

# Swiss Prime Site steigert Mieterträge trotz Verkäufen

Zugekauft hat SPS letztes Jahr praktisch nicht, dafür aber das Portfolio um Liegenschaften im Marktwert von 343 Millionen Franken bereinigt. Die Mieterträge wuchsen dennoch erheblich.

Redaktion - 6. Februar 2025



Die auf Life-Science ausgerichteten neuen Flächen im Basler Stücki Campus machten sich in den SPS-Zahlen positiv bemerkbar (Bild: © SPS)

Swiss Prime Site hat heute die Zahlen für das Geschäftsjahr 2024 vorgelegt und ein Mietwachstum um 5,7% auf rekordhohe 464 Mio. CHF vermeldet. Einschliesslich der durch Verkäufe entfallenen Mieterträge fiel die Steigerung sogar rd. 9% aus, sagte CEO René Zahnd im Rahmen der Analystenkonferenz. Erträge aus neu vermieteten Entwicklungen trugen dazu erheblich bei, namentlich nennt das Unternehmen das neu vermietete Bürogebäude an der Müllerstrasse sowie das 2023 erworbene Bürogebäude «Fifty-One», das neue Bürogebäude Alto in Genf-Lancy und in Basel den Stücki Campus mit vier Erweiterungsbauten. Das Wachstum auf vergleichbarer Basis betrug immerhin 3,3%. Die Leerstandsquote lag Ende 2024 bei 3,8% und damit 0,2 Prozentpunkte unter dem Vorjahr.

Das Wachstum des Immobilienvermögens auf 26,4 Mrd. CHF ging voll auf das Konto der Sparte Assetmanagement, die ihre Assets under Management durch die Übernahme der Fundamenta um 4,9 Mrd. CHF nach oben pushte. Der eigene Immobilienbestand blieb mit 13,1 Mrd. CHF dagegen konstant, obwohl SPS sich als Käufer im Jahr nahezu komplett zurückhielt, Liegenschaften mit einem Marktwert von 345 Mio. CHF verkaufte und nur im Rahmen einer einzigen Arrondierung zukaufte. Positiv zu Buche schlugen insbesondere positive Neubewertungen von 113,7 Mio. CHF (Vj.: -250,5 Mio.). Der durchschnittlich angewandte Diskontsatz blieb unverändert, die Veränderung sei also rein auf operative Verbesserungen zurückzuführen, so SPS. Bei den Verkäufen in der zweiten Jahreshälfte von insgesamt 23 Immobilien wurde den Angaben zufolge ein durchschnittlicher Gewinn von 3% über dem letzten ermittelten Schätzwert erzielt.

### **FFO steigt um 4,2%**

Der konsolidierte Betriebsgewinn vor Abschreibungen (EBITDA) erhöhte sich von 389,7 Mio. auf 415,1 Mio. CHF. Insbesondere der Verkauf der Wincasa im Vorjahr ist bei der Vergleichszahl nicht berücksichtigt. Enthalten im aktuellen Betriebsgewinn ist ein Verlust von 6,9 Mio. CHF (Vj.: +1,5%) durch das Retail-Geschäft des vor der Schliessung stehenden Warenhauses Jelmoli. Den Verlust erklärt SPS vor allem mit Rabattaktionen.

Mit den operativen Ergebnissen übertraf das Immobilienunternehmen die Prognose. Das zahlungswirksame Ergebnis (FFO I) legte um 4,2% auf 4,22 CHF pro Anteil zu. In Aussicht gestellt worden war eine Steigerung auf bis zu 4,20 CHF. Die vorgeschlagene Dividende erhöht sich 3,45 CHF pro Aktie.

### **Wieder Blick auf Kaufgelegenheiten**

Zum Ausblick für das Jahr 2025 äussert sich SPS optimistisch: Zwar werde im Eigenbestand das Ergebnis durch den Wegfall des Jelmoli-Mietzinses in der Höhe von netto rund 20 Mio. CHF auf EBITDA-Basis beeinträchtigt, aber Mietzinssteigerungen und neu vermietete Objekte würden diesen Effekt «deutlich abfedern». Hinzu komme, dass Swiss Prime Site aufgrund der aufgehellten Marktsituation wieder mehr Chancen für Zukäufe sieht. Opportunitäten würden vermehrt geprüft. Gleichwohl hat sich SPS für das laufende Jahr erneut «Portfoliostraffung» vorgenommen. Im Bereich Assetmanagement sollen die AuM auf 14 Mrd. CHF steigen.

### **Leicht tiefere FFO-Erwartung**

Für den FFO I pro Aktie senkt SPS allerdings die Erwartung auf 4,10 bis 4,15 CHF, was laut SPS mit der Schliessung von Jelmoli zusammenhängt. Insbesondere nach der Wiedereröffnung des Warenhauses Ende 2027 bestehe aber bei FFO «signifikantes Steigerungspotenzial von über 10%». (aw)