

Geschäftsmodell und Strategie

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

Mit diesem Geschäftsmodell kann Allreal die ganze Wertschöpfungskette einer Immobilie abdecken: von der Entwicklung über die Realisation 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	> 5% p. a.
Anteil des Segments Wohnen am Total der Mieterträge	> 20%
Eigenkapitalanteil	> 35%
Net Gearing (Verhältnis Nettofinanzschulden zu Eigenkapital)	< 150%
Zinsdeckungsgrad	> 2.0
Fremdkapitalanteil bei Anlage- und Entwicklungsliegenschaften	< 70%
Ausschüttungspolitik	≤ 100% des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)

Geschäftsfeld Immobilien

Die aktive Bewirtschaftung und der kontinuierliche Ausbau des Bestands an Wohn- und Geschäftsliegenschaften sichern eine langfristig stabile Wertschöpfung. Einzelne Immobilien oder ganze Immobilienportfolios werden gekauft, ertragsoptimiert und – je nach Zielsetzung und Marktlage – gehalten oder verkauft. Allreal verfügt über eine eigene Liegenschaftenverwaltung, die einen substanziellen Teil der Renditeliegenschaften bewirtschaftet. Darüber hinaus arbeitet Allreal in der Regel mit lokal und regional tätigen Liegenschaftenverwaltungen zusammen.

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 Entwicklung 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.

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

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

Immobilien

Generalunternehmung

Portfoliomanagement
Bewirtschaftung
Gebäudemanagement

Erfahrung
Wertschöpfung
Fachwissen

Entwicklung
Realisation