

NZZ am Sonntag
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch/sonntag

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 121'406
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.019
Abo-Nr.: 1077265
Seite: 43
Fläche: 84'666 mm²



CHRISTIAN BRÜTLER/KEVSTONE

Hoffnungsträger für Anleger

Die Abschlüsse der kotierten Immobiliengesellschaften zeigen: Den Leerstand haben sie zumeist im Griff. Attraktiv bleiben die Ausschüttungen.

Von David Strohm

Na also, es geht wieder aufwärts. Der Monat Februar erfreute Aktionäre und Anteilseigner der kotierten Immobiliengesellschaften und -fonds. Nach einem enttäuschenden 2016 und einem schwachen Januar legten sie in den letzten vier Wochen deutlich zu: Seit Beginn dieses Jahres kamen die 15 im Aktienteil des Swiss-Real-Estate-Index vertretenen Titel auf ein Plus von rund 4,5%. Fast so weit kamen die Immobilienfonds. Die 28 kotierten Titel des Subindexes Fonds konnten in den ersten beiden Monaten des Jahres einen Kursgewinn von gut 4,2% verbuchen.

Solide Bewirtschaftung

Ein Teil des Vertrauens, das die Anleger dem Immobiliensegment schenken, basiert auf den Erfolgen, welche die Portfoliomanager auf ihrem Immobilienbestand erzielen. Die meisten der mehrheitlich in Büro- und Verkaufsflächen investierten Aktiengesellschaften haben ihre Leerstände unter Kontrolle. So sank bei Allreal, die am Dienstag den Jahresabschluss 2016 rapportierte, die wichtige Kennzahl auf noch 5,1%. Vor Jahresfrist betrug die Leerstandsquote noch 7,5%. Im laufenden Jahr sollte die Zahl weiter sinken.

Die solide Immobilienverwaltung von Allreal beeindruckt Analysten wie Stefan Schürmann, der bei der Bank Vontobel das Segment betreut. «Die Verringerung der Leerstandsquote ist erfreulich und übertrifft die Erwartungen», sagt Schürmann. Unter dem Strich verbuchte Allreal das beste Ergebnis seit dem Börsengang vor mehr als 16 Jahren.

Bei Mobimo blieb die Leerstandsquote mit

Auf Liegenschaften im Wirtschaftsraum Zürich entfällt in den Portfolios oft ein erheblicher Anteil: Blick auf den Westen der Stadt.



NZZ am Sonntag
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch/sonntag

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 121'406
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.019
Abo-Nr.: 1077265
Seite: 43
Fläche: 84'666 mm²

4,8% gegenüber dem Vorjahr praktisch unverändert. Im Gegensatz zu den meisten anderen Gesellschaften bewirtschaftet das Unternehmen das eigene Portfolio selbst. «Dadurch ist eine gewisse Marktnähe gewährleistet», sagt Ken Kagerer, Analyst bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB). Dies führe neben anderen Faktoren zu einer «relativ attraktiven Quote», die unter dem Durchschnitt der Vergleichsgruppe von 7,7% liegt.

Branchenprimus Swiss Prime Site (SPS), der am Donnerstag das Ergebnis des vergangenen Geschäftsjahres präsentierte, konnte den Anteil der unvermieteten Flächen auf 6,1% drücken, nachdem Ende 2016 noch 6,7% leer standen. Durch aktives Portfoliomanagement gelang es SPS, im letzten Jahr Flächen von mehr als 70 000 m² zu beleben. Davon entfällt ein grosser Teil auf ein für den Ringier-Verlag umgebautes Gebäude, den Flurpark in Zürich-Altstetten und einzelne Geschosse im Roten Turm in Winterthur.

Für das laufende Jahr soll die Kennzahl weiter gedrückt werden, auf einen Wert zwischen 5,5% und 6%. «Ich wäre enttäuscht, wenn wir diese Zahl bis Ende 2017 nicht auf 5,75% herunterbringen würden», sagte SPS-Chef René Zahnd an der Bilanzorientierung.

Zu den Rezepten, mit denen die Vermieter der Leere im Portfolio begegnen, gehört, den jeweiligen Mieterbedürfnissen weitgehend entgegenzukommen. «Es gibt keine O8/15-Flächen mehr», sagt SPS-Immobilienchef Peter Lehmann. Ein massgeschneiderter Ausbau für spezifische Nutzungen gehört für ihn dazu.

Etwas aus der Reihe tanzt Intershop. Die älteste unter den kotierten Immobiliengesellschaften hat ihr Geschäftsmodell über die einfache Bewirtschaftung hinausgehend auf «entwicklungsfähige Liegenschaften» diversifiziert. Darunter befinden sich auch einige Problemfälle, denen Intershop mit verschiedenen Massnahmen zu neuer Blüte verhelfen will. Die gegenüber dem Vorjahr von 10,6% auf 11,3% gestiegene Leerstandsquote begründet das Management mit dem «derzeit sehr anspruchsvollen Vermietungsumfeld».

Weil weiterhin zahlreiche neue Flächen auf

Aufholjagd des Immobilien-Segments

SIX-Real-Estate-Index für Immobiliengesellschaften im Vergleich zum Swiss-Performance-Index



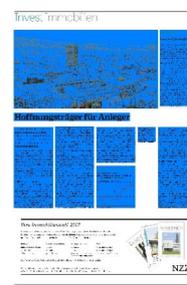
Quelle: Swissquote, SIX

den Markt kommen und der Druck auf Unternehmen, ihre Kosten zu senken, unverändert hoch ist, geht Intershop-Chef Cyrill Schneuwly davon aus, dass «die Leerstandsquote bei den Renditeliegenschaften weiterhin nicht wesentlich gesenkt werden kann». Dank stabilen Liegenschaftserträgen erzielte Intershop eine Bruttorendite von immerhin 6,4%.

Stabile Dividenden locken Aktionäre

Wie bei Allreal, Mobimo und SPS soll auch bei Intershop der Generalversammlung eine unverändert hohe Dividendenausschüttung empfohlen werden. Ob das auf Dauer so bleibt, hängt auch von der Zinsentwicklung ab. Auch wenn es dafür derzeit nur wenig Anzeichen gibt, wissen die Anleger: Ziehen die die langfristigen Zinsen an, geraten die indirekten Immobilienanlagen tendenziell unter Druck. Zudem sind angesichts sinkender Mieten und der weiterhin sehr hohen Kaufpreise für Liegenschaften die Wachstumsaussichten der Gesellschaften begrenzt.

Noch stehen die Resultate der weiteren Gesellschaften dieses Börsensegments aus: PSP Swiss Property legt diese am Dienstag vor, Swiss Finance & Property Investment kommt damit am Donnerstag und Zug Estates am Freitag. Warteck Invest, Hiag, Plaza und die übrigen Firmen folgen später im Monat.



NZZ am Sonntag
8021 Zürich
044/ 258 11 11
www.nzz.ch/sonntag

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
Auflage: 121'406
Erscheinungsweise: wöchentlich

Themen-Nr.: 230.019
Abo-Nr.: 1077265
Seite: 43
Fläche: 84'666 mm²

Kapitalmarkt

Lust auf günstiges Geld

Das vorteilhafte Umfeld auf dem Kapitalmarkt nutzen die Akteure derzeit wieder intensiv. Mobimo hat jüngst eine Obligationenanleihe über 225 Mio. Fr. mit einem Coupon von 0,75% lanciert, um kurzfristige Finanzverbindlichkeiten abzulösen und laufende Projekte sowie das laufende Geschäft zu finanzieren. Zug Estates nahm im Januar eine fünfjährige Anleihe über 100 Mio. Fr. zu 0,70% auf. Allreal kündigte am Donnerstag eine 10-Jahre-Anleihe über 160 Mio. Fr. mit einem 0,875%-Coupon an.

Auch bei den Fonds löst eine Kapitalerhöhung die nächste ab. Swiss Life beschaffte sich vor kurzem für den Fonds Swiss Properties 94 Mio. Fr. Der neue Fonds CS REF LogisticPlus sucht 103 Mio. Fr., Swisscanto will für seinen Fonds Swiss Commercial 74 Mio. Fr. an frischem Kapital aufnehmen, Helvetica für den gleichnamigen Swiss-Commercial-Fund 78 Mio. Fr., der UBS-Fonds Swissreal 128 Mio. Fr.

Das offenbar reichlich vorhandene Anlegergeld weckt Begehrlichkeiten, insbesondere bei den Anleihen am Primärmarkt: «Weitere Kapitalerhöhungen dürften folgen», meint Nicolas Hatt von Swiss Finance & Property. (dst.)