



PSP verdient gut mit Büros

SCHWEIZ Höhere Dividende

abgebaut werden.

Die Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property versorgt ihre Aktionäre mit einem stetigen Dividendenstrom: Begonnen im Gründungsjahr 2000 auf 1 Fr. je Namenaktie, steigt die Dividende für das Geschäftsjahr 2011 von 2.80 Fr. auf 3 Fr. je Titel. Die Ausschüttung wurde in der Vergangenheit als Nennwertrückzahlungen vorgenommen, für 2011 wird sie erstmals aus Kapitaleinlagen finanziert, die für Schweizer Privatanleger ebenfalls steuerfrei ist. PSP hat 659 Mio. Fr. Kapitaleinlagen, was für vier weitere Dividendenjahre reicht.

Aus dem 5,9 Mrd. Fr. schweren Portfolio (66% Büro, 16% Detailhandel, Rest Parking und Gastronomie) erwirtschaftete PSP ihr bisher bestes Ergebnis (siehe Tabelle). Der Gewinn ohne Neubewertung – die für die Beurteilung einer Immobiliengesellschaft entscheidende Zahl – stieg 6,6% auf 149 Mio. Fr.

Rekordergebnis

«Wir müssen uns nicht mit Aufwertungen schmücken», erklärte CEO Luciano Gabriel an der Bilanzpräsentation. Der Neubewertungseffekt ist zwar mit 325 Mio. Fr. beachtlich, bezogen auf die Portfoliogröße mit 5% marginal. Relevant ist für Gabriel der Gewinn pro Aktie ohne Bewertung von 3.47 Fr. Mit seiner Aussage, dass dieser operative Gewinn über die nächsten Jahre nachhaltig sei, sichert er die Fortführung der aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik zu.

Für das laufende Geschäftsjahr ist Gabriel zuversichtlich. Er rechnet mit einem dem Rekordjahr 2011 vergleichbaren Betriebsertrag ohne Neubewertung von 230 Mio. Fr. In der Leerstandquote von 8,3% sind 1,6 Prozentpunkte auf Renovationen, 1,7 auf drei Bürobauten in Zürich West und 1,2 auf eine Liegenschaft in Wallisellen zurückzuführen. Bis Ende 2012 dürfte die Quote auf 9% steigen, sollte dann aber, wie Gabriel in Aussicht stellt,

Standardwert

PSP hat mit 780 Mio. Fr. ungenutzten Kreditlimiten die Mittel, die Arealentwicklungen in Zürich (Löwenbräu), Bern-Gurten und Rheinfelden aus eigener Kraft voranzutreiben. Über die nächsten fünf Jahre werden rund 450 Mio. Fr. investiert.

Mit einer Prämie von nur 4% auf den Buchwert (Net Asset Value nach latenten Steuern) von 75.28 Fr. je Aktien sind PSP Namen günstig bewertet (Allreal: 20%) und damit weiterhin ein Kauf als Langfristanlage. Der Anteil nicht eingetragener Aktionäre hat sich von 28 auf 30% weiter erhöht. Dieser hohe Dispo-Bestand (Allreal 14%, SPS 14%) könnte ein Signal sein, dass vor allem ausländische Investoren Position beziehen, was die Volatilität im Titel erhöhen dürfte.

KK

