

Das recht solide Wirtschaftswachstum und der relativ robuste Konjunkturverlauf in der Berichtsperiode werden sich 2017 in der Schweiz voraussichtlich fortsetzen.

Die trotz tendenziell nachgebender Nachfrage immer noch rege Hochbautätigkeit wird den Konkurrenzdruck im Immobilienmarkt zwangsläufig weiter verschärfen und insbesondere bei den Geschäftsflächen, zunehmend aber auch bei den Mietwohnungen zu steigenden Leerständen und sinkenden Mieten führen. Beim Wohneigentum ist von stabilen bis leicht nachgebenden Preisen auszugehen. Bei den Transaktionspreisen für vermietete Renditeliegenschaften ist aufgrund des hohen Anlagedrucks keine Veränderung zu erwarten. Der Trend zu tieferen Renditen dürfte sich deshalb weiter akzentuieren.

Konkurrenz-, Preis- und Margendruck im Bauhaupt- und im Baunebengewerbe werden wohl weiter zunehmen, was eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit auch bei den Generalunternehmungen sehr anspruchsvoll gestaltet.

Dank der Kombination eines ertragsstabilen Immobilienportfolios mit der Tätigkeit des Projektentwicklers und Generalunternehmers und seiner Finanzkraft verfügt das Unternehmen dennoch über unverändert gute Voraussetzungen, um sich im Markt zu behaupten.

In der Berichtsperiode vermochte Allreal die leerstandsbedingten Ertragsausfälle deutlich zu reduzieren. Da mehrere grössere Mietverträge erst 2017 ertragswirksam werden und nur wenige Verträge zu erneuern sind, ist ein weiterer Rückgang der Leerstandsquote absehbar.

Mit dem Verkauf von vier Geschäftsliegenschaften wurde die Optimierung des Liegenschaftenbestands im Wesentlichen abgeschlossen. Der für die kommenden Jahre geplante Ausbau des Portfolios um über CHF 200 Millionen wird über langfristig rentable Eigenprojekte erfolgen, die durch die Generalunternehmung realisiert werden. Ein erster solcher Zugang wird im zweiten Halbjahr 2017 mit dem Bürogebäude am Schiffbauplatz in Zürich-West erfolgen.

Dank einer erfahrenen Projektentwicklung und der an das tiefere Projektvolumen angepassten Kapazitäten ist die Generalunternehmung gut positioniert. Aufgrund der geringen Zahl von Entwicklungsprojekten in Ausführung sind für das kommende Jahr jedoch deutlich tiefere Verkaufsgewinne zu erwarten.

Die Auflösung der Zinssatzswaps wird im laufenden Jahr zu einem massiv tieferen Finanzaufwand führen.

Aufgrund der sich in beiden Geschäftsfeldern abzeichnenden Entwicklung erwartet Allreal einen fortgesetzt stabilen Geschäftsverlauf. Dank des darüber hinaus bei der Finanzierung vorhandenen Optimierungspotenzials rechnet das Unternehmen für das Geschäftsjahr 2017 mit einem operativen Ergebnis, das leicht unter jenem der Berichtsperiode liegen dürfte.