinaus befanden sich in der Berichtsperiode deutlich weniger Eigen- und Entwicklungsprojekte in Ausführung als in den Vorjahren. Ein auf die bewährten Prozesse und die vorhandenen Ressourcen ausgerichtetes jährliches Projektvolumen von rund CHF 500 Millionen sichert einerseits die Profitabilität und andererseits eine hochstehende Ausführungsqualität.

Operative Marge
Generalunternehmung
in Prozent



Im Geschäftsjahr 2016 lag der Anteil der Drittprojekte am abgewickelten Projektvolumen bei CHF 414.7 Millionen beziehungsweise 84.0 Prozent (2015: CHF 467.0 Mio./76.2%), jener der Eigenprojekte bei CHF 51.9 Millionen beziehungsweise 10.5 Prozent (2015: CHF 75.4 Mio./12.3%) und jener der Entwicklungsprojekte für den Verkauf an Dritte bei CHF 27.1 Millionen beziehungsweise 5.5 Prozent (2015: CHF 70.5 Mio./11.5%).

Von dem in der Berichtsperiode mit rund 80 Projekten abgewickelten Volumen entfielen CHF 353.4 Millionen beziehungsweise 71.6 Prozent auf Neubauprojekte (2015: CHF 414.3 Mio./67.6%) und CHF 140.3 Millionen beziehungsweise 28.4 Prozent auf Renovations- und Umbauprojekte (2015: CHF 198.6 Mio./32.4%).

Der per Stichtag mit Projekten für Dritte, mit Eigenprojekten und Entwicklungsprojekten für den Verkauf an Dritte vorhandene Arbeitsvorrat von CHF 702 Millionen ermöglicht die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während mehr als zwölf Monaten.

Im Geschäftsjahr 2016 abgeschlossene Projekte

Auf einem ehemals als Zollfreilager genutzten Grundstück in Zürich Albisrieden mit einer Fläche von 70 500 Quadratmetern realisierte Allreal für die Zürcher Freilager AG eine Wohnüberbauung mit 800 Mietwohnungen, 200 Studentenzimmern sowie Büro-, Gewerbe- und Gastronomieflächen. Das Projekt mit einer Bausumme von rund CHF 350 Millionen beinhaltete die Realisation von zehn sechs- bis zwölfgeschossigen Neubauten sowie die Sanierung und die Aufstockung von zwei bestehenden Gebäuden. Zur Sicherstellung der geforderten Qualität unter Einhaltung von Terminen und Kosten wurden beim bislang grössten von Allreal abgewickelten Drittauftrag über 20 Bau- und Projektleiter eingesetzt. Im September 2016 wurde die Arealüberbauung mit dem Zertifikat für 2000-Watt-Areale ausgezeichnet. In der Berichtsperiode erfolgte die termingerechte Übergabe des im Jahr 2013 in Angriff genommenen Grossprojekts in mehreren Etappen.

Weitere in der Berichtsperiode fertiggestellte Projekte waren:

Sanierung Mehrfamilienhäuser Fasanenstrasse	Basel
Neubau Wohnüberbauung Moosholzwiesen	Egnach TG
Sanierung Wohnüberbauung Sonnenmatt	Gattikon ZH
Neubau Wohneigentum Pfruendmatt*	Mettmenstetten ZH
Neubau Wohneigentum Stauffacher*	Steinen SZ
Neubau Mehrfamilienhaus Mitteldorf	Unterentfelden ZH
Sanierung Wohnüberbauung Grindelstrasse	Volketswil ZH
Neubau Wohnüberbauung LAC	Wädenswil ZH
Sanierung Wohnüberbauung Flurstrasse	Zürich Albisrieden
Sanierung Geschäftshochhaus Zur Bastei	Zürich City
Aus- und Umbau Universitätsklinik Balgrist	Zürich Hottingen
Umbau Wohn- und Geschäftshaus Am Kirchenweg	Zürich Riesbach
Neubau Wohneigentum Guggach*	Zürich Unterstrass
Sanierung Geschäftshaus Hauptverwaltung MAN*	Zürich-West
Neubau Wohn- und Geschäftshaus Schiffbaustrasse*	Zürich-West
Neubau Wohnüberbauung Am Oeschbrig	Zürich Witikon

* Eigenprojekt

Laufende Projekte

In Ebikon LU realisiert Allreal für die EbiSquare AG drei fünf- bis sieben-geschossige Mehrfamilienhäuser im Minergie-Standard mit insgesamt 191 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 140 Einstellplätzen. Der Baustart für die als Blockrand konzipierte Wohnüberbauung mit einer Bausumme von rund CHF 50 Millionen erfolgte im November 2015; die Fertigstellung ist für Herbst 2017 geplant.

Das Wohn- und Geschäftshaus Bodan in Romanshorn TG verfügt auf fünf Obergeschossen über 50 Mietwohnungen, Verkaufs- und Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss sowie über eine Tiefgarage mit 135 Parkplätzen. Die Bausumme des Mitte 2015 in Angriff genommenen Projekts beläuft sich auf rund CHF 33 Millionen. Beim Neubau handelt es sich um ein von Allreal entwickeltes Projekt für den im Jahr 2012 von der Standortgemeinde durchgeführten Architektur- und Investorenwettbewerb. 2015 veräusserte Allreal das Entwicklungsprojekt an einen institutionellen Investor. Die Fertigstellung ist für 2018 geplant.

2016 gestartete Projekte

Für die Piazza Immobilien AG realisiert Allreal als Totalunternehmer beim Bahnhof Wallisellen vier achtgeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 218 Mietwohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen in den Erdgeschossen und einer unterirdischen Einstellhalle mit 213 Parkplätzen. Die Bausumme beläuft sich auf über CHF 80 Millionen. Die Fertigstellung der Wohnüberbauung ist auf Juni 2018 terminiert.

Im Oktober 2016 erfolgte der Baustart für das Eigenprojekt Fangletenstrasse in Bülach-Nord. Bei vier viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 76 preisgünstigen Mietwohnungen handelt es sich um das erste von sechs Projekten der Arealentwicklung Bülachguss. Die Anordnung des Gebäudeensembles auf dem an den Wald angrenzenden Grundstück mit einer Fläche von 11 230 Quadratmetern garantiert eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität. Bis zu der für Ende 2018 geplanten Fertigstellung verbleibt die zukünftige Renditeliegenschaft im Portfolio der Anlagelienschaften im Bau.

Weitere in der Berichtsperiode in Angriff genommene Projekte waren:

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Am Bahnhofplatz	Aarau
Neubau Wohnüberbauung Mattenweg	Aarwangen BE
Neubau Wohneigentum Kirschblütenweg*	Basel
Neubau Wohnsiedlung Wohnenplus/Bergli	Bülach ZH
Neubau Wohnüberbauung Finkhubel	Burgdorf BE
Neubau Wohnüberbauung Brandriet	Effretikon ZH
Neubau Mehrfamilienhäuser Würzenbachmatte	Luzern
Neubau Pflegezentrum Im Spiegel	Rikon ZH
Sanierung Wohnüberbauung Dennlerstrasse	Zürich Albisrieden
Gesamtanierung Wohnüberbauung Kanzleistrasse	Zürich Aussersihl
Neubau Turnhalle Grütli	Zürich Enge
Neubau Mehrfamilienhaus Roswiesenstrasse	Zürich Schwamendingen

* Eigenprojekt

Verkauf von Entwicklungsliegenschaften

Wegen des Überangebots bei den höherpreisigen Wohnungen und zunehmend auch bei den Angeboten im Mittelpreissegment blieb der Verkauf von Wohneigentum ausgesprochen anspruchsvoll. Dennoch entwickelte sich das Verkaufsgeschäft in der Berichtsperiode durchaus erfreulich.

Im Geschäftsjahr 2016 erfolgte der Verkauf von 74 Eigenheimen für insgesamt CHF 232.1 Millionen (2015: 86 Einheiten / 126.3 Mio.). Der damit erzielte Gewinn belief sich auf CHF 34.6 Millionen (2015: 18.0 Mio.), wovon CHF 24.1 Millionen auf das Projekt Guggach in Zürich Unterstrass entfielen.

Bei den Projekten Pfruendmatt in Mettmenstetten ZH und Kirschblütenweg in Basel waren per Stichtag sämtliche Einheiten verkauft. Darüber hinaus erfolgten im Geschäftsjahr 2016 die letzten Eigentumsübertragungen bei den damit abgeschlossenen Projekten Cholplatz in Bülach ZH, Holengass in Meilen ZH und Escherhof in Wallisellen ZH.

Per Stichtag standen damit bei den drei Projekten Lerchenbergstrasse in Erlenbach ZH, Guggach in Zürich Unterstrass und Stauffacher in Steinen SZ insgesamt noch 13 Wohneinheiten zum Verkauf, von denen 13 bezugsbereit waren (31.12.2015: 87 / 28).

		Anzahl Wohnungen	davon ver- kauft bis Ende 2016	davon bis Ende 2016 eigentums- übertragen	Bezugs- bereitschaft
Lerchenbergstrasse	Erlenbach ZH	39	35	33	Q1 2014
Guggach	Zürich Unterstrass	197	189	174	Q1 2016
Pfruendmatt	Mettmenstetten ZH	35	35	28	Q2 2016
Stauffacher	Steinen SZ	18	17	16	Q4 2016
Kirschblütenweg	Basel	12	12	0	Q1 2018

Das vom Geschäftsfeld Generalunternehmung in der Berichtsperiode erzielte Unternehmensergebnis von CHF 21.4 Millionen entspricht einem Anteil am Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt der Gruppe von 18.6 Prozent.