



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: 33
Fläche: 17'457 mm²

PSP mit Erfolgsgeheimnissen

Operatives Rekordergebnis – höhere Ausschüttung an Aktionäre

am. · Zu viele Büroflächen in Zürich? Zunehmender Preisdruck bei der Neuvermietung von Geschäftsflächen? Was generell der Fall sein mag, tangierte PSP Swiss Property bisher nicht. Die nach der Swiss Prime Site zweitgrösste Immobiliengesellschaft des Landes musste 2012 weder sinkende Mieteinnahmen oder Neuabschlüsse zu schlechteren Konditionen hinnehmen, noch wertete der externe Liegenschaftenschätzer ihre Immobilien ab.

Eines der «Erfolgsgeheimnisse» ist sicherlich die Qualität des Portefeuilles, das sich grösstenteils aus erstklassigen Büro- und Verkaufsflächen an zentralen Lagen in Zürich, Genf und Basel zusammensetzt. Zum operativen Rekordergebnis haben aber auch Verkäufe von neu erstellten Flächen auf dem Zürcher Löwenbräu-Areal beigetragen sowie nochmals deutlich gesunkene Finanzierungskosten.

Für das Wachstum des Unternehmens setzt PSP weiter auf eigene Entwicklungen; bestehende Gebäude wurden 2012 aus Preisgründen erneut keine gekauft, hingegen wurden fünf kleinere Liegenschaften mit Gewinn veräussert. Noch verfügt die Gesellschaft über einiges Entwicklungspotenzial: Das Hürli-mann-Areal ist zwar mittlerweile fertig gebaut und zu 100% vermietet, und auch das Projekt Löwenbräu-Areal neigt sich der Fertigstellung zu. Laut CEO Luciano Gabriel sind die Flächen für Museen und Galerien verkauft, die Büros praktisch alle vermietet und auch die Wohnungen bereits zu fast 80% (45

PSP Swiss Property in Zahlen

Geldwerte in Mio. Fr. (IFRS)	2011	2012	± %
Liegenschaftenertrag	271	273	0,8
Like-for-like Wachstum (%)	–	–	1,5
Neubewertung (NB; netto)	325	267	-17,9
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	8	13	72,0
Ebitda (ohne NB; Verkäufe)	233	239	2,6
Reingewinn (ohne NB; Verkäufe)	149	162	8,5
Reingewinn	404	369	-8,7
Eigenkapitalquote (%)	54,0	58,2	–
Eigenkapitalrendite in %	13,0	10,6	–
Leerstandsquote in %	8,3	8,0	–
Bilanzwert Liegenschaften	5958	6282	5,4

Angaben zur Aktie

Gewinn (Fr.) ¹	3.47	3.60	3,7
Ausschüttung (Fr.)	3.00	3.20 ²	6,7
Börsenkaptalisierung (Mrd. Fr.)	3,6	3,9	-100
Höchst-/Tiefstkurs (Fr.)	84/67	87/75	
Kurs (Fr.) ³ 85.75	KGV 2013: ⁴ 24		
Bedeutende Aktionäre:			
Alony Hetz Properties & Investments Ltd (14,6%); Nathan Hetz (15,3%), Blackrock (5,01%)			

¹ Ohne NB / Erfolge aus Verkauf von Anlageimmobilien; ² Antrag an die GV vom 9. 4. 2013; ³ Schlusskurs am Tag der Berichterstattung; ⁴ Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV); basierend auf dem erwarteten Jahresgewinn der neuen Periode gemäss Konsensschätzung der Analytiker (Quelle Bloomberg).

von 58 Wohnungen) verkauft. Aber mit dem Gurten-Areal bei Bern, dem Salmen-Park in Rheinfelden, dem Grosspeter-Turm in Basel und zwei Projekten im Tessin geht der Gesellschaft die Arbeit nicht so schnell aus. Bis im Jahr 2019 sind knapp 500 Mio. Fr. an Investitionen in diese Projekte geplant.