



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

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 110'854
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015
Abo-Nr.: 1068523
Seite: 33
Fläche: 19'455 mm²

PSP mit einer Fliege in der Suppe

Immobilien-gesellschaft spürt raues Umfeld auf dem Schweizer Büroflächenmarkt

msf. · In der seit Jahren vom Erfolg verwöhnten Immobilienbranche geht das schwieriger werdende Umfeld nicht mehr spurlos an den Unternehmen vorbei. Zu den betroffenen Gesellschaften zählt die zweitgrösste der Branche, PSP Swiss Property, die die Experten mit ihren Halbjahreszahlen teilweise negativ überrascht hat.

Als Fliege in der Suppe entpuppte sich die Neubewertung des Portfolios. Waren hier jahrelang Aufwertungen die Norm, ergaben sich im ersten Semester 2016 Wertminderungen von knapp 32 Mio. Fr., was nur knapp unterhalb der im gesamten Vorjahr verbuchten Aufwertungen liegt. Die negativen Korrekturen kamen zustande, obwohl ein leicht tieferer Diskontierungssatz und erwartete höhere Mieteinkünfte in renovierten Liegenschaften positive Beiträge generierten. Diese wurden jedoch überlagert durch negative Effekte aufgrund längerer Vermarktungsperioden und teilweise tieferer Marktmieten.

Letztere haben dazu geführt, dass der Liegenschaftsertrag auf Basis des konstanten Portfolios gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,6% sank. Mit den Veränderungen ergab sich ein Zuwachs von 1%. Angesichts des wegen eines Überangebots an Büroflächen herrschenden Drucks auf die Mieten ist hier mit einem anhaltenden Gegenwind zu rechnen. Dies ist insofern relevant, als bei PSP in den kommenden beiden Jahren knapp ein Viertel der

Mietverträge auslaufen wird. Allerdings zeigt man sich hinsichtlich von deren Verlängerung bzw. Erneuerung positiv. Anlass zur Hoffnung gibt unter anderem eine leicht nach oben korrigierte Prognose für die Leerstandsquote. Sie soll per Jahresende rund 10% betragen, nachdem man bisher von 11% ausgegangen war.

Einen spürbar positiven Beitrag in Höhe von 10,5 Mio. Fr. zum Ergebnis haben Verkäufe von Wohneigentum ge-

bracht. Im Vorjahreszeitraum waren in diesem Bereich keine Aktivitäten zu verzeichnen gewesen. Insgesamt sank der Reingewinn um 26,4% auf 65 Mio. Fr. Unter Ausklammerung der Bewertungsdifferenzen verbesserte er sich dagegen um 13% auf 89 Mio. Fr. Für das Gesamtjahr hat die Gesellschaft ihre Erwartungen leicht erhöht. Das operative Ergebnis ohne Neubewertungen soll neu über statt bei rund 240 Mio. Fr. zu liegen kommen.