

PLAZZA



Halbjahresbericht 2024



Ausgewählte Kennzahlen

Hinweis: Ausführungen zu den Fussnoten befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite unten.

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Liegenschaftenertrag	TCHF	14 950	13 327
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	11 310	10 453
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	14 525	605
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	25 835	11 058
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	25 819	11 048
Gewinn	TCHF	20 498	9 541
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	9 142	8 609
Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	11 377	7 864
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-37 647	-29 025
Free Cashflow ²	TCHF	-26 270	-21 161
Bilanz		30.06.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	TCHF	1 068 735	1 019 888
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	1 065 910	1 016 537
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	200 700	157 600
Finanzverbindlichkeiten in Prozenten Bilanzsumme	Prozent	18.8	15.5
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	715 729	711 791
Eigenkapitalquote	Prozent	67.0	69.8
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		30.06.2024	31.12.2023
Liegenschaften	Anzahl	18	18
Nutzbare Fläche	m ²	168 069	168 069
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	69.5	72.2
davon Wohnliegenschaften	Prozent	61.3	63.6
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	8.3	8.6
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3.5	3.4
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	2.9	2.7
Personal		30.06.2024	31.12.2023
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	17.2	15.1
Aktie		01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) ⁷	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) ⁷	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	9.90	4.61
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.42	4.16
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net asset value, NAV) ^{3,7}	CHF	345.76	339.64
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net asset value, NAV) ^{3,7}	CHF	69.15	67.93
Börsenkurs Namenaktie A ⁷	CHF	302.00	316.00

Inhalt

4	Lagebericht
7	Finanzbericht
8	Halbjahresabschluss der PLAZZA AG nach Swiss GAAP FER
8	Bilanz
9	Erfolgsrechnung
10	Geldflussrechnung
11	Eigenkapitalnachweis
12	Anhang zum Halbjahresabschluss
20	Immobilienportfolio
20	Detailangaben zum Immobilienportfolio
24	Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten
26	Kontakte und Termine

-
- 1 Die Bewertungsveränderung der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.
 - 2 Geldfluss aus Betriebstätigkeit abzüglich Geldfluss aus Investitionstätigkeit.
 - 3 Der NAV entspricht dem in der Bilanz per Stichtag ausgewiesenen Eigenkapital.
 - 4 Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag. Soll-Netto-Mietertrag: erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.
 - 5 Die Leerstandsquote entspricht einem stichtagsbezogenen Leerstand in Prozenten des Soll-Netto-Mietertrags.
 - 6 Inkl. Entwicklungsliegenschaften mit Zwischennutzung.
 - 7 Angaben per Bilanzstichtag.

PLAZZA verwendet gewisse finanzielle Kennzahlen, die nach Swiss GAAP FER nicht definiert sind. Diese alternativen Performancekennzahlen sind in den Finanzberichten an jeweiliger Stelle erläutert.

Lagebericht

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das erste Halbjahr 2024 ist für PLAZZA geprägt von erfreulichen Entwicklungen. Operativ konnten der Liegenschaftenertrag und das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung wie erwartet gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Auf Stufe Neubewertung haben nicht nur Fortschritte in den Entwicklungsprojekten zur Steigerung beigetragen, sondern auch Wertsteigerungen im Bestand aufgrund gesteigener Erträge. Insgesamt konnte PLAZZA dadurch, sowohl vor als auch nach Neubewertung, einen im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 höheren Gewinn nach Steuern verzeichnen.

Die Vermietungssituation in den Bestandesliegenschaften bleibt weiterhin solide und die Leerstandsquote konnte auf tiefer Basis gehalten werden.

Die Entwicklungsprojekte in Crissier und Regensdorf verliefen im ersten Halbjahr 2024 weiterhin erwartungsgemäss. So hat in Crissier die Vermietung mit der Abnahme der ersten Baufelder begonnen. In Regensdorf wurde der Gestaltungsplan nach erfolgter Einarbeitung der Ergebnisse der Vorprüfung zur Genehmigung eingereicht.

Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2024

Der Liegenschaftenertrag stieg im letzten Halbjahr im Vergleich zum Vorjahr um 12 % auf CHF 15,0 Mio. (Vorjahr CHF 13,3 Mio.). Ein wesentlicher Grund dafür waren erste Erträge in Crissier. Gestiegene Erträge im Bestand trugen ebenfalls dazu bei. Der Leerstand der Bestandesliegenschaften bewegt sich mit zurzeit 2,9 % weiterhin auf tiefem Niveau (Vorjahr 2,7 %). Werden darüber hinaus auch die Entwicklungsliegenschaften berücksichtigt, ergibt sich auf Ebene Portfolio ein Leerstand von 4,0 % (Vorjahr 2,9 %). Mit einem Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung von CHF 11,3 Mio. konnte zudem eine Steigerung um 8 % gegenüber dem Vorjahr (CHF 10,5 Mio.) verzeichnet werden. Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 14,5 Mio. (Vorjahr CHF 0,6 Mio.). Dazu beigetragen haben wiederum Fortschritte in den Entwicklungsprojekten (CHF 7,2 Mio. nach CHF 6,7 Mio. im Vorjahr) sowie Wertsteigerungen von 0,9 % im übrigen Portfolio aufgrund gesteigener Erträge (Vorjahr -0,7 %). Die Diskontsätze in den Bewertungen blieben unverändert.



Links: Peter Lehmann, Verwaltungsratspräsident

Rechts: Thomas Casata, CEO/CFO

Der Gewinn nach Steuern im ersten Halbjahr 2024 summiert sich auf CHF 20,5 Mio. (Vorjahr CHF 9,5 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung beläuft sich der Gewinn nach Steuern auf CHF 9,1 Mio. (Vorjahr CHF 8,6 Mio.).

PLAZZA investierte in der Berichtsperiode CHF 34,8 Mio. (Vorjahr CHF 26,1 Mio.), überwiegend in die Entwicklungsliegenschaft in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen erhöhte sich auf CHF 1 065,9 Mio. (Vorjahr CHF 1 016,5 Mio.). Mit 18,8 % der Bilanzsumme (Vorjahr 15,5 %) weisen die verzinslichen Verbindlichkeiten im Vergleich einen nach wie vor tiefen Wert auf.

Wohnliegenschaften

Mit dem Abschluss der Inbetriebnahme der ersten Etappe in Crissier im zweiten Halbjahr 2024 wird der Anteil der Wohnliegenschaften am Soll-Netto-Mietertrag auf über 80 % ansteigen (Vorjahr 76 %).

Die Liegenschaften von PLAZZA zeichnen sich durch überwiegend zentrumsnahe Standorte sowie die Ausrichtung auf das mittlere Preissegment aus. Die Nachfrage nach entsprechenden Wohnungen ist nach wie vor gross. Der verzeichnete Leerstand im Wohnsegment von 2,4 % (Vorjahr 2,2 %) geht somit auch nicht auf Wohnungen, sondern hauptsächlich auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück.

PLAZZA plant, die Wohnüberbauung «Im Tiergarten» in bewohntem Zustand, nachhaltig und ohne wesentliche Abweichungen vom ortsüblichen Standard zu sanieren.

Die etappenweise, gut 2-jährige Realisierung wird voraussichtlich 2025 beginnen. Der genaue Start ist abhängig vom weiteren Verlauf des Genehmigungsverfahrens, der entsprechende Antrag wurde eingereicht.

Geschäftsliegenschaften

Am Soll-Netto-Mietertrag haben die Geschäftsliegenschaften aktuell einen im Vergleich zum Vorjahr unveränderten Anteil von 21 %. Der grössere Teil der Geschäftshäuser von PLAZZA liegt an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier, nahe dem Einkaufscenter Sihlcity. Der Leerstand bei den Geschäftsliegenschaften betrug zum Halbjahr 5,0 % (Vorjahr 4,6 %).

Entwicklungsprojekte

Mit den beiden Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf hat PLAZZA weiterhin vielversprechende Entwicklungsaussichten.

In Crissier bei Lausanne hat die Vermietung begonnen. Die Abnahme aller Baufelder der ersten Etappe wird, wie erwartet, bis Ende 2024 abgeschlossen sein. Aufgrund des hohen Wohnanteils wird die Überbauung dann in die Anlagekategorie Wohnliegenschaften übernommen. Mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 230 Mio. und einem Mietertragspotenzial von über CHF 10 Mio. umfasst die erste Etappe mehr als zwei Drittel des gesamten Projekts. Dabei entstehen 420 Wohnungen und rund 7 000 m² Geschäftsflächen. Zum Zeitpunkt dieses Berichts waren über 90 % der Wohnungen und die ersten Geschäftsflächen vermietet.

In Regensdorf, wo auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs ein neues Quartier entstehen soll, verfügt PLAZZA über attraktive Entwicklungsflächen an zentraler Lage. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan wurde nach Einarbeitung der Ergebnisse der Vorprüfung eingereicht. Parallel dazu hat PLAZZA die Erarbeitung des Vorprojekts weitestgehend abgeschlossen. Die Realisierung des Projekts in Regensdorf wird voraussichtlich 2026 beginnen und hängt stark davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Infrastrukturmassnahmen umsetzt. Unter Annahme einer Stockwerkeigentumsquote von rund einem Viertel dürfte das Mietzinspotenzial etwa CHF 7 Mio. betragen, bei einem Investitionsvolumen netto in der Grössenordnung von CHF 150 bis 180 Mio.

Nachhaltigkeit

Die geplante Erweiterung der Nachhaltigkeitsstrategie um Themenfelder auf Unternehmensebene führt zu einer Ausrichtung des PLAZZA-Nachhaltigkeitsberichts am GRI-Standard, erstmals ab Geschäftsjahr 2024.

Der Ausbau der Ladeinfrastruktur und die Nachrüstung von Fotovoltaikanlagen in Wallisellen schreiten wie geplant voran. Die vorgesehenen Mieterbefragungen werden im zweiten Halbjahr 2024 durchgeführt.

Die neue Liegenschaft in Crissier wird nach der schrittweisen Inbetriebnahme über das Jahr 2024 ab 2025 einen wesentlichen Beitrag zu den Fortschritten auf den Absenpfaden leisten.

Ausblick

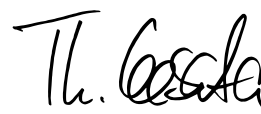
Das Jahr 2024 markiert den schrittweisen Übergang der ersten Etappe des Entwicklungsprojekts in Crissier in den Betrieb. Daher geht PLAZZA für das Gesamtjahr unverändert von einem Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung in der Grössenordnung von 10 % bis 15 % über dem Vorjahr aus. Gleichzeitig erwartet PLAZZA einen vorübergehenden Anstieg der Leerstände, bis die zusätzlichen Flächen in Crissier absorbiert sind. Abhängig von der Entwicklung des Transaktionsmarktes und den Fortschritten bei den Entwicklungsprojekten rechnet PLAZZA im zweiten Halbjahr mit einem weiteren Gewinn aus Neubewertung.

PLAZZA ist mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie weiterhin sehr gut positioniert: Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf überwiegend zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften wird sich auch in Zukunft auszahlen. Mit den Entwicklungsprojekten steigert PLAZZA die Ertragskraft und sorgt für attraktive Wachstumsperspektiven.

PLAZZA dankt Ihnen für Ihr Vertrauen.

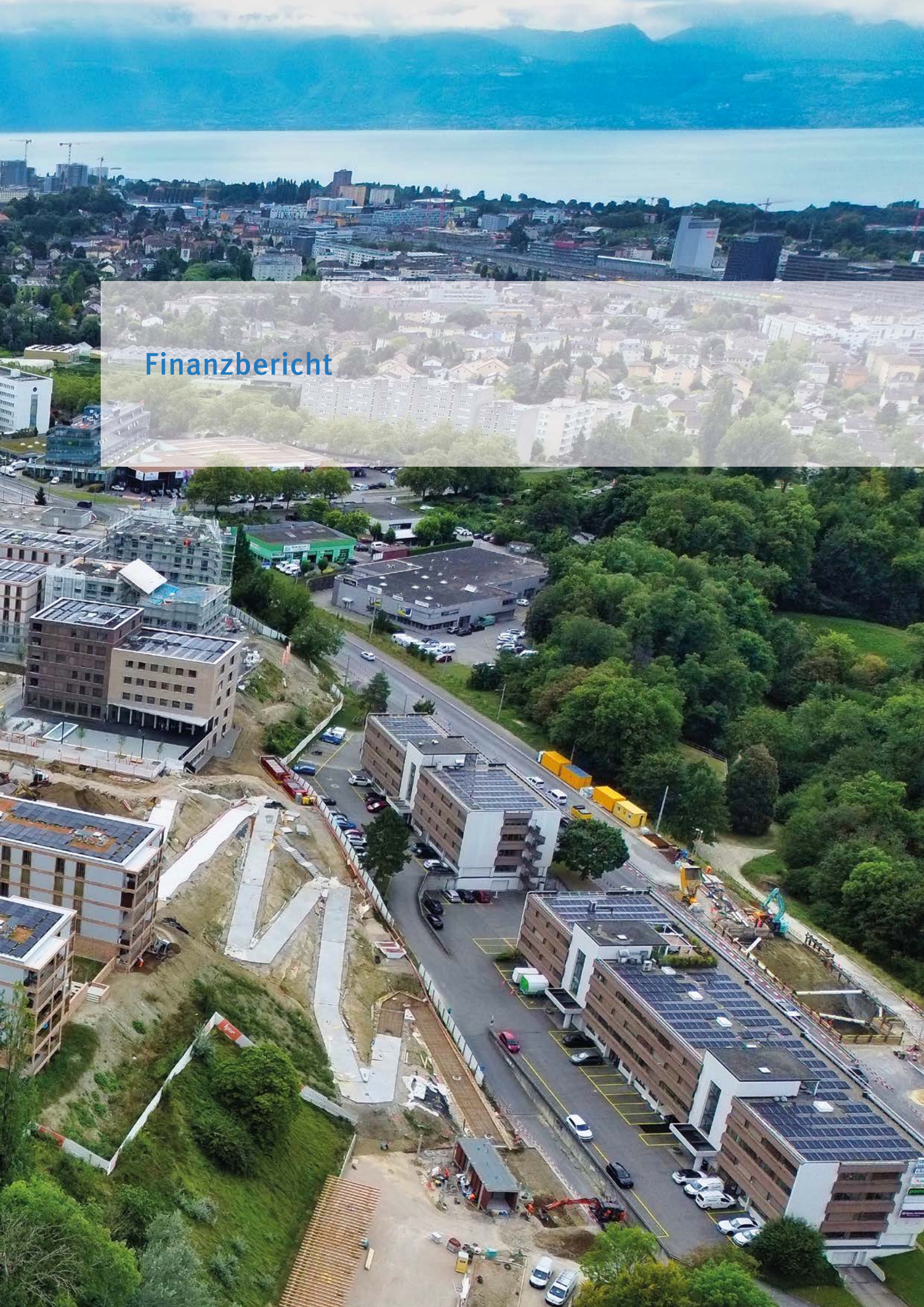


Peter Lehmann
Präsident des Verwaltungsrats



Thomas Casata
CEO/CFO





Finanzbericht

Halbjahresabschluss der PLAZZA AG nach Swiss GAAP FER

Bilanz

in CHF 1 000	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		1 782	1 512
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		54	1 298
Sonstige Forderungen		22	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen		807	457
Total Umlaufvermögen		2 665	3 267
Anlagevermögen			
Bestandesliegenschaften	3	741 188	733 521
Entwicklungsliegenschaften	3	234 530	194 050
Baurechte	3	89 528	88 302
Unbebaute Grundstücke	3	664	664
Übrige Sachanlagen		80	6
Immaterielle Anlagen		80	78
Total Anlagevermögen		1 066 070	1 016 621
Total Aktiven		1 068 735	1 019 888
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	50 700	7 600
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 014	5 076
Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten		274	706
Kurzfristige Rückstellungen		10	–
Immobilienentwicklungen	2	1 667	1 934
Passive Rechnungsabgrenzungen		10 168	8 190
Total Kurzfristige Verbindlichkeiten		64 833	23 506
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	150 000	150 000
Langfristige Rückstellungen		625	625
Latente Steuerverbindlichkeiten		137 548	133 966
Total Langfristige Verbindlichkeiten		288 173	284 591
Total Fremdkapital		353 006	308 097
Eigenkapital			
Aktienkapital		1 035	1 035
Kapitalreserven		119 673	119 673
Gewinnreserven		595 021	591 083
Total Eigenkapital		715 729	711 791
Total Passiven		1 068 735	1 019 888

Erfolgsrechnung

in CHF 1 000

Anhang

01.01.–30.06.2024

01.01.–30.06.2023

Betriebsertrag

Liegenschaftenertrag	3	14 950	13 327
Ertrag aus Immobilienentwicklungen	2	267	1 138
Sonstige betriebliche Erträge		81	76
Total Betriebsertrag		15 298	14 541

Betriebsaufwand

Liegenschaftenaufwand		-1 307	-796
Aufwand aus Immobilienentwicklungen		-267	-1 138
Übrige betriebliche Aufwendungen		-606	-607
Personalaufwand		-1 808	-1 547
Total Betriebsaufwand		-3 988	-4 088

Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung		11 310	10 453
Neubewertung Liegenschaften (netto)		14 525	605

Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)		25 835	11 058
Abschreibungen		-16	-10
Betriebsergebnis (EBIT)		25 819	11 048
Finanzergebnis		-742	-456
Gewinn vor Steuern (EBT)		25 077	10 592
Steuern		-4 579	-1 051
Gewinn		20 498	9 541

Gewinn je Namenaktie A in CHF	5	9.90	4.61
Gewinn je Namenaktie B in CHF	5	1.98	0.92
Verwässerter Gewinn je Namenaktie A in CHF	5	9.90	4.61
Verwässerter Gewinn je Namenaktie B in CHF	5	1.98	0.92

Geldflussrechnung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Gewinn	20 498	9 541
Abschreibungen	16	10
Neubewertung Liegenschaften (netto)	-14 525	-605
Veränderung Rückstellungen	10	-
Veränderung latente Steuerverbindlichkeiten	3 582	125
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 245	143
Veränderung sonstige Forderungen	-22	386
Veränderung Immobilienentwicklungen	-267	-1 138
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	-351	-254
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17	-344
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	-432	75
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	1 606	-75
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	11 377	7 864
Auszahlungen für Investitionen in Bestandesliegenschaften	-2 358	-416
Auszahlungen für Investitionen in Entwicklungliegenschaften	-35 260	-28 556
Auszahlungen für Investitionen in übrige Sachanlagen	-17	-
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Anlagen	-12	-53
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-37 647	-29 025
Dividendenausschüttung	-16 560	-14 490
Veränderung von Finanzverbindlichkeiten	43 100	34 800
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	26 540	20 310
Nettoveränderung flüssige Mittel	270	-851
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel zu Beginn der Berichtsperiode	1 512	1 975
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode	1 782	1 124
Veränderung flüssige Mittel	270	-851

Eigenkapitalnachweis

in CHF 1 000	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Stand am 31.12.2022	1 035	119 673	587 303	708 011
Dividendenausschüttungen	–	–	–14 490	–14 490
Gewinn 1.1.–30.6.2023	–	–	9 541	9 541
Stand am 30.06.2023	1 035	119 673	582 354	703 062
Gewinn 1.7.–31.12.2023	–	–	8 729	8 729
Stand am 31.12.2023	1 035	119 673	591 083	711 791
Dividendenausschüttungen	–	–	–16 560	–16 560
Gewinn 1.1.–30.6.2024	–	–	20 498	20 498
Stand am 30.06.2024	1 035	119 673	595 021	715 729

Die PLAZZA AG verfügt über ein Aktienkapital von CHF 1 035 Mio., eingeteilt in 1 827 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie A mit einem Nennwert von je CHF 0.50 (Namenaktien A) und 1 215 000 voll liberierte Namenaktien Kategorie B mit einem Nennwert von je CHF 0.10 (Namenaktien B). Jede Namenaktie ist entsprechend ihrem Nennwert dividendenberechtigt und berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung der Gesellschaft.

Anhang zum Halbjahresabschluss nach Swiss GAAP FER per 30. Juni 2024

Allgemeine Informationen

Die PLAZZA AG mit Sitz in Zürich, Schweiz, ist eine schweizerische Aktiengesellschaft, deren Aktien an der SIX Swiss Exchange kotiert sind.

1. Grundlagen

Der vorliegende, nicht auditierte, Halbjahresabschluss der PLAZZA AG wurde in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31, Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen, Ziffern 9–12 Zwischenberichterstattung (im Vergleich zu einer Jahresrechnung lassen diese Regelungen Verkürzungen im Ausweis und in der Offenlegung zu), sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt.

Die in der Jahresrechnung 2023 der PLAZZA AG auf den Seiten 44 bis 48 erwähnten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert angewendet.

2. Immobilienentwicklungen

in CHF 1 000	30.06.2024	31.12.2023
Ertrag aus laufenden Projekten seit Projektbeginn	5 832	5 565
Anzahlungen	-7 499	-7 499
Immobilienentwicklungen netto	-1 667	-1 934
davon Immobilienentwicklungen aktiv	-	-
davon Immobilienentwicklungen passiv	1 667	1 934

Dabei handelt es sich um Aktivitäten im Zusammenhang mit einem Vertrag zum Bau eines Primarschulhauses auf dem Areal der Entwicklungsliegenschaft in Crissier, der Anfang 2019 mit der Gemeinde abgeschlossen worden war. Die Erstellung des Schulhauses wird koordiniert mit dem Entwicklungsprojekt in Crissier.

3. Bestandesliegenschaften, Entwicklungliegenschaften, Baurechte, unbebaute Grundstücke

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Total				
Bestand 31.12.2022	648 980	88 194	737 174	122 600	88 915	664	949 353
Zugänge	395	94	489	25 655	–	–	26 144
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung	–	–	–	–	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	–5 182	–358	–5 540	6 788	–537	–	711
Wertkorrekturen für Altlasten	–13	–	–13	–93	–	–	–106
Bestand 30.06.2023	644 180	87 930	732 110	154 950	88 378	664	976 102
Bestand 31.12.2023	646 480	87 041	733 521	194 050	88 302	664	1 016 537
Zugänge	787	744	1 531	33 317	–	–	34 848
Abgänge	–	–	–	–	–	–	–
Umklassierung	–	–	–	–	–	–	–
Veränderung von aktuellen Werten	5 960	183	6 143	7 257	1 226	–	14 626
Wertkorrekturen für Altlasten	–7	–	–7	–94	–	–	–101
Bestand 30.06.2024	653 220	87 968	741 188	234 530	89 528	664	1 065 910
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2022	276 116	81 223	357 339	102 115	7 039	1 109	467 602
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2023	276 511	81 317	357 828	127 768	7 039	1 109	493 744
Kumulierte Anschaffungswerte 31.12.2023	278 329	82 375	360 704	164 882	7 039	1 109	533 734
Kumulierte Anschaffungswerte 30.06.2024	278 946	83 013	361 959	198 178	7 039	1 109	568 285
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2022	372 864	6 971	379 835	20 485	81 876	–445	481 751
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 30.06.2023	367 669	6 613	374 282	27 182	81 339	–445	482 358
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 31.12.2023	368 151	4 666	372 817	29 168	81 263	–445	482 803
Differenz Marktwerte/ Anschaffungswerte 30.06.2024	374 274	4 955	379 229	36 352	82 489	–445	497 625

In den Zugängen sind aktivierte Planer- und Bauleistungen von TCHF 2 041 enthalten, die zum Bilanzstichtag ausgeführt, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch zur Zahlung anstanden (Vorjahr TCHF 6 461). Ausserdem erfolgten in der Berichtsperiode Auszahlungen für Investitionen in Liegenschaften von TCHF 4 811 (Vorjahr TCHF 9 289), die bereits in früheren Perioden aktiviert, aber noch nicht abgerechnet worden waren oder noch nicht zur Zahlung anstanden.

In der Tabelle auf Seite 14 sind die unten stehenden Wertkorrekturen für die Bereinigung von Altlasten bereits abgezogen:

in CHF 1 000	Bestandesliegenschaften			Entwicklungs- liegenschaften	Im Baurecht an Dritte abgegebene Grundstücke	Unbebaute Grundstücke	Total
	Wohnlieg- schaften	Geschäfts- liegenschaften	Total				
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2022	965	509	1 474	7 559	4 326	–	13 359
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2023	978	509	1 487	7 650	4 326	–	13 463
Wertkorrekturen für Altlasten 31.12.2023	388	932	1 320	7 536	4 542	–	13 398
Wertkorrekturen für Altlasten 30.06.2024	352	932	1 284	7 610	4 542	–	13 436

Grundlage der Marktwerte bilden die zweimal jährlich per Stichtag 30. Juni bzw. 31. Dezember durch Wüest Partner AG nach der DCF-Methode durchgeführten Verkehrswertbewertungen. Die realen Netto-Diskontierungssätze für die Bewertung bewegten sich per 30. Juni 2024 in der Bandbreite von 2,20 % bis 4,00 % (31. Dezember 2023: 2,20 % bis 4,00 %; 30. Juni 2023: 2,15 % bis 4,00 %; 31. Dezember 2022: 2,10 % bis 4,00 %).

Portfolio nach Region am 30. Juni 2024

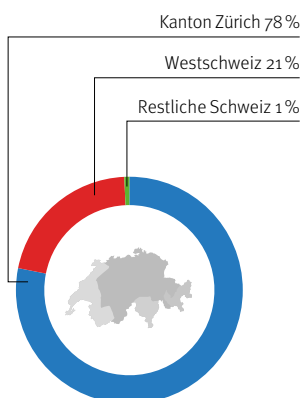
	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohn- liegenschaften	Geschäfts- liegenschaften	Entwicklungs- liegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Kanton Zürich	12	653 220	70 750	19 990	88 740		832 700	78,1 %
Westschweiz	3		10 440	214 540		596	225 576	21,2 %
Restliche Schweiz	3		6 778		788	68	7 634	0,7 %
Total	18	653 220	87 968	234 530	89 528	664	1 065 910	100,0 %
Anteil am Total		61,2 %	8,3 %	22,0 %	8,4 %	0,1 %	100,0 %	

Portfolio nach Region am 31. Dezember 2023

	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF 1 000					Total	Anteil am Total
		Wohnliegenschaften	Geschäftsliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	Baurechte	Unbebaute Grundstücke		
Kanton Zürich	12	646 480	69 980	17 970	87 540		821 970	80,9 %
Westschweiz	3		10 310	176 080		596	186 986	18,4 %
Restliche Schweiz	3		6 751		762	68	7 581	0,7 %
Total	18	646 480	87 041	194 050	88 302	664	1 016 537	100,0 %
Anteil am Total		63,5 %	8,6 %	19,1 %	8,7 %	0,1 %	100,0 %	

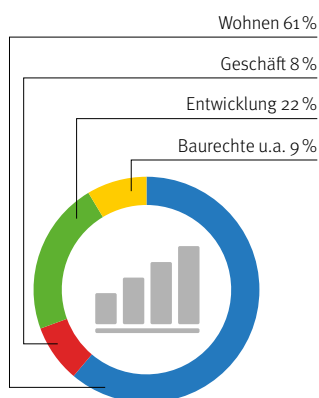
Portfolio nach Regionen

Stichtag 30.06.2024



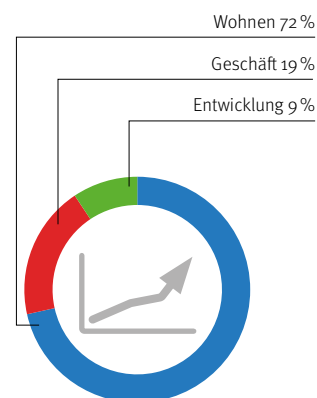
Portfolio nach Anlagekategorien

Stichtag 30.06.2024



Erlöse aus Vermietung

Periode 01.01.–30.06.2024



Liegenschaftenertrag

in CHF 1 000

	01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Erlöse aus Vermietung	13 537	12 067
Baurechtszinsen	1 345	1 237
Anderer Liegenschaftenertrag	68	23
Total	14 950	13 327

Die ausgewiesenen Erlöse aus Vermietung stellen Ist-Mieterträge dar. Diese gliedern sich wie folgt nach Anlagekategorien:

Erlöse aus Vermietung

in CHF 1 000	01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Bestandesliegenschaften	12 258	11 775
davon Wohnliegenschaften	9 668	9 262
davon Geschäftliegenschaften	2 590	2 513
Entwicklungsliegenschaften	1 262	275
Baurechte ¹	17	17
Total Liegenschaften	13 537	12 067

¹ Mietertrag aus Nutzungsvereinbarung für Miteigentumsstrassenparzelle.

Anteil der jeweils fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer

Die nachfolgenden fünf wichtigsten Mieter und Baurechtsnehmer trugen, gemessen an den Mieterträgen und Baurechtszinsen, zusammen 10,0 % bei (31. Dezember 2023: 11,7 %).

Mieter/Baurechtsnehmer	Art	30.06.2024	31.12.2023
HASTAG (Zürich) AG	Baurechtszins	2,7 %	3,2 %
HG Commerciale	Baurechtszins	2,0 %	2,3 %
Wingtra AG	Mietzins	1,9 %	2,2 %
Isler & Pedrazzini AG	Mietzins	1,7 %	2,0 %
STWEG Im Tiergarten 44–50	Baurechtszins	1,7 %	2,0 %
Total		10,0 %	11,7 %

Laufzeiten Geschäftsmietverträge und Baurechtszinsen

in Prozenten der Miet- und Baurechtszinseträge	30.06.2024	31.12.2023
Bis 1 Jahr inklusive unbefristeter Mietverhältnisse	25,8 %	20,8 %
1 bis 2 Jahre	6,2 %	8,8 %
2 bis 3 Jahre	10,6 %	11,5 %
3 bis 4 Jahre	18,1 %	15,2 %
4 bis 5 Jahre	2,7 %	7,1 %
Über 5 Jahre	36,6 %	36,6 %
Total	100,0 %	100,0 %

4. Finanzverbindlichkeiten

in CHF 1 000	30.06.2024	31.12.2023
Grundpfandgesicherte Kredite	50 700	7 600
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	50 700	7 600
Grundpfandgesicherte Kredite	150 000	150 000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	150 000	150 000
Total Finanzverbindlichkeiten	200 700	157 600

Zur Sicherung der Finanzverbindlichkeiten sind Liegenschaften mit einem Bilanzwert von TCHF 457 530 belastet (31. Dezember 2023: TCHF 452 790).

Für die langfristigen grundpfandgesicherten Kredite wurde eine Zinsbindung bis zur Fälligkeit im Jahr 2033 vertraglich vereinbart. Die kurzfristigen grundpfandgesicherten Kredite werden jeweils bei Fälligkeit erneuert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz betrug in der Berichtsperiode 1,64 % (Vorjahr 1,51%). In der Berichtsperiode wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von TCHF 694 aktiviert (Vorjahr TCHF 373).

5. Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) und Gewinn pro Aktie

		01.01.–30.06.2024	01.01.–30.06.2023
Gewinn	TCHF	20 498	9 541
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	9 142	8 609
Eigenkapital/NAV ²	TCHF	715 729	703 062
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	9.90	4.61
Gewinn pro Namenaktie B	CHF	1.98	0.92
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	4.42	4.16
Gewinn pro Namenaktie B exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	0.88	0.83
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net asset value, NAV) ²	CHF	345.76	339.64
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net asset value, NAV) ²	CHF	69.15	67.93

¹ Der Neubewertungserfolg der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.

² Angaben per Bilanzstichtag.

Es gibt keine Beschlüsse der Generalversammlung zur Veränderung des Aktienkapitals, die potenziell zu einer Kapitalverwässerung führen könnten.

6. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es bestehen keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag, die Einfluss auf die Buchwerte der ausgewiesenen Aktiven oder Verbindlichkeiten haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssen.

Der vorliegende Halbjahresabschluss wurde am 3. September 2024 vom Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben.

Immobilienportfolio

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 30. Juni 2024

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Sonderklassierung	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigentums- anteil) in Prozenten	Grundstücks- fläche in m ²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304		Alleineigentum	100	13 780
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstr. 5 (Bau 2)	8055		Alleineigentum	100	8 539
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055		Alleineigentum	100	9 581
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055		Alleineigentum	100	7 205
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055		Alleineigentum	100	11 601
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055		Alleineigentum	100	9 383
Wohnliegenschaften (6)						60 089

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023		Alleineigentum	100	5 504
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015		Alleineigentum	100	12 462
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045		Alleineigentum	100	1 546
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045		Alleineigentum	100	4 709
Geschäftsliegenschaften (4)						24 221
Total Bestandesliegenschaften (10)						84 310

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023		Alleineigentum	100	61 356
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105		Alleineigentum	100	19 862
Entwicklungsliegenschaften (2)						81 218

Baurechte

Ort	Adresse	PLZ	Baurechtnehmer und -geber	Eigentumsform	Eigentumsanteil (Stockwerkeigentums- anteil) in Prozenten	Grundstücks- fläche in m ²
Bern	Eymattstrasse 71/73	3027	Baurechtnehmer und -geber	Alleineigentum	100	6 384
Unter- engstringen	Überlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Baurechtgeber	Alleineigentum	100	27 738
Volketswil	Hardstrasse	8604	Baurechtgeber	Alleineigentum	100	108 667
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1)	8055	Baurechtgeber	Alleineigentum	100	7 528
Baurechte (4)						150 317

Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	88 521
St. Gallen	Langgasse	9008	Landwirtschaftsland	Alleineigentum	100	18 125
Unbebaute Grundstücke (2)						106 646
Total Immobilienportfolio im Anlagevermögen (18)						422 491

Baujahr	Renovations- jahr Teil- sanierung	Renovations- jahr Total- sanierung	Erwerbs- datum	Soll-Netto- Miettrag ¹ in CHF 1000	Marktwert in CHF 1000	Bruttorendite ²	Diskontierungs- satz (netto, real)	Leerstand per Stichtag vom Soll-Netto- Miettrag
2018			07.07.1988	7 068				
1988	2010		27.05.1992	2 887				
1991	2012		27.05.1992	3 091				
1991	2014		27.05.1992	2 308				
1992	2015		27.05.1992	2 462				
1992			03.02.2021	2 476				
				20 291	653 220	3,1%	2,37%	2,4%
1989			24.12.1998	920				
1966	2009	2002	07.07.1988	546				
1965	2022	2001	27.05.1992	1 418				
1984	2016		27.05.1992	2 529				
				5 414	87 968	6,2%	3,30%	5,0%
				25 704	741 188	3,5%	2,48%	2,9%
			02.12.1997	4 666				
1910	1999		27.05.1992	610				
				5 276	234 530	2,2%	3,02%	9,3%
			06.09.1954	-				
			27.05.1992	-				
			31.10.2002	34				
			27.05.1992	-				
				34	89 528	0,0%	2,70%	0,0%
			27.05.1992	-				
			27.05.1992	-				
				-	664	0,0%	3,00%	0,0%
				31 015	1 065 910	2,9%	2,60%	4,0%

¹ Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.

² Soll-Netto-Miettrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag.

Detailangaben zum Immobilienportfolio per 30. Juni 2024, Fortsetzung

Bestandesliegenschaften

Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	PLZ	Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS)	Total nutzbare Mietfläche in m ²	Nutzbare Mietfläche Wohnen in m ²
Wallisellen	Im Glattgarten 1–12 / Industriestrasse 43–49a	8304	Nein	21 697	19 634
Zürich	Im Tiergarten 51–60 / Sieberstr. 5 (Bau 2)	8055	Ja, Teilfläche Rand Sieberstrasse	9 881	8 537
Zürich	Im Tiergarten 17–27 (Bau 3)	8055	Nein	10 507	10 014
Zürich	Im Tiergarten 34–41 (Bau 4)	8055	Nein	7 690	7 371
Zürich	Im Tiergarten 8–16 (Bau 5)	8055	Nein	9 207	8 469
Zürich	Im Tiergarten 1–6c (Bau 6)	8055	Nein	7 761	7 555
Wohnliegenschaften (6)				66 742	61 580

Geschäftsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 1a/1b	1023	Nein	4 632	–
Luzern	Täschmattstrasse 16	6015	Ja	4 497	–
Zürich	Giesshübelstrasse 40	8045	Ja	4 711	100
Zürich	Giesshübelstrasse 45	8045	Nein	6 306	95
Geschäftsliegenschaften (4)				20 146	195
Total Bestandesliegenschaften (10)				86 889	61 775

Entwicklungsliegenschaften

Crissier	Route du Bois-Genoud 10	1023	Ja	54 324 ¹	37 767
Regensdorf	Althardstrasse 5/9	8105	Ja, Teilfläche	26 856 ¹	18 267
Entwicklungsliegenschaften (2)				81 180	56 034

Baurechte

Bern	Eymattstrasse 71/73	3027	Ja	–	–
Unterengstringen	Überlandstrasse / Industrie Hardwald	8103	Ja, Teilfläche	–	–
Volketswil	Hardstrasse	8604	Ja	–	–
Zürich	Im Tiergarten (Bau 1)	8055	Nein	–	–
Baurechte (4)				–	–

Unbebaute Grundstücke

Lully	Derrière l'Eglise, Fin du Mont	1470	Nein	–	–
St. Gallen	Langgasse	9008	Nein	–	–
Unbebaute Grundstücke (2)				–	–
Total Immobilienportfolio im Anlagevermögen (18)				168 069	117 809

¹ Nach Berücksichtigung potenzieller Verkäufe.

Nutzbare Mietfläche Büro in m²	Nutzbare Mietfläche Verkauf/Gastro in m²	Nutzbare Mietfläche Industrie/Gewerbe in m²	Nutzbare Mietfläche Lager in m²	Nutzbare Mietfläche übrige Nutzungen in m²	Total Mietobjekte Wohnen	Total Parkplätze
-	1 681	-	150	233	218	213
1 106	-	-	-	238	108	126
247	-	-	23	223	113	150
142	-	-	-	177	82	146
-	-	-	-	738	83	-
-	-	-	-	206	80	114
1 495	1 681	-	173	1 814	684	749
2 274	-	1 792	566	-	-	99
1 162	622	1 554	1 159	-	-	74
3 531	-	240	840	-	1	42
4 990	-	-	1 221	-	1	144
11 957	622	3 586	3 786	-	2	359
13 452	2 303	3 586	3 959	1 814	686	1 108
12 794	3 087	-	676	-	-	-
-	-	7 808	781	-	-	-
12 794	3 087	7 808	1 457	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
26 246	5 390	11 394	5 416	1 814	686	1 108

Zusätzliche Informationen zu den Entwicklungsprojekten

Entwicklungsliegenschaft Crissier (Route du Bois-Genoud 10, Crissier)

In Crissier bei Lausanne verfügt PLAZZA über ein Entwicklungsgebiet von insgesamt 66 966 m² (einschliesslich 5 504 m² der Liegenschaft Route du Bois-Genoud 1a/1b). Seit 4. Februar 2016 liegt für das Areal ein bewilligter Gestaltungsplan vor. Der Wohnanteil im gesamten Areal wird ca. 65 % betragen. 2017 wurde ein Vorprojekt erarbeitet, das 2018 im Hinblick auf die Vereinfachung der komplexen Arealstrukturen optimiert wurde. Nach heutigem Planungsstand kann PLAZZA insgesamt über 500 Wohnungen erstellen und 16 000 m² Geschäftsflächen realisieren. Die Investitionssumme für das Gesamtprojekt wird auf etwas mehr als CHF 300 Mio. geschätzt. Mit der Planung des Bauprojektes für die erste Etappe wurde Anfang 2019 begonnen. Ebenfalls 2019 wurde mit der Gemeinde Crissier eine Vereinbarung zum Bau eines Primarschulhauses abgeschlossen. Eines der zehn Baufelder wird im Baurecht an eine kantonal geförderte Stiftung zum Bau eines Pflegeheims abgegeben. Die gesamte Entwicklungsliegenschaft in Crissier hat nach Schätzung des unabhängigen Schätzungs-experten, unter Berücksichtigung von rund 20 % Stockwerkeinheiten in Etappe 2 und der Abgabe eines Baufeldes im Baurecht, ein Mietzinspotenzial in der Grössenordnung von CHF 15 Mio. pro Jahr. Die erste Etappe umfasst rund zwei Drittel des Investitionsvolumens von rund CHF 230 Mio. mit einem Mietzinspotenzial von über CHF 10 Mio. pro Jahr. Ende Mai 2020 konnte plangemäss das Baugesuch für die erste Etappe eingereicht werden. Im September 2021 wurde die entsprechende Baubewilligung rechtskräftig, der Baubeginn erfolgte kurze Zeit später. Im Mai 2022 markiert die Grundsteinlegung den Abschluss der Erdarbeiten und den Baubeginn von Wohnungen, Geschäftsräumen und einer Schule. 2023 wurde mit der Vermarktung begonnen.



Projektstand: Die Vermietung der ersten Etappe hat begonnen. Die Abnahme der Baufelder erfolgt in mehreren Schritten und wird Ende 2024 abgeschlossen sein. Zum Berichtszeitpunkt waren über 90 % der Wohnungen und erste Geschäftsflächen vermietet.

Entwicklungsliegenschaft Regensdorf (Althardstrasse 5/9, Regensdorf)

PLAZZA verfügt an der Althardstrasse 5 und 9 in Regensdorf bei Zürich über ein Grundstück von 19 862 m². Dieses liegt im Bereich Bahnhof Nord. Es besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Im Dezember 2015 hat die Gemeindeversammlung Regensdorf einer Revision der Bau- und Zonenordnung zugestimmt. Die neue Bau- und Zonenordnung schafft die Möglichkeit einer Erhöhung der Baumassenziffer von 5 m³/m² auf 8 m³/m² und erhöht den möglichen Wohnanteil von 50 % auf 75 %. Nebst der Anpassung der Bau- und Zonenordnung ist ein öffentlich-rechtlicher Entwicklungsvertrag zwischen der Gemeinde und den diversen beteiligten Grundeigentümern abgeschlossen worden. Dieser Entwicklungsvertrag regelt u.a. erforderliche Beiträge der Grundeigentümer und Landabtretungen sowie die Verantwortlichkeiten der Gemeinde und der Grundeigentümer. Er führt nicht zu einer Pflicht, die Liegenschaften zu entwickeln. Die Erhöhung der Baumassenziffer kann im jeweiligen Gestaltungsplan erfolgen, wird aber im Rahmen des Entwicklungsvertrags zu einer Abgeltungszahlung führen. Die Grundlage der Baumassenziffer ist die Grundstücksfläche per 1. Januar 2016, d.h. vor Landabtretungen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» ist im Mai 2017 rechtskräftig geworden.

Im Jahr 2018 wurde unter Mithilfe der beteiligten Eigentümer ein Umsetzungskonzept erarbeitet, welches unter anderem die etappierte Entwicklung des ganzen Entwicklungsgebietes regelt. 2019 wurden erste Abklärungen zur Machbarkeit und zur Marktpositionierung vorgenommen. Im Jahr 2020 wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem das Architekturbüro Michael Meier Marius Hug, Zürich, als Sieger hervorgegangen ist. Der Gestaltungsplan wurde nach Einarbeitung der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung im ersten Halbjahr 2024 eingereicht. Parallel dazu hat PLAZZA die Erarbeitung des Vorprojekts weitestgehend abgeschlossen. Die Realisierung des Projekts wird voraussichtlich 2026 beginnen und hängt stark davon ab, wie schnell die öffentliche Hand die notwendigen Infrastrukturmassnahmen umsetzt. Unter Annahme einer Stockwerkeigentumsquote von rund einem Viertel dürfte das Mietzinspotenzial etwa CHF 7 Mio. betragen, bei einem Investitionsvolumen netto in der Grössenordnung von CHF 150 bis 180 Mio.

Projektstand: Die Mietobjekte werden zurzeit für die Zwischennutzung vermarktet. Der Gestaltungsplan wurde nach Einarbeitung der Erkenntnisse aus der kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Erarbeitung des Vorprojekts ist weitestgehend abgeschlossen.



Kontakte und Termine

PLAZZA AG

Sieberstrasse 5
8055 Zürich
T: +41 44 468 60 70
F: +41 44 451 34 56

Kontakt Medien

T: +41 44 266 68 33
E: press@plazza.ch

Kontakt Investor Relations

T: +41 44 266 68 34
E: investor@plazza.ch

Termine

Publikation Geschäftsbericht 2024: 5. März 2025
Ordentliche Generalversammlung 2025: 2. April 2025
Publikation Halbjahresbericht 2025: 29. August 2025

Börsenhandel

Namenaktie A PLAZZA AG (Stammaktie A)
Valorennummer: 28 414 291
ISIN: CH0284142913
Tickersymbol SIX Swiss Exchange: PLAN

Impressum

Herausgeber:
PLAZZA AG

Konzeption, Gestaltung und Realisation:
Farner Consulting AG

Fotos:

Seite 4: Herbert Zimmermann

Seite 6/7: Drohnenaufnahme, HRS Real Estate AG: Baustelle, Entwicklungsprojekt Crissier

Seite 24: Atelier Brunecky: Entwicklungsprojekt Crissier

Seite 25: Michael Meier und Marius Hug Architekten: Entwicklungsliegenschaft Regensdorf

Titelbild: Atelier Brunecky: Entwicklungsprojekt Crissier

Rückseite: Ralph Siegle: Im Tiergarten

Hinweis zu möglichen zukunftsgerichteten Aussagen

Der vorliegende Geschäftsbericht der PLAZZA AG enthält möglicherweise zukunftsgerichtete Aussagen. Diese können an Ausdrücken wie «sollen», «annehmen», «erwarten», «rechnen mit», «beabsichtigen», «anstreben», «zukünftig» oder ähnlichen Ausdrücken sowie der Diskussion von Strategien, Zielen, Plänen oder Absichten usw. erkennbar sein. Sie unterliegen bekannten oder unbekanntem Risiken und Unsicherheiten, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen enthalten oder impliziert sind.

