Ökonomie

Allreal deckt die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab, von der Entwicklung über die Realisation bis zur langfristigen Immobilienanlage einschliesslich Portfoliomanagement, Gebäudemanagement und Bewirtschaftung. Dabei strebt Allreal ein kontinuierliches qualitatives Wachstum, stetige Erträge und eine berechenbare Ausschüttungspolitik für ihre Aktionäre an. Dank der Synergien, die sich dadurch ergeben, kombiniert mit der Finanzkraft und kurzen Entscheidungswegen, ist Allreal in jeder Beziehung gut positioniert.

Allreal schafft Werte

Allreal ist bestrebt, für die Aktionäre eine mit direkten Immobilienanlagen vergleichbare Rendite zu erzielen und die Eigentümer dadurch am wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens teilhaben zu lassen. An die Aktionäre werden bis zu 100 Prozent des operativen Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien ausgeschüttet. Für das Geschäftsjahr 2022 beantragt der Verwaltungsrat eine Ausschüttung von CHF 7.00 pro Aktie, was einer Ausschüttungsrendite von 4.7 Prozent entspricht.

Seit dem Börsengang von Allreal im Jahr 2000 hat das Unternehmen so insgesamt CHF 1.53 Milliarden an die Aktionäre ausgeschüttet.

Auswirkungen des Klimawandels

GRI 201-2

Angesichts des Klimawandels und der damit häufigeren und längeren Hitzeperioden steigen die Erfordernisse an die Renditeliegenschaften von Allreal, insbesondere hinsichtlich der Gebäudesysteme sowie der Gebäudedämmung. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft vor allem ältere Gebäude im Hinblick auf diese Anforderungen modernisiert werden müssen, um diese Liegenschaften weiterhin optimal am Markt zu positionieren. Im Rahmen von Objektstrategien hat Allreal für alle Liegenschaften des Unternehmens in der Deutschschweiz einen allfälligen Bedarf identifiziert und erarbeitet im Jahr 2023 entsprechende Umsetzungspläne, sofern diese noch nicht vorliegen. Es ist mit einem steigenden Investitionsbedarf zu rechnen.

Im Zusammenhang mit der Energiestrategie 2050 haben verschiedene Kantone Energiegesetze erlassen, welche unter anderem den künftigen Einsatz von Ölheizungen in Gebäuden verbieten. Zwar dürfen im Betrieb befindliche Anlagen bis zum Ende ihrer Lebensdauer weiter genutzt werden. Spätestens, wenn ein Ersatz erfolgen muss, ist jedoch auf eine klimafreundliche Lösung zu setzen. Für Allreal hat dies zur Folge, dass künftig höhere Investitionen in das Immobilienportfolio getätigt werden müssen, da alternative Heizsysteme in ihren Anfangskosten meist teurer sind. Auf die gesamte Lebensdauer werden diese höheren Anfangskosten aber durch tiefere Betriebskosten mehr als kompensiert. Zudem steigt auch von Kundenseite die Nachfrage nach klimafreundlichen oder gar klimaneutralen Gebäuden, weshalb diese regulatorische Veränderung auch Chancen für entsprechende Produkte am Markt eröffnet.

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

Die wichtigsten operativen und finanziellen Ziele

Ausschüttungspolitik – Anteil des Unternehmensergebnisses des Geschäftsfelds Immobilien (exkl. Neubewertungseffekt)	≤ 100%
Relative Aktienperformance – positive Abweichung gegenüber Vergleichsindex SXI Real Estate Shares TR	> 0
Anteil des Segments Wohnen am Total der Mieterträge	> 20%
Durchschnittliche Restlaufzeit der befristeten Mietverträge (WAULT)	> 48 Monate
Bruttomarge Drittprojekte Generalunternehmung	> 10%
Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten	> 48 Monate
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	> 5%
Eigenkapitalanteil	> 35%
Net Gearing	< 150%
Zinsdeckungsgrad	> 2.0
Fremdkapitalanteil bei Anlage- und Entwicklungsliegenschaften	< 70%

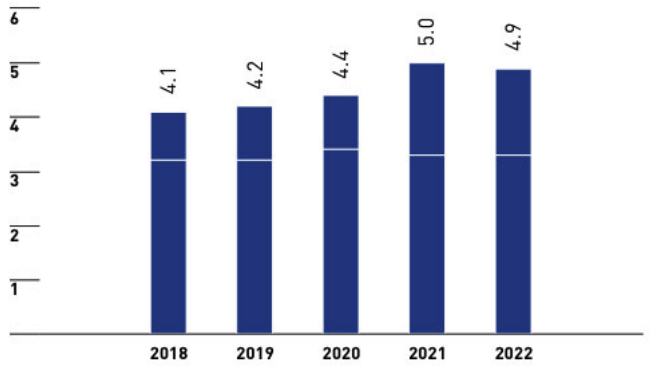
Geschäftsfeld Immobilien

Die aktive Bewirtschaftung und der kontinuierliche Ausbau des Portfolios stellen eine langfristig stabile Wertschöpfung für das Unternehmen sicher. Allreal verfügt über eine eigene Immobilienbewirtschaftung, welche, gemessen am Marktwert, rund 70 Prozent der Liegenschaften betreut. Eigene Spezialisten für Gebäudemanagement und Haustechnik stehen einerseits bei Neubauten bereits in der Planungsphase beratend zur Seite und stellen andererseits im Betrieb der Renditeliegenschaften eine ökonomische Handlungsweise sicher.

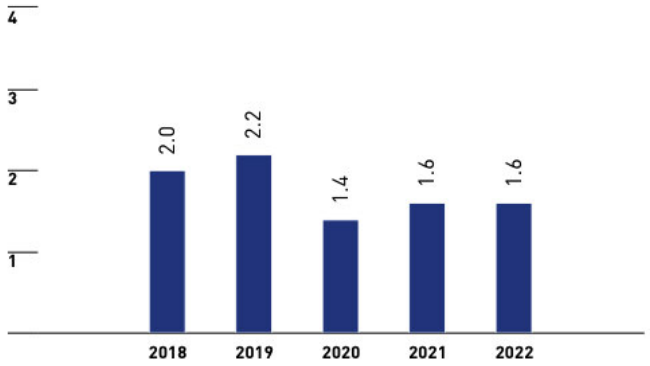
Durch regelmässige Teil- und Totalrenovationen beträgt das wirtschaftliche Alter eines Drittels des Portfolios weniger als 10 Jahre, rund zwei Drittel des Portfolios wurden in den letzten 20 Jahren auf den neuesten Stand gebracht.

Mit Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 4.92 Milliarden verfügt Allreal über das drittgrösste Immobilienportfolio aller an der Schweizer Börse kotierten Immobiliengesellschaften.

Marktwert Portfolio
in CHF Mia.



Leerstandsquote Portfolio
in % (kumuliert vom Brutto-Sollertrag)



Geschäftsfeld Generalunternehmung

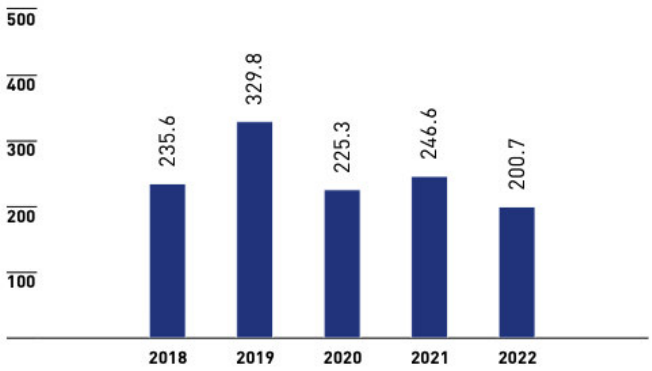
GRI 201-1

Die Generalunternehmung entwickelt, plant und realisiert aus einer Hand Neubauten jeglicher Grösse und Komplexität für private und institutionelle Investoren und Bauherrschaften: von der Akquisition über Nutzungs- und Kostenanalysen bis zum fertigen Gebäude mit langfristiger und nachhaltiger Wertschöpfung. Darüber hinaus realisiert sie Neubauten sowie Sanierungen und Umbauten für das eigene Portfolio: Bei der Umsetzung setzt Allreal verstärkt auf digitale Prozesse. Seit 2020 wickelt das Unternehmen die Planung und Realisation aller Eigenprojekte sowie ausgewählter Drittprojekte mit BIM ab.

Zu den weiteren Dienstleistungen gehören die Erstvermietung von Mietflächen und der Verkauf von Wohneigentum aus eigener Entwicklung und Realisation.

Allreal ist ausschliesslich in der Schweiz tätig. Die Anlageliegenschaften befinden sich mehrheitlich in den Wirtschaftszentren Zürich, Bern, Basel und entlang des Arc lémanique. Die Generalunternehmung mit den Standorten Glattpark, Bern und Genf erbringt ihre Dienstleistungen in den jeweiligen Wirtschaftsräumen.

EBIT Allreal-Gruppe
in CHF Mio.



Inklusive Erfolg aus Neubewertung

Kennzahlen im Überblick 2021

		2022* bzw. 31.12.2022	2021* bzw. 31.12.2021	Veränderung in Prozent[1]
Gesamtleistung[2]	CHF Mio.	533.8	547.6	–2.5
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	200.7	246.6	–18.6
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt[3]	CHF Mio.	154.7	182.6	–15.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	184.2	182.3	1.0
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt[3]	CHF Mio.	142.9	133.3	7.2
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	158.1	164.4	–3.8
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt[3]	%	6.0	7.3	–1.3
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt[3]	%	6.7	6.5	0.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	45.6	44.1	1.5
Net Gearing[4] am Stichtag	%	99.9	103.7	–3.8

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2022 bzw. 31.12.2021.

1 Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt
2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung
3 Neubewertungseffekte entsprechen dem Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften abzüglich der latenten Steuern aus Neubewertung
4 Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquider Mittel in Prozent des Eigenkapitals