



Neue Zürcher Zeitung  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 119'537  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.15  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 26  
Fläche: 11'566 mm<sup>2</sup>

## PSP weist Potenziale aus *IFRS 13 erstmals in Anwendung*

am. · Interessant am Quartalsresultat der Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property sind dieses Mal weniger die Standard-Kennzahlen, die wie immer solide daherkommen: etwas niedrigere Mieterträge (like-for-like -0,4%) und ein geringerer Ebitda vor Neubewertungen (-1,5%), aber dank grossen Einsparungen bei den Zinskosten (-20%) trotzdem ein höherer Reingewinn vor Neubewertungen (+3,5%). Spannend am Ergebnis per 31. März ist vor allem die Tatsache, dass nun erstmals bei einer Schweizer Immobiliengesellschaft das Konzept des «Highest and Best Use» (IFRS 13) zur Anwendung gekommen ist. Die per Anfang Jahr in Kraft getretene Rechnungslegungsvorschrift IFRS 13 verlangt, dass Anlageliegenschaften nicht mehr gemäss ihrer tatsächlichen Nutzung, sondern gemäss ihrer bestmöglichen – sprich lukrativsten – Verwendung bewertet werden. Mit anderen Worten hat die Bewertung einer Immobilie möglichst deren gesamtes Potenzial auszuweisen.

Im Fall von PSP hat die neue Vor-

schrift nun zu einer deutlichen Aufwertung von zwei Immobilien in Genf und Zürich um insgesamt 15,4 Mio. Fr. geführt. Der externe Liegenschaftenschätzer befand unter anderem, bei einer Detailhandelsimmobilie der Gesellschaft könnten durch eine Neuaufteilung der Mietfläche höhere Erträge generiert werden. Für PSP ergibt sich daraus kein direkter Handlungsdruck, dieses Potenzial zu realisieren, aber die Rendite der Liegenschaften sinkt natürlich durch die Aufwertung.

Wie sich IFRS 13 bei der Konkurrenz auswirkt, werden erst die Halbjahresabschlüsse zeigen, da einzig PSP auch im ersten und dritten Quartal revidierte Zahlen veröffentlicht. Einige, vor allem kleinere Gesellschaften, wie Warteck Invest oder Zug Estates, sind zudem gar nicht betroffen, weil sie nach Swiss GAAP FER bilanzieren. Für Intershop war IFRS 13 sogar ein Grund, den Rechnungslegungsstandard zu wechseln. Seit Anfang Jahr bilanziert die Gesellschaft wieder nach Schweizer Standard.