

# allreal

Nachhaltigkeitsbericht 2022

# Editorial

Mit der Publikation unserer Nachhaltigkeit Strategie im Jahr 2021 haben wir uns ambitionierte und messbare Ziele in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung gesetzt und uns zu diesen verpflichtet. Im vergangenen Jahr haben wir den Worten nun Taten folgen lassen und erste Massnahmen zur Erreichung dieser Ziele umgesetzt.

Im Mai 2022 hat die Abteilung Nachhaltigkeit ihre Arbeit aufgenommen und neben dem Teamaufbau auch an der weiteren Präzisierung der Schwerpunkte, der Ziele und der Massnahmen gearbeitet. Dabei wurden konkrete Leistungskennzahlen für die einzelnen Ziele festgelegt und, was von ganz entscheidender Bedeutung für unser zukünftiges Handeln ist: Für das Portfolio der Renditeliegenschaften wurde der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad definiert. Allreal wird den Anteil fossiler Energieträger im Portfolio bis ins Jahr 2030 halbieren und bis spätestens 2050 die CO<sub>2</sub>-Neutralität im Betrieb der Liegenschaften erreichen. Dafür investieren wir in diesem Bereich zusätzlich wertvermehrend mindestens CHF 60 Millionen Franken.

Ursprünglich wollten wir bis im ersten Halbjahr 2024 mindestens 20 Prozent der Garagenplätze im Portfolio der Wohnliegenschaften mit Ladeinfrastruktur für Elektromobilität ausrüsten. Mit dem Einbau von über 700 Ladestationen in 42 Liegenschaften haben wir dieses Ziel bereits Ende des Jahres 2022 erreicht. Bis im Jahr 2024 werden wir diesen Anteil auf über 25% steigern. Damit entsprechen wir einem steigenden Bedürfnis von unseren Mieterinnen und Mietern. Gleichzeitig fördern wir den Umstieg auf E-Mobilität konkret, indem wir die Mehrkosten für die Nutzer bewusst tief halten und damit auch finanziell Anreize schaffen, dass sich unsere Kunden bei einem nächsten Autokauf für ein Elektrofahrzeug entscheiden.

Auch der breit angelegte Ausbau von Photovoltaikanlagen wurde mit der Installation von drei weiteren Anlagen vorangetrieben – dies trotz grosser Herausforderungen durch Lieferengpässe bei Systemkomponenten und eines andauernden Fachkräftemangels für die Montage. Die Stromerzeugung aus Solaranlagen wird in den nächsten zwei Jahren weiter massiv ausgebaut. Bis Ende des Jahres 2024 werden sich diese Leistungskapazitäten nahezu vervielfachen.

Die verschiedenen Massnahmen im Bereich Umwelt bewirken oft erst mit zeitlichem Abstand einen positiven Beitrag zum CO<sub>2</sub>-Absenkpfad. Aus diesem Grund hat Allreal im Jahr 2022 für rund 8000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Emissionen Zertifikate erworben. In Zukunft sind mit jeder umgesetzten Massnahme weniger Teilkompensationen notwendig.

Bei der Entwicklung und Realisation von Bauprojekten verpflichten wir uns, soziale Verantwortung zu übernehmen. Mit der Gründung des externen Beirats Lebensräume im Dezember 2022 haben wir ein Gremium geschaffen, welches unter anderem die Ausgestaltung bereits von Allreal realisierter öffentlicher und halböffentlicher Räume beurteilt und daraus Empfehlungen als Grundlage für zukünftige Projekte formuliert.

An den in der Nachhaltigkeitsstrategie formulierten 12 Schwerpunkten arbeiten wir tagtäglich. Wir sind überzeugt, dass sich erfolgreiches Unternehmertum und nachhaltiges Denken und Handeln nicht widersprechen – der Erfolg gibt uns Recht. So schaffen wir Werte, heute und in der Zukunft.

**Ralph-Thomas Honegger**  
Präsident des Verwaltungsrats

**Roger Herzog**  
CEO





# Ziele

Das Nachhaltigkeitsteam hat Strategie und Ziele im Laufe des Jahres 2022 weiter präzisiert und klare Leistungskennzahlen mit einem Zeithorizont von jeweils drei Jahren sowie einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bis ins Jahr 2050 definiert. Über den Fortschritt der Zielerreichung wird jährlich berichtet.

Allreal hat im Geschäftsjahr 2021 die Nachhaltigkeitsstrategie grundlegend neu erarbeitet. Sie fokussiert auf Themenfelder, auf die das Unternehmen direkt wesentlichen Einfluss nehmen kann. Dabei definiert Allreal in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung jeweils vier Schwerpunkte und setzt sich ambitionierte und messbare Ziele.

**Environment**





Bis spätestens im Jahr 2050 will Allreal die volle CO<sub>2</sub>-Neutralität über das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften erreichen und bis im Jahr 2030 den Anteil fossiler Brennstoffe beim Energieverbrauch halbieren. Darüber hinaus setzt Allreal auf nachhaltiges und kreislauffähiges Bauen.

Environment	Ziel	Massnahmen 2022	Leistungskennzahlen
 CO <sub>2</sub> -Neutralität bis spätestens 2050	Allreal wird im Immobilienportfolio den Verbrauch an fossilen Brennstoffen bis 2030 halbieren und bis spätestens 2050 die CO <sub>2</sub> -Neutralität erreichen	CO <sub>2</sub> -Absenkpfad für Renditeliegenschaften erstellt  Mittelfristplanung für ESG-Investitionen basierend auf Sanierungsstrategien bis 2032 definiert  Teilkompensation CO <sub>2</sub> -Emissionen durch Kauf von Zertifikaten	Anteil fossiler Brennstoffe für die Energieerzeugung bei Renditeliegenschaften (3) <b>Wert 2022</b> 64% <b>Zielwert 2024</b> <59%  Anzahl Tonnen Teilkompensation CO <sub>2</sub> -Emissionen durch Kauf von Zertifikaten (3) <b>Wert 2022</b> 8000 t <b>Zielwert 2024</b> <4000 t
 Nachhaltiges Bauen	Allreal fördert nachhaltige Bauprojekte und berücksichtigt dabei Klimarisiken und Biodiversität	Neue Mitgliedschaft NNBS  Bedeutender Arbeitsfortschritt beim Leuchtturmprojekt «Baarermatte»  Jurierung Projekt «Badenerstrasse» Zürich Altstetten als hohes Wohnmiethaus (CO <sub>2</sub> -Neutralität)	Flächenanteil der Renditeliegenschaften mit Zertifizierung / NH-Label (2) <b>Wert 2022</b> 40% <b>Zielwert 2024</b> >42%  Anzahl Projekte mit intensiver Dach- oder Fassadenbegrünung aus eigener Entwicklungstätigkeit (2) <b>Wert 2022</b> 1 <b>Zielwert 2024</b> 2
 Kreislauffähiges Bauen	Allreal will den Ressourcenverbrauch in der Realisation von Neubauten kontinuierlich senken	Interne Workshops zu kreislauffähigem Bauen in Eigenprojekten  Interner Workshop für Reduktion der Materialverschwendung auf der Baustelle	Anzahl Aus- und Weiterbildungen in der Sparte Realisation zur Förderung des Wertstoffbewusstseins (1) <b>Wert 2022</b> 0 <b>Zielwert 2024</b> 1  Anzahl von der Sparte Realisation eingeforderte und nach Wertstoffen optimierte Entsorgungskonzepte (2) <b>Wert 2022</b> 0 <b>Zielwert 2024</b> >4
 Nachhaltiges Energiemanagement	Allreal nutzt ein nachhaltiges Energiemanagement	Beginn Einführung einer Verbrauchserfassung auf Portfolioebene  Erstmalige Informationsveranstaltung zur Gewinnung von Erkenntnissen des Nutzerverhaltens (Wohnungsmieter Toni-Areal)  Ausbau PV-Anlagen mit 640 Kilowatt Spitzenleistung im Jahr 2022  Ausrüstung zusätzliche Parkplätze in den Wohnliegenschaften mit rund 700 Elektro-Ladestationen im Jahr 2022	Flächenanteil mit Verbrauchserfassung in den Renditeliegenschaften (3) <b>Wert 2022</b> 23% <b>Zielwert 2024</b> >80%  Installierte kWp-Leistung von PV-Anlagen in den Renditeliegenschaften (3) <b>Wert 2022</b> 872 kWp <b>Zielwert 2024</b> >5500 kWp  Anteil Parkplätze in den Wohnliegenschaften mit Elektro-Ladestationen (3) <b>Wert 2022</b> 20% <b>Zielwert 2024</b> >25%  Energieverbrauch pro Energiebezugsfläche (kWh/m <sup>2</sup> /a) (1) <b>Wert 2022</b> n/a <b>Zielwert 2024</b> <77

(1) Zielwert pro Jahr  
(2) Zielwert kumuliert bis Ende 2024  
(3) Zielwert per 31. Dezember 2024

**Social**



Die Schwerpunkte im Bereich «Social» fokussieren zum einen auf ein attraktives und sicheres Arbeitsumfeld für die Mitarbeitenden und zum anderen auf Prozesse zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Lebensräumen. Die vier Schwerpunkte im Bereich «Social» fokussieren zum einen auf ein attraktives und sicheres Arbeitsumfeld für die Mitarbeitenden und zum anderen auf Prozesse zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Lebensräumen.

Social	Ziel	Massnahmen 2022	Leistungskennzahlen
 <p>Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz</p>	Allreal legt Wert auf Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz	Überprüfung der Sicherheitsvorschriften mittels unangemeldeter Baustellenaudits  Halbjährlicher Infoaustausch der Erkenntnisse aus den internen Audits mit den Team- und Projektleitenden  Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden der internen Sicherheitsorganisation  Fortführung der Zusammenarbeit mit einer externen Fachstelle für Fälle von Mobbing oder Belästigung	Anzahl durchgeführter unangemeldeter Baustellenaudits (1) <b>Wert 2022</b> 12 Zielwert 2024 >10  Anteil Sicherheitsrisiken vom Total Beanstandungen bei Baustellenaudits (1) <b>Wert 2022</b> 8% Zielwert 2024 <5%  Anzahl Meldungen an die externe Fachstelle Mobbing und Belästigung (1) <b>Wert 2022</b> 0 Zielwert 2024 0
 <p>Echte Chancengerechtigkeit</p>	Allreal fördert die Chancengerechtigkeit und die kontinuierliche Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden	Personalstrategie mit aktiver Förderung der Vereinbarkeit von Arbeit und Familie  Laufbahntwicklungen und aktive Förderung von Weiterbildungen  Start Zusammenarbeit mit «Athletes Network»	Anzahl Aus- und Weiterbildungsstunden pro Mitarbeiter (1) <b>Wert 2022</b> 28.6 h Zielwert 2024 >25 h  Anteil Mitarbeitende mit Teilzeitpensum im Verhältnis zur gesamten Belegschaft (3) <b>Wert 2022</b> 18% Zielwert 2024 >25%  Anzahl Lohngleichheitsanalysen mit positiver Bestätigung (2) <b>Wert 2022</b> 0 Zielwert 2024 1  Anzahl Personen von «Athletes Network» in Allreal-Praktika (1) <b>Wert 2022</b> 2 Zielwert 2024 2
 <p>Qualitativ hochstehende Gestaltung der Lebensräume</p>	Allreal gestaltet Projekte mit hoher Lebensqualität und pflegt eine aktive Zusammenarbeit mit externen Anspruchsgruppen	Beirat Lebensräume gegründet und zwei Projektnachbetrachtungen durchgeführt  Grundlagen für eine Wegleitung für die diskriminierungsfreie Vermietung von Mietwohnungen erarbeitet	Anzahl Projektbesprechungen des Beirats Lebensräume (1) <b>Wert 2022</b> 2 Zielwert 2024 >2  Anzahl Umfragen zur Mieterzufriedenheit und zum Mietangebot sowie zur Bewirtschaftung (3) <b>Wert 2022</b> 1 Zielwert 2024 2
 <p>Gewährleistung von Datensicherheit</p>	Allreal gewährleistet Datensicherheit auf hohem Niveau unter Einsatz moderner IT-Architektur	Durchführung IT-Penetrationstest und Analyse Cyber-Risiken für Immobilienportfolio durch externe Stellen  Entscheidung für Auslagerung virtuelle Speicherung herbeigeführt  Datenverzeichnisse für Personen- und Kundendaten aktualisiert und mit neuem DSGVO 2023 harmonisiert	Anzahl extern durchgeführte IT-Penetrationstests (1) <b>Wert 2022</b> 1 Zielwert 2024 1  Anzahl durchgeführte Schulungen für Belegschaft zu Datensicherheit und/oder Datenschutz (3) <b>Wert 2022</b> 0 Zielwert 2024 2

(1) Zielwert pro Jahr  
 (2) Zielwert kumuliert bis Ende 2024  
 (3) Zielwert per 31. Dezember 2024

## Governance

Im Bereich «Governance» steht eine glaubwürdige Unternehmensführung im Vordergrund. Dazu gehören unter anderem eine zeitgemässe Zusammensetzung der Unternehmensorgane, das Vergütungssystem oder die Berichterstattung.

Governance	Ziel	Massnahmen 2022	Leistungskennzahlen
 Nachhaltigkeit in der Unternehmensführung	Allreal hat die Nachhaltigkeit auf Stufe obere Unternehmensführung verankert	Leiter Nachhaltigkeit seit Mai 2022 direkt dem CEO unterstellt  Teamaufbau Nachhaltigkeit mit insgesamt 3 Personen bis Ende 2022	Anzahl GLG-Sitzungen mit ESG-Traktanden (1) <b>Wert 2022</b> 5 Zielwert 2024 >6  Anzahl externe Aus- und Weiterbildungsstunden mit ESG-Bezug pro GLG-Mitglied (1) <b>Wert 2022</b> 0 h Zielwert 2024 >8 h
 Empfängerorientierte Berichterstattung	Allreal kommuniziert jährlich den Zielerreichungsgrad der ESG-Strategie und lässt die Nachhaltigkeitskennzahlen ab 2023 extern prüfen	Erreichungsgrad einzelner Ziele wird in der externen Berichterstattung offengelegt  Grundsatzentscheid für Beibehaltung GRI-Standard sowie neu ab 2023 – THG-Bilanzierung nach GHG-Protokoll – Klimaberichterstattung nach TCFD	Anzahl externe Prüfungen ESG-Kennzahlen (2) <b>Wert 2022</b> 0 Zielwert 2024 2  Anzahl von Allreal durchgeführte Anlässe bei relevanten Stakeholdern mit ESG-Bezug (2) <b>Wert 2022</b> 0 Zielwert 2024 2
 Einfaches und langfristig ausgerichtetes Vergütungssystem	Allreal berücksichtigt nachhaltigkeitsrelevante Faktoren bei der Vergütung der Gruppenleitung und ausgewählten Mitarbeitenden	Jedes GLG-Mitglied hat individuelle ESG-Zielvorgaben mit Relevanz für Funktionsboni	<input checked="" type="checkbox"/> ESG-Zielerreichungsgrad für Gruppenleitung (1) <b>Wert 2022</b> 100% Zielwert 2024 >80%  Anteil Mitarbeiter mit ESG-Leistungskennzahlen in Zielvereinbarungen im Verhältnis zur gesamten Belegschaft (3) <b>Wert 2022</b> 2% Zielwert 2024 >20%
 Zeitgemässe Zusammensetzung VR/GLG	Allreal will den Frauenanteil im Verwaltungsrat und in der Gruppenleitung erhöhen	Der Frauenanteil im Verwaltungsrat wurde auf 25% erhöht	Anteil Frauen im Verwaltungsrat (3) <b>Wert 2022</b> 25% Zielwert 2024 >25%  Anteil Frauen in der Gruppenleitung (3) <b>Wert 2022</b> 0% Zielwert 2024 >0%

(1) Zielwert pro Jahr  
(2) Zielwert kumuliert bis Ende 2024  
(3) Zielwert per 31. Dezember 2024

# Ökologie

Allreal ist gemessen am Marktwert der Renditeliegenschaften die drittgrösste kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Mit den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Generalunternehmung ist sich das Unternehmen seiner ökologischen Verantwortung bewusst. Eine nachhaltige Bauweise, etwa mit hochwertigen Baumaterialien oder dem Einsatz erneuerbarer Energieträger, steht nur auf den ersten Blick im Widerspruch zum Ziel, möglichst wirtschaftlich zu bauen. Mittel- und langfristig werden die höheren Gestehungskosten oftmals durch einen tieferen Betriebsaufwand und eine längere Lebensdauer des Bauwerks mehr als kompensiert.

## Erste Meilensteine erreicht

In der mehr als 20-jährigen Firmengeschichte hat sich Allreal einen Namen als Wegbereiter bei der Entwicklung, Planung und Realisation von ökologisch beispielhaften Projekten erarbeitet. Mit der im Jahr 2021 erarbeiteten Nachhaltigkeitsstrategie fokussiert das Unternehmen auf die Themen, auf die es den grössten Einfluss hat, und setzt sich ambitionierte Ziele. Bis spätestens im Jahr 2050 will Allreal die volle CO<sub>2</sub>-Neutralität über das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften erreichen und bis im Jahr 2030 den Anteil fossiler Brennstoffe beim Energieverbrauch halbieren.

Um diese Ziele zu erreichen, setzt das Unternehmen verschiedene Massnahmen um. Dazu zählt unter anderem der breit angelegte Ausbau von Photovoltaikanlagen bis ins Jahr 2024. Im Jahr 2022 wurden auf den Dächern von drei Renditeliegenschaften Anlagen mit einer Leistung von insgesamt 640 Kilowatt-Peak installiert. Lieferengpässe bei Photovoltaikmodulen und Systemkomponenten sowie ein Mangel an Fachkräften für die Montage verhinderten den Ausbau im ursprünglich vorgesehenen Umfang und werden deshalb erst im Folgejahr realisiert.

Einen weiteren Beitrag zur Senkung der Emissionen soll die aktive Steuerung des Nutzerverhaltens leisten. So gehört die Förderung der Elektromobilität und die Schaffung finanzieller Anreize zu den Massnahmen, die ein nachhaltiges Nutzerverhalten bei den Mieterinnen und Mietern fördern sollen. Allreal hat sich zum Ziel gesetzt, dass bis im ersten Halbjahr 2024 mindestens 20 Prozent der Garagenparkplätze im Portfolio der Renditeliegenschaften mit einer Elektroladestation ausgerüstet werden. Mit dem Einbau von 703 Ladestationen in insgesamt 42 Liegenschaften wurde dieses Ziel bereits vorzeitig im Jahr 2022 vollumfänglich erreicht. Mit im Konkurrenzvergleich tiefen Mehrkosten für die Miete der Ladeinfrastruktur und der Tatsache, dass diese auch anfallen, wenn die Ladestation nicht genutzt wird, sollen die Mietenden bewusst zum Umstieg auf E-Mobilität motiviert werden.

Darüber hinaus hat Allreal zur Gewinnung von Erkenntnissen des Nutzerverhaltens im November 2022 in Zusammenarbeit mit dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich, EWZ, im Toni-Areal erstmals eine Informationsveranstaltung zur Sensibilisierung der Mietenden für Energiefragen durchgeführt. Die Veranstaltung hatte das Ziel, die Wohnungsmieter zum Energiesparen zu animieren.

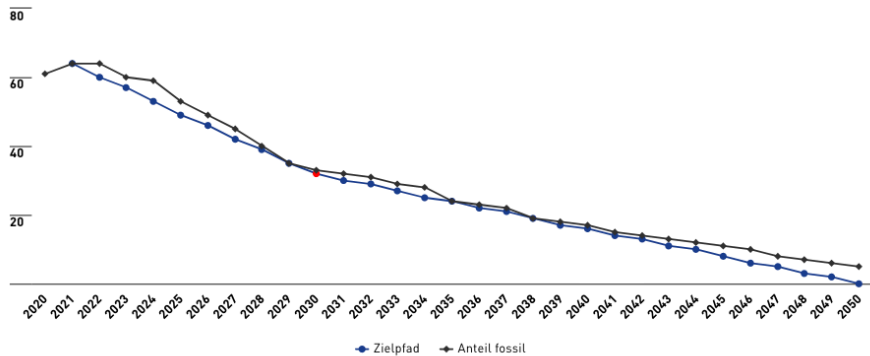
### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Im Hinblick auf den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad wird Allreal bis Ende 2023 die vollständige Verbrauchserfassung der Renditeliegenschaften sicherstellen. Gleichzeitig werden individuelle Objektstrategien erarbeitet, um das ökologische und das ökonomische Potenzial aller Liegenschaften zu eruieren. Durch Sanierungen werden die Bausubstanz und die Infrastrukturanlagen der Renditeliegenschaften laufend dem aktuellen Stand der Technik angepasst und die Heizungssysteme weg von fossilen Energieträgern hin zu erneuerbaren Energien gebracht.

Der Absenkpfad sieht vor, den ausgewiesenen Anteil fossiler Energieträger von rund 64 Prozent (Renditeliegenschaften in der Deutschschweiz, Stand 31.12.2021) bis ins Jahr 2030 um die Hälfte auf 32 Prozent zu senken. Der aktuelle Pfad sieht dieses Ziel mit 33 Prozent noch nicht ganz erreicht und wird deshalb weitere Massnahmen des Unternehmens erfordern. Um die Absenkleistung zu erreichen, sind wertvermehrende Investitionen in Höhe von mindestens CHF 60 Millionen bis ins Jahr 2030 geplant. Wichtigster Ansatzpunkt, um die Anteile fossiler Energieträger darüber hinaus bis ins Jahr 2050 weiter senken zu können, wird die Dekarbonisierung der Fernwärmenetze sein.

#### Reduktion der fossilen Energieträger

Anteil fossiler Energieträger [%]



Allreal kompensiert die CO<sub>2</sub>-Emissionen teilweise. Im Jahr 2022 wurden rund 8000 Tonnen CO<sub>2</sub> durch nach anerkannten Standards wie Gold-Standard oder VSC zertifizierte Klimakompensationsprojekte in Europa und Afrika kompensiert und dafür rund CHF 88 000 aufgewendet. Ab 2023 wird eine genauere Berechnung der betrieblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen nach GHG-Protokoll erfolgen und die Menge der Kompensationszertifikate angepasst.



## Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emissionen

GRI 302-1, 302-3, 305-2

Der Energieverbrauch und der Ausstoss von Treibhausgasen können mit der Sanierung von Bausubstanz und von Infrastrukturanlagen der Renditeliegenschaften reduziert werden. Ausserdem werden Anlagen möglichst energieoptimiert betrieben. Mit diesem Ansatz stellt Allreal sicher, dass den Personen innerhalb der vermieteten Flächen der entsprechende Komfort angeboten wird und die Gebäude gleichzeitig energieeffizient sind. Bei Neubauprojekten aus eigener Entwicklung setzt Allreal konsequent auf die Verwendung anspruchsvoller Standards und den Einsatz zukunftsweisender Technologien.

Für den Energieverbrauch von Immobilien gibt es drei wesentliche Treiber:

— **Umweltbedingungen**

Da ein wesentlicher Teil der Energie zur Beheizung der Gebäude benötigt wird, wirken sich die Umweltbedingungen in den Wintermonaten stark auf den Verbrauch aus. Veränderungen im Energieverbrauch sind mehrheitlich direkt von den anfallenden Heizgradtagen abhängig.

— **Gebäudebetrieb und Nutzerverhalten**

Neben einem Grundsockel an Energieverbrauch ist primär die Personenbelegung einer Mietfläche verbrauchsrelevant. Diese lässt sich durch den Gebäudeeigentümer in der Regel nicht direkt beeinflussen.

— **Bausubstanz**

Die Gebäude und die dazugehörigen Infrastrukturanlagen sind dem jeweiligen Erstellungs- oder Sanierungsalter entsprechend ausgebaut. Neuere Gebäude weisen in der Regel einen tieferen spezifischen Energieverbrauch aus als ältere Gebäude. Hier ist das Potenzial für die Reduktion des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen am grössten.

Der ausgewiesene Energieverbrauch umfasst alle Renditeliegenschaften, die im Geschäftsjahr per 31. Dezember im Eigentum von Allreal waren. Gebäude, welche in der Berichtsperiode verkauft oder aufgrund von Totalsanierungen oder Umbauten nicht vermietet wurden, sind nicht enthalten. Werden in der Bilanzierungsperiode Liegenschaften neu ins Portfolio der Renditeliegenschaften aufgenommen, so werden diese erstmalig in der Energiebilanz berücksichtigt, wenn Verbrauchsdaten einer ganzen Abrechnungsperiode vorliegen. Es kann somit sein, dass die Anzahl der energetisch ausgewerteten Liegenschaften kleiner ist als die im Geschäftsbericht ausgewiesene Anzahl der Liegenschaften. Dies betrifft in der Berichtsperiode auch die Liegenschaften, welche mit der Akquisition mehrerer Gesellschaften in der Westschweiz in das Portfolio der Renditeliegenschaften von Allreal aufgenommen wurden und deren Energieverbrauch noch nicht komplett erfasst ist.

Im Geschäftsjahr 2022 handelt es sich um 23 Wohn- und 39 Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 793 686 Quadratmeter vermietbarer Fläche. Das sind zwei Wohnliegenschaften mehr und eine Geschäftsliegenschaft weniger als im Vorjahr. Die vermietbare Fläche stieg um 8758 Quadratmeter.

Der Gesamtenergieverbrauch sank um 2.8 Prozent auf total 70.61 GWh. Die Energieintensität lag 2022 bei 89.0 kWh/m<sup>2</sup>, im Vorjahr waren es 99.0 kWh/m<sup>2</sup>. Hauptgrund dafür ist vor allem der milde Winter, der zu einer Abnahme der Heizgradtage gegenüber dem Vorjahr geführt hat.

Der Energieverbrauch enthält folgende Komponenten:

- Primärenergiebedarf zur Raumheizung sowie elektrische Energie für Wärmepumpenanlagen
- Elektrische Energie der Allgemeinflächen und allgemeinen Infrastrukturen wie Treppenhäuser, Korridore, Lifte, Kälteerzeugungsanlagen oder Lüftungsanlagen

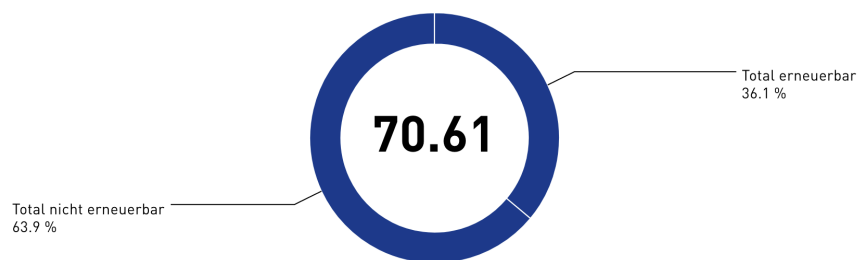
Nicht berücksichtigt ist der Bezug elektrischer Energie innerhalb der vermieteten Flächen. Diese Energie wird von den Mietern direkt bei einem Lieferanten bezogen.

Seit der Berichtsperiode 2020 erhebt Allreal zusätzlich die Qualität der zugekauften elektrischen Energie. Der Anteil von in der Schweiz produziertem Strom aus Wasserkraft betrug im Berichtsjahr rund 99.9 Prozent oder 13 167 887 Kilowattstunden. Die restlichen 0.1 Prozent verteilen sich auf Strom aus Photovoltaik und Kernenergie.

Die Erfassung des Energieverbrauchs und der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt nach der Empfehlung «Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2016» von KBOB/eco-bau/IPB.

---

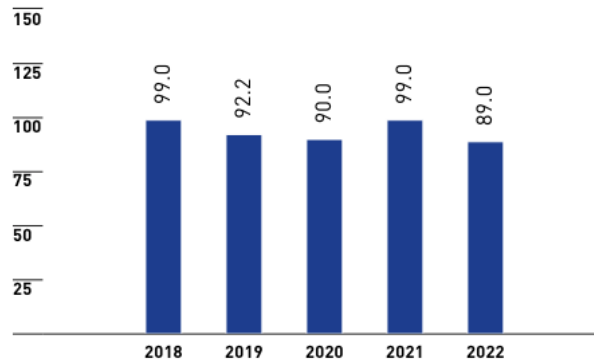
**Anteil erneuerbarer Energie**  
in GWh



Total 62 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 793 686 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

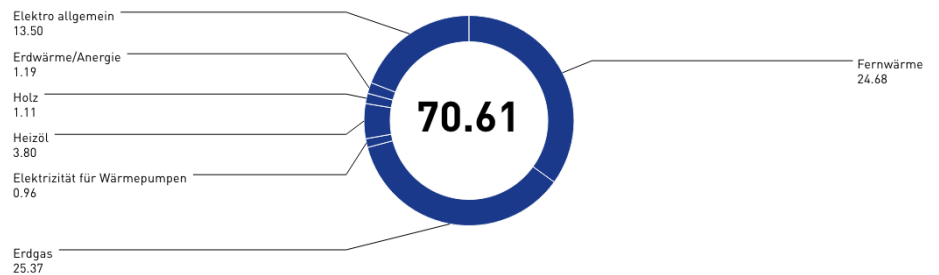
### Energieintensität

in kWh/m<sup>2</sup> vermietbare Fläche



### Gesamtenergieverbrauch nach Quellen

in GWh



Total 62 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 793 686 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche.

Die Bilanzierung und Kennwertbildung erfolgt analog zum bilanzierten Energieverbrauch gemäss Empfehlung «Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2016» von KBOB/ecobau/IPB. Sie umfasst dieselben 62 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 793 686 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Bilanziert werden der Verbrauch von fossilen Brennstoffen in den Liegenschaften (Scope 1), der Bezug von Fernwärme und Strom 2 (Scope 2, market-based) sowie Übertragungs- und Umwandlungsverluste (Scope 3.3).

---

**Treibhausgas-Emissionen**

Scope 1, Scope 2 (market-based) und Scope 3.3, in t CO<sub>2</sub>-Äquivalent

9324

---

**Treibhausgas-Emissionen**

Scope 1, Scope 2 (market-based) und Scope 3.3, in kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/m<sup>2</sup> vermietbare Fläche

11.8

# 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.

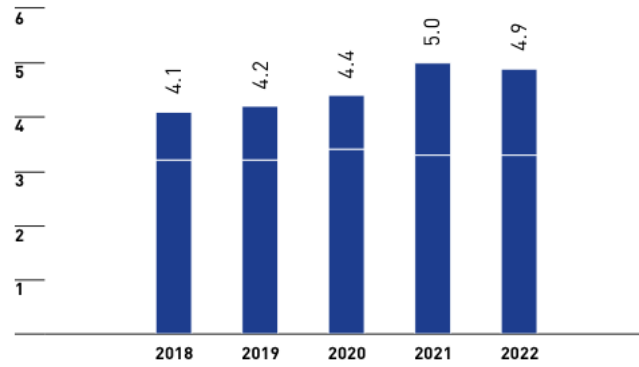
Durch regelmässige Teil- und Totalrenovationen beträgt das wirtschaftliche Alter eines Drittels des Portfolios weniger als 10 Jahre, rund zwei Drittel des Portfolios wurden in den letzten 20 Jahren auf den neuesten Stand gebracht.

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**

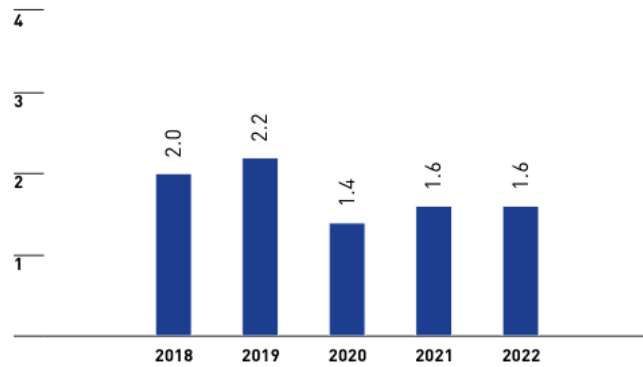
in CHF Mia.



---

**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.

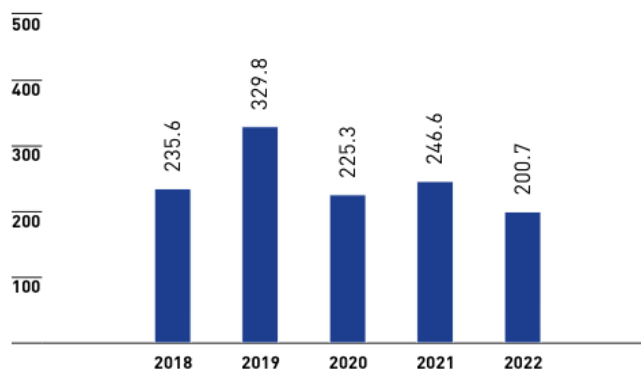
Zu den weiteren Dienstleistungen gehören die Erstvermietung von Mietflächen und der Verkauf von Wohneigentum aus eigener Entwicklung und Realisation.

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

		<b>2022*</b> <b>bzw.</b> <b>31.12.2022</b>	2021* bzw. 31.12.2021	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
Gesamtleistung <sup>2</sup>	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 <sup>3</sup>	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 <sup>3</sup>	CHF Mio.	142.9	133.3	7.2
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	158.1	164.4	-3.8
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>	%	6.0	7.3	-1.3
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt <sup>3</sup>	%	6.7	6.5	0.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	45.6	44.1	1.5
Net Gearing <sup>4</sup> 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

# Gesellschaft

Leistungsfähige, kompetente und motivierte Mitarbeitende sind für eine nachhaltig erfolgreiche Geschäftstätigkeit von grosser Bedeutung. Allreal zahlt allen Mitarbeitenden, unabhängig ob voll- oder teilzeitbeschäftigt, geschlechtsneutral faire, marktgerechte Saläre und bietet überdurchschnittliche Sozial- und Lohnnebenleistungen.

## Beirat Lebensräume

Im Dezember 2022 hat Allreal im Rahmen der ESG-Strategie-Umsetzung den externen Beirat Lebensräume, kurz «EBL», gegründet. Er hat die Aufgabe, die Wirkungsweise von Allreal-Projekten hinsichtlich sozialer Themen zu beurteilen, um damit einen Beitrag zur Zielerreichung im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie von Allreal zu leisten. Dabei soll er auf die Beurteilung des gestalteten Lebensraums fokussieren und insbesondere qualitative Aussagen zur Ausgestaltung öffentlicher und halböffentlicher Räume machen. Neben rückwirkenden Beurteilungen über bereits realisierte Projekte sollen Empfehlungen für zukünftige Projekte abgegeben werden, zum Beispiel bei der Ausschreibung von Studienaufträgen durch die Projektentwicklung. Der EBL besteht aus den drei Allreal-Vertretern CEO, Leiter Entwicklung und Leiter Nachhaltigkeit sowie aus mindestens einem externen Mitglied. Der Vorsitz des EBL wird durch ein externes Mitglied wahrgenommen.

## Mitarbeiterentwicklung

GRI 404

Allreal legt grossen Wert auf die kontinuierliche interne und externe Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden über alle Hierarchiestufen hinweg und übernimmt in der Regel 100 Prozent der anfallenden Kosten wie auch der Arbeitszeit. So wird sichergestellt, dass die Angestellten fachlich auf dem aktuellen Stand sind und qualitativ gute Leistungen erbringen können. Bewährte und laufend optimierte Prozesse sowie gut ausgebildete, bau- und arbeitstechnisch versierte Mitarbeitende garantieren eine effektive Arbeitsweise und ermöglichen den effizienten Einsatz neuer Technologien.

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich die Mitarbeitenden von Allreal während durchschnittlich 28.6 Stunden weitergebildet. Das Unternehmen investierte für interne und externe Aus- und Weiterbildung total CHF 104 875. Das entspricht im Durchschnitt CHF 438 pro Mitarbeitenden.

Alle Mitarbeitenden haben mindestens fünf Wochen Ferien. Zusätzlich ermöglicht ein attraktives Arbeitszeitmodell mit Jahresarbeitszeit ein eigenverantwortliches und flexibles Arbeiten. Allreal ermöglicht allen Mitarbeitenden mit Büroarbeitsplätzen das Arbeiten von zu Hause aus. Mit diesem flexiblen Arbeitszeitmodell fördert das Unternehmen auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie.

Alle fünf Dienstjahre erhalten die Angestellten ein Dienstaltersgeschenk in Form von Aktien, zusätzlichen Ferientagen oder einer Barauszahlung; darüber hinaus verfügt Allreal für die Mitarbeitenden in der Deutschschweiz über eine eigene Pensionskasse mit überdurchschnittlichen Leistungen im schweizweiten Vergleich. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Allreal Romandie SA erhalten per 1. Januar 2023 neue Arbeitsverträge mit Anstellungsbedingungen, die sich

sehr stark an diejenigen der Allreal Generalunternehmung AG anlehnen. In diesem Zusammenhang erhalten die Mitarbeitenden der Allreal Romandie SA auch eine massiv verbesserte Versicherungslösung für die berufliche Vorsorge.

Seit Mitte 2020 bietet Allreal den Mitarbeitenden, die auf den Einsatz ihres Privatautos verzichten und den öffentlichen Verkehr benützen, ein kostenloses Jahresabonnement für den gesamten Verkehrsverbund des Kantons Zürich oder eine gleichwertige Alternative in Genf, Bern oder Basel an.

### **Athletes Network**

Seit Frühjahr 2022 unterstützt Allreal im Rahmen der ESG-Strategieumsetzung die Organisation «Athletes Network». Das Netzwerk hat sich zum Ziel gesetzt, Spitzensportlerinnen und Spitzensportler während und vor allem nach ihrer Sportkarriere beim Einstieg in die Berufswelt zu begleiten, und bringt sie mit Unternehmen zusammen, die ein entsprechendes Angebot haben. In der Berichtsperiode hat Allreal je eine aktive und eine ehemalige Athletin im Rahmen von Praktika beschäftigt.

### **Beschäftigung**

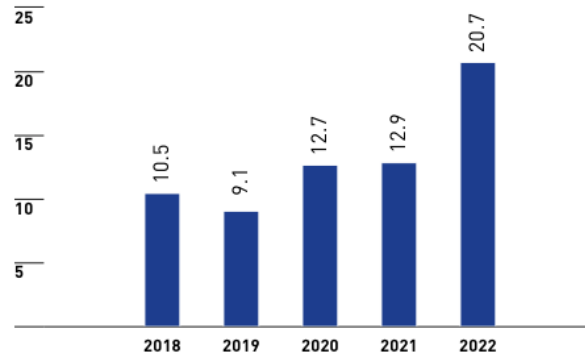
GRI 401, 405

Alle Mitarbeitenden von Allreal erhalten jährlich eine Beurteilung ihrer Leistung, verbunden mit einer Zielsetzung für das folgende Jahr. Dieser standardisierte Prozess wird digital protokolliert.

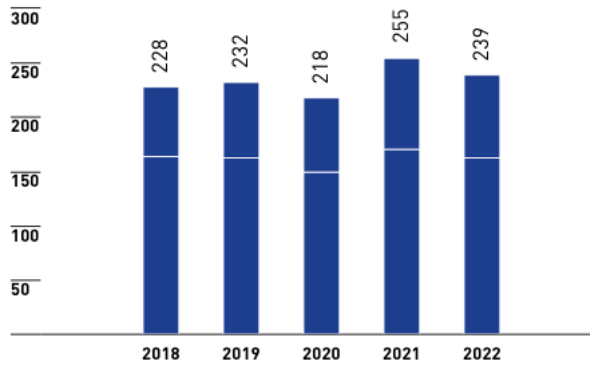
Per 31. Dezember 2022 belief sich der Personalbestand auf 239 Mitarbeitende beziehungsweise 227 Vollzeitstellen. Darüber hinaus waren Freelancer im Umfang von 3.9 Vollzeitstellen für Allreal tätig. Der Frauenanteil an der gesamten Belegschaft beträgt 31.8 Prozent und wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesteigert. Diese Entwicklung soll auch in den kommenden Jahren weiter gefördert werden. Im Verwaltungsrat wurde der Frauenanteil im Berichtsjahr auf 25 Prozent erhöht.

Die Fluktuationsrate betrug im Berichtsjahr bei Allreal 20.7 Prozent und bewegt sich mit einem Plus von 7.8 Prozentpunkten gegenüber dem Vorjahr über dem langjährigen Durchschnitt. Bei der Roof SA betrug die Fluktuationsrate 30.4 Prozent, was einem Minus von 4.4 Prozentpunkten entspricht. Die Gründe hierfür wurden durch die Gruppenleitung analysiert – entsprechende Massnahmen zur Verminderung sollen im Verlauf des Jahres 2023 umgesetzt werden.

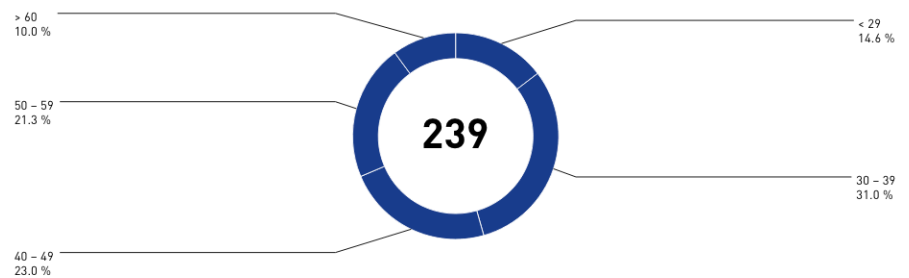
**Fluktuationsraten**  
in % der Mitarbeitenden



**Anzahl Mitarbeitende**  
Personen



**Altersstruktur Mitarbeitende**  
prozentualer Anteil



**Arbeitsicherheit und Gesundheitsschutz**  
GRI 403

Die Arbeitssicherheit hat bei Allreal hohe Priorität, mit besonderem Fokus auf die Baustellen. Projekt- und Bauleiter unterstützen und überwachen die beauftragten Unternehmer bei der Planung und der Umsetzung aller Massnahmen zur Verhinderung von Unfällen. Dazu stehen ihnen im Allreal-Qualitätsmanagementsystem diverse Hilfsmittel wie Checklisten und Reglemente zur Verfügung. Andererseits stellen sie sicher, dass Besuchende auf den Baustellen mit Sicherheitsmaterial ausgerüstet und mit den geltenden Sicherheitsregeln vertraut sind.

An den Bürostandorten stellt die Betriebssanität ein schnelles Eingreifen bei Notfällen sicher. Um diese Aufgaben bestmöglich wahrzunehmen, werden alle Mitarbeitenden, welche auf den Baustellen arbeiten oder der Betriebssanität angehören, mehrmals jährlich in verschiedenen Sicherheitsthemen geschult. Seit der Einführung des Monitorings der Sicherheitsaudits im Jahr 2016 vermochte das Unternehmen die Zahl protokollierter erheblicher Sicherheitsrisiken pro Audit mehr als zu halbieren. Die direkten Kosten für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz, zum Beispiel Sicherheitsausrüstung, Schulungen und Kontrollen, beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 11 415.

Im Verlauf des Berichtsjahres führten die Verantwortlichen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz in der Deutschschweiz insgesamt 12 unangekündigte Baustellenaudits durch und protokollierten ihre Erkenntnisse. Mehrmals bemängelte Punkte wurden an einer Projektleitersitzung im Dezember 2022 detailliert besprochen. Es musste keine Nachkontrolle aufgrund gravierender Mängel im Bereich Arbeitssicherheit durchgeführt werden. Insgesamt stellte Allreal eine leichte Zunahme der kleinen Verstösse fest, die Anzahl der gravierenden Mängel hat auf sehr tiefem Niveau leicht zugenommen.

Im Jahr 2022 verzeichnete die gesamte Allreal-Gruppe keine tödlichen oder schwerwiegenden Unfälle auf den Baustellen. Insgesamt haben sich 11 von Allreal angestellte Personen oder Freelancer während der Arbeitszeit leicht verletzt, das entspricht 4.6 Prozent der gesamten Belegschaft oder 4.4 Fällen pro 200 000 geleistete Arbeitsstunden.

---

**Berufsunfälle**  
Ereignisse 2022

11

Pro 503 195 geleistete Arbeitsstunden

# Compliance

## **Integriertes Qualitätsmanagement**

Allreal verfügt über ein umfassendes und standardisiertes Qualitäts- und Kostenmanagement, das konsequent umgesetzt und laufend aktualisiert wird. Die webbasierte Datenbank «Prozesse bei Allreal für Qualität» (PAQ) definiert Standards und Prozesse und stellt allen Mitarbeitenden Hilfsmittel wie Prozessbeschreibungen, Reglemente, Vorlagen und Beispiele für die tägliche Arbeit zur Verfügung.

## **Beschaffung**

Als Total- und Generalunternehmung haftet Allreal für die Nichteinhaltung der Mindestlöhne und der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen durch Unternehmer sowie sämtliche ihnen nachfolgende Subunternehmer in einer Auftragskette. Angesichts des hohen Kosten- und Termindrucks in der Baubranche besteht das Risiko, dass es zu Verstössen gegen arbeits- und sozialversicherungsrechtliche Bestimmungen kommt. Damit verbunden sind nicht nur Qualitäts-, sondern auch Haftungs- und Reputationsrisiken. Allreal spricht sich gezielt gegen Schwarzarbeit und Lohndumping aus und verpflichtet alle Auftraggeber, sich lückenlos an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu halten.

Im Jahr 2022 wurden auf Allreal-Baustellen diesbezüglich keine Verstösse registriert. Um das Risiko von Zuwiderhandlungen gegen das Entsendegesetz weiter zu minimieren, setzt das Unternehmen auf diverse Massnahmen. Dazu zählen beispielsweise strenge Vertragsbedingungen, eine Ausweispflicht für Bauhandwerker oder Zutrittskontrollen auf Grossbaustellen. Allreal hat mit dem Programm «Qualiconstruct» ein unternehmensspezifisches Zusammenarbeitsmodell entwickelt und kooperiert besonders eng und partnerschaftlich mit ausgewählten Unternehmen, die sich durch einen grossen Leistungsausweis bezüglich Qualität, Wirtschaftlichkeit, Bonität und Innovationskraft auszeichnen. Per Ende 2022 sind insgesamt 49 Unternehmen in 16 Arbeitsgattungen Teil dieses Programms. Die Zugehörigkeit der einzelnen Unternehmen zu Qualiconstruct wird jährlich überprüft.

Seit März 2020 arbeitet Allreal zudem mit dem paritätischen Informationssystem Allianz Bau (ISAB). Die datenbasierte elektronische Plattform wird von den grossen Sozialpartnern im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe getragen und schafft grösstmögliche Transparenz über die Einhaltung der geltenden Mindestarbeitsbedingungen durch die Unternehmer. Allreal verpflichtet alle beauftragten Bauunternehmen, sich im ISAB zu registrieren. Auch im Geschäftsjahr 2022 setzte Allreal auf diese Zusammenarbeit.

Allreal vergab in der Deutschschweiz, gemessen am Projektvolumen, in der Berichtsperiode 99.4 Prozent der Arbeiten an in der Schweiz domizilierte Unternehmen und Lieferanten.

Vor Ort eingesetzte und über die gesamte Bauzeit auf der Baustelle anwesende Bauleiter von Allreal oder langjährige Freelancer kontrollieren und steuern die Einhaltung der Normen und Gesetze sowie die Qualität der Ausführung.

Die unternehmenseigene Serviceorganisation stellt sicher, dass allfällige Mängel, die nach Übergabe eines Bauobjekts an die Bauherrschaft oder die Eigentümer auftreten, schnell und unkompliziert behoben werden. Für die Administration der Mängelbehebung steht den Verantwortlichen eine eigens entwickelte, leistungsfähige Onlineplattform zur Verfügung. Durch die systematische Erfassung der Mängel besteht zudem die Gewähr, dass allfällige Häufungen von Mängeln entdeckt und künftig bereits bei der Planung verhindert werden.

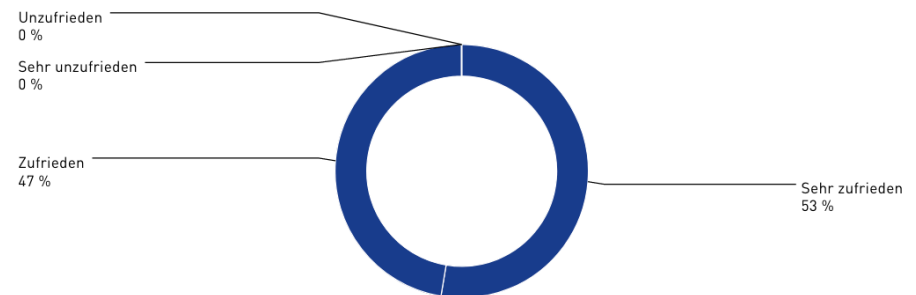
### Kundenumfragen

Sowohl Kunden, die von Allreal Wohneigentum erwerben, wie auch eine Auswahl von Bauherrschaften von Drittprojekten erhalten nach Beendigung der Bauarbeiten die Möglichkeit, das Unternehmen anhand eines standardisierten Fragebogens zu bewerten und konkrete Verbesserungsvorschläge anzubringen. Während des Geschäftsjahres 2022 wurden 42 Fragebögen retourniert. In der Gesamtbeurteilung waren dabei 53 Prozent der Bauherrschaften von Drittprojekten mit Allreal «sehr zufrieden», die restlichen 47 Prozent «zufrieden». Von den Käufern von Wohneigentum würden 78 Prozent Allreal weiterempfehlen.

---

#### Kundenzufriedenheit Bauherrschaften von Drittprojekten

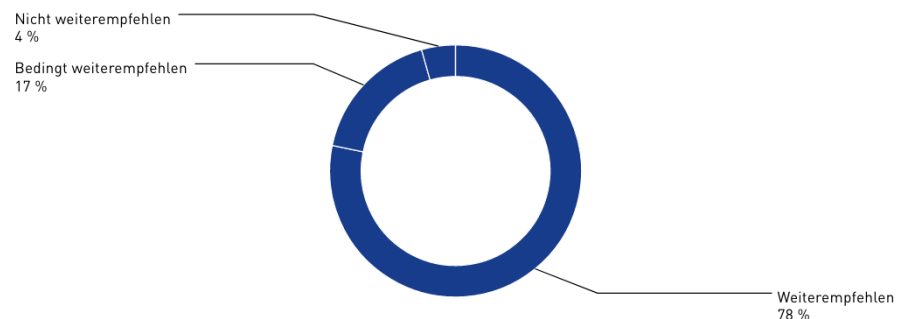
Bewertung / prozentualer Anteil



---

#### Kundenzufriedenheit Käufer von Wohneigentum

Bewertung/prozentualer Anteil



Im September 2022 hat die Sparte Bewirtschaftung des Geschäftsfelds Immobilien zum zweiten Mal nach 2020 eine repräsentative Kundenumfrage bei Wohnungs- und Geschäftsmietern durchgeführt. Befragt wurden in elektronischer Form insgesamt 1964 Mieter zur Dienstleistung der drei Sparten Bewirtschaftung, Portfoliomanagement und Gebäudemanagement. Die Rücklaufquote lag bei

486 Fragebögen oder 25%. Um eine Vergleichbarkeit zur Kundenumfrage aus dem Jahr 2020 zu gewährleisten, wurden die identischen zehn Fragen mit einer Punkteskala von 1 bis 4 verwendet. Über alle Themenbereiche wurde im Durchschnitt ein erfreulicher Gesamtwert von 3.05 erreicht.

Die Befragten hatten zudem die Möglichkeit, individuelle Anmerkungen anzubringen. Insgesamt wurden 237 Freitextfelder genutzt. Sie liefern zusätzliche wertvolle Hinweise für die weitere Verbesserung der Servicedienstleistungen. Die Resultate wurden mit den entsprechenden Teams besprochen, und erforderliche Massnahmen wurden eingeleitet, welche im Laufe des Jahres 2023 umgesetzt werden.

### **Allreal Verhaltenskodex**

GRI 2-24, 205

Der für die gesamte Allreal-Gruppe verbindliche Verhaltenskodex beschreibt das von den Mitarbeitenden erwartete Geschäftsgebaren und definiert damit einerseits die Leitplanken, die ohne Ausnahmen und Einschränkungen zu respektieren und mitzutragen sind. Andererseits sind auch die Sanktionen bei Verstössen festgehalten. Das eigenverantwortliche Einhalten ethischer Standards und das strikte Befolgen aller für das Unternehmen relevanten Gesetze bilden die Basis allen unternehmerischen Handelns.

In dem seit dem Jahr 2018 bestehenden Verhaltenskodex hat Allreal die folgenden Korruptionsrisiken als wesentlich definiert und berücksichtigt: die Vergabe von Planer- und Subunternehmerleistungen, die Vergabe von Aufträgen für Bewirtschaftung und Facility-Management, die Akquisition von Entwicklungsliegenschaften, die Akquisition von GU-/TU-Aufträgen und der Kauf/Verkauf von Renditeliegenschaften. Alle neu eintretenden Mitarbeitenden werden über den Verhaltenskodex in Kenntnis gesetzt. Darüber hinaus findet im Auftrag des Verwaltungsrats und der Gruppenleitung jährlich eine obligatorische Schulung aller Mitarbeitenden zu einem Thema aus dem Verhaltenskodex statt, wobei die Themen nach Führungsebene variieren können. Im Berichtsjahr war dies für die Mitarbeitenden in der Deutschschweiz «soziale Medien», für die Mitarbeitenden in der Romandie fand eine allgemeine Einführung zum Verhaltenskodex statt.

PDF Verhaltenskodex:

[http://allreal.ch/fileadmin/user\\_upload/redakteure/ueber\\_allreal/allreal-gruppe/allreal-verhaltenskodex.pdf](http://allreal.ch/fileadmin/user_upload/redakteure/ueber_allreal/allreal-gruppe/allreal-verhaltenskodex.pdf)

### **Unabhängige externe Meldestelle**

GRI 2-16, 2-27, 406, 418

Sowohl Mitarbeitende als auch Dritte, die Verstösse gegen geltende Gesetze oder gegen den Verhaltenskodex feststellen oder vermuten, haben die Möglichkeit, diese einer unabhängigen externen Stelle zu melden. Die Meldung erfolgt dabei über ein im Allreal-Intranet und auf der Website des Unternehmens verfügbares Online-Formular. Die Anonymität von Hinweisgebern und der vertrauliche Umgang mit Informationen sind dank eines Drittanbieters in jedem Fall gewahrt. Die unabhängige externe Meldestelle stellt sicher, dass für einen Hinweisgeber aus der Kontaktaufnahme keinerlei Nachteile resultieren.



Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Vorfälle gemeldet.

Als Ergänzung zur bestehenden unabhängigen externen Meldestelle, welche auch Dritten zur Verfügung steht, arbeitet Allreal mit der Fachstelle Mobbing und Belästigung zusammen. Die Fachstelle berät Mitarbeitende wie auch die Gruppenleitung bei Anzeichen von Mobbing, sexueller Belästigung und Diskriminierung unter Wahrung der Anonymität. Die letzte Schulung der Mitarbeitenden zu diesem Thema fand im Oktober/November 2021 statt. In der Berichtsperiode wurden keine Verdachtsfälle von Mobbing, sexueller Belästigung oder Diskriminierung registriert.

#### Fachstelle Mobbing und Belästigung

Bezüglich Verletzungen des Schutzes von Kundendaten und der Diskriminierungsfreiheit wurden im Jahr 2022 keine Verstöße gemeldet. Auch wurden im Berichtszeitraum keine wesentlichen Sanktionen oder Bussen gegen Allreal hinsichtlich der Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen oder wirtschaftlichen Bereich oder der Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen ausgesprochen.

Die Gruppenleitung informiert den Verwaltungsrat vierteljährlich im Rahmen eines standardisierten Reportings über relevante Vorkommnisse, welche die Geschäftsbeziehungen oder das operative Geschäft von Allreal potenziell negativ beeinflussen könnten.

# Anhang und Index

## Interessengruppen

Allreal will mit den relevanten Interessengruppen einen echten Dialog führen. Dafür hat das Unternehmen in den letzten Jahren diverse Plattformen geschaffen und etabliert. Dazu gehören unter anderem der regelmässige Informationsaustausch mit Behördenvertretern und Kunden auf Geschäftsleitungsebene, die Mitarbeit in Branchenverbänden, Umfragen zur Kundenzufriedenheit oder Mitarbeiterbefragungen oder auch Schulungen zum Verhaltenskodex sowie die laufenden Gespräche mit Lieferanten und Unternehmern in beiden Geschäftsfeldern.

Anlässlich der halbjährlichen Publikation der Ergebnisse treffen sich Vertreter der Gruppenleitung, in der Regel vertreten durch den CEO und den CFO, unterstützt vom Leiter Kommunikation, verschiedene Akteure aus dem Finanzbereich sowie aktive und potenzielle Investoren. Regelmässige Kontakte und die Nähe zu Mietern, Bauherren, Lieferanten und Behörden sind für Allreal ebenfalls wichtiger Bestandteil für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung. Dabei stehen immer wieder auch ESG-Themen im Fokus. Die aus diesen Gesprächen und den oben erwähnten Instrumenten gewonnenen Erkenntnisse werden stufengerecht und gewichtet nach Relevanz durch die Mitglieder der Gruppenleitung in die vierteljährlich stattfindenden Sitzungen des Verwaltungsrats hineingetragen.

Die wichtigsten Interessensgruppen und die Regelmässigkeit der Kontakte sind in alphabetischer Reihenfolge wie folgt definiert:

<b>Aktionäre</b>	<b>Regelmässig</b>
Berichterstattung	
Generalversammlung	
Website	
Webcast	
<b>Auftraggeber/Kunden</b>	<b>Bei Bedarf</b>
Online-Umfragen	
Sitzungen	
E-Mail	
Telefongespräche	
Veranstaltungen	
Websites	
<b>Finanzanalysten/Investoren</b>	<b>Regelmässig</b>
Veranstaltungen	
Webcast	
E-Mail	
<b>Medien</b>	<b>Bei Bedarf</b>
Medienmitteilungen	
E-Mail	
Telefongespräche	

<b>Mitarbeitende</b>	<b>Häufig</b>
Intranet	
E-Mail	
Veranstaltungen	
Umfragen	
Online-Formular für Verbesserungsvorschläge	
Unabhängige Meldestelle für Fälle regelwidrigen Verhaltens	
Schulungen	
<b>Öffentlichkeit</b>	<b>Bei Bedarf</b>
E-Mail	
Websites	
Briefpost	
Telefongespräche	
Veranstaltungen	
<b>Unternehmer/Lieferanten</b>	<b>Häufig</b>
Sitzungen	
Briefpost	
E-Mail	
Telefongespräche	
<b>Verwaltung/Behörden</b>	<b>Bei Bedarf</b>
Sitzungen	
Briefpost	
E-Mail	
Telefongespräche	

**Wesentliche Themen**

Das Unternehmen hat im Dialog mit den wichtigsten Interessensgruppen die nachfolgenden Themen als für Allreal wesentlich definiert – zuletzt bei der Definition der Nachhaltigkeitsstrategie im Jahr 2021 und bei einer ersten Überarbeitung im Sommer 2022.

**Ökologie**

Allreal hat und übernimmt ökologische Verantwortung. Der Energieverbrauch und der Ausstoss von Treibhausgasen kann und muss einerseits mit der Sanierung von Bausubstanz und Infrastrukturanlagen der Renditeliegenschaften reduziert werden. Andererseits setzt Allreal bei Neubauten, insbesondere aus eigener Entwicklung, auf die Verwendung anspruchsvoller Standards und den Einsatz zukunftsweisender Technologien.

### **Beschäftigung**

Allreal legt Wert darauf, ein attraktiver Arbeitgeber zu sein. In Zeiten des Fachkräftemangels in diversen bei Allreal beschäftigten Berufsgruppen ist es wichtig, dass sich die Mitarbeitenden im Unternehmen selbst weiterentwickeln können und dabei unterstützt werden. Als Immobilienunternehmen mit einer eigenen Generalunternehmung hat die Prävention von Unfällen für Allreal hohe Priorität. Diskriminierungsfreiheit, Lohn- und Chancengleichheit werden bei Allreal gelebt.

### **Compliance**

Auftragnehmern, Kunden und Partnern begegnet Allreal auf Augenhöhe und ist ein fairer und zuverlässiger Verhandlungspartner. Das Einhalten der geltenden Regeln und Gesetze – insbesondere der arbeits- und sozialversicherungsrechtlichen Bestimmungen – hat für das Unternehmen einen hohen Stellenwert.

### **Wirtschaftliche Leistung**

Seit dem Börsengang vor 20 Jahren agiert das Unternehmen erfolgreich auf dem Schweizer Immobilienmarkt und generiert für die Eigentümer eine stabile wiederkehrende Rendite. Eine grosse Zahl von Mietern, Mitarbeitenden und Auftragnehmern ist von der gesunden finanziellen Entwicklung des Unternehmens abhängig. Allreal ist überzeugt, dass der wirtschaftliche Erfolg eines Unternehmens im Einklang mit nachhaltigem und verantwortungsvollem Arbeiten stehen muss.

**GRI content index 2022**

Die neuen GRI-Standards 1, 2 und 3 liegen erst in englischer Sprache vor. Deshalb ist der gesamte Inhaltsindex in Englisch verfasst.

Allreal Holding AG has reported in accordance with the GRI Standards for the period 01.01.2022–31.12.2022.

GRI 1: Foundation 2021

No applicable Sector Standards available.

General disclosures	Disclosure	Location / Text	Reason for Omission	Explanation	
GRI 2: General Disclosures 2021	2-1	Organizational details	a. Allreal Holding AG b. 2022 Annual Report – Corporate Governance c. Legal HQ: CH-6340 Baar Operational HQ: CH-8152 Glattpark d. Switzerland		
	2-2	Entities included in the organization’s sustainability reporting	2022 CSR – Environment 2022 CSR – Society		
	2-3	Reporting period, frequency and contact point	a. Calendar year, annual b. Calendar year, annual c. 01 March 2023 d. 2022 CSR – Contact		
	2-4	Restatements of information	No revisions have been made. Only comparisons were made with previous reports if the data collection was based on the same principles.		
	2-5	External assurance	This report has not been externally audited.		
	2-6	Activities, value chain and other business relationships	a. 2022 Annual Report – Business model and strategy b. 2022 CSR – Economy c. No other relevant business relationships d. 2022 Annual Report – Management report		
	2-7	Employees	2022 CSR – Society		
	2-8	Workers who are not employees			
	2-9	Governance structure and composition	2022 Annual Report – Organisation		
	2-10	Nomination and selection of the highest governance body	a. Articles of association and Corporate Governance Report b. Corporate Governance Report		
	2-11	Chair of the highest governance body	2022 Annual Report – Organisation		

2-12	Role of the highest governance body in overseeing the management of impacts	2022 CSR – Appendix and index a. Corporate Governance Report and Organisational Regulations b. Corporate Governance Report c. Corporate Governance Report and Organisational Regulations		
2-13	Delegation of responsibility for managing impacts			
2-14	Role of the highest governance body in sustainability reporting	2022 Annual Report – Corporate Governance		
2-15	Conflicts of interest	2022 Annual Report – Corporate Governance		
2-16	Communication of critical concerns	2022 CSR – Compliance		
2-17	Collective knowledge of the highest governance body	2022 CSR – Appendix and index		
2-18	Evaluation of the performance of the highest governance body	2022 Annual Report – Corporate Governance		
2-19	Remuneration policies	2022 Annual Report – Compensation report		
2-20	Process to determine remuneration	a. Compensation Report b. Minutes of AGM		
2-21	Annual total compensation ratio	2022 Annual Report – Compensation report		
2-22	Statement on sustainable development strategy	2022 CSR – Sustainability at Allreal 2022 CSR – Goals		
2-23	Policy commitments	Code of Conduct of 9 December 2021:		
2-24	Embedding policy commitments	2022 CSR – Compliance		
2-25	Processes to remediate negative impacts	2022 CSR – Compliance		
2-26	Mechanisms for seeking advice and raising concerns	ii.:2022 CSR – Compliance		
2-27	Compliance with laws and regulations	2022 CSR – Compliance 2022 CSR – Society		
2-28	Membership associations	– Verband der Immobilien-Investoren – Schweizer Verband für Wohnungswesen – Zürcher Hauseigentümerverband – Forum Energie – Verein Minergie – Zürcher Studiengesellschaft für Bau- und Verkehrsfragen – Kulturmeile Zürich-West		

## Allreal-Nachhaltigkeitsbericht 2020/2021

Editorial

Ziele

Ökologie

Ökonomie

Gesellschaft

Compliance

**Anhang und Index**

	2-29	Approach to stakeholder engagement	2022 CSR – Appendix and index		
	2-30	Collective bargaining agreements	0% of employees covered by collective agreements		
<b>Material topics</b>					
<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-1	Process to determine material topics	2022 CSR – Appendix and index		
	3-2	List of material topics	2022 CSR – Appendix and index		
<b>Economic performance</b>					
<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-3	Management of material topics			
<b>GRI 201: Economic Performance 2016</b>	201-1	Direct economic value generated and distributed	2022 CSR – Economy 2022 Annual Report – Annual accounts		
	201-2	Financial implications and other risks and opportunities due to climate change	2022 CSR – Economy		
	201-3	Defined benefit plan obligations and other retirement plans	2022 Annual Report – Notes to the consolidated financial statements		
	201-4	Financial assistance received from government	No financial assistance received from government		
<b>Procurement practices</b>					
<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-3	Management of material topics	2022 CSR – Compliance		
<b>GRI 204: Procurement Practices 2016</b>	204-1	Proportion of spending on local suppliers	2022 CSR – Compliance		
<b>Anti-corruption</b>					
<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-3	Management of material topics	2022 CSR – Compliance		
<b>GRI 205: Anti-corruption 2016</b>	205-1	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	2022 CSR – Compliance		
	205-2	Communication and training about anti-corruption policies and procedures	2022 CSR – Compliance		
	205-3	Confirmed incidents of corruption and actions taken	2022 CSR – Compliance		
<b>Energy</b>					
<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-3	Management of material topics	2022 CSR – Environment		
<b>GRI 302: Energy 2016</b>	302-1	Energy consumption within the organization	2022 CSR – Environment		
	302-2	Energy consumption outside of the organization	Omission	Information unavailable/incomplete	Beyond topic boundary as the reported energy consumption covers all yield-producing properties that were owned by Allreal in the financial year up to 31 December.
	302-3	Energy intensity	2022 CSR – Environment		

	302-4	Reduction of energy consumption	Omission	Information unavailable/incomplete	A system for comprehensive energy recording is being developed, but monitoring has not yet been fully implemented.
	302-5	Reductions in energy requirements of products and services	Omission	Information unavailable/incomplete	Monitoring has not yet been fully implemented during the reporting period. Goals for sustainable energy management are established now.

**Emissions**

<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-3	Management of material topics	<a href="#">2022 CSR – Environment</a>		
	305-1	Direct (Scope 1) GHG emissions	<a href="#">2022 CSR – Environment</a>		
	305-2	Energy indirect (Scope 2) GHG emissions	<a href="#">2022 CSR – Environment</a>		
	305-3	Other indirect (Scope 3) GHG emissions	Omission	Information unavailable/incomplete	Allreal has not collected data on its other indirect GHG emissions yet.
	305-4	GHG emissions intensity	Omission	Information unavailable/incomplete	A system for comprehensive energy recording is being developed, but monitoring has not yet been fully implemented.
	305-5	Reduction of GHG emissions	<a href="#">2022 CSR – Environment</a>		
	305-6	Emissions of ozone-depleting substances (ODS)	Omission	Not applicable	Allreal does not import, export or emit significant amounts of ozone-depleting substances.
	305-7	Nitrogen oxides (NOx), sulfur oxides (SOx), and other significant air emissions	Omission	Information unavailable/incomplete	A system for comprehensive energy recording is being developed, but monitoring has not yet been fully implemented.

**Employment**

<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-3	Management of material topics	<a href="#">2022 CSR – Society</a>		
<b>GRI 401: Employment 2016</b>	401-1	New employee hires and employee turnover	<a href="#">2022 CSR – Society</a>		
	401-2	Benefits provided to full-time employees that are not provided to temporary or part-time employees	None. Identical company services and benefits for all employees		
	401-3	Parental leave	<a href="#">2022 CSR – Society</a>		

**Occupational health and safety**

<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-3	Management of material topics	<a href="#">2022 CSR – Society</a>		
<b>GRI 403: Occupational Health and Safety 2018</b>	403-1	Occupational health and safety management system	<a href="#">2022 CSR – Society</a>		



## Allreal-Nachhaltigkeitsbericht 20202

Editorial

Ziele

Ökologie

Ökonomie

Gesellschaft

Compliance

**Anhang und Index**

	403-2	Hazard identification, risk assessment, and incident investigation	2022 CSR – Society		
	403-3	Occupational health services	2022 CSR – Society		
	403-4	Worker participation, consultation, and communication on occupational health and safety	2022 CSR – Society		
	403-5	Worker training on occupational health and safety	2022 CSR – Society		
	403-6	Promotion of worker health	Omission	Not applicable	Allreal operates exclusively in Switzerland, where the entire population already has access to high-quality health services.
	403-7	Prevention and mitigation of occupational health and safety impacts directly linked by business relationships	2022 CSR – Society		
	403-8	Workers covered by an occupational health and safety management system	2022 CSR – Society		
	403-9	Work-related injuries	2022 CSR – Society		
	403-10	Work-related ill health	Omission	Not applicable	No work environment that could cause the described work-related diseases.

### Training and education

GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	2022 CSR – Society		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	404-1	Average hours of training per year per employee	2022 CSR – Society		
	404-2	Programs for upgrading employee skills and transition assistance programs	2022 CSR – Society		
	404-3	Percentage of employees receiving regular performance and career development reviews	2022 CSR – Society		

### Diversity and equal opportunity

GRI 3: Material Topics 2021	3-3	Management of material topics	2022 CSR – Society		
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Diversity of governance bodies and employees	2022 Annual Report/ Organisation 2022 CSR – Society		
	405-2	Ratio of basic salary and remuneration of women to men programs	2022 CSR – Society		

## Allreal-Nachhaltigkeitsbericht 2020/21

Editorial

Ziele

Ökologie

Ökonomie

Gesellschaft

Compliance

**Anhang und Index**

---

### Non-discrimination

---

<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-3	Management of material topics	<a href="#">2022 CSR – Compliance</a>
------------------------------------	-----	-------------------------------	---------------------------------------

---

<b>GRI 406: Non-discrimination 2016</b>	406-1	Incidents of discrimination and corrective actions taken	<a href="#">2022 CSR – Compliance</a>
---	-------	--	---------------------------------------

---

### Customer privacy

---

<b>GRI 3: Material Topics 2021</b>	3-3	Management of material topics	<a href="#">2022 CSR – Compliance</a>
------------------------------------	-----	-------------------------------	---------------------------------------

---

<b>GRI 418: Customer Privacy 2016</b>	418-1	Substantiated complaints concerning breaches of customer privacy and losses of customer data	<a href="#">2022 CSR – Compliance</a>
---------------------------------------	-------	--	---------------------------------------

---

## **Kontakte**

### **CEO**

Roger Herzog  
T +41 44 319 12 04  
[roger.herzog@allreal.ch](mailto:roger.herzog@allreal.ch)

### **CFO**

Thomas Wapp  
T +41 44 319 14 88  
[thomas.wapp@allreal.ch](mailto:thomas.wapp@allreal.ch)

### **Leiter Kommunikation**

Reto Aregger  
T +41 44 319 12 67  
[reto.aregger@allreal.ch](mailto:reto.aregger@allreal.ch)

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Allreal Holding AG  
Grabenstrasse 25, 6340 Baar  
T +41 41 711 33 03  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

### **Text und Redaktion**

Allreal-Gruppe  
Kommunikation  
Lindbergh-Allee 1, 8152 Glattpark

### **Konzept, Design und Realisation (Online und Print)**

Linkgroup AG, 8008 Zürich  
[www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)

### **Für weitere Informationen und Auskünfte zu Allreal**

Allreal-Gruppe  
Leiter Kommunikation  
Reto Aregger  
T +41 44 319 12 67  
[reto.aregger@allreal.ch](mailto:reto.aregger@allreal.ch)  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)