



Zürich, 27. August 2020

Halbjahresabschluss 2020

PLAZZA mit erfreulichem Halbjahresergebnis – Baugesuch für Entwicklungsprojekt in Crissier eingereicht

PLAZZA hat sich im ersten Halbjahr 2020 erneut planmässig entwickelt. Dank der primären Ausrichtung auf Wohnimmobilien im mittleren Preissegment waren die Covid-19-Auswirkungen bisher nur marginal spürbar. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 9,5 Mio. auch im Rahmen des Vorjahres (CHF 9,2 Mio.) und der Erwartungen. Marktbedingte Faktoren führten zusätzlich zu hohen Neubewertungserfolgen und damit zu einem signifikant höheren Gewinn von CHF 21,8 Mio. (Vorjahr CHF 14,2 Mio.).

In Crissier konnte das Baugesuch für die erste Bauetappe eingereicht werden. Dieser Schritt stellt einen weiteren wichtigen Meilenstein in der Entwicklung des Areals dar. Die Baubewilligung wird frühestens Ende 2020 erwartet. Für das Entwicklungsprojekt in Regensdorf wurde ein Studienauftrag mit fünf Architekturbüros lanciert. Die Resultate dieses Verfahrens sollen bis Ende 2020 vorliegen und die Basis für die Gestaltungsplanung im Jahr 2021 bilden. In der Berichtsperiode wurde ausserdem die Geschäftsliegenschaft an der Gewerbehallenstrasse in Wallisellen im Rahmen einer Portfoliobereinigung zum Marktpreis von rund CHF 1,7 Mio. verkauft.

Unternehmensergebnis erstes Halbjahr 2020

Der Liegenschaftenertrag beläuft sich auf CHF 12,3 Mio. (Vorjahr CHF 12,2 Mio.). Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung liegt mit CHF 9,5 Mio. (Vorjahr CHF 9,2 Mio.) im Rahmen des Vorjahres und damit innerhalb der Erwartungen. Auch dank des Erfolgs aus Neubewertung (CHF 18,7 Mio. nach CHF 9,7 Mio. im Vorjahr) liegt der Gewinn nach dem ersten Halbjahr bei CHF 21,8 Mio. (Vorjahr CHF 14,2 Mio.).

Wohnsegment: weiterhin stabile Basis von PLAZZA

Marktseitig ist die Nachfrage nach gut positionierten Wohnimmobilien ungebrochen hoch. Die sinkenden Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren führen zu sinkenden Diskontsätzen und in der Folge zu höheren Bewertungen.

Die konsequente Ausrichtung auf das Segment Wohnen im mittleren Preissegment bewährt sich bisher auch in unruhigen Zeiten. Rund 75 % der Mietzinseinnahmen kommen aus dem Wohnsegment, für PLAZZA nach wie vor der primäre Pfeiler des Geschäftsmodells. Trotz steigender Leerstände in verschiedenen Regionen der Schweiz spürt PLAZZA weiterhin wenig von dieser Entwicklung. Die Wohnungen der PLAZZA Liegenschaften werden unverändert stark nachgefragt. Sie liegen im attraktiven mittleren Preissegment und an zentralen Standorten.



Einmal mehr stand zum Stichtag keine Wohnung von PLAZZA leer. Der Leerstand im Wohnsegment per 30. Juni 2020 von 3,1 % (Vorperiode 3,2 %) geht auf die letzten noch verfügbaren Gewerbeflächen in der Wohnliegenschaft in Wallisellen sowie auf nicht vermietete Parkplätze und Nebenflächen zurück.

Geschäftsflächen: Covid-19 ohne nennenswerte Folgen im ersten Halbjahr 2020

Wie sich die Covid-19-Situation generell auf den Markt der Geschäftsflächen auswirkt, kann heute noch nicht abschliessend beurteilt werden. Aufgrund der generellen Konjunkturlage muss kurzzeitig mit einem Nachfragerückgang gerechnet werden und der Trend zu Home-office wird den Geschäftsflächenmarkt wahrscheinlich zusätzlich unter Druck bringen.

Die Vermietungssituation im Segment der Geschäftsliegenschaften bei PLAZZA ist bisher dennoch unverändert stabil. In den beiden Geschäftshäusern im Giesshübel-Quartier in Zürich sind nach wie vor alle Büroflächen (rund 8'500 m²) vermietet. Insgesamt haben die Mietzeineinnahmen der Geschäftsliegenschaften einen Anteil von 23 % an den Erlösen aus Vermietung. Der Leerstand betrug zum Stichtag 6,3 % (Vorperiode 6,4 %). Die Risiken bleiben damit überschaubar. Dazu trägt auch die Diversifikation der Mieterschaft bei. Die Vermietung der Flächen, deren Mietverträge in den nächsten 12 bis 24 Monaten auslaufen, könnte allerdings anspruchsvoller werden.

Entwicklungsprojekte: Strategieumsetzung weiterhin plangemäss

PLAZZA hat mit den zwei Entwicklungsprojekten in Crissier und Regensdorf mittel- bis langfristig weiterhin vielversprechende Aussichten. In Crissier bei Lausanne konnte Ende Mai 2020 planmässig das Baugesuch für die erste Etappe eingereicht werden. Diese Etappe umfasst rund zwei Drittel des Projektes mit einem Investitionsvolumen von bis zu CHF 220 Mio. Mit der Erteilung der Baubewilligung wird nicht vor Ende 2020 gerechnet. Auch die Planung des Primarschulhauses für die Gemeinde Crissier, als Teil der ersten Etappe, ist auf Kurs. Der Baubeginn der ersten Etappe wird in der zweiten Hälfte 2021 erwartet.

Die Realisierung des Projekts in Regensdorf ist frühestens in vier bis sieben Jahren geplant. Auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs soll ein neues Quartier entstehen. Die baurechtlichen Voraussetzungen sind im Mai 2017 mit der Teilrevision der Nutzungsplanung «Bahnhof Nord» gelegt worden. PLAZZA besitzt auf einem der Teilgebiete Entwicklungsflächen für Wohnen und Dienstleistungen. Nach ersten Abklärungen zur Marktpositionierung läuft derzeit ein Studienauftrag mit fünf Architekturbüros. Die Resultate aus dem Studienauftrag werden bis Ende Jahr erwartet. Das Siegerprojekt wird die Basis für die weiteren Planungsschritte bilden.

Ausblick

Für das Gesamtjahr 2020 erwartet PLAZZA ein Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung im Rahmen des Vorjahres. Ob es marktbedingt zu weiteren Neubewertungserfolgen kommt, kann aus heutiger Sicht nicht abgeschätzt werden.

PLAZZA



PLAZZA geht mittel- und längerfristig davon aus, dass Covid-19 im Geschäftsflächenbereich nicht ganz ohne Auswirkungen bleiben wird und sich Wiedervermietungen gegebenenfalls anspruchsvoller gestalten könnten.

Mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie kann sich PLAZZA im Markt weiterhin sehr gut positionieren: Die geografisch und segmentspezifisch klare Ausrichtung des Portfolios auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften hat sich bisher bewährt und wird auch in Zukunft Erfolg versprechend sein.

Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

Telefon: + 41 44 266 68 33. E-Mail: press@plazza.ch. Internet: www.plazza.ch

Halbjahresbericht 2020

Der PLAZZA Halbjahresbericht 2020 kann von der Website heruntergeladen werden:
www.plazza.ch/downloads

Termine

3. März 2021: Geschäftsbericht 2020

31. März 2021: Ordentliche Generalversammlung

Über die PLAZZA AG

Die PLAZZA AG plant, realisiert, bewirtschaftet und vermarktet Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz.

Die PLAZZA AG bewirtschaftet gezielt ihr Bestandesportfolio an Wohn- und Geschäftsliegenschaften mit Schwerpunkt im Wirtschaftsraum Zürich. Hinzu kommen Entwicklungsliegenschaften und -projekte in den Wirtschaftszentren Zürich und Lausanne, die schrittweise einer künftigen Nutzung zugeführt werden sollen.

Die PLAZZA-Gruppe mit Sitz in Zürich umfasst die PLAZZA IMMOBILIEN AG und die Plaza Immobilienmanagement AG. Das Unternehmen ist seit Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange kotiert.



Ausgewählte Kennzahlen

Erfolgsrechnung		01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Liegenschaftenertrag	TCHF	12 261	12 169
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	9 491	9 183
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	18 678	9 729
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	28 413	18 920
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	28 374	18 866
Gewinn	TCHF	21 797	14 248
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	7 942	8 348
Geldflussrechnung		01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	5 602	8 126
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-4 306	-7 179
Free Cash Flow ²	TCHF	1 296	947
Bilanz		30.06.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	TCHF	703 839	689 494
Flüssige Mittel	TCHF	14 550	25 674
Marktwert Immobilienportfolio	TCHF	686 058	660 865
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	-	-
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	597 879	588 502
Eigenkapitalquote	Prozent	84,9	85,4
Immobilienportfolio		30.06.2020	31.12.2019
Liegenschaften	Anzahl	17	17
Nutzbare Fläche	m ²	155 280	153 677
Marktwertanteil Bestandesliegenschaften	Prozent	79,8	80,3
davon Wohnliegenschaften	Prozent	67,7	68,0
davon Geschäftsliegenschaften	Prozent	12,1	12,3
Bruttorendite Bestandesliegenschaften ⁴	Prozent	3,9	4,0
Leerstandsquote Bestandesliegenschaften ⁵	Prozent	3,9	4,0
Leerstandsquote aller Liegenschaften ^{5, 6}	Prozent	4,3	4,4
Personal		30.06.2020	31.12.2019
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	15,2	14,3
Aktie		01.01.–30.06.2020	01.01.–30.06.2019
Namenaktien A (nom. CHF 0.50)	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10)	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	10.53	6.88
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	3.84	4.03
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ⁷	CHF	288.83	273.45
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ⁷	CHF	57.77	54.69
Börsenkurs Namenaktie A am Bilanzstichtag ⁷	CHF	275.00	247.00

1 Die Bewertungsveränderung der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.

2 Geldfluss aus Betriebstätigkeit abzüglich Geldfluss aus Investitionstätigkeit.

3 Der NAV entspricht dem in der Bilanz per Stichtag ausgewiesenen Eigenkapital.

4 Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwertes am Stichtag. Soll-Netto-Mietertrag: erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen.

5 Die Leerstandsquote entspricht einem stichtagsbezogenen Leerstand in Prozenten des Soll-Netto-Mietertrags.

6 Inkl. Entwicklungsliegenschaften mit Zwischennutzung.

7 Angaben per Bilanzstichtag.