

# Eine Kombination, die Werte schafft

**DOPPELSTRATEGIE** Unter den an der Schweizer Börse kotierten Immobiliengesellschaften nimmt Allreal eine Sonderstellung ein: Als einziges Unternehmen kombiniert es ein Portfolio von rund 1,5 Milliarden Franken mit der Tätigkeit eines Projektentwicklers, Generalunternehmers und Immobiliendienstleisters.

MATTHIAS MEIER

## NEUER HAUPTSITZ FÜR DAIMLERCHRYSLER EIN GRUNDSTÜCK MIT ENTWICKLUNGSPOTENZIAL GRÖSSTES WOHNBAU- PROJEKT DER STADT ZÜRICH

**D**ie konsequent umgesetzte Doppelstrategie erweist sich als solides Geschäftsmodell. Das Unternehmen verfügt über einen Erfolgsfaktor, der sich ausgesprochen positiv auf die erzielten Resultate und die Akzeptanz im Anlegermarkt auswirkt.

Als Gesamtanbieter kann Allreal die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie – von der Projektentwicklung bis zur dauerhaft rentierenden Anlage – abdecken und damit über deren gesamten Lebenszyklus Mehrwerte erzielen.

Allreal kombiniert nicht nur zwei Kernkompetenzen, sondern verfügt – im Gegensatz zu den anderen börsenkotierten Immobiliengesellschaften – auch über ein Portfolio mit einem Anteil Wohnliegenschaften von über 20%. Dadurch kann das Unternehmen flexibel auf die Schwankungen des Immobilienmarktes reagieren, diese ausgleichen und sich eröffnende Chancen wahrnehmen.

Anhand von drei konkreten Beispielen lässt sich aufzeigen, wie Allreal die Doppelstrategie umsetzt und von dem damit verbundenen Synergiepotenzial profitiert.

An der Bernstrasse in Schlieren entsteht der künftige Hauptsitz der DaimlerChrysler Schweiz AG mit rund 400 Arbeitsplätzen. Der unweit des bisherigen Standortes gelegene fünfstöckige Neubau ermöglicht dem Unternehmen das Zusammenführen der fünf Marken von DaimlerChrysler sowie der DaimlerChrysler ServiceLeasing AG unter einem Dach ab Februar 2003 – und damit verbunden eine Vereinfachung der Abläufe sowie die Optimierung der Prozesse. Die intelligente und zukunftsweisende Gebäudestruktur ermöglicht die Realisierung unterschiedlichster Raumkonzepte. Ein einfaches Sicherheitssystem trennt die drei Gebäudestränge vom halböffentlichen Innenhof. Modernste Haustechnik und gezielte Energiesparmassnahmen garantieren die Wirtschaftlichkeit und Umweltverträglichkeit des Gebäudes sowie seinen langfristigen Betrieb.

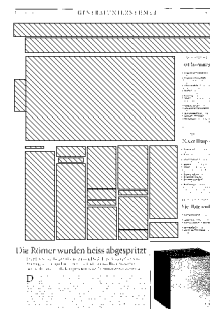
Als Totalunternehmer ist Allreal für die Entwicklung, Planung und Realisation des 37 Mio Fr. teuren Neubaus verantwortlich. Allreal ist Besitzerin des Grundstücks und Investor des Gebäudes, das nach seiner Fertigstellung in den Liegenschaftenbestand des Unternehmens übergeht. DaimlerChrysler Schweiz AG ist alleinige Mieterin. Der langjährige Mietvertrag wurde bereits in der Projektierungsphase unterzeichnet. Dank diesem Modell verfügt DaimlerChrysler ohne Kapitalbindung über einen mo-

dernen und bedürfnisgerechten Geschäftssitz, und Allreal kann das Portfolio um ein erstklassiges Büroobjekt erweitern.

Mit 304 Wohnungen ist die Überbauung «Eichrain» das grösste Wohnbauprojekt auf Stadtgebiet, das zurzeit realisiert wird. Als Eigentümerin des Grundstückes von rund 33 000 m<sup>2</sup> in Zürich-Seebach lancierte Allreal 1995 auf eigene Initiative und Kosten den Studienauftrag für ein Wohnbauprojekt. Die Baueingabe für das Siegerprojekt von Theo Hotz – drei mäanderförmige fünfgeschossige Baukörper mit grosszügigen Hof- und Aussenräumen – erfolgte Ende 1997 durch den Investor Allreal.

Als Totalunternehmer zeichnet die Allreal Generalunternehmung AG für die etappenweise Realisation der Siedlung verantwortlich, die im Frühjahr 2003 fertiggestellt wird. Nachdem bereits im Jahr 2001 die ersten beiden Etappen an institutionelle Investoren verkauft werden konnten, erwarb die Pensionskasse des Bundes im Sommer 2002 die dritte Etappe.

Anfang September 2002 erwarb Allreal vom Sulzer-Konzern das Escher-Wyss-Areal im Zürcher Industriequartier und übernahm damit auch die bis mindestens 2006 laufenden Mietverträge. Durch den Kauf der bis zu diesem Jahr voll vermieteten Liegenschaft mit einer durchschnittlichen Nettorendite von 7,6% erhöhte sich der Liegenschaftenbestand von Allreal auf knapp 1,5 Mrd Fr.



Das Escher-Wyss-Areal an bester Lage in Zürich West ist nicht nur eine lohnende Anlage, sondern auch eines der letzten grossen Entwicklungsareale auf Stadtgebiet. Hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und Gestaltung des Areals wird die Projektentwicklungsabteilung von Allreal unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben und den Bedürfnissen des Marktes in nächster Zeit Machbarkeits- und Projektstudien erarbeiten. Für die Entwicklung und die Umsetzung der städtebaulich und wirtschaftlich geeigneten Projekte rechnet Allreal mit einem Zeithorizont von rund zehn Jahren und einem geschätzten Investitionsvolumen von 400 bis 500 Mio Fr. Sofern die dann zumal verfügbaren Kapazitäten es zulassen, wird die Allreal GU die Projekte realisieren. Ob diese in das eigene Portfolio übergehen oder an Dritte verkauft werden, kann und muss heute noch nicht bestimmt werden.

Matthias Meier ist Leiter Kommunikation der Allreal-Gruppe, Zürich.

@ Weitere Informationen unter [www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

## ZÜRICH-SEEBACH

### 304 Wohnungen

- **Bauherrschaft bei Baubeginn:** Allreal Home AG
- **Bauherrschaft per Juli 2002:** Suva, PK Basler Staatspersonal, Pensionskasse des Bundes Publica
- **Totalunternehmer:** Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
- **Architekt:** Theo Hotz AG, Architekten + Planer, Zürich
- **Vermietung:** Livit AG, Zürich
- **Projekt:** Wohnsiedlung mit 304 Mietwohnungen, Räume für Dienstleistung und Gewerbe, 266 Einstellplätze
- **Grundstücksfläche:** 33 000 m<sup>2</sup>
- **Gebäudeinhalt, inkl. Tiefgarage:** 220 000 m<sup>3</sup>
- **Bruttogeschossfläche:** 49 400 m<sup>2</sup>
- **Baukosten (ohne Land):** rund 80 Mio Fr.
- **Projekttermine:** Baueingabe, September 1997; Baubeginn: Frühling 2000; Bezug in Etappen: Ab Februar 2002 bis Frühjahr 2003

## ESCHER-WYSS-AREAL

### Viel Potenzial

- **Grundigentümerin:** Allreal Office AG, Zürich
- **Hauptmieter:** MAN Turbo AG, Zürich
- **Grundstücksfläche (3 Teilareale):** 60 000 m<sup>2</sup>
- **Nettomietfläche:** 52 000 m<sup>2</sup>
- **Laufzeit der Mietverträge:** Bis mindestens 2006

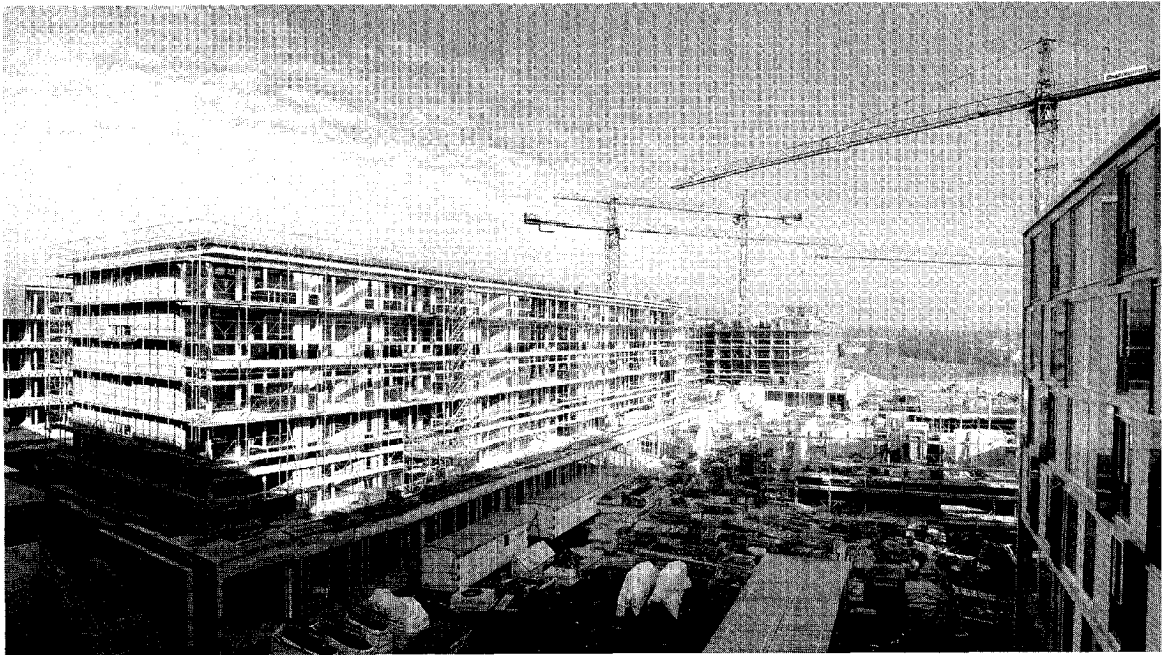
## SCHLIEREN

### Neuer Hauptsitz

- **Bauherrschaft:** Allreal Office AG, Zürich
- **Nutzer:** DaimlerChrysler Schweiz AG, Schlieren
- **Totalunternehmer:** Allreal Generalunternehmung AG, Zürich
- **Architekt:** TED Architekten, Zürich
- **Projekt:** Verwaltungsgebäude mit fünf Vollgeschossen für rund 400 Arbeitsplätze
- **Grundstücksfläche:** 7090 m<sup>2</sup>
- **Bruttogeschossfläche:** 13 650 m<sup>2</sup>
- **Baukosten (ohne Land):** Rund 37 Mio Fr.
- **Projekttermine:** Baugesuch: 30. Mai 2001; Baubewilligung: 22. August 2001; Baubeginn: 8. Oktober 2001; Aufrichte: 31. Mai 2002; Übergabe: 28. Februar 2003

Lieferschein Nr.: T560795 Medien Nr.: 4306 Medienausgabe Nr.: 674619 Objekt Nr.: 8069710 Subobjekt Nr.: 2 Lektoren Nr.: 26 Abo Nr.: 1013527 Treffer Nr.: T1183194

Hilft die  
Wohn-  
raumnot  
in Zürich  
mildern:  
Die Über-  
bauung  
«Eichrain»  
mit 304  
Wohnun-  
gen.



Lieferschein Nr.: T560795 Medien Nr.: 4306 Medienausgabe Nr.: 674619 Objekt Nr.: 8069710 Subobjekt Nr.: 3 Lektoren Nr.: 26 Abo Nr.: 1013527 Treffer Nr.: T1183194