

Bei Allreal bestimmen verantwortliches unternehmerisches Handeln und eine nachhaltige Unternehmensführung die Denk- und Arbeitsweise. Das Unternehmen ist sich der Verantwortung gegenüber Umwelt und Gesellschaft bewusst und nimmt diese auch wahr.

Der für die gesamte Allreal-Gruppe verbindliche Verhaltenskodex (Code of Conduct) beschreibt das von Mitarbeitenden, Auftragnehmern und Lieferanten erwartete Verhalten und definiert damit die Leitplanken, die ohne Ausnahmen und Einschränkungen zu respektieren und zu beachten sind. Die eigenverantwortliche Einhaltung ethischer Verhaltensstandards und die strikte Befolgung aller für das Unternehmen relevanten Gesetze bilden dabei die Grundlage allen unternehmerischen Handelns.

Ökonomische Verantwortung

Allreal ist bestrebt, den Aktionären regelmässig eine mit direkten Immobilienanlagen vergleichbare Rendite zu ermöglichen und die Eigentümer dadurch am wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens partizipieren zu lassen. Das Geschäftsmodell kombiniert ein ertragsstabiles Liegenschaftenportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers. Bis zu 80% der aus dem operativen Geschäft resultierenden Gewinne werden in der Regel an die Aktionäre ausgeschüttet.

Dank der klaren Strategie, des überlegten Umgangs mit Risiken, der soliden Finanzierung und der hohen Ertragskraft verfügt Allreal über gute Voraussetzungen für die kontinuierliche Steigerung des Unternehmenswerts.

Ökologische Verantwortung

Bei der Realisation und beim Betrieb von Liegenschaften lässt sich die Belastung der Umwelt zwar minimieren, aber nicht gänzlich eliminieren. Die Bemühungen, die Umwelt so wenig wie möglich zu belasten, führen in der Regel zwar zu höheren Gestehungskosten; mittel- bis langfristig werden diese jedoch durch tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten sowie durch eine längere Lebensdauer in der Regel mehr als kompensiert. Bei der Betrachtung der gesamten Lebensdauer einer Immobilie zeigt sich, dass umweltbewusst und ressourcenschonend geplante und realisierte Projekte als langfristig rentable Liegenschaften durchaus im Einklang mit den wirtschaftlichen Interessen stehen können.

Bei Allreal basieren deshalb Entwicklung, Planung und Realisation aller Projekte auf der Prämisse eines möglichst sparsamen Umgangs mit Ressourcen und einer minimalen Beeinträchtigung der Umwelt. Daraus resultieren die konsequente Einhaltung aller umweltrechtlichen Vorschriften, der sorgsame Einsatz nicht erneuerbarer Energieträger sowie die Umsetzung energiesparender Massnahmen bei der Realisation und beim Betrieb von Liegenschaften. Das Ergebnis sind ökologisch und ökonomisch ausgewogene Projekte für Dritte, für den Verkauf an Dritte oder für das eigene Portfolio.

In diesem Zusammenhang hat sich Allreal einen Namen geschaffen als Pionier und Wegbereiter bei der Entwicklung, Planung und Ausführung ökologisch wegweisender Projekte. Seit dem Jahr 2000 hat das Unternehmen über 100 Minergie-Bauten erstellt, darunter auch die mit dem Schweizer Solarpreis und dem Watt d'Or ausgezeichnete Null-Heizenergie-Wohnüberbauung

Eulachhof in Winterthur. Mit Richti Wallisellen realisierte Allreal die schweizweit erste Arealüberbauung, die die Anforderungen aus der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt, sowie in Mönchaltorf eine der ersten Miner-gie-A-Wohnsiedlungen im Kanton Zürich.

Energiebilanz Renditeliegenschaften

Auch beim Betrieb und beim Unterhalt der eigenen Renditeliegenschaften hält Allreal die Belastung der Umwelt so gering wie möglich. Auf Basis der international anerkannten Empfehlungen der European Public Real Estate Association EPRA erfasst, misst und analysiert Allreal den Energie- und Wasserverbrauch der Renditeliegenschaften. Das seit dem Geschäftsjahr 2012 systematisch erfasste Datenmaterial ermöglicht die Aufnahme des Ist-Zustands sowie die auf dem Mehrjahresvergleich basierende Definition, Umsetzung und Kontrolle von Massnahmen zur nachhaltigen Senkung des Energieverbrauchs und der damit verbundenen Reduktion des Schadstoffausstosses.

Für die Berechnung des Energie- und Wasserverbrauchs werden Renditeliegenschaften berücksichtigt, für die die Daten einer zwölfmonatigen Abrechnungsperiode verfügbar sind. Im Geschäftsjahr 2016 handelte es sich dabei um 18 Wohnliegenschaften mit einem summierten Marktwert von CHF 758 Mio. und um 37 Geschäftliegenschaften mit einem summierten Marktwert von CHF 2536 Mio. (2015: 14 Wohn-/35 Geschäftliegenschaften). Die Vergleichbarkeit ist jedoch nur beschränkt gegeben, da sowohl die Zusammensetzung des erfassten Portfolios als auch die Rahmenbedingungen sich von Jahr zu Jahr unterscheiden.

Der gesamte Energieverbrauch (Allgemeinstrom und Wärme) der erfassten Liegenschaften belief sich in der Berichtsperiode auf total 72.2 Mio. Kilowattstunden und damit auf einen durchschnittlichen Verbrauch pro Quadratmeter von 104.1 Kilowattstunden (2015: 62.7 Mio. kWh/110.9 kWh.) Diese Werte entsprechen einem CO₂-Äquivalent von insgesamt 19 903 Tonnen beziehungsweise 28.7 Kilogramm pro Quadratmeter (2015: 16 830 t/29.7 kg). Zur Reduktion des Gesamtenergieverbrauchs beigetragen haben einerseits die ins Portfolio übernommenen Neubauten, andererseits die Sanierung und Modernisierung von Bestandsliegenschaften.

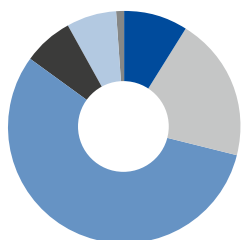
Der Wasserverbrauch der erfassten Liegenschaften betrug insgesamt 383 801 Kubikmeter, was einem gegenüber dem Vorjahr deutlich tieferen durchschnittlichen Verbrauch von 554 Litern pro Quadratmeter entspricht (2015: 373 026 m³/657 l).

Gesamtverbrauch pro Jahr

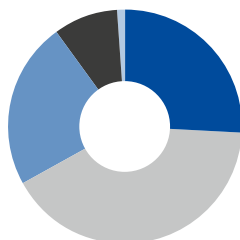
	2016	2015
Anzahl Renditeliegenschaften	55	49
Total vermietbare Fläche in m ²	693 366	566 112
Durchschnittliche vermietbare Fläche pro Liegenschaft in m ²	12 607	11 553
Allgemeinstrom in kWh	16 154 701	12 775 764
Wärme in kWh	56 007 328	49 991 680
Total Energie in kWh	72 162 029	62 767 444
Wasser in m ³	383 801	373 026

Durchschnittlicher jährlicher Verbrauch pro Quadratmeter

Allgemeinstrom in kWh	23.3	22.6
Wärme in kWh	80.8	88.3
Total Energie in kWh	104.1	110.9
Wasser in Litern	554	657



18 Wohnliegenschaften
Marktwert CHF 758 Mio.



37 Geschäftliegenschaften
Marktwert CHF 2 536 Mio.

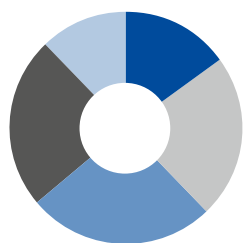
Energiemix in kWh

- Allgemeinstrom
- Erdgas
- Heizöl
- Holzchnitzel
- Fernwärme
- Wärmepumpenstrom

Gesellschaftliche und soziale Verantwortung

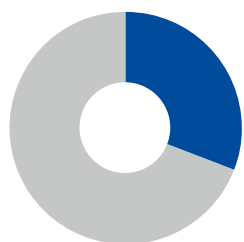
Leistungsfähige, kompetente und erfahrene Mitarbeitende sind für eine langfristig erfolgreiche Geschäftstätigkeit von grosser Bedeutung. Deshalb legt Allreal grosses Gewicht auf die kontinuierliche und systematische Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden auf allen hierarchischen Stufen und bei allen Tätigkeiten. Im Geschäftsjahr 2016 beliefen sich die Drittkosten für die interne und externe Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeitenden auf durchschnittlich CHF 540 (2015: CHF 655). Allreal bildet auch Lehrlinge aus, per Stichtag deren vier.

Eine zweimal jährlich durchgeführte Befragung aller Mitarbeitenden bietet Gewähr, dass allenfalls vorhandene Konfliktpotenziale frühzeitig erkannt und entsprechende Massnahmen zeitgerecht definiert und umgesetzt werden.



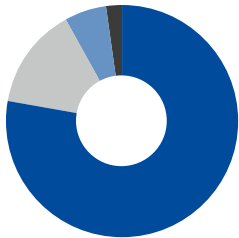
Mitarbeitende nach Altersstruktur

● <29 Jahre	15%	● 50-59 Jahre	24%
● 30-39 Jahre	23%	● >60 Jahre	12%
● 40-49 Jahre	26%		



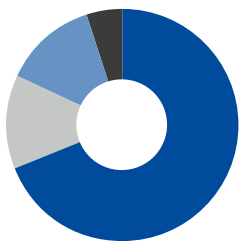
Mitarbeitende nach Geschlecht

● Männlich	69%
● Weiblich	31%



Mitarbeitende nach Standorten

● Zürich	78%
● Cham	14%
● Bern	6%
● St. Gallen	2%



Mitarbeitende nach Tätigkeitsgebiet

● Generalunternehmung	69%
● Zentralfunktionen	13%
● Hammer Retex	13%
● Immobilien	5%



Mitarbeitende nach Betriebszugehörigkeit

● <1 Jahr	9%	● 11-15 Jahre	11%
● 1-3 Jahre	21%	● 16-20 Jahre	6%
● 4-6 Jahre	25%	● >21 Jahre	12%
● 7-10 Jahre	16%		

Besondere Bedeutung hat bei Allreal die klare und unmissverständliche Regelung aller die Sicherheit am Arbeitsplatz und auf den Baustellen betreffenden Aspekte. Die Einhaltung der geltenden Sicherheitsbestimmungen wird darum auch regelmässig überprüft.

Der in der Baubranche herrschende Preis- und Termindruck erhöht das Risiko von Lohndumping und von weiteren Verstössen gegen arbeits- und sozialversicherungsrechtliche Bestimmungen. Damit verbunden sind erhebliche Qualitätsrisiken; insbesondere, wenn Arbeiten entlang einer Unternehmernetz weitergegeben und schliesslich von ungelerten und nicht gesetzeskonform angestellten Handwerkern ausgeführt werden. Um die Qualität der vergebenen Arbeiten bei allen Projekten sicherstellen und darüber hinaus die Haftungs- und Reputationsrisiken minimieren zu können, hat Allreal entsprechende Massnahmen ergriffen. Dazu zählen die vertiefte Überprüfung von Erst- und Subunternehmern hinsichtlich Einhaltung der geltenden arbeits- und sozialversicherungsrechtlichen Vorschriften, verschärfte Kontrollen auf den Baustellen, eine Ausweispflicht für Bauhandwerker auf Grossbaustellen, die diesbezügliche Verschärfung der Vertragsbedingungen mit den Unternehmern sowie eine Beschränkung der Anzahl möglicher Subunternehmer.

Allreal pflegt den kontinuierlichen Dialog mit den verschiedenen Anspruchsgruppen wie auch den Kontakt und Gedankenaustausch mit Vertretern von Politik, Behörden, Parteien und Interessenverbänden. Grundlage dafür bildet eine offene und transparente Kommunikation gegenüber allen Dialogpartnern.

Im Rahmen langfristig getroffener Vereinbarungen unterstützt Allreal zahlreiche kulturell und sozial tätige Institutionen. Von Mitarbeitenden in der Freizeit unentgeltlich geleistetes Engagement zum Nutzen der Gesellschaft wird begrüsst und gegebenenfalls unterstützt. Zur gesellschaftlichen und sozialen Verantwortung bekennt sich das Unternehmen zudem durch die Mitgliedschaft in verschiedenen überparteilichen beziehungsweise parteiunabhängigen Organisationen.