



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

Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 25'172  
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 14  
Fläche: 55'453 mm<sup>2</sup>

# PSP hebt Prognosen an

**SCHWEIZ** Das Immo-Unternehmen profitiert von Verkäufen, muss aber Portfoliowert korrigieren.

**WOLFGANG GAMMA**

Die Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property blickt mit Zuversicht ins zweite Halbjahr. Dank einem soliden Geschäftsgang bis Ende Juni wird die Prognose für das Gesamtjahr leicht angehoben. Wertkorrekturen auf dem Immobilienportfolio zeigen aber auch, dass der Rahmen für weitere Gewinne durch die angespannte Marktlage enger gesteckt ist.

Generell sieht PSP die Mietpreise an peripheren Lagen, aber teilweise auch an zentralen Standorten unter Druck. Eine Ausnahme bildet das Zentrum von Zürich, wo der Druck nur moderat ist. Finanzchef Giacomo Balzarini erwartet einen «akzentuierten Verdrängungskampf und leicht sinkende Büromieten im laufenden Jahr».

Anders als im Vorjahr erzielte PSP in den ersten sechs Monaten einen Gewinn aus Wohnungsverkäufen. PSP erwartet nun einen Betriebsgewinn (Ebitda) vor Neubewertung «über» 240 Mio. Fr. Bisher lautete das Ziel «rund» 240 Mio. Fr. Im Vorjahr wurden 233 Mio. Fr. ausgewiesen.

## Höhere Mieteinnahmen

Im Vermietungsgeschäft erwirtschaftete PSP im ersten Halbjahr einen Ertrag von 138,4 Mio. Fr. (plus 1%). Auf vergleichbarer Basis ging der Ertrag aber leicht zurück. Immerhin stieg der Leerstand nur minim auf 9,1%, sodass das Unternehmen per Ende Jahr nun von einer Leerstandsquote von 10% (bisher 11%) ausgeht. Mit dem Ausbau von Bestandesliegenschaften will PSP zusätzliche Mieter anlocken.

Balzarini unterstrich an der Telefonkonferenz den Stellenwert von Zürich West für PSP. Mit dem Zukauf eines Bürohauses (Carbahaus) zum Preis von 145 Mio. Fr. stärkte die Gesellschaft ihre Position in diesem attraktiven Gebiet, wo sie bereits mehrere Projekte verfolgt.

Das Unternehmen will auf dem um-

kämpften Transaktionsmarkt weiterhin nur selektiv zukaufen. Ende Juni war das Immobilienportfolio inklusive Entwicklungsliegenschaften 6,73 Mrd. Fr. wert. Damit liegt PSP unangefochten auf Rang zwei der an der SIX kotierten Gesellschaften.

Anders als in früheren Jahren führte die Neubewertung des Portfolios zu einer Wertkorrektur. Unter dem Strich fiel der Semestergewinn deshalb niedriger aus als 2015 (vgl. Tabelle). Vor Neubewertung war das Bild erfreulich. Der Betriebsgewinn (Ebitda) stieg 9,2% auf 124,4 Mio. Fr., davon 10,5 Mio. Fr. aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen im Salmenpark in Rheinfelden. Der Gewinn vor Neubewertung stieg wegen eines tieferen Finanz- und Steueraufwands 13% auf 89 Mio. Fr.

Die hohe Eigenkapitalquote von 55,6% und die günstige Verzinsung des Fremdkapitals von 1,47% (zuvor 1,53%) machen PSP zu einem solid finanzierten Unternehmen. Bis 2019 steht zudem keine gewichtige Refinanzierung an.

## Rückstand auf Sektorbeste

Die PSP-Aktien verkehren mit einem Aufschlag von 14% zum inneren Wert. Im Jahresverlauf schlagen sie den Gesamtmarkt (SPI) mit 11% Kursgewinn klar. Im Vergleich mit den Titeln anderer grosser Immo-Gesellschaften – SPS und Mobimo je plus 19% – schneiden sie schwächer ab, lassen aber Allreal (plus 7%) hinter sich.

Gründe für die durchschnittliche Performance gibt es mehrere. Der angespannte Büromarkt treibt Anleger eher zu Investments in Wohnimmobilien, über die PSP nicht verfügt. Auf Kritik stiess zudem die zurückhaltende Portfoliopolitik respektive die überschaubare Projektpipeline. Der Vorstoss in Zürich West setzt darin nun einen Kontrapunkt.

## Unternehmenszahlen

1. Semester, in Mio. Fr.	2014	2015	2016
<b>Gesamtertrag</b>	<b>158,7</b>	<b>151,5</b>	<b>106,5</b>
- Liegenschaften	138,4	136,9	138,3
- Verkäufe	4,1	0	11,6
- Neubewertung	9,9	13,1	-31,8
Betriebsergebnis exkl. Bewertung	122,1	114,0	124,4
Gewinn inkl. Neubewertung	95,9	88,2	65,0
Gewinn exkl. Neubewertung	87,4	78,7	89,0
<b>Bilanz</b>	<b>31.12.</b>	<b>31.12.</b>	<b>30.6.</b>
Bilanzsumme	6684,7	6791,9	6805,2
Liegenschaften	6161,6	6223,0	6306,3
Eigenkapital	3840,8	3870,5	3780,3
- in % der Bilanzsumme	57,5	57,0	55,6

## PSP N



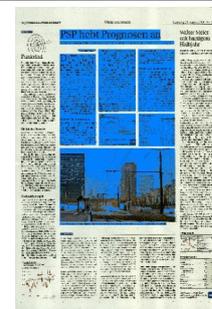
A Schätzung Quelle: Thomson Reuters / FuW

Alle Finanzdaten zu PSP Swiss Property im Online-Aktienführer: [www.fuw.ch/PSPN](http://www.fuw.ch/PSPN)



Datum: 20.08.2016

# FINANZ und WIRTSCHAFT



p | s | p  
Swiss Property

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

Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 25'172  
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 14  
Fläche: 55'453 mm<sup>2</sup>



**Zürich West ist für Immobiliengesellschaften nach wie vor «the place to be». PSP hat die Präsenz mit zwei Zukäufen verstärkt.**

ARGUS   
MEDIENBEOBACHTUNG

Medienbeobachtung  
Medienanalyse  
Informationsmanagement  
Sprachdienstleistungen

ARGUS der Presse AG  
Rüdigerstrasse 15, Postfach, 8027 Zürich  
Tel. 044 388 82 00, Fax 044 388 82 01  
www.argus.ch

Argus Ref.: 62489200  
Ausschnitt Seite: 2/2