

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

Der im Jahr 2018 erneuerte und 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.

An die Aktionäre werden bis zu 100% des operativen Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien 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 Minergie-A-Wohnsiedlungen im Kanton Zürich.

Das Grossprojekt auf dem Areal Bülachguss und einem daran angrenzenden Grundstück in Bülach-Nord umfasst 19 Neubauten mit insgesamt 493 Miet- und Eigentumswohnungen sowie ein zu sanierendes historisches Industriegebäude. Die Beheizung sämtlicher Gebäude erfolgt über eine CO<sub>2</sub>-freie Grundwassernutzung mittels Wärmepumpen, die Abdeckung von Spitzenlasten über dezentral installierte Gasheizungen. Der Wärmebedarf über das gesamte Areal liegt 36% unter dem von der Baudirektion des Kantons Zürich für Wärmedämmung definierten Grenzwert. Alle Neubauten werden im Minergie-Eco-Standard ausgeführt, der Bestandsbau im Minergie-Umbau-Standard. Ebenso werden die Richtlinien der Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren (KBOB) und der Interessengemeinschaft privater professioneller Bauherren (IPB) für «Nachhaltiges Bauen» eingehalten.

#### 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 2018 handelte es sich dabei um 19 Wohnliegenschaften mit einem summierten Marktwert von CHF 864.7 Mio. und um 40 Geschäftliegenschaften mit einem summierten Marktwert von CHF 3104.1 Mio. (2017: 19 Wohn- / 37 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 75.2 Mio. Kilowattstunden und damit auf einen durchschnittlichen Verbrauch pro Quadratmeter von 99.2 Kilowattstunden (2017: 72.8 Mio. kWh / 105.2 kWh.) Diese Werte entsprechen einem CO<sub>2</sub>-Äquivalent von insgesamt 20 454 Tonnen beziehungsweise 26.9 Kilogramm pro Quadratmeter (2017: 20 425 t / 30 kg).

Der Wasserverbrauch der erfassten Liegenschaften betrug insgesamt 454 147 Kubikmeter, was einem gegenüber dem Vorjahr leicht tieferen durchschnittlichen Verbrauch von 598 Litern pro Quadratmeter entspricht (2017: 414 438 m<sup>3</sup>/599 l).

#### Klimastrategie

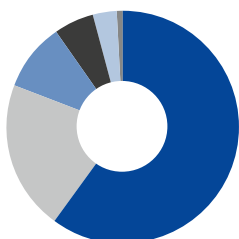
Die Entwicklung, Planung und Umsetzung von zukunftsweisenden Projekten sowie die Evaluation und Umsetzung von Massnahmen zur kontinuierlichen Senkung des Energieverbrauchs bei den Bestandsliegenschaften – einerseits durch bauliche Massnahmen, andererseits durch Verminderung des Anteils nicht erneuerbarer Ressourcen am Gesamtenergieverbrauch – resultieren direkt und indirekt in einer Reduktion des Ausstosses von CO<sub>2</sub>. Damit leistet Allreal einen Beitrag zur Erreichung der im Pariser Abkommen definierten und von der Schweiz ratifizierten Reduktionsziele.

#### Gesamtverbrauch pro Jahr

	2018	2017
Anzahl Renditeliegenschaften	59	56
Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	759 298	692 052
Durchschnittliche vermietbare Fläche pro Liegenschaft in m <sup>2</sup>	12 869	12 358
Allgemeinstrom in kWh	15 652 929	16 954 864
Wärme in kWh	59 509 151	55 844 584
<b>Total Energie in kWh</b>	<b>75 162 080</b>	<b>72 799 448</b>
Wasser in m <sup>3</sup>	454 147	414 438

#### Durchschnittlicher jährlicher Verbrauch pro Quadratmeter

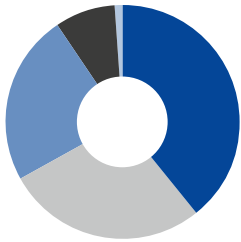
	2018	2017
Allgemeinstrom in kWh	20.6	24.5
Wärme in kWh	78.4	80.7
<b>Total Energie in kWh</b>	<b>99.0</b>	<b>105.2</b>
Wasser in Litern	598	599



#### Energiemix in kWh

● Erdgas	60.1%	● Holzsplitzel	5.6%
● Fernwärme	20.7%	● Heizöl	3.3%
● Allgemeinstrom	9.6%	● Wärmepumpenstrom	<0.6%

19 Wohnliegenschaften Marktwert CHF 864.7 Mio.



Energiemix in kWh

● Fernwärme	39.2%	● Heizöl	8.3%
● Erdgas	27.8%	● Wärmepumpenstrom	1.0%
● Allgemeinstrom	23.7%		

40 Geschäftsliegenschaften Marktwert CHF 3104.1 Mio.

### 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 2018 beliefen sich die Drittkosten für die interne und externe Aus- und Weiterbildung pro Mitarbeitenden auf durchschnittlich CHF 2232 (2017: CHF 660). Allreal bildet auch Lehrlinge aus, per Stichtag deren vier.

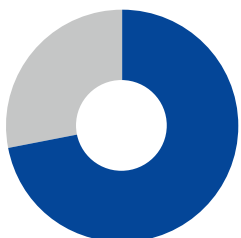
Eine zweimal jährlich durchgeführte Befragung aller Mitarbeitenden bietet Gewähr, dass allenfalls vorhandene Konfliktpotenziale frühzeitig erkannt und entsprechende Massnahmen zeitgerecht definiert und umgesetzt werden.

Per Stichtag belief sich der Personalbestand auf 229 Mitarbeitende beziehungsweise 216 Vollzeitstellen (31.12.2017: 274/259).



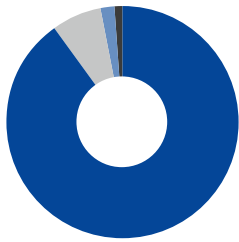
Mitarbeitende nach Alter (gerundet)

● <29 Jahre	10%	● 50-59 Jahre	23%
● 30-39 Jahre	26%	● >60 Jahre	15%
● 40-49 Jahre	26%		



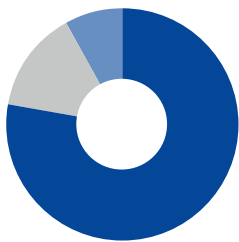
Mitarbeitende nach Geschlecht (gerundet)

● Männlich	72%
● Weiblich	28%



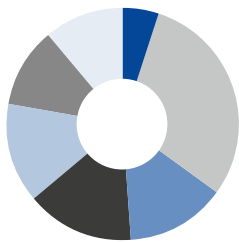
Mitarbeitende nach Standorten (gerundet)

● Zürich	90%
● Bern	7%
● St. Gallen	2%
● Cham	1%



Mitarbeitende nach Tätigkeitsgebiet (gerundet)

● Generalunternehmung	78%
● Zentralfunktionen	14%
● Immobilien	8%



Mitarbeitende nach Betriebszugehörigkeit (gerundet)

● <1 Jahr	4%	● 11-15 Jahre	14%
● 1-3 Jahre	30%	● 16-20 Jahre	11%
● 4-6 Jahre	15%	● >21 Jahre	11%
● 7-10 Jahre	15%		

Ausfalltage aufgrund von Krankheit und Unfall

Ausfalltage*	2018	2017
Krankheit	5.6	5.6
Unfall	0.8	0.7

\* pro Vollzeitstelle

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 Unternehmerkette weitergegeben und schliesslich von ungelerten und nicht gesetzeskonform angestellten Handwerkern ausgeführt werden. Um die Qualität der vergebenen Arbeiten bei allen Projekten sicherzustellen 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.

Darüber hinaus legt Allreal grössten Wert auf 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.

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.