



Finanz und Wirtschaft
8021 Zürich
044/ 248 58 00
www.fuw.ch

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 25'067
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015
Abo-Nr.: 1068523
Seite: 11
Fläche: 28'139 mm²

PSP legt solide Zahlen vor

SCHWEIZ Das Immobilienunternehmen hebt die Ertragsprognose minim an.

WOLFGANG GAMMA

Das Immobilienunternehmen PSP Swiss Property, die Nummer zwei in der Schweiz, wartet für das erste Halbjahr mit einem unspektakulären, aber soliden Zahlenset auf. Die nahezu stabilen Mieteinnahmen bilden den Grundstock. Die geringere Ergebnisbelastung durch Zinsswaps wird sich in der Jahresrechnung günstig niederschlagen. Auf diese beiden Entwicklungen stützt das Management seine Zuversicht für das Gesamtjahr, für das die Betriebsgewinnprognose angehoben wird.

Neu rechnet die Konzernleitung mit einem Ebitda (ohne Neubewertungen) von 230 Mio. Fr. Bisher galten 225 Mio. als Zielgrösse. Im Vergleichswert von 238 Mio. Fr. aus dem Vorjahr ist ein substantieller Betrag aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen enthalten.

Leerstand nimmt ab

Gut vorangekommen ist PSP mit der Erneuerung der Mietverträge. 84% der 2015 anfallenden Abschlüsse wurden bereits unterzeichnet. Das drückte auch die Leerstandsquote rascher als erwartet auf 8,9% per Ende Juni. Davon entfielen 1,4 Prozentpunkte auf Renovationen. Neu wird ein Leerstand «unter 10%» angestrebt, bisher lautete das Ziel «um 10%». Die Mieteinnahmen dürften stabil bleiben. Beide Trends sprechen dafür, dass PSP die Dividendenausschüttung unverändert halten kann. Das ergäbe auf dem aktuellen Kursniveau eine Dividendenrendite von 3,6%.

Zum Immobilienportfolio von PSP kamen fünf Entwicklungsareale dazu. Die

Zahl der Anlageliegenschaften betrug unverändert 161. Der Bilanzwert des ganzen Portfolios nahm leicht auf 6,68 Mrd. Fr. zu. Die Nettorendite auf den Anlageliegenschaften blieb bei 3,9%.

In der Erfolgsrechnung (vgl. Tabelle) wurden 13,1 Mio. Fr. Erfolg aus Neubewertung verbucht. Da keine Eigentumswohnungen verkauft wurden und der Liegenschaftsertrag sanierungsbedingt etwas geringer war, ging der Gewinn ohne Neubewertung den Erwartungen des Managements und der Analysten gemäss zurück.

In Verhandlungen mit Kreditgebern konnte PSP das im Frühjahr skizzierte Worst-Case-Szenario in Sachen Zinsswaps abwenden. Durch die Einführung der Negativzinsen durch die SNB erhöhten sich die Kosten zur Zinsabsicherung. Statt der im März in Aussicht gestellten 8 Mio. Fr. soll der Mehraufwand nun noch 3 bis 4 Mio. Fr. im Gesamtjahr erreichen. 1,5 Mio. Fr. waren es im ersten Halbjahr.

Insgesamt ist das Unternehmen solid finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 55,9% (57,5% Ende 2014). Zudem kann PSP auf zugesicherte Kreditlinien von 590 Mio. Fr. zurückgreifen. Bis 2019 werden zudem keine namhaften Beträge fällig. Der durchschnittliche Zinssatz auf dem Fremdkapital konnte nochmals von 1,7 auf 1,64% gedrückt werden, die Zinsbindung sank von 3,9 auf 3,7 Jahre.

Begrenzter Kursspielraum

Die Mittel zur Umsetzung der Entwicklungsprojekte sind somit vorhanden. Die wichtigsten Projekte – Salmenpark in Rheinfelden, Grosspeter Tower in Basel,

Hardturm/Förrlibuck in Zürich – werden 2016 und 2017 den Geschäftsgang prägen. Von der angespannten Situation auf dem Büromarkt an peripheren Lagen sieht sich PSP kaum betroffen. Doch werde das wachsende Angebot in Genf und Zürich die Mietpreisentwicklung dämpfen.

Die Semesterzahlen bewegten die PSP-Aktien kaum. Sie notieren 8% über dem inneren Wert von 82.11 Fr. Der Spielraum für substantielle Kursfortschritte scheint vorerst begrenzt zu sein, zumal Anleger derzeit Immobilität bevorzugen, die im Segment Wohnen aktiv sind.

Alle Finanzdaten zu PSP Swiss Property im Online-Aktienführer: www.fuw.ch/PSPN



Unternehmenszahlen

in Mio. Fr., 1. Semester	1. Sem. 2013	1. Sem. 2014	1. Sem. 2015
Gesamtertrag	239,5	158,7	151,5
- Liegenschaften	138,1	138,4	136,9
- Neubewertung	95,7	9,9	13,1
Betriebsergebnis exkl. Bewertung	117,9	122,1	114,0
Gewinn inkl. Neubewertung	158,7	95,9	88,2
Gewinn exkl. Neubewertung	85,2	87,4	78,7
Bilanz	31.12.13	31.12.14	30.6.15
Bilanzsumme	6461	6608	6679
Liegenschaften	6033,9	6161,6	6121,6
Eigenkapital	3839,2	3840,8	3766,2

PSP N

