



Einschätzung zu den Neunmonatszahlen

## Dank Prestigeimmobilien läuft es für PSP immer noch gut

**Höhere Zinsen führen zu tieferen Bewertungen und damit zu einem deutlich tieferen Reingewinn. Operativ schlägt sich der Immobilienkonzern weiterhin gut.**

**Publiziert heute um 07:04 Uhr**

**Aktualisiert vor 46 Minuten, Marc Forster**

**Ersteinschätzung von Marc Forster um 8.30 Uhr**

PSP geht es nach wie vor gut. 4,5% höhere Mieteinnahmen stechen bei dem auf Geschäftshäuser in grossen Schweizer Städten ausgerichteten Immobilienunternehmen positiv heraus. Rund 90% der Mieten sind an die Inflationsentwicklung gebunden.

PSP hat mit den Zahlen zu den ersten neun Monaten des Jahres die Erwartungen übertroffen. Der Reingewinn liegt rund ein Fünftel über den Schätzungen. Dass er verglichen mit dem Neunmonatszeitraum 2022 gut 45% tiefer ausfällt, liegt an den höheren Zinsen respektive den daraus folgenden tieferen Bewertungen. Im Verhältnis zum Bilanzwert der 162 Liegenschaften fiel der Bewertungsverlust etwas geringer aus als im Halbjahresabschluss, der im August vorgelegt worden war. Grund ist die Neubewertung zweier Liegenschaften.

Nach einer weiterhin guten operativen Leistung hält das Management an der im August leicht angehobenen Ebitda-Prognose (ohne Liegenschaftserfolg) von 295 Mio. Fr. für das ganze Jahr 2023 fest. Im Resultsbericht wird aber deutlich, dass der Schweizer Immobilienmarkt unter sichtbar veränderten Bedingungen steht.

Die Zahl der Transaktionen hat deutlich abgenommen, während die Finanzierung etwas teurer geworden ist als im Vorjahr. Ausserhalb der Zentren wird das Vermieten von Geschäftsliegenschaften deutlich anspruchsvoller. In Basel bremst ein Überangebot an Büroflächen den Markt deutlicher als in Zürich oder Genf, wie PSP in einer Einschätzung zur Gesamtlage festhält.

PSP ist vor den grösseren Problemen insofern noch gut geschützt, als sie vor allem Geschäftshäuser an sehr guten und prestigeträchtigen Lagen in den grossen Zentren unterhält. Zudem stellt die gut finanzierte Gesellschaft die Fortsetzung der aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik in Aussicht. Dies ist eine gute Nachricht für Investoren, die die PSP-Aktie langfristig wegen der ansprechenden Ausschüttung halten. Die Dividendenrendite beträgt 3,5%.

(AWP) PSP Swiss Property hat sich in einem schwieriger gewordenen Umfeld gut geschlagen. So nahmen in den ersten neun Monaten 2023 Betriebsergebnis und Liegenschaftsertrag weiter zu. Allerdings schmälerte eine Portfolioabwertung den Reingewinn. Dennoch bestätigt PSP die Prognose und erwartet für 2023 erneut ein gutes operatives Ergebnis.

Das Kerngeschäft, die Vermietung von Geschäftsflächen, habe sich positiv entwickelt, teilte der zweitgrösste börsennotierte Schweizer Immobilienkonzern am Dienstag mit. Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 4,5% auf 247,6 Mio. Fr.

Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, erhöhte sich um 16,3% auf 210,8 Mio. Fr. Ein positiver Ergebnisbeitrag in der Höhe von 30,6 Mio. resultierte aus der Auflösung latenter Steuern. Dagegen drückten tiefere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum auf das Ergebnis.

Der Reingewinn ging um 45,3% auf 155,3 Mio. Fr. zurück. Grund dafür ist vor allem eine Portfolioabwertung um 67,2 Mio. Fr. Im Vorjahreszeitraum hatte es eine Aufwertung von 131,9 Mio. Fr. gegeben. Per 30. Juni hatte PSP im Rahmen der ordentlichen halbjährlichen Bewertung ein Minus von 90,7 Mio. berichtet. Diese wurde per Ende September durch Aufwertungen bei zwei Liegenschaften in Zürich aufgefangen. Dabei resultierte ein Plus 23,5 Mio.



## Wert des Immobilienportfolios bei knapp 10 Milliarden

Die Eigenkapitalquote betrug per Ende September 2023 solide 53,2% oder 5,2 Mrd. Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende September 9,7 Mrd. Fr. nach 9,4 Mrd. Ende 2022. Die Leerstandsquote stieg auf 3,2% (Ende 2022: 3%).

Per Jahresende 2023 erwartet PSP eine Leerstandsquote von 4%. Die leichte Erhöhung wird mit einer Umklassierung eines Projekts, das im vierten Quartal 2023 abgeschlossen wird, begründet. Von den 2023 auslaufenden Mietverträgen seien per Ende September 2023 nur noch 3% offen gewesen.

## Grosse Nachfrage an Primelagen in Zentren

Der Vermietungsmarkt in dem für PSP relevante Segment (Qualitätsliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren) sei derweil zufriedenstellend gewesen. Dabei sei die Nachfrage nach attraktiven Mietflächen in Genf und Zürich dynamisch. Bei älteren Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen sei der Markt jedoch herausfordernd. Weiterhin werde Basel von einem Überangebot an Büroflächen geprägt.

Der Transaktionsmarkt für attraktive Objekte an Primelagen habe sich bezüglich Preise und Anfangsrenditen kaum verändert. Nach wie vor seien die geforderten Renditen trotz erhöhtem Zinsumfeld sehr tief, schreibt PSP. Die Anzahl Transaktionen habe zudem abgenommen. Für Objekte an peripheren Lagen und für qualitativ nicht mehr zeitgemässe Liegenschaften verlangten Investoren nun höhere Renditen.

## Bestätigte Prognosen

Für das gesamte Geschäftsjahr 2023 äusserte sich PSP zuversichtlich. Es werde erneut ein operativ gutes Ergebnis erwartet. Die Prognose für den Ebitda ohne Liegenschaftserfolge wurde mit 295 Mio. Fr. (2022: 293,8 Mio.) bestätigt. PSP werde daher die «aktionärsfreundliche» Dividendenpolitik fortsetzen können.

Die komplette Historie zu PSP Swiss Property finden Sie hier.»



Für das Geschäftsjahr 2023 äussert sich PSP zuversichtlich. Bild: ZVG/PSP

