



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

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 127'091
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.19
Abo-Nr.: 1077265
Seite: 31
Fläche: 20'879 mm²

SPS in alter Stärke

Wertberichtigungen auf zwei Jelmoli-Objekten

am. · Seit eineinhalb Jahren ist die Swiss Prime Site (SPS) die grösste Schweizer Immobiliengesellschaft. Damals, im Oktober 2009, wurde Jelmoli übernommen, wodurch sich der Liegenschaftsbestand des Unternehmens praktisch verdoppelte auf rund 8 Mrd. Fr. 2010 ist somit das erste Geschäftsjahr der «neuen» grossen SPS, nicht eins zu eins vergleichbar mit den Vorjahren. Wie die Bilanzpressekonferenz vom Donnerstag gezeigt hat, war es allerdings erneut ein sehr erfolgreiches Jahr.

Einer Erhöhung der Mieterträge um 66% stand eine Zunahme des Betriebsgewinns von 96% gegenüber sowie eine Steigerung des Reingewinns – in beiden Fällen ohne Bewertungseffekte – von 47%. (Der letztere Wert hätte sogar bei 74% gelegen, wenn die Buchhaltungsvorschriften von IFRS Betriebsliegenschaften nicht völlig anders behandeln als Anlageobjekte.) Die Ertragsausfallquote stieg zwar leicht von 4% auf 4,2%, lag damit aber immer noch weit unter dem Branchenschnitt.

Die Qualität des Liegenschaftensortefeuilles wurde weiter verbessert, indem 33 nicht strategiekonforme oder problembehaftete Immobilien im Wert von 339 Mio. Fr. verkauft wurden. Dabei schaute allerdings trotz der guten Marktlage nach Abzug der Transaktionskosten kein Gewinn heraus, sondern ein leichter Verlust von 0,8 Mio. Fr. Zügig ging es auf dem Zürcher Maag-Areal voran, dem Herzstück der derzeitigen Entwicklungstätigkeit. Im mittlerweile zu 86% vermieteten Prime Tower ziehen bereits im Sommer die ersten Mieter ein. Der öffentliche Gastronomiebereich in den obersten Etagen nimmt im November seinen Betrieb auf (vgl. Artikel im Zürich-Teil).

Während im ursprünglichen SPS-Liegenschaftensbestand alles rund läuft, sind im Jelmoli-Portefeuille «Problemkinder» aufgetaucht, mit denen sich das

SPS-Management noch etwas intensiver beschäftigen muss. Eines davon ist das Stücker-Einkaufszentrum im Dreiländereck bei Basel, das neben den üblichen Anlaufschwierigkeiten auch mit dem schwachen Euro zu kämpfen hat, ein anderes das Hotel Ramada in Genf, bei dem viel zu hohe Mieterträge eingesetzt waren. Auf den Gebäuden mussten Wertberichtigungen von 20 Mio. bzw. 10 Mio. Fr. vorgenommen werden. Eine weitere, anscheinend noch nicht ganz bereinigte Jelmoli-«Altlast» wird an der nächsten Generalversammlung nochmals aufscheinen. Laut SPS beantragt Walter Fust als Aktionär die Abwahl der beiden Verwaltungsräte Christopher Chambers und Klaus Wecken.

All dies ändert aber nichts am optimistischen Ausblick der SPS-Führung für 2011. Speziell die Fertigstellung des Prime Tower und weiterer Gebäude auf dem Maag-Areal lassen eine weitere Steigerung des Gewinns realistisch erscheinen. Dies ist auch der Grund, weshalb eine unveränderte Ausschüttung von Fr. 3.50 pro Aktie vorgesehen ist, was bezogen auf den Jahresschlusskurs einer Barrendite von 5% entspricht.

Swiss Prime Site in Zahlen

Geldwerte in Mio. Fr. (IFRS)	2009	2010	± %
Mieterträge	252	417	66
Neubewertung (NB; netto)	54	86	–
Detaillhandelsumsatz, netto	33	157	–
Betriebsgewinn (Ebit) ohne NB	165	324	96
Reingewinn ohne NB	117	172	47
Reingewinn inkl. NB	187	235	25
pro Aktie (Fr.)	6.09	4.34	–29
Net Asset-Value pro Aktie (Fr.) ¹	59.52	60.14	1
Ausschüttung je Aktie (Fr.)	3.50	3.50 ²	unv.
Eigenkapitalrendite ohne NB (%)	6,5	5,4	–
Ertragsausfallquote (%) ³	4,0	4,2	5
Marktwert Liegenschaften	8082	8020	–1

¹ Gewichtet, nach latenten Steuern; ² Antrag an die GV vom 19. 4. 2011 (Ausschüttung aus Agio-Reserve); ³ Leerstands- plus Inkassoverluste im Verhältnis zum Nettomietvertrag.