

# Profitabel gewachsen



**Dr. Christoph M. Müller,**  
Präsident des Verwaltungsrats

**Die Umstände am Immobilienmarkt haben sich 2017 gegenüber dem Vorjahr nicht grundlegend verändert. Einige Tendenzen haben sich aber verschärft. Bedingt durch das anhaltend tiefe Zinsumfeld und die weiterhin niedrigen Renditen in den Anleihemärkten wurden die Preise für Renditeliegenschaften vor allem im Segment Wohnen weiter nach oben getrieben. Die Renditen sind in der Folge weiter unter Druck geraten und gesunken. Entsprechend zurückhaltend hat Warteck Invest bei den Akquisitionen agiert. Das Immobilienportfolio überschritt dennoch im Zuge von Zukäufen und Investitionen die Marke von CHF 700 Mio. und weist am Stichtag einen Marktwert von CHF 717,7 Mio. auf.**

Der Ausbau des Portfolios wirkte sich entsprechend positiv auf die Erträge aus. Der Erfolg aus Vermietung stieg um 5,0% auf CHF 28,0 Mio. Der Konzerngewinn stieg gar um 8,7% auf CHF 16,4 Mio., womit zum dritten Mal in Folge das beste Ergebnis der Firmengeschichte präsentiert werden kann.

Bei der Vermarktung von Mietflächen hat sich der Wettbewerb im vergangenen Jahr aufgrund der anhaltend hohen Bautätigkeit und der stagnierenden bis rückläufigen Zusatznachfrage weiter verschärft. Im Segment Wohnen steuert der Markt gesamtschweizerisch gar auf ein Allzeithoch der Leerstände zu. Allerdings sind diese geografisch nicht gleichmässig verteilt, sondern betreffen vor allem periphere oder weniger gut erschlossene Lagen. Teilweise sind aber auch an guten Lagen in der Nähe von Zentren längere Absorptionszeiten und Leerstände zu beobachten. In den Zentren selbst hingegen sind die Leerstände im Büro- und Wohnbereich weiterhin auf sehr tiefem Niveau. Die alte Weisheit, wonach der Erfolg einer Immobilieninvestition durch die drei Faktoren «Lage, Lage, Lage» bestimmt wird, hat ihre Gültigkeit einmal mehr bestätigt. Die Leerstände im Portfolio von Wartec Invest konnten aber entgegen diesen Marktentwicklungen von 4,2% im Vorjahr auf 3,9% im Jahr 2017 reduziert werden.

Für die mittelfristige Zukunft der Gesellschaft sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung trotz den zu erwartenden Herausforderungen am Markt weiterhin vorsichtig optimistisch. Begründet ist diese Beurteilung unter anderem in der hohen Qualität des gut diversifizierten Immobilienportfolios sowie in der soliden finanziellen Verfassung der Unternehmung.

Die Namenaktien von Wartec Invest schlossen am Bilanzstichtag bei CHF 1 960, was einer Kurssteigerung von 7,3% zum Jahresbeginn entspricht. Zusammen mit der im Mai 2017 ausgeschütteten Dividende von CHF 68 erreichten die Titel damit eine attraktive Gesamtrendite von 11,0%. Die gute Ertragslage und die intakten Zukunftsaussichten von Wartec Invest veranlassen den Verwaltungsrat, der kommenden Generalversammlung vom 23. Mai 2018 die Schaffung von genehmigtem Aktienkapital sowie eine moderate Erhöhung der Dividende auf CHF 70 pro Aktie zu beantragen.

Einen ausführlichen Bericht über unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2017 sowie eine detaillierte Beurteilung der soliden finanziellen Lage und einen Ausblick auf die mittelfristige Zukunft der Gesellschaft finden Sie auf den folgenden Seiten.

Sehr geehrte Aktionäre, Kunden und Geschäftspartner, wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft, deren Management und Mitarbeitende und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.



**Dr. Christoph M. Müller**

Präsident des Verwaltungsrats