

Swiss Prime Site: Verkauf von Wincasa treibt den Halbjahresgewinn

Der Gewinn ohne Neubewertungen hat sich dank des Verkaufs des Immobiliendienstleisters auf fast 300 Mio. CHF erhöht. Der Vorstand bekräftigt die Ziele für das Gesamtjahr.

Redaktion - 24. August 2023



René Zahnd (Quelle: Swiss Prime Site)

«Insgesamt sind wir mit dem ersten Halbjahr zufrieden und zuversichtlich für den weiteren Verlauf des Jahres», sagt CEO René Zahnd bei der Vorlage des Halbjahresergebnisses der Swiss Prime Site (SPS).



kauf von Wincasa. Ohne diesen Einmaleffekt und adjustiert um die sonstigen Gewinne von Wincasa belief sich der Gewinn ohne Neubewertungen auf 149,2 Mio. CHF, ein Minus von 2,2% gegenüber dem Vorjahr (152,6 Mio. CHF).

Der Betriebsgewinn aus den fortgeführten Geschäftsbereichen lag laut Halbjahresbericht bei 95,7 Mio. CHF (Vj: 358,6 Mio. CHF), und der Gewinn bei 65,9 Mio. CHF nach 262,1 Mio. CHF im ersten Halbjahr 2022.

Der FFO I (Operativer Cashflow vor Veräusserungseffekten) lag mit 2,01 CHF pro Aktie leicht unter dem Vorjahreswert von 2,09 CHF. Hauptgrund für die Reduktion sei der Wegfall des Beitrags von Wincasa ab Anfang Mai, so SPS. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 reduzierte sich der Verschuldungsgrad (LTV) des Immobilienportfolios um rund 0,5 Prozentpunkte auf 39,7% (Vj: 40,2%).

Leerstand sinkt auf 4,1 Prozent

Im Berichtszeitraum hat SPS den Ertrag aus Vermietung um 1,9% bzw. um 3,4% auf vergleichbarer Basis auf 218,9 Mio. CHF gesteigert. Der Leerstand ist nach Angaben der Gesellschaft auf ein Rekordtief von 4,1% gesunken, nach 4,3% Ende 2022. Positiv habe sich auch ausgewirkt, dass rund 90% der Mietflächen indexiert sind. Die durchschnittliche Laufzeit der Mietverträge (WAULT) bleibt mit 5,2 Jahren nahezu stabil.

Abwertungen von fast 100 Millionen CHF

Die Neubewertung der Renditeliegenschaften lag bei -98,8 Mio. CHF, nachdem im Vorjahr noch um 166,6 Mio. CHF aufgewertet wurde. Die Abwertung entspreche einer relativen Reduktion des Fair Value um -0,74% zum Jahresende 2022, erklärt SPS. Der Gesamtwert des Immobilienportfolios belief sich per Stichtag auf 13,1 Mrd. CHF und bleibt im Vergleich zum Jahresende 2022 stabil.

Entgegen dem niedriger geschätzten Fair Value im Bestandsportfolio habe man bei den Verkäufen von Non-Core-Immobilien Gewinne von rund 10% über dem Fair Value per Ende 2022 erzielt, betont SPS. Seit Jahresbeginn wurden zehn Liegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von insgesamt 148 Mio. CHF veräussert; zwei davon nach dem Bilanzstichtag.

EBIT von Swiss Prime Site Solutions sinkt

Swiss Prime Site Solutions, der Asset Management Bereich, hat im ersten Halbjahr «verhaltenen Anlageappetit seitens der Investoren» zu spüren bekommen. Trotz attrakti-



auf 8,2 Mrd. CHF (Ende 2022: 7,7 Mrd. CHF). Wegen der tieferen Emissionsvolumina ging auch der Ertrag aus Asset Management von 27,2 Mio. CHF auf 22,2 Mio. CHF zurück. Der EBIT sank von 17,1 Mio. CHF auf 11,3 Mio. CHF. Die EBIT-Marge sank auf 51,1% (Vj: 63,1%), die Quote an wiederkehrenden Erträgen erhöhte sich dabei von 53% auf 78%.

Ziele für das Gesamtjahr werden bestätigt

Unter den gegebenen Marktumständen sei man für das zweite Halbjahr positiv gestimmt, so SPS. Die Immobiliengesellschaft rechnet weiter mit höheren Mieterträgen und, trotz steigender Finanzierungskosten, einem stabilen FFO I. Für das Asset Management wird «ein gutes Resultat» erwartet. (ah)

Kategorien

UNTERNEHMEN

Tags

Halbjahresergebnis

Swiss Prime Site

Swiss Prime Site Solutions

Weitere Beiträge zum Thema



Credit Suisse 1a Immo PK geht