



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

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 115'622
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.15
Abo-Nr.: 1068523
Seite: 29
Fläche: 14'761 mm²

Rekordgewinn, aber

PSP Swiss Property warnt vor zwei etwas mageren Jahren

Andrea Martel · Vierzehn Jahre gibt es die Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property nun bereits, und seit vierzehn Jahren hat die Gesellschaft praktisch jedes Jahr operativ einen neuen Rekordgewinn ausweisen können. Das Geschäftsjahr 2013 bildet da keine Ausnahme: Laut CEO Luciano Gabriel konnte der Reingewinn (ohne Neubewertungseffekte) erneut gesteigert werden, diesmal um 7,6% auf 174 Mio. Fr. Die Hauptgründe dafür waren 2,3% höhere Liegenschaftserträge, z. B. aus Neuvermietungen auf dem Löwenbräu-Areal oder der Wiedereröffnung des «Vorderen Sternens» am Bellevue, bei 17% niedrigeren Finanzierungskosten.

PSP erwartet allerdings nicht, dass es im gleichen Stil weitergeht. Unter der Annahme eines konstanten Liegenschaftenbestandes wird für das Geschäftsjahr 2014 mit einem um etwa 5% tieferen Ebitda (ohne Neubewertung) gerechnet. Auch ist gemäss Gabriel bereits absehbar, dass wegen des geplanten Auszugs von zwei grösseren Mietern gegen Ende Jahr der Leerstand auf zirka 11% steigen wird. Die «Delle» soll jedoch nur gerade zwei Jahre dauern. Dies sei absehbar, weil hinter dem Ertragsrückgang hauptsächlich unternehmensspezifische Gründe wie die Sanierung grösserer Liegenschaften steckten. Das abgekühlte Marktumfeld wird zwar ebenfalls erwähnt, aber mit Blick auf

das hochwertige Portfolio als weniger relevant eingeschätzt. Interessanterweise hat auch der externe Schätzer bei PSP keine Abwertung auf dem Liegenschaftensportefeuille wegen schlechterer Marktaussichten gemacht.

PSP Swiss Property in Zahlen

Geldwerte in Mio. Fr. (IFRS)

	2012	2013	± %
Liegenschaftenertrag	273	279	2,3
Like-for-like-Wachstum (%)	1,5	1,7	–
Neubewertung (NB, netto)	267	128	–
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	13	13	0,8
Ebitda (ohne NB, Verk. Anlageimmos)	238	242	1,7
Reingewinn (ohne NB, Verkäufe)	161	174	7,6
Reingewinn	368	271	–26,4
Eigenkapitalquote (%)	58,2	59	–
Eigenkapitalrendite (%)	10,6	7	–
Leerstandsquote (%)	8	8	–
Bilanzwert Liegenschaften	5968	6034	1,1

Angaben pro Aktie

Gewinn (Fr.) ¹	3.60	3.79	5,3
Ausschüttung (Fr.)	3.20	3.25 ²	1,6
Börsenkapitalisierung (Mrd. Fr.)	3,9	3,5	–10,3
Höchst-/Tiefstkurs (Fr.)	90/75	91/74	–

Kurs:³ 82 Fr. KGV 2014/15:⁴ 23/22

Bedeutende Aktionäre: Alony Hetz Properties & Investments Ltd. (12,2%); Blackrock (3,2%).

¹ Ohne NB / Erfolge aus Verkauf von Anlageimmobilien; ² Antrag an die GV vom 3. 4. 2014; ³ Schlusskurs am Tag der Berichterstattung; ⁴ Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) bezogen auf erwarteten Jahresgewinn (inkl. NB) nach Konsensschätzung (Bloomberg).