

Geschäftsmodell und Strategie

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers (Projektentwicklung und Realisation).

Mit diesem Geschäftsmodell kann Allreal die ganze Wertschöpfungskette einer Immobilie abdecken: von der Projektentwicklung über die Realisierung bis hin zur langfristig rentablen Immobilienanlage. Von den Synergien, die sich aus der Kombination der beiden Geschäftsfelder Immobilien und Generalunternehmung ergeben, profitieren sowohl die Auftraggeber als auch das Unternehmen.

Da Allreal weder im Bauhaupt- noch im Baunebengewerbe tätig ist und keinerlei derartige Beteiligungen hält, sind Unabhängigkeit und Transparenz bei Auftragsvergaben jederzeit gewährleistet. Diese erfolgen ausschliesslich aufgrund sachlicher und wirtschaftlicher Kriterien.

Die wichtigsten operativen und finanziellen Zielwerte sind wie folgt definiert:

Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	6–7% p. a.
Anteil des Segments Wohnen am Total der Mieterträge	> 20%
Nettorendite auf Investitionen und Renditeliegenschaften (zu Anschaffungskosten)	≥ 5%
Eigenkapitalanteil	> 35%
Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital)	< 150%
Zinsdeckungsgrad	> 2.0
Fremdkapitalanteil bei Anlage- und Entwicklungliegenschaften	< 70%
Ausschüttungspolitik	< 80% des Unternehmensergebnisses (exkl. Neubewertungseffekt)

Geschäftsfeld Immobilien

Die aktive Bewirtschaftung und der kontinuierliche Ausbau des Bestands an Wohn- und Geschäftliegenschaften sichern eine langfristig stabile Wertschöpfung. Einzelne Immobilien oder ganze Immobilienportfolios werden gekauft, ertragsoptimiert und – je nach Zielsetzung und Marktlage – gehalten oder verkauft. Mit Hammer Retex verfügt Allreal über eine vor allem in der Zentralschweiz und im Raum Zürich gut verankerte Liegenschaftenverwaltung, die einen Teil der Renditeliegenschaften verwaltet sowie Leistungen für Dritte erbringt. Darüber hinaus arbeitet Allreal in der Regel mit lokal und regional verankerten Liegenschaftenverwaltungen zusammen.

Zu den weiteren Aktivitäten zählen der Verkauf von Wohneigentum aus eigener Entwicklung und Realisation für das Geschäftsfeld Generalunternehmung sowie die Beratung von Privatpersonen, Unternehmen und institutionellen Anlegern bei Liegenschaftengeschäften.

Die Anlageliegenschaften von Allreal liegen mehrheitlich in den Wirtschaftszentren der Schweiz, insbesondere im Grossraum Zürich. Das Segment Wohnen soll mindestens 20 Prozent des Totals der Mieterträge ausmachen.

Allreal verfügt über das drittgrösste Immobilienportfolio der kotierten Schweizer Immobiliengesellschaften.

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erbringt Dienstleistungen in der Projektentwicklung und in der Realisation von Liegenschaften. Das Angebot umfasst sämtliche Leistungen, die die Entwicklung und Realisation von Neubauten, Umbauten oder Renovationen mit marktgerechter Rendite und optimaler Wertschöpfung ermöglichen. Dabei werden ökonomisch und ökologisch ausgewogene Projekte auf Basis einer ganzheitlichen Betrachtungsweise entwickelt und realisiert.

Diese Dienstleistungen erbringt das Geschäftsfeld Generalunternehmung für Dritte, auf eigene Rechnung (Weiterverkauf) oder auf Rechnung des Geschäftsfelds Immobilien.

Mit den Standorten Bern, Cham, St. Gallen und Zürich gehört das Geschäftsfeld Generalunternehmung zu den grössten Anbietern in der Deutschschweiz.

Immobilien

Portfoliomanagement
Bewirtschaftung
Verkauf/Vertragswesen

Erfahrung
Wertschöpfung
Fachwissen

Generalunternehmung

Projektentwicklung
Realisation