

Nachhaltigkeitsbericht

2019

allreal

«Allreal schafft Werte» – diesem Credo fühlen wir uns verpflichtet. Jahr für Jahr berichten wir, welche Werte wir im vergangenen Geschäftsjahr geschaffen haben. Bisher fokussierten wir dabei vor allem auf die finanziellen Werte, mit dem ersten eigenständigen Nachhaltigkeitsbericht richten wir einen noch umfassenderen Blick auf unser Tun.

Der Bericht zeigt auf, wo wir ebenfalls Werte für unsere Anspruchsgruppen schaffen. Wir nutzen die Standards der Global Reporting Initiative (GRI), um Ihnen ein strukturiertes und vergleichbares Bild unseres Unternehmens vorzulegen.

Dabei fokussieren wir auf die vier Verantwortungsbereiche Ökologie, wirtschaftliche Leistung, Beschäftigung und Compliance. Wir zeigen Ihnen, weshalb Aus- und Weiterbildung für uns einen hohen Stellenwert haben, wie wir Unfälle auf unseren Baustellen verhindern, den Energieverbrauch unserer Renditeliegenschaften reduzieren oder welches die grössten Herausforderungen auf dem Beschaffungsmarkt sind.

Wir sind überzeugt, dass der wirtschaftliche Erfolg eines Unternehmens im Einklang mit nachhaltigem und verantwortungsvollem Arbeiten stehen muss und auch kein Widerspruch ist. Wir sind bestrebt, für alle unsere Anspruchsgruppen Werte zu schaffen – heute und in Zukunft.

Roger Herzog
CEO

Als gemessen am Marktwert der Renditeliegenschaften drittgrösste kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit eigener Generalunternehmung ist sich Allreal 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.

Allreal als Pionier in nachhaltigem Bauen

In der mehr als 20-jährigen Firmengeschichte hat sich Allreal einen Namen als Pionier und Wegbereiter bei der Entwicklung, Planung und Realisation von ökologisch beispielhaften Projekten geschaffen. Die Allreal Generalunternehmung AG ist Mitglied des Vereins Minergie und hat seit dem Jahr 2000 gegen 600 Minergie-Gebäude als Eigenprojekte oder für Dritte realisiert. Darunter die mit dem Schweizer Solarpreis und dem Watt d'Or ausgezeichnete Null-Heizenergie-Wohnüberbauung Eulachhof in Winterthur. Das Eigenprojekt Richti Wallisellen war zudem die schweizweit erste Arealüberbauung, welche die Ziele aus der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllt, und in Mönchaltorf realisierte Allreal eine der ersten Wohnsiedlungen im Minergie-A-Standard.

Bülachguss

Zwischen 2017 und 2019 realisierte Allreal auf dem ehemaligen Industrieareal der Giesserei Bülachguss in Bülach-Nord ein neues Quartier. Das Projekt aus eigener Entwicklung umfasst 19 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 493 Miet- und Eigentumswohnungen sowie die Sanierung eines teilweise denkmalgeschützten ehemaligen Industriegebäudes.

Heizwärme und Brauchwarmwasser werden für das gesamte Bülachguss-Areal mittels Grundwasser-Wärmepumpen produziert. Bei tiefen Aussentemperaturen stehen zur Abdeckung von Spitzenlasten Gasheizungen zur Verfügung. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein eigenes Anergienetz.



Anergienetz

Ein Anergienetz ist ein niedertemperaturiges Fernwärmenetz, an welches mehrere Gebäude über eine Ringleitung angeschlossen sind. Die Wärme wird im Fall von Bülachguss aus dem Grundwasserstrom der Glatt gewonnen. Benötigt ein Gebäude Wärme oder Kälte, so wird sie aus dem Anergienetz bezogen und mittels Wärmepumpen bereitgestellt. Abwärme, die bei der Klimatisierung von Bürogebäuden oder Gewerbebetrieben anfällt, wird ebenfalls in das System eingespeist.

Alle Neubauten wurden im Minergie-Eco-Standard erstellt, das umgebaute Gebäude im Minergie-Standard. Minergie-Eco-zertifizierte Gebäude erfüllen zusätzlich zum Minergie-Standard spezifische Anforderungen bezüglich Gesundheit und Bauökologie.

Vier Gebäude mit 76 Mietwohnungen hat Allreal ins Portfolio der Renditeliegenschaften übernommen, weitere fünf Gebäude mit insgesamt 73 Wohnungen wurden im Stockwerkeigentum verkauft. Dass die übrigen 343 Mietwohnungen und das Geschäftshaus noch während der Bauphase an einen institutionellen Investor veräussert wurden, ist ein weiteres Zeichen dafür, dass umweltbewusst und ressourcenschonend geplante, realisierte und betriebene Immobilien nachhaltig rentabel sind.

Erfolgreiche Altlastensanierung

Nach rund 80 Jahren als Giessereistandort war das Bülachguss-Areal durch Schadstoffe belastet. Zudem wurden beim Bau einzelner Gebäude heute nicht mehr zugelassene Baustoffe verwendet. Allreal unterzog das gesamte Areal einer Totalsanierung, so dass eine Entlassung aus dem Kataster der belasteten Standorte erreicht wurde. Insgesamt 55 000 Tonnen belastetes Material wurden dekontaminiert und entsorgt oder verwertet. Bei der Produktion der für die Neubauten benötigten 38 000 Kubikmeter Beton konnten rund 25 Prozent Sekundärrohstoffe aus der Altlastenentsorgung verwendet werden. Zudem wurden aus dem anfallenden Beton- und Mischabbruch direkt vor Ort rund 10 000 Kubikmeter Recyclingkies produziert.

Energieverbrauch und CO₂-Emissionen

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

Der Energieverbrauch und der Ausstoss von Treibhausgasen kann mit der Sanierung von Bausubstanz und Infrastrukturanlagen der Renditeliegenschaften reduziert werden. Dazu 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 betrieben werden. Allreal setzt bei Neubauprojekten, insbesondere aus eigener Entwicklung, 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 direkt 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 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

CO₂-Emissionen am grössten. Durch grosszyklische Sanierungen werden die Bau- substanz und die Infrastrukturanlagen der Portfolioliegenschaften laufend moder- niert und dem aktuellen Stand der Technik angepasst.

Der ausgewiesene Energieverbrauch umfasst alle Renditeliegenschaften, die im Geschäftsjahr per 31. Dezember im Eigentum von Allreal waren. Im Geschäftsjahr 2019 handelt es sich dabei um 18 Wohn- und 38 Geschäftsliegenschaften mit ins- gesamt 728 322 Quadratmeter vermietbarer Fläche. Gebäude, welche in der Be- richtsperiode aufgrund von Totalsanierungen oder Umbauten nicht vermietet wur- den, sind nicht enthalten.

Werden in der Bilanzierungsperiode Liegenschaften neu ins Portfolio der Rendite- liegenschaften aufgenommen, so werden diese erstmalig in der Energiebilanz be- rücksichtigt, 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.

Der Energieverbrauch enthält folgende Komponenten:

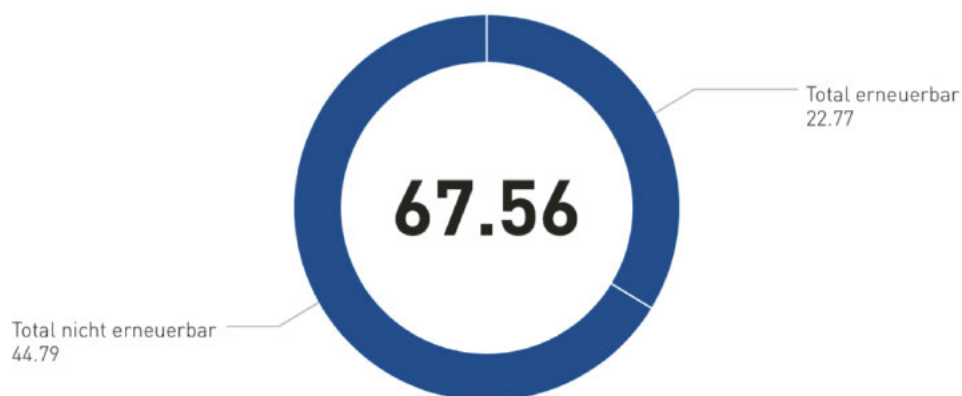
- Primärenergiebedarf zur Raumheizung sowie elektrische Energie für Wärme- pumpenanlagen
- elektrische Energie der Allgemeinflächen und allgemeinen Infrastrukturan- lagen wie Treppenhäuser, Korridore, Lifte, Kälteerzeugungsanlagen oder Lüftungsanlagen

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

Die Erfassung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen erfolgt nach der Empfehlung «Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2016» von KBOB/eco-bau/IPB. Darin sind für die unterschiedlichen Energieträger wie Erdgas, Heizöl, Fernwärme oder Strom Kennwerte definiert, die sowohl die Energiegewinnung als auch die Verteilung und Bereitstellung berücksichtigen.

Anteil erneuerbarer Energie

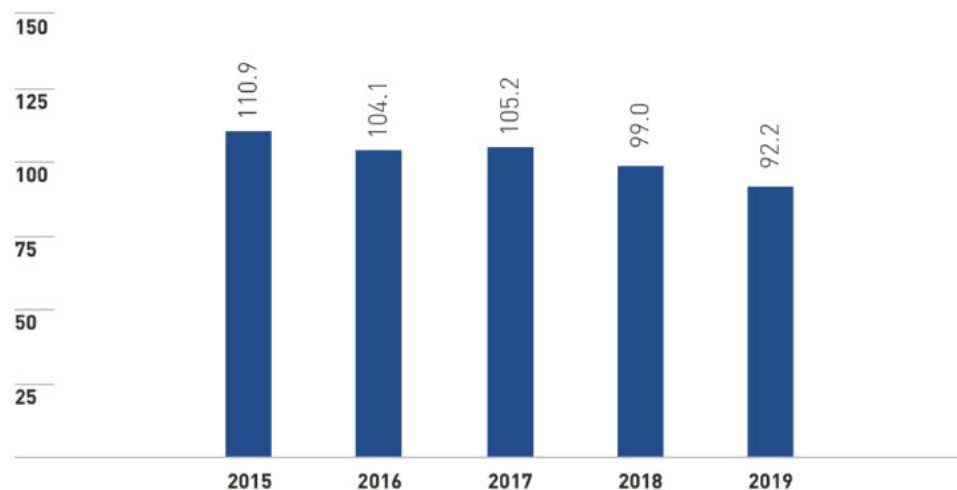
in gWh



Total 56 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 733 244 m² vermietbarer Fläche.

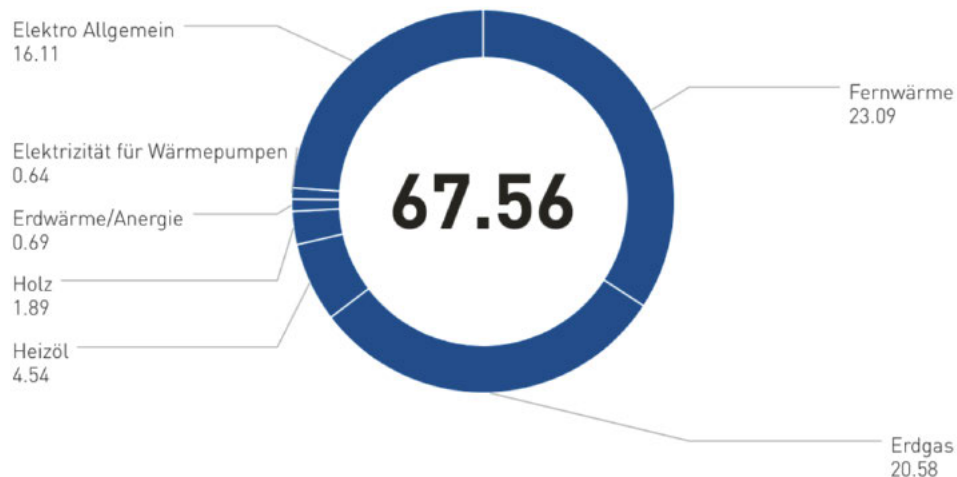
Energieintensität

in kWh/m² vermietbare Fläche



Gesamtenergieverbrauch nach Quellen

in aWh



Total 56 Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit insgesamt 733 244 m² vermietbarer Fläche.

Sämtliche Energieträger für die Versorgung der Gebäude im Portfolio von Allreal werden zugekauft. Allreal besitzt und betreibt keine eigenen Energieerzeugungsanlagen wie etwa Blockheizkraftwerke und verursacht daher keine direkten Treibhausgas(THG)-Emissionen.

Die indirekten energiebedingten Treibhausgas-Emissionen beziehen sich ausschliesslich auf den Ausstoss von Kohlendioxid (CO₂). Weitere für den Treibhauseffekt relevante Gase werden nicht bilanziert.

Die Menge an CO₂-Emissionen wird aufgrund der Energieträger und der zugewiesenen Kennwerte als CO₂-Äquivalent berechnet. Die Bilanzierung und Kennwertbildung erfolgt analog zum bilanzierten Energieverbrauch.

Da ausser CO₂ keine weiteren relevanten Gase ausgeschieden werden, entfällt die Betrachtung des globalen Erwärmungspotenzials (Global Warming Potential GWP) und seiner Auswirkungen über den Zeitraum von 100 Jahren.

Die Bilanzierung erfolgt ausschliesslich über das betrachtete Portfolio von Allreal und enthält keine gehandelten THG-Emissionen und keine sonstigen indirekten THG-Emissionen.

Indirekte energiebedingte Treibhausgas-Emissionen

Tonnen (t) CO₂-Äquivalent

8869

Indirekte energiebedingte Treibhausgas-Emissionen

Kilogramm (kg) CO₂-Äquivalent/m² vermietbare Fläche

12.1

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers. Mit diesem Geschäftsmodell deckt das Unternehmen die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie ab: von der Projektentwicklung über die Realisation bis zur nachhaltig rentablen Immobilienanlage. Dank der Synergien, die sich dadurch ergeben, kombiniert mit der Finanzkraft und kurzen Entscheidungswegen, ist Allreal in jeder Beziehung hervorragend 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 2019 beantragt der Verwaltungsrat eine Ausschüttung von CHF 6.75 pro Aktie, was einer Ausschüttungsrendite von 3.5 Prozent entspricht. Seit dem Börsengang von Allreal im Jahr 2000 hat das Unternehmen so insgesamt CHF 1.29 Milliarden an die Aktionäre ausgeschüttet.

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

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)	

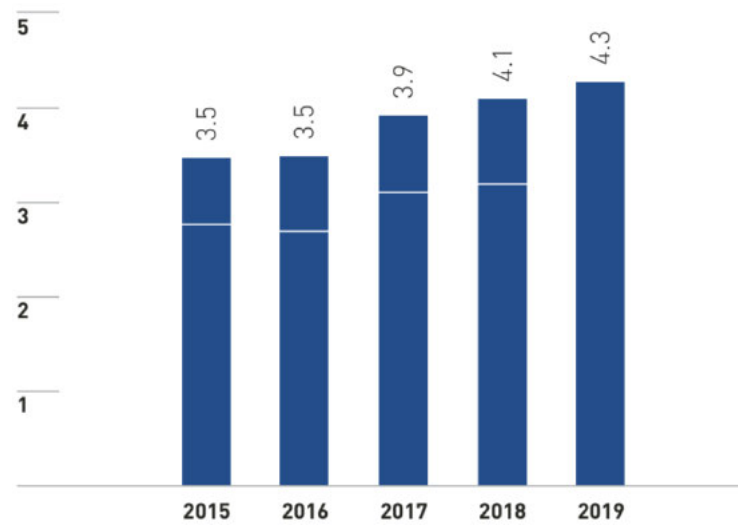
Geschäftsfeld Immobilien

Die aktive Bewirtschaftung und der kontinuierliche Ausbau des 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.

Mit Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 4.28 Milliarden verfügt Allreal über das drittgrösste Immobilienportfolio der kotierten Schweizer Immobiliengesellschaften.

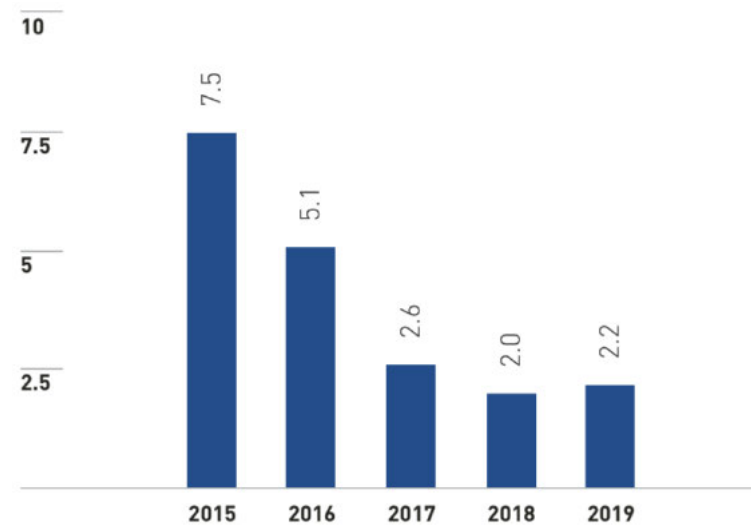
Marktwert Portfolio

in Mia. CHF



Leerstandsquote Portfolio

Prozent (kumuliert vom Brutto-Sollertrag)



Geschäftsfeld Generalunternehmung

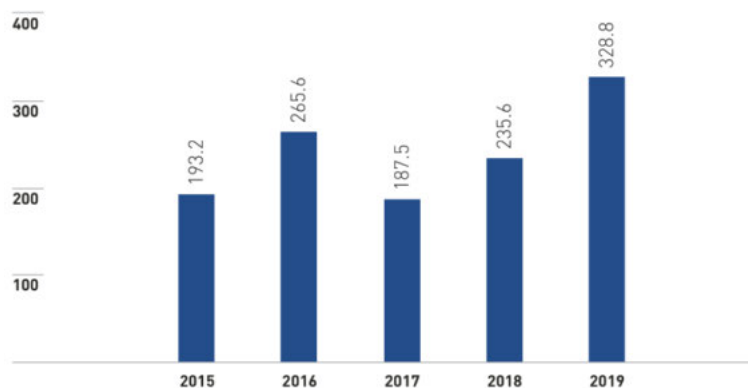
Die Generalunternehmung entwickelt, plant und realisiert aus einer Hand Neubauten, Sanierungen und Umbauten jeglicher Grösse und Komplexität für private und institutionelle Investoren und Bauherren sowie für das eigene Portfolio: von der Akquisition über Nutzungs- und Kostenanalysen bis zum fertigen Gebäude mit langfristiger Wertschöpfung.

Zu den weiteren Dienstleistungen gehören die Erstvermietung von Mietflächen und der Verkauf von Wohneigentum aus eigener Entwicklung und Realisation wie auch die Beratung von Privatpersonen, Unternehmen und institutionellen Anlegern bei der Abwicklung von Liegenschaftsgeschäften.

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 Zürich und Bern erbringt ihre Dienstleistungen für grosse Teile der Deutschschweiz.

EBIT Allreal-Gruppe

in Mio. CHF



Inkl. Erfolg aus Neuberwertung

Kennzahlen im Überblick

		2019* bzw. 31.12.2019	2018* bzw. 31.12.2018	Veränderung in Prozent ¹
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	545.1	549.9	-0.9
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	328.8	235.6	39.6
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	234.8	161.0	45.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	189.7	175.0	8.4
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt ³	CHF Mio.	134.6	115.6	16.4
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt ³	%	10.2	7.3	2.9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt ³	%	6.8	5.9	0.9
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	49.4	48.1	1.3
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	83.2	91.5	-8.3

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2019 bzw. 31.12.2018

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung 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

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

Mitarbeiterentwicklung

GRI 404

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

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich die Mitarbeitenden von Allreal während durchschnittlich 63 Stunden weitergebildet. Das Unternehmen investierte für interne und externe Aus- und Weiterbildung total CHF 359 186, das entspricht im Durchschnitt CHF 1548 pro Mitarbeitenden.

Allreal Bauleiterschule

Seit 2010 führt Allreal eine eigene Bauleiterschule. Berufseinsteiger und Quereinsteiger aus anderen Bauberufen erhalten so einen einfachen und strukturierten Einstieg in die Bauleitung bei Allreal und die firmenspezifischen Abläufe. In sechs zweitägigen Modulen vermitteln erfahrene Mitarbeitende aus allen Bereichen praxisbezogenes Wissen von Normenwesen über Kostenbewirtschaftung bis hin zur Devisierung. Abgeschlossen wird die Ausbildung mit einer Diplomarbeit. Im Sommer 2019 haben 15 Teilnehmende die mittlerweile sechste Auflage erfolgreich absolviert, die im Vergleich zu den Vorjahren grundlegend aktualisiert und überarbeitet wurde. Total zählt die Allreal Bauleiterschule nun 84 Absolventinnen und Absolventen.

Beschäftigung

GRI 401-1, 401-2, 405

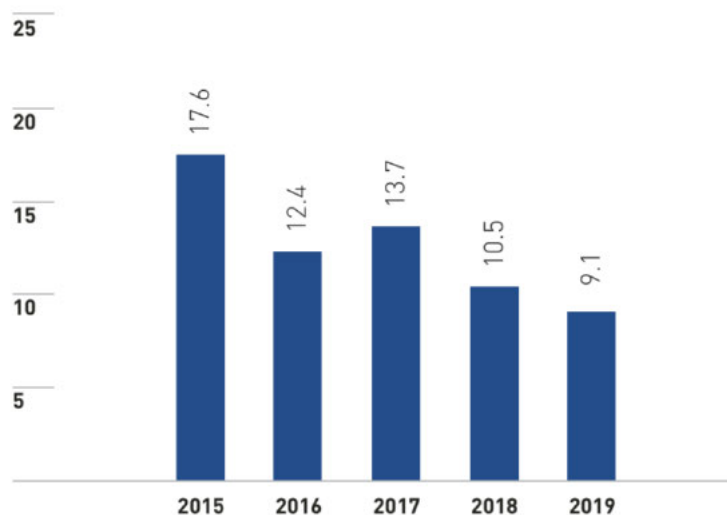
Alle Mitarbeitenden von Allreal erhalten jährlich eine Beurteilung ihrer Leistung, verbunden mit einer Zielsetzung für das folgende Jahr. Dieser standardisierte Prozess wird seit der letzten Überarbeitung im Jahr 2019 digital protokolliert. Damit sind hohe Transparenz und Fairness sichergestellt. Darüber hinaus bietet eine alle sechs Monate durchgeführte anonyme Mitarbeiterbefragung, das Teambarometer, die Gewähr, dass Konfliktpotenziale auf Teamstufe frühzeitig erkannt werden und entsprechende Massnahmen definiert und umgesetzt werden können. Zusätzlich findet alle zwei Jahre eine erweiterte Mitarbeiterbefragung statt, letztmals im Frühling 2019. Die Gruppenleitung analysiert die daraus gewonnenen Erkenntnisse und setzt zeitnah geeignete Massnahmen zur Verbesserung um. Im Jahr 2019 wurde etwa aufgrund der Erkenntnisse aus der Befragung die Förderung flexibler Arbeitszeit- und Home-Office-Modelle vorangetrieben oder ein standardisierter Prozess für kontinuierliche Verbesserungsvorschläge eingeführt.

Per 31. Dezember 2019 belief sich der Personalbestand auf 232 Mitarbeitende beziehungsweise 220 Vollzeitstellen. Dazu kommen vier Lernende, die bei Allreal eine Ausbildung zur Kauffrau/zum Kaufmann EFZ absolvieren. Der Frauenanteil an der gesamten Belegschaft beträgt 29.7 Prozent und wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich gesteigert. Diese Entwicklung soll auch in den kommenden Jahren beibehalten werden. Im Verwaltungsrat liegt der Frauenanteil bei 14 Prozent. Die Grundgehälter männlicher Mitarbeitender in den wichtigsten Funktionsgruppen lagen im Jahr 2019 durchschnittlich 5.7 Prozent über denjenigen weiblicher Mitarbeitender. Bei der Gesamtvergütung lag der Wert bei 6.4 Prozent. Dies ist in erster Linie mit dem durchschnittlich ebenfalls höheren Alter beziehungsweise höheren Dienstalter der Mitarbeiter zu erklären.

Die Fluktuationsrate betrug im Berichtsjahr 9.1 Prozent und ist damit gegenüber den Vorjahren deutlich zurückgegangen.

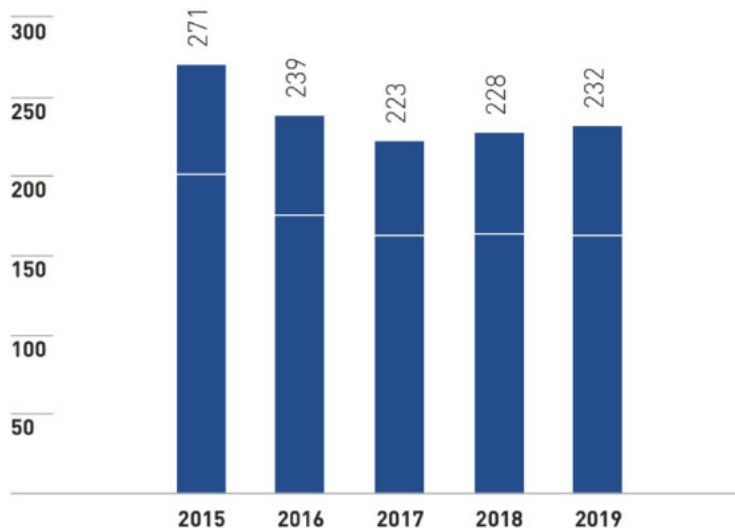
Fluktuationsrate

in % der Mitarbeitenden



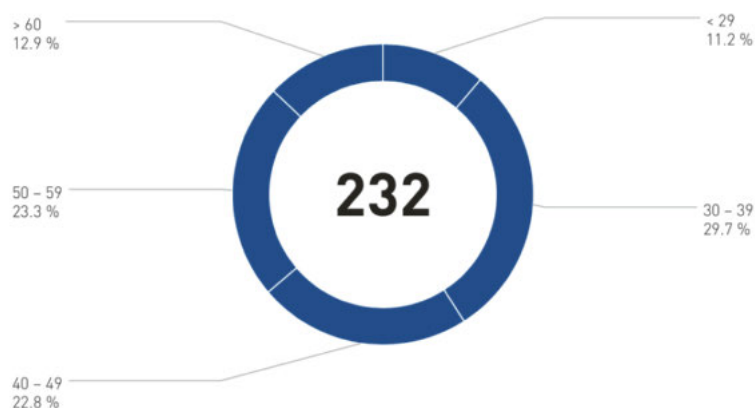
Anzahl Mitarbeitende

Personen



Altersstruktur Mitarbeitende

Prozentualer Anteil



Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

GRI 403-2

Die Arbeitssicherheit auf den Baustellen hat bei Allreal höchste Priorität. Bau- und Projektleiter unterstützen und überwachen die beauftragten Unternehmer bei der Planung und der Umsetzung aller Massnahmen zur Verhinderung von Unfällen. Um diese Aufgabe bestmöglich wahrnehmen zu können, werden sie mehrmals jährlich in verschiedenen Sicherheitsthemen geschult. Im vergangenen Jahr fanden insgesamt neun Veranstaltungen statt. Im Verlaufe des Berichtsjahres führten die Verantwortlichen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz insgesamt 15 unangekündigte Baustellenaudits durch und protokollierten ihre Erkenntnisse. Dazu kamen vier Planungshilfen bei der Vorbereitung komplexer Projekte. Aufgrund der durchgeführten Baustellenaudits wurde eine Nachkontrolle wegen gravierender Mängel veranlasst. Darüber hinaus hat die Suva ihrerseits Unternehmer auf zwei Baustellen der Allreal Generalunternehmung AG überprüft. Dank dieser Massnahmen vermochte das Unternehmen die Zahl protokollierter erheblicher Sicherheitsrisiken pro Audit seit der Einführung des Monitorings der Sicherheitsaudits im Jahr 2016 mehr als zu halbieren.

Als Mitunterzeichner der Sicherheits-Charta der Suva hat sich Allreal verpflichtet, einen speziell hohen Einsatz für die Sicherheit auf Baustellen zu leisten. Über das Jahr verteilt finden zudem diverse Präventions- und Sensibilisierungskampagnen zur Reduktion von Nichtberufsunfällen statt, zuletzt im November 2019 zum Thema Wintersport.

Im Jahr 2019 verzeichnete Allreal keine tödlichen oder schwerwiegenden Unfälle auf den Baustellen. Insgesamt haben sich eine weibliche Person und zwei männliche Personen während der Arbeitszeit leicht verletzt, das entspricht 1.36 Prozent der gesamten Belegschaft. Durch die drei Unfälle entstanden total 49.5 Arbeitsausfalltage. Unfallzahlen der von Allreal beauftragten Unternehmen werden nicht statistisch erfasst.

Berufsunfälle
Ereignisse 2019

3

Pro 393 574 geleistete Arbeitsstunden

Integriertes Qualitätsmanagement

Allreal ist ISO 9001:2015 zertifiziert und 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 Reglemente, Vorlagen und Beispiele für die tägliche Arbeit zur Verfügung. In regelmässigen Abständen werden alle Angestellten in der Anwendung von PAQ geschult, zuletzt im Dezember 2019.

Beschaffung

Als Total- und Generalunternehmer haftet Allreal für die Nichteinhaltung der Mindestlöhne und der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen durch Unternehmer sowie sämtliche ihnen nachfolgenden Subunternehmer in einer Auftragskette. Gleichzeitig verstärkt der in der Baubranche herrschende Kosten- und Termindruck das Risiko von Verstössen gegen arbeits- und sozialversicherungsrechtliche Bestimmungen. Damit verbunden sind nicht nur Qualitäts- sondern auch Haftungs- und Reputationsrisiken.

Allreal spricht sich dezidiert gegen Schwarzarbeit und Lohndumping aus und verpflichtet alle Auftragnehmer, sich lückenlos an die geltenden Bestimmungen zu halten. Dennoch gab es im Jahr 2019 zwei Verdachtsmomente, die aber geklärt werden konnten. Allreal ist sich der Verantwortung bewusst und nimmt diese wahr. Sanktionen wurden keine ausgesprochen. Um das Risiko von Zuwiderhandlungen gegen das Entsendegesetz weiter zu minimieren, setzt das Unternehmen auf entsprechende Massnahmen. Dazu zählen beispielsweise verschärfte Vertragsbedingungen oder Zutrittskontrollen und eine Ausweispflicht für Bauhandwerker auf Grossbaustellen. In der Planung und vor allem in der Ausführung arbeitet Allreal mit umsichtig ausgewählten und bewährten Unternehmen und Lieferanten zusammen. Darüber hinaus hat Allreal im Frühjahr 2017 das Programm Qualiconstruct ins Leben gerufen und arbeitet mit ausgewählten Unternehmen, welche sich durch einen besonderen Leistungsausweis bezüglich Qualität, Wirtschaftlichkeit, Bonität und Innovationskraft auszeichnen, besonders eng und partnerschaftlich zusammen. Mittlerweile sind rund 50 Unternehmen in 14 Arbeitsgattungen Teil dieses Programms.

Die Allreal Generalunternehmung AG vergab im Jahr 2019 rund 99.7 Prozent der Arbeiten an Schweizer Unternehmen und Lieferanten.

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

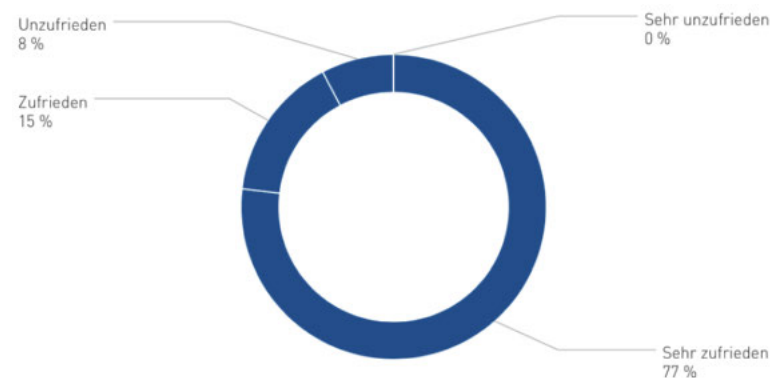
Die unternehmenseigene Serviceorganisation stellt sicher, dass allfällige Mängel, die nach Übergabe des Bauobjekts an die Bauherrschaft oder die Eigentümer auftreten, schnell und unkompliziert behoben werden. Für die Administration der Mängelbehebung steht den Verantwortlichen eine eigens entwickelte, leistungsfähige Online-Plattform zur Verfügung. Durch die systematische Erfassung der Mängel besteht zudem die Gewähr, dass allfällige systemische Wiederholungen von Mängeln entdeckt und bei der Planung zukünftiger Bauten beachtet werden.

Kundenumfragen

Sowohl Käufer, die von Allreal Wohneigentum erworben haben, wie auch eine Auswahl von Bauherren von Drittprojekten erhalten nach Beendigung der Bauarbeiten die Möglichkeit, die Projektbeteiligten anhand eines standardisierten Fragebogens zu bewerten und konkrete Verbesserungsvorschläge anzubringen. Während des Geschäftsjahres 2019 wurden 13 Fragebögen retourniert. In der Gesamtbeurteilung waren dabei 77 Prozent der Kunden mit Allreal «sehr zufrieden». Alle Befragten würden Allreal weiterempfehlen.

Kundenzufriedenheit

Bewertung/prozentualer Anteil



Allreal-Verhaltenskodex

GRI 205

Der für die gesamte Allreal-Gruppe verbindliche Verhaltenskodex beschreibt das von Mitarbeitenden und Geschäftspartnern 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.

Einmal jährlich werden alle Mitarbeitenden von Allreal zu einem Thema aus dem Verhaltenskodex vertieft geschult. Im Jahr 2019 war dies Datenschutz und IT-Sicherheit und die Schulung wurde direkt durch den CEO geleitet. Insgesamt haben 228 Personen an der Schulung teilgenommen, was einer Beteiligungsquote im Verhältnis zur gesamten Belegschaft von 98 Prozent entspricht. Im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung und Vernetzung aller Prozesse – von der Planung über die Vermarktung bis zur Realisation – hat dieses Thema für das Unternehmen einen hohen Stellenwert. Wo immer Kundendaten erhoben und gespeichert werden, klärt Allreal die Kunden gesetzeskonform auf und bietet die Möglichkeit, die gesammelten Daten jederzeit einzusehen oder löschen zu lassen. Allreal überprüft in Zusammenarbeit mit externen Spezialisten regelmässig die internen Abläufe und die IT-Infrastruktur auf Schwachstellen und Optimierungspotenzial.

Im Rahmen der Überarbeitung des Verhaltenskodex im Jahr 2018 wurden die folgenden Korruptionsrisiken als wesentlich definiert und berücksichtigt: Die Vergabe von Planer- und Sub-unternehmerleistungen, 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. Im selben Jahr wurde an der obligatorischen Schulung das Thema Korruption letztmals behandelt. Insgesamt 234 Personen oder 98 Prozent der Mitarbeitenden besuchten die Veranstaltung.

Verhaltenskodex (PDF)

Unabhängige externe Meldestelle

GRI 307, 406, 418, 419

Sowohl Mitarbeitende wie auch Dritte, die Verstöße gegen geltende Gesetze oder gegen den Verhaltenskodex feststellen oder vermuten, haben die Möglichkeit, dies 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 in jedem Fall gewahrt. Die unabhängige externe Meldestelle stellt sicher, dass für einen Hinweisgeber aus der Kontaktaufnahme keinerlei Nachteile resultieren.

Im Geschäftsjahr 2019 wurde kein Vorfall gemeldet, der den Verdacht von Korruption betraf. Bezüglich Verletzungen des Schutzes von Kundendaten und der Diskriminierungsfreiheit wurden 2019 ebenfalls keine Verstöße gemeldet. Ebenso wenig wurde Allreal im Berichtszeitraum wegen Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen oder wirtschaftlichen Bereich oder der Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen sanktioniert. Insgesamt wurde ein Vorfall gemeldet, der die teaminterne Zusammenarbeit betraf. Der Konflikt wurde besprochen und konnte bereinigt werden.

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 Umfragen zur Kundenzufriedenheit, erweiterte Mitarbeiterbefragungen oder Schulungen zum Verhaltenskodex, die einen direkten Einfluss auf die Weiterentwicklung von Produkten und Kommunikationskanälen haben. Die wichtigsten Interessengruppen und die Regelmässigkeit der Kontakte sind in alphabetischer Reihenfolge wie folgt definiert:

Aktionäre	Regelmässig
Berichterstattung	
Generalversammlung	
Website	
Webcast	
Auftraggeber/Kunden	Bei Bedarf
Online-Umfragen	
Sitzungen	
E-Mail	
Telefongespräche	
Veranstaltungen	
Websites	
Finanzanalysten/Investoren	Regelmässig
Veranstaltungen	
Webcast	
E-Mail	
Medien	Bei Bedarf
Medienmitteilungen	
E-Mail	
Telefongespräche	
Mitarbeitende	Häufig
Intranet	
E-Mail	
Veranstaltungen	
Umfragen	
Online-Formular für Verbesserungsvorschläge	
Unabhängige Meldestelle für Fälle regelwidrigen Verhaltens	
Öffentlichkeit	Bei Bedarf
E-Mail	
Websites	
Briefpost	
Telefongespräche	

Unternehmer/Lieferanten **Häufig**

Sitzungen

Briefpost

E-Mail

Telefongespräche

Verwaltung/Behörden **Bei Bedarf**

Sitzungen

Briefpost

E-Mail

Telefongespräche

Wesentliche Themen

Das Unternehmen hat im Dialog mit den wichtigsten Interessengruppen die folgenden Themen als für Allreal wesentlich definiert:

Ökologie

Allreal hat und übernimmt ökologische Verantwortung. Der Energieverbrauch und der Ausstoss von Treibhausgasen kann einerseits mit der Sanierung von Bausubstanz und Infrastrukturanlagen der Renditeliegenschaften erreicht 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 rekordtiefer Arbeitslosenquoten und entsprechend stark nachgefragter Fachkräfte 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-Inhaltsindex

	Der vorliegende Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards (Berichtsoption «Kern») erstellt.	
102	Allgemeine Angaben 2016	
	Organisationsprofil	
102-1	Name der Organisation	Allreal Holding AG
102-2	Aktivitäten, Marken, Produkte, und Dienstleistungen	> GB 2019 – Geschäftsmodell > NHB - Ökonomie
102-3	Hauptsitz der Organisation	Rechtlicher Hauptsitz: CH-6340 Baar Operativer Hauptsitz: CH-8050 Zürich
102-4	Betriebsstätten	Schweiz
102-5	Eigentumsverhältnisse und Rechtsform	> GB 2019 – Corporate Governance
102-6	Belieferte Märkte	Schweiz
102-7	Grösse der Organisation	> NHB 2019 – Gesellschaft
102-8	Informationen zu Angestellten und sonstigen Mitarbeitern	> NHB 2019 – Gesellschaft
102-9	Lieferkette	> NHB 2019 – Ökonomie
102-10	Signifikante Änderungen in der Organisation und ihrer Lieferkette	Schliessung der Geschäftsstelle St. Gallen per 1. Oktober 2019
102-11	Vorsorgeansatz oder Vorsorgeprinzip	> GB 2019 – Anhang zur Konzernrechnung der Allreal Gruppe
102-12	Externe Initiativen	keine
102-13	Mitgliedschaften in Verbänden und Organisationen	– Verband der Immobilien-Investoren – Schweizer Verband für Wohnungswesen – Unternehmergruppe Wettbewerbsfähigkeit – Avenir Suisse – Zürcher Handelskammer – Zürcher Hauseigentümergeverband – Forum Energie – Verein Minergie – Zürcher Studiengesellschaft für Bau- und Verkehrsfragen
	Strategie	
102-14	Erklärung des höchsten Entscheidungsträgers	> NHB 2019 – Editorial
	Ethik und Integrität	
102-16	Werte, Prinzipien, Standards und Normen	> Verhaltenskodex vom 28. August 2018
	Unternehmensführung	
102-18	Führungsstruktur	> GB 2019 – Organe
	Einbindung von Stakeholdern	
102-40	Liste der Stakeholder-Gruppen	NHB 2019 – Anhang und Index
102-41	Tarifverträge	0% der Angestellten fallen unter Tarifverträge
102-42	Ermittlung und Auswahl der Stakeholder	NHB 2019 – Anhang und Index
102-43	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	NHB 2019 – Anhang und Index
102-44	Wichtige Themen und hervorgebrachte Anliegen	NHB 2019 – Anhang und Index > NHB 2019 – Compliance
	Vorgehen bei der Berichterstattung	
102-45	Im Konzernabschluss enthaltene Entitäten	> GB 2019 – Corporate Governance
102-46	Vorgehen zur Bestimmung des Berichtsinhalts und Abgrenzung der Themen	NHB 2019 – Anhang und Index
102-47	Liste der wesentlichen Themen	NHB 2019 – Anhang und Index
102-48	Neudarstellung von Informationen	Es wurden nur Vergleiche mit Zahlen aus früheren Berichten gemacht, wenn die Zahlen auf denselben Grundlagen basierend erhoben worden waren.

102-49	Änderungen bei der Berichterstattung	keine
102-50	Berichtszeitraum	Kalenderjahr, 01.01.2019 – 31.12.2019
102-51	Datum des letzten Berichts	27. Februar 2019
102-52	Berichtszyklus	jährlich
102-53	Ansprechpartner bei Fragen zum Bericht	> NHB 2019 – Kontakt
102-54	Erklärung zur Berichterstattung in Übereinstimmung mit den GRI-Standards	Dieser Bericht wurde in Übereinstimmung mit den GRI-Standards Option «Kern» erstellt
102-55	GRI-Inhaltsindex	
102-56	Externe Prüfung	Dieser Bericht wurde nicht extern geprüft.
201	Wirtschaftliche Leistung 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	> NHB 2019 – Ökonomie > Geschäftsbericht 2019 / Konzernrechnung und Jahresrechnung der Allreal Holding AG
201-3	Verbindlichkeiten für leistungsorientierte Vorsorgepläne	> Geschäftsbericht 2019 – Anhang der Konzernrechnung
201-4	Finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand	Keine finanzielle Unterstützung durch die öffentliche Hand
204	Beschaffungspraktiken 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
204-1	Anteil an Ausgaben für lokale Lieferanten	> NHB 2019 – Compliance
205	Korruptionsbekämpfung 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
205-1	Betriebsstätten, die auf Korruption geprüft worden sind	
205-2	Kommunikation und Schulung zu Richtlinien und Verfahren zur Korruptionsbekämpfung	> NHB 2019 – Compliance
205-3	Bestätigte Korruptionsfälle und ergriffene Massnahmen	> NHB 2019 – Compliance
302	Energie 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	> NHB 2019 – Ökologie
302-3	Energieintensität	> NHB 2019 – Ökologie
305	Emissionen 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	> NHB 2019 – Ökologie
305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	> NHB 2019 – Ökologie
307	Umwelt-Compliance 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
307-1	Nichteinhaltung von Umweltschutzgesetzen und -verordnungen	> NHB 2019 – Compliance
401	Beschäftigung 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
401-1	Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	> NHB 2019 – Gesellschaft
401-2	Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden	Keine. Identische betriebliche Leistungen für alle Angestellten
403	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	

403-2	Art und Rate der Verletzungen, Berufskrankheiten, Arbeitsausfalltage, Abwesenheit und Zahl der arbeitsbedingten Todesfälle	> NHB 2019 – Gesellschaft
404	Aus- und Weiterbildung 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
404-1	Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten	> NHB 2019 – Gesellschaft
404-2	Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Mitarbeitenden	> NHB 2019 – Gesellschaft
404-3	Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmässige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten	> NHB 2019 – Gesellschaft
405	Diversität und Chancengleichheit 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
405-1	Diversität in Kontrollorganen und unter Angestellten	> GB 2019 – Organe > NHB 2019 – Gesellschaft
405-2	Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Männern und Frauen	
406	Diskriminierungsfreiheit 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
406-1	Diskriminierungsvorfälle und ergriffene Abhilfemassnahmen	> NHB 2019 – Compliance
418	Schutz der Kundendaten 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
418-1	Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten	> NHB 2019 – Compliance
419	Sozioökonomische Compliance 2016	
103-1/2/3	Managementansatz	
419-1	Nichteinhaltung von Gesetzen und Vorschriften im sozialen und wirtschaftlichen Bereich	> NHB 2019 – Compliance

GRI 401: Beschäftigung 2016

Berichtszeitraum 01.01.2019–31.12.2019

GRI 401-1 a: Neu eintretende Angestellte nach Altersgruppe und Geschlecht

Altersgruppe	Anzahl Mitarbeitende	Anteil	Rate
< 29	11	30.6 %	
30–39	21	58.3 %	
40–49	3	8.3 %	
50–59	1	2.8 %	
Gesamtergebnis	36	100.0 %	15.5 %

Geschlecht	Anzahl Mitarbeitende	Anteil
männlich	26	72.2 %
weiblich	10	27.8 %
Gesamtergebnis	36	100.0 %

GRI 401-1 b: Fluktuation nach Altersgruppe und Geschlecht

Altersgruppe	Anzahl Mitarbeitende	Anteil	Rate
< 29	3	15.0 %	
> 60	2	10.0 %	
30–39	6	30.0 %	
40–49	4	20.0 %	
50–59	5	25.0 %	
Gesamtergebnis	20	100.0 %	9.1 %

Geschlecht	Anzahl Mitarbeitende	Anteil
männlich	18	90.0 %
weiblich	2	10.0 %
Gesamtergebnis	20	100.0 %

GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2019
per 31.12.2019

GRI 405-1 b: Altersstruktur nach Geschlecht

	Anzahl MA	Anteil in %
männlich	163	
<29	18	69.2
30-39	40	58.0
40-49	43	81.1
50-59	38	70.4
>60	24	80.0
weiblich	69	
<29	8	30.8
30-39	29	42.0
40-49	10	18.9
50-59	16	29.6
>60	6	20.0
Gesamtergebnis	232	
total		
<29	26	11.2
30-39	69	29.7
40-49	53	22.8
50-59	54	23.3
>60	30	12.9
Gesamtergebnis	232	100.0

GRI 405-2 a: Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen

Grundgehalt und der Vergütung von Männern

Grundgehalt 2019

Funktionsgruppen	F		M		F		M		Bemerkungen
	Anzahl MA	Anzahl MA	Prozentuale Abweichung F/M ¹	ø Alter	ø Dienstalter	ø Alter	ø Dienstalter		
Kaufmännische Assistenzfunktion	21	2	44.7	45	8	24	1		
Projekt-/Bau-/Juniorbauleiter	22	84	-10.9	40	5	43	10		
Teamleitung exkl. Bereichsleiter	2	25	-4.2	36	7	50	13		
Unterstützende Funktionen (Empfang/Hausdienst)	3	2	-20.3	54	9	56	1		
Spezialistenfunktion Realisation	7	12	-4.4	44	4	45	9		
Mitarbeitende mit Fachverantwortung	14	24	-15.8	42	6	43	4		
Gesamtergebnis	69	156	-5.7	43	6	45	10		

Vergütung 2019

Funktionsgruppen	F		M		F		M		Bemerkungen
	Anzahl MA	Anzahl MA	Prozentuale Abweichung F/M ¹	ø Alter	ø Dienstalter	ø Alter	ø Dienstalter		
Kaufmännische Assistenzfunktion	21	2	46.1	45	8	24	1	Alter und Dienstalter	
Projekt-/Bau-/Juniorbauleiter	22	84	-13.1	40	5	43	10	Dienstalter	
Teamleitung exkl. Bereichsleiter	2	25	-5.3	36	7	50	13	Alter und Dienstalter	
Unterstützende Funktionen (Empfang/Hausdienst)	3	2	-20.3	54	9	56	1		
Spezialistenfunktion Realisation	7	12	-3.7	44	4	45	9	Dienstalter	
Mitarbeitende mit Fachverantwortung	14	24	-16.9	42	6	43	4	Vergleich durch grosse Vielfalt verschiedener Funktionen in dieser Gruppe erschwert	
Gesamtergebnis	69	156	-6.4	43	6	45	10		

¹ Positive Abweichung = höherer Wert bei weiblichen Mitarbeitenden, negative Abweichung = höherer Wert bei den männlichen Mitarbeitenden
 - Exkl. Gruppenleitung, Spartenleiter, Bereichsleiter
 - Abweichungen sind bis auf die Kategorie «Mitarbeitende mit Fachverantwortung» mit Alter und/oder Dienstalter erklärbar