

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: 13
Fläche: 22'384 mm²

PSP plant über Zwischenjahr 2015 hinaus

SCHWEIZ Immobiliengesellschaft wälzt ein Grossprojekt in Zürich.

PSP Swiss Property, die Nummer zwei auf dem Schweizer Immobilienmarkt, legt einen soliden Jahresabschluss vor. Der operative Gewinn ohne Neubewertungseffekt fiel den Erwartungen entsprechend geringer aus. Die Aktionäre sollen eine unveränderte Dividende von 3.25 Fr. je Aktie erhalten. Bezahlt wird sie aus Kapitaleinlagereserven.

Im laufenden Geschäftsjahr erwartet CEO Luciano Gabriel keine wesentlichen Änderungen für den Immobilienmarkt und für das Unternehmen. Für PSP verspricht er sich viel von 2016. Einen echten Sprung soll darüber hinaus ein Bauprojekt in Zürich West bringen, das noch in den Anfängen steckt.

Im Trendquartier sollen zwei PSP-Liegenschaften aus den Achtzigerjahren ersetzt und eine dritte komplett umgebaut werden. Die bald dreissigjährigen Bürobauten genügen heutigen Ansprüchen nicht mehr. Gabriel geht davon aus, dass vom Umzug der Börse SIX ins Quartier eine Sogwirkung ausgeht: «In Zürich West wird ein Cluster der Finanzwelt entstehen», gerät er ins Schwärmen. Diese Chance will PSP nutzen, wobei die Investitionen in den dreistelligen Millionenbereich zu liegen kommen könnten. Frühestens in fünf Jahren dürften erste Bauten realisiert sein.

2015 wird PSP Swiss Property aber ein zweites Zwischenjahr durchlaufen. Erwartet wird erneut ein geringerer Betriebsgewinn (exkl. Neubewertung) von 225 Mio. Fr., nach 238,2 Mio. Fr. im abge-

laufenen Jahr. Als Ursache wird der vermutlich geringere Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum angeführt. Die Mieteinnahmen würden trotz höherem Renovationsvolumen stabil bleiben. Die Leerstandsquote dürfte aus diesem Grund nicht unter 10% fallen.

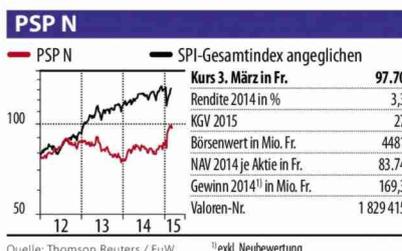
Unter den Entwicklungsprojekten wird der Salmenpark in Rheinfelden ab 2016 den Verkaufserfolg verbessern und höhere Mieteinnahmen bringen. Im selben Jahr wird der Grosspeter Tower in Basel bereit sein. Ankermieter für die Büros werden noch gesucht, für den Hotelbetrieb interessiert sich die Accor-Kette aus Frankreich.

Pluspunkte von PSP sind der geringe

Verschuldungsgrad von 28,9% und der 2014 von 1,85 auf 1,7% gesunkene Durchschnittszins des Fremdkapitals. Die Eigenkapitalquote betrug Ende Jahr 57,5%. Die Einführung von Negativzinsen durch die Nationalbank wird laut Finanzchef Giacomo Balzarini nur einen marginalen Einfluss auf die Rechnung 2015 haben. Von den Kreditlinien über 690 Mio. Fr. werden erst 2019 namhafte Tranchen zur Refinanzierung fällig.

Die PSP-Aktien gaben am Dienstag leicht nach. Sie verkehren mit einer Prämie von 17% auf dem inneren Wert (83.74 Fr. Ende 2014). Im Immobiliensegment der SIX sind sie zu den Favoriten zu zählen.

GA



Unternehmenszahlen			
in Mio. Fr.	2012	2013	2014
Gesamtertrag	552,7	420,2	291,7
- aus Liegenschaften	272,9	279,1	277,1
- Neubewertung	266,9	128,1	5,8
- aus Liegenschaftenverkauf	12,9	13,0	8,8
Betriebserg. inkl. Neubewert.	505,2	370,6	245,0
Betriebserg. exkl. Neubewert.	238,3	242,5	238,3
Finanzierungsaufwand	37,2	30,9	30,7
Gewinn inkl. Neubewertung	368,4	270,9	175,3
Gewinn exkl. Neubewertung	161,4	173,6	169,3
Bilanz per 31.12.			
Anlageliegenschaften	5968,1	6033,9	6115,0
Entwicklungsliegenschaften	314,4	431,6	446,9
- EK in % der Bilanzsumme	58,1	58,7	57,5
- Rendite in % inkl. Neubew.	10,6	7,2	4,6

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

