

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Die Tätigkeit des Geschäftsfelds Generalunternehmung umfasst die Entwicklung und die Realisation von Projekten für Dritte, für den Verkauf an Private und an institutionelle Investoren sowie für das eigene Portfolio. Im Geschäftsjahr 2018 belief sich der damit von den beiden Sparten Entwicklung und Realisation erzielte Erfolg aus Generalunternehmung auf CHF 52.6 Millionen.

In der Berichtsperiode lag der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung bei CHF 37.8 Millionen. Der unter dem Vergleichswert des Vorjahrs liegende Wert ergibt sich in erster Linie aus dem mit der Beschränkung auf potenziell gewinnbringende Drittaufträge einhergehenden tieferen Projektvolumen. Die mit der Entwicklung und Ausführung von Projekten für Dritte erzielte Bruttomarge belief sich auf hohe 13.0 Prozent.

Die Verkäufe von Wohneigentum bei den Projekten Kirschblütenweg in Basel, Solistrasse in Bülach und Guggach in Zürich Unterstrass sowie der im ersten Quartal der Berichtsperiode erfolgte Verkauf der 12 004 Quadratmeter grossen Entwicklungsliegenschaft Grindelstrasse in Bassersdorf an einen gewerblichen Käufer resultierten in der Summe in einem Erfolg aus Verkauf Entwicklung von CHF 5.5 Millionen. Aufgrund der geringen Zahl verfügbarer Objekte lagen die mit dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften erzielten Gewinne damit erwartungsgemäss unter dem Vergleichswert des Vorjahrs.

Die aus der Ausführung von Projekten aus eigener Entwicklung und Realisation für das eigene Portfolio oder den Verkauf an Dritte resultierenden aktivierten Eigenleistungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 6.6 Millionen (2017: CHF 7.5 Mio.).

Vom Erfolg aus Generalunternehmung entfielen in der Berichtsperiode CHF 40.5 Millionen beziehungsweise 77.0 Prozent auf Projekte für Dritte (2017: CHF 47.4 Mio. / 71.0%) und CHF 12.1 Millionen beziehungsweise 23.0 Prozent auf Projekte für den Verkauf an Dritte und das eigene Portfolio (2017: CHF 19.3 Mio. / 29.0%).

Mit CHF 48.1 Millionen verzeichnete der Betriebsaufwand gegenüber dem Vorjahr nochmals einen Rückgang um 6.1 Prozent (2017: CHF 51.2 Mio.). Dazu beigetragen hat insbesondere ein tieferer Personalaufwand.

Das Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 12.1 Millionen (2017: CHF 20.8 Mio.) ist sowohl geprägt vom umsatzbedingt unter Vorjahr liegenden Erfolg aus der Realisation von Projekten für Dritte als auch von den tieferen Gewinnen aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften. Der tiefere Betriebsaufwand vermochten, den Rückgang bei der Realisation und beim Verkauf nur teilweise zu kompensieren.

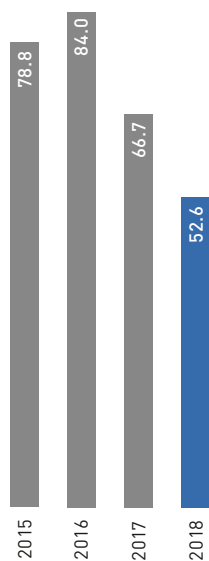
In der Berichtsperiode lag das Unternehmensergebnis des Geschäftsfelds damit bei CHF 9.0 Millionen (2017: CHF 15.1 Mio.).

Entwicklung

In der Berichtsperiode erfolgte die Übergabe von drei Eigenprojekten an die Realisation. Damit leistete die Sparte Entwicklung erneut einen substanziellen Beitrag sowohl zur Auslastung der Realisation als auch zum Erfolg des gesamten Unternehmens.

Bei den erwähnten Projekten handelt es sich um ein Bürogebäude mit einer Nutzfläche von 5800 Quadratmetern an der Hardstrasse 301 in Zürich-West und eine Wohnüberbauung mit 88 Mietwohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen in zwei Neubauten auf dem Grünhof-Areal in Zürich Aussersihl. Beide Liegenschaften werden nach Fertigstellung ins Portfolio der Renditeliegenschaften übernommen. Ein weiteres Bauvorhaben, das 2019 zur Ausführung gelangt, ist eine Wohnüberbauung mit 20 Terrassenwohnungen für den Verkauf im Stockwerkeigentum in Zufikon bei Bremgarten AG.

Erfolg aus
Generalunternehmung
in CHF Mio.



Im zweiten Halbjahr 2018 erfolgte die Eingabe des Baugesuchs für eine Arealüberbauung im Entwicklungsgebiet Dietlimoos-Moos in Adliswil mit einem potenziellen Bauvolumen von rund CHF 180 Millionen. Das für einen privaten Investor entwickelte Projekt umfasst auf sechs Baufeldern mehrere von verschiedenen Architekturbüros entworfene Neubauten mit insgesamt 255 Mietwohnungen und über 9000 Quadratmetern Gewerbeflächen. Der vom Verlauf des Bewilligungsverfahrens abhängige Baubeginn ist noch offen.

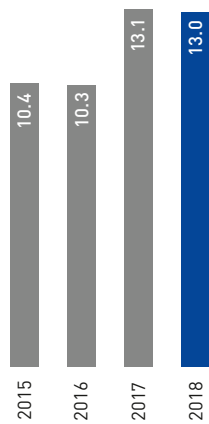
Die Entwicklung eines Eigenprojekts in Winterthur Seen und das damit verbundene Bewilligungsverfahren wurden in der Berichtsperiode so weit vorangetrieben, dass die Übergabe an die Realisation im ersten Halbjahr 2019 erfolgen wird. Zur Ausführung kommen auf einem 11 582 Quadratmeter grossen Grundstück 8 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Eigentumswohnungen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 55 Millionen. Der Baubeginn ist abhängig vom Verlauf des Bewilligungsverfahrens und könnte schon im zweiten Halbjahr 2019 erfolgen.

In der Berichtsperiode führten die von der Sparte Entwicklung gegenüber dem Vorjahr nochmals markant intensivierten Anstrengungen bei der Landsuche zum Erwerb je eines Grundstücks in Luzern Eggen und in Zürich Albisrieden. Beide sind bestens geeignet für die Entwicklung und die Realisation von an diesen Lagen stark nachgefragtem Stockwerkeigentum im mittleren Preissegment.

Auf dem 8386 Quadratmeter grossen, von einer privaten Verkäuferschaft für CHF 33.5 Millionen erworbenen Grundstück in Luzern Eggen ist die Realisation einer Wohnüberbauung mit über 70 Eigentumswohnungen geplant. Das geschätzte Investitionsvolumen beläuft sich auf CHF 70 Millionen. Im Hinblick auf den für die Überbauung gesetzlich vorgeschriebenen Gestaltungsplan wurde im zweiten Halbjahr 2018 ein Studienwettbewerb mit sechs teilnehmenden Architekturbüros initiiert. Die Jurierung wird im ersten Halbjahr 2019 erfolgen.

Beim zweiten Landerwerb handelt es sich um ein bebautes Grundstück an ausgezeichneter und hervorragend erschlossener Lage in Zürich Albisrieden mit einer Fläche von 2195 Quadratmetern. Die Lage in einer Zone mit hoher Ausnutzung ermöglicht die Realisation von rund 40 marktgerechten Eigentumswohnungen. Die Eigentumsübertragung des für CHF 22.5 Millionen erworbenen Grundstücks erfolgte per Ende November 2018. Für das Projekt mit einem geschätzten Investitionsvolumen von CHF 47.0 Millionen wird 2019 ein Studienwettbewerb zur Austragung kommen.

Bruttomarge Drittprojekte
Generalunternehmung
in Prozent



Weitere Projektentwicklungen, die zusätzlich zur Teilnahme an mehreren Gesamt-leistungswettbewerben im Geschäftsjahr 2018 neu in Angriff genommen oder massgeblich weiterbearbeitet wurden, waren:

Dietlimoos-Moos	Wohnen, Gewerbe	Adliswil ZH
Postareal/Bahnhofstrasse	Büro, Gewerbe	Baden AG
Delta-Areal	Wohnen	Solothurn
Poststrasse	Wohnen	Zürich City
Sanierung Geschäftsliegenschaft Bellerivestrasse 36*	Büro	Zürich Riesbach
Sanierung Wohlfahrtsgebäude Escher-Wyss*	Gewerbe, Büro	Zürich-West

* Eigenprojekt

Realisation

Im Geschäftsjahr 2018 belief sich das von der Sparte Realisation mit Drittaufträgen und Eigenprojekten abgewickelte Projektvolumen auf CHF 351.9 Millionen. Der 16.2 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs liegende Wert resultierte aus der Beschränkung auf die Ausführung von Drittprojekten mit kalkulierbaren Risiken, realistischen Vertragsbedingungen und intakten Gewinnaussichten. Dabei handelt es sich in der Regel um anspruchsvollere Bauvorhaben, bei denen die Auftraggeber bei der Vergabe sowohl preisliche als auch qualitative Aspekte berücksichtigen. Dank der Ausrichtung auf eine hohe Ausführungsqualität lag die mit der Planung und Realisation von Projekten für Dritte in der Berichtsperiode erzielte Bruttomarge bei hohen 13.0 Prozent.

Vom abgewickelten Projektvolumen entfielen in der Berichtsperiode CHF 290.3 Millionen beziehungsweise 82.5 Prozent auf Drittaufträge (2017: CHF 343.3 Mio. / 81.7%). Demgegenüber lag der Anteil der Eigenprojekte bei CHF 36.6 Millionen beziehungsweise 10.4 Prozent (2017: CHF 56.6 Mio. / 13.5%) und jener der Entwicklungsprojekte für den Verkauf an Dritte bei CHF 25.0 Millionen beziehungsweise 7.1 Prozent (2017: CHF 20.2 Mio. / 4.8%).

Aufgrund der in der Berichtsperiode in Angriff genommenen Eigen- und Entwicklungsprojekte wird deren Anteil am abgewickelten Projektvolumen zunehmen. Angestrebt wird mittelfristig weiterhin ein ausgeglichenes Verhältnis von Eigen- und Drittprojekten bei einem jährlichen Projektvolumen von rund CHF 500 Millionen.

Im Geschäftsjahr 2018 belief sich der Anteil der Neubauprojekte am abgewickelten Projektvolumen auf CHF 267.4 Millionen beziehungsweise 76.0 Prozent (2017: CHF 297 Mio. / 70.7%). Auf Renovations- und Umbauprojekte entfielen CHF 84.5 Millionen beziehungsweise 24.0 Prozent (2017: CHF 123 Mio. / 29.3%).

Der am Stichtag gesicherte Arbeitsvorrat von CHF 657 Millionen ermöglicht die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während rund 18 Monaten.

Im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossene Projekte

Auf einem an das Bülachguss-Areal angrenzenden Grundstück in Bülach ZH realisierte Allreal eine im Stil einer Gartensiedlung konzipierte Wohnüberbauung aus eigener Entwicklung mit 76 Mietwohnungen in vier jeweils viergeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einer zentralen Tiefgarage für das eigene Portfolio. Der Bau-

beginn des termingerecht fertiggestellten Eigenprojekts mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 38.5 Millionen erfolgte im Herbst 2016, der Vermietungsstart ein Jahr später. Von den Wohnungen im unteren und mittleren Preissegment waren per Stichtag deren 50 vermietet.

Für einen institutionellen Investor realisierte Allreal in Wallisellen ZH eine Wohnüberbauung mit einer Bausumme von rund CHF 84 Millionen. Das Projekt umfasst vier siebengeschossige Mehrfamilienhäuser, die einen Innenhof umschliessen. Nach einer Bauzeit von zweieinhalb Jahren erfolgte die Übergabe der insgesamt 218 Mietwohnungen, der Gewerbeflächen und der zentralen Tiefgarage fristgerecht per Mitte 2018.

Weitere in der Berichtsperiode fertiggestellte Projekte waren:

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Gleis 0	Aarau
Neubau Wohnüberbauung 3Matten	Aarwangen BE
Neubau Wohneigentum Kirschblütenweg*	Basel
Neubau Wohnüberbauung Finkhubel	Burgdorf BE
Sanierung Mehrfamilienhäuser Neugutstrasse	Oberengstringen ZH
Erweiterung Pflegezentrum	Rikon ZH
Neubau Wohn- und Geschäftshaus Bodanareal	Romanshorn TG
Sanierung Wohnüberbauung Grubenstrasse	Schaffhausen
Umbau Showroom Bahnhofstrasse 62	Zürich-City
Sanierung Wohnüberbauung Kanzleistrasse	Zürich Aussersihl
Sanierung Bürogebäude Letzipark	Zürich Altstetten

*Eigenprojekt

Laufende Projekte

Auf dem ehemals industriell genutzten Bülachguss-Areal in Bülach-Nord realisiert Allreal für zwei Immobilienfonds und das eigene Portfolio ein gemischt genutztes Quartier mit 416 Wohnungen, Büro- und Gewerbeflächen und einem öffentlichen Park. Die Bausumme für die Mietwohnungen und den Gewerbebau beläuft sich auf rund CHF 175 Millionen, das Investitionsvolumen für das Eigenprojekt mit Stockwerkeigentum auf CHF 55 Millionen. Der Abschluss der Rohbauarbeiten erfolgte termingerecht bis Ende September 2018. Die Fertigstellung erfolgt gestaffelt bis Ende 2019.

An attraktiver Lage in Rapperswil-Jona SG realisiert Allreal für eine private Bauherrschaft eine vier viergeschossige Mehrfamilienhäuser umfassende Wohnüberbauung mit insgesamt 62 Mietwohnungen und einer zentralen Tiefgarage. Übergabe und Bezug des im Frühling 2017 gestarteten Projekts mit einer Bausumme von rund CHF 22 Millionen sind für das erste Halbjahr 2019 geplant.

Für einen institutionellen Auftraggeber realisiert Allreal in Effretikon ZH vier sechs- bis siebengeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 81 Mietwohnungen und einer zentralen Tiefgarage. Die Bausumme des im Februar 2016 in Angriff genommenen Projekts beläuft sich auf rund CHF 30 Millionen. Die Übergabe an die Bauherrschaft wird im ersten Halbjahr 2019 erfolgen.

Im Geschäftsjahr 2018 neu in Angriff genommene Projekte

Für die Stiftung Heilsarmee Schweiz realisiert Allreal an der Ankerstrasse in Zürich Aussersihl ein sechsgeschossiges Wohnheim mit Pflegezimmern, Wohnungen, Büros, Kücheninfrastruktur sowie Aufenthalts-, Versammlungs- und Seminarräumen. Der Baubeginn für das aufgrund seiner innerstädtischen Lage und der Vielzahl verschiedener Nutzungen anspruchsvolle Projekt mit einer Bausumme von rund CHF 11 Millionen erfolgte Anfang 2018. Die Fertigstellung ist für Ende 2019 geplant.

Weitere in der Berichtsperiode in Angriff genommene Projekte waren:

Umbau Postareal	Baden AG
Sanierung und Umbau UBS Bubenbergplatz	Bern
Neubau Mehrfamilienhaus Luzernstrasse 45	Cham ZG
Neubau Wohnüberbauung Mühlacker	Gerlafingen SO
Erweiterung und Umbau Schulanlage	Steinmaur ZH
Neubau Mehrfamilienhaus Forchstrasse 179	Zollikerberg ZH
Neubau Mehrfamilienhäuser Ettenfeldstrasse	Zürich Seebach
Sanierung Randbauten Grünhof-Areal*	Zürich Aussersihl
Erweiterung Alterswohnheim	Zürich Witikon
Neubau Wohnüberbauung Bellariarain	Zürich Wollishofen

* Eigenprojekt

Verkauf von Entwicklungsliegenschaften

Bei Jahresbeginn lag der Bestand zu verkaufender Eigentumswohnungen bei 45 Einheiten. Davon abgesetzt wurden in der Berichtsperiode 33 Einheiten beim Projekt Solistrasse in Bülach ZH sowie eine Wohnung beim Projekt Guggach in Zürich Unterstrass für insgesamt CHF 55.2 Millionen (2017: CHF 86.4 Mio.). Der mit dem Verkauf von Wohneigentum im Geschäftsjahr 2018 erzielte Gewinn belief sich auf CHF 5.5 Millionen (2017: CHF 11.8 Mio.).

Durch den Verkauf der letzten Wohnung beim Projekt Guggach und den Vollzug der Eigentumsübertragungen beim Projekt Kirschgartenweg in Basel wurden diese erfolgreich abgeschlossen.

Per 31. Dezember 2018 reduzierte sich der Bestand unverkaufter Einheiten auf 12 noch nicht fertiggestellte Eigentumswohnungen beim Projekt Solistrasse in Bülach ZH (31.12.2017: 45). Der für das Geschäftsjahr 2018 geplante Verkaufsbeginn bei den Projekten Alter Züriweg Zufikon und Florenstrasse Winterthur wird den Bestand zu verkaufender Wohnungen erhöhen.

		Anzahl Wohnungen	davon verkauft bis Ende 2018	davon bis Ende 2018 eigentums- übertragen	Bezugs- bereitschaft
Guggach	Zürich Unterstrass	197	197	196	Q1 2016
Kirschblütenweg	Basel	12	12	12	Q1 2018
Solistrasse	Bülach	73	61	0	Q3 2019

Das in der Berichtsperiode vom Geschäftsfeld Generalunternehmung erzielte Unternehmensergebnis von CHF 9.0 Millionen entspricht einem Anteil am Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt der Gruppe von 7.6 Prozent.