



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

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 114'209  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 29  
Fläche: 16'005 mm<sup>2</sup>

## Höherer Leerstand bei PSP

*Überkapazitäten am Büromarkt werden spürbar*

am. · Wie von der Geschäftsleitung vor Jahresfrist angekündigt, hat sich die Ertragslage der Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property 2014 etwas verschlechtert (vgl. Tabelle). Der Rückgang war insofern vorhersehbar, als dahinter vor allem firmenspezifische Gründe stehen: Zum einen wird eine grosse Geschäftsliegenschaft direkt am Zürcher Bahnhofplatz saniert, womit auf einen Schlag Einnahmen von über 10 Mio. Fr. jährlich weggefallen sind. Zum anderen hatte es im Vorjahr ausserordentlich hohe Einnahmen aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum gegeben, weil die (teuren) Wohnungen auf dem Löwenbräu-Areal fertiggestellt wurden. 2014 wurden zwar ebenfalls relativ viele Wohnungen verkauft – u. a. 96 Stockwerkeigentumseinheiten auf dem Berner Gurten-Areal –, aber vom Preis und der Rendite her war das eine andere Liga.

Aber dies erklärt nicht alles: Auch der breit aufgestellte und äusserst solide finanzierte Immobilien-Riese PSP beginnt das raue Umfeld auf dem Büroflächenmarkt zu spüren. Portfolio-Aufwertungen durch den externen Schätzer gab es praktisch keine mehr. Zudem erhöhte sich der Leerstand von 8% auf 10%, womit er erstmals seit 2007 wieder im zweistelligen Bereich liegt. Laut CEO Luciano Gabriel sind vor allem grosse Flächen schwierig zu vermieten. Zudem müsse man der Tatsache ins Auge schauen, dass unmoderne, unpraktische Bauten aus den 1970er oder 1980er Jahren heute

keine Mieter mehr anziehen. Entsprechend konkretisieren sich bei PSP die Pläne, langjährige Leerstände dieser Art in Zürich-West mit Neubauprojekten anzugehen. Für das laufende Jahr prognostiziert PSP nochmals einen leichten Rückgang des Ergebnisses.

### PSP Swiss Property in Zahlen

Geldwerte in Mio. Fr. (IFRS)

	2013	2014	± %
Liegenschaftenertrag	279	277	-0,7
Like-for-like-Wachstum (%)	1,7	0	-
Neubewertung (NB; netto)	128	6	-
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	13	9	-32,3
Ebitda (ohne NB, Verkauf Anlageimmobilien)	242	238	-1,6
Reingewinn (ohne NB, Verkäufe)	174	169	-2,5
Reingewinn	271	175	-35,3
Eigenkapitalquote (%)	59	58	-
Eigenkapitalrendite (%)	7,2	4,6	-
Leerstandsquote (in %)	8,0	10,0	-
Bilanzwert Liegenschaften	6 034	6 161	2,1

#### Angaben pro Aktie

Gewinn (Fr.) <sup>1</sup>	3.79	3.69	-2,6
Ausschüttung (Fr.)	3.25	3.25 <sup>2</sup>	0,0
Börsenkaptalisierung (Mrd. Fr.)	3,5	3,9	12,5
Höchst-/Tiefstkurs (Fr.)	91/74	87/74	
Kurs: <sup>3</sup> Fr. 97.05	KGV 2015: <sup>4</sup> 26		

Bedeutende Aktionäre: Alony Hetz Properties & Investments Ltd. (12,2%); Blackrock (5,1%), UBS Fund Management (3%)

<sup>1</sup> Ohne NB/Erfolge aus Verkauf von Anlageimmobilien; <sup>2</sup> Antrag an die GV vom 1. 4. 2015; <sup>3</sup> Schlusskurs am Tag der Berichterstattung; <sup>4</sup> Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV) bezogen auf erwarteten Jahresgewinn nach Konsensschätzung (Bloomberg).