

ALLREAL

Attraktiver als Fonds

Der Schweizer Büromarkt liegt darnieder: Die Mieten sinken, während die Leerstände steigen. Da erstaunt es, wenn die Zuger Immobiliengesellschaft Allreal eine Kapitalerhöhung durchführt.

120 Mio Fr. konnte das Unternehmen aufnehmen. Die 1,6 Mio neuen Aktien wurden am Montag erstmals gehandelt. Der Verwässerungseffekt hat folgenden Einfluss auf die Gewinnprognose der Zürcher Kantonalbank: Sie reduziert die Gewinnschätzung im laufenden Jahr von 7.94 auf 7.88 Fr. pro Aktie. Im nächsten Jahr schenke die Verwässerung dann stärker ein: Der Gewinn soll bei 6.85 Fr. liegen, verglichen mit der bisherigen Prognose von 7.31 Fr.

Erstaunlicherweise nahm die Börse die Kapitalerhöhung gut auf, obwohl Allreal ihren Kapitalbedarf etwas schwammig erklärte. Immerhin präzisierte die Firma dann noch: Der grössere Teil werde vorerst in Wohnimmobilien gesteckt und bis Ende des ersten Halbjahres 2004 sollten 100 Mio Fr. investiert werden. Allreal dürfte mit den 120 Mio Fr. neu aufgenommenen Kapitals rund 300 Mio Fr. bewegen können – das Fremdkapital eingeschlossen. Anleger, die gerne mehr

Informationen zur Kapitalverwendung gehabt hätten, sollten bedenken, dass Allreal in der Vergangenheit sehr geschickt agiert hat. Die Verbindung des Generalunternehmergeschäfts (GU) mit Landreserven und einem Immobilienportfolio hat sich bewährt. Im sehr robusten Wohnungsmarkt ergeben sich weitere Wachstumsmöglichkeiten. Die Aktien werden 10% unter dem inneren Wert gehandelt. Dieser berücksichtigt die Projekte in Entwicklung und den Wert des GU nicht. Allreal ist attraktiver als mancher Immobilienfonds – selbst punkto Dividendenrendite. (stü)

