

PSP Swiss Property

Führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property wurde 1999 gegründet und im März 2000 in einem Initial Public Offering (IPO) an der SIX Swiss Exchange kotiert. Heute hält PSP Swiss Property ein Immobilienportfolio von über 5 Mrd. Franken; der Börsenwert des Unternehmens liegt bei rund 2,5 Milliarden.

PSP Swiss Property besitzt schweizweit insgesamt 189 Büro- und Geschäftshäuser. Die Objekte befinden sich grösstenteils an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Dazu kommen 7 Areale mit Entwicklungsprojekten in Zürich, Wallisellen, Lugano, Wädenswil, Bern und Rheinfelden. Der Wert des Immobilienportfolios ist seit dem IPO u.a. durch Akquisitionen von grösseren Immobilienpaketen und Einzelobjekten von 1,1 auf über 5 Mrd. Franken gestiegen.

Ende 2008 beschäftigte PSP Swiss Property 81 Mitarbeiter; der Frauenanteil betrug 46%. Ende 2008 waren zudem gesamtschweizerisch 40 haupt- oder nebenamtliche Hauswarte beschäftigt. Sie arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter der Immobilien geführt.

Gesunde Bilanz, solider Gewinn, diversifiziertes Portfolio

Ende 2008 wies PSP Swiss Property ein Eigenkapital von rund 2,6 Mrd. Franken auf. Mit dieser starken Eigenkapitalbasis und einer soliden Eigenkapitalquote von 49,1% ist die finanzielle Flexibilität für das zukünftige Wachstum der Gesellschaft sichergestellt.

2008 erzielte PSP Swiss Property einen ausgewiesenen Reingewinn von 224 Mio. Franken. Der grösste Teil der Mieteinnahmen, die im vergangenen Jahr 256 Mio. Franken erreichten, stammt aus dem Bürobereich (66%), gefolgt von Verkaufsflächen (15%), Parkhäusern und Parkplätzen (6%) und der Gastronomie (4%). Die restlichen 9% entfallen auf Lager- und übrige Flächen. Grösster Einzelmietler ist die Swisscom, die im vergangenen Jahr 11% an die Gesamtmietertragssumme beisteuerte. Auf die anderen Mieter entfallen jeweils 3% oder weniger. Mit

anderen Worten: Das Mieterportfolio von PSP Swiss Property ist breit diversifiziert und ausgeglichen.

Interessante Entwicklungsareale

PSP Swiss Property besitzt 7 Entwicklungsareale mit Gewinnpotential. Bei allen Arealen ausser dem neu erworbenen Businesspark in Wallisellen handelt es sich um ehemalige Brauereien, welche im Jahr 2004 im Rahmen der Fusion mit der REG Real Estate Group übernommen wurden. Die Areale befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsphasen.

• Hürlimann-Areal Zürich

Im 3. Quartal 2008 wurde der Büroneubau auf dem Hürlimann-Areal fertiggestellt und durch PSP Swiss Property selber bezogen. Die im vergangenen Jahr neu erstellten 23 Eigentumswohnungen wurden alle verkauft. Der Baubeginn für die Erstellung eines einzigartigen Thermalbads in Kombination mit einem Boutique-Hotel erfolgte Anfang 2009. Die Inbetriebnahme des Thermalbads ist für Ende 2010, die Eröffnung des Hotels für Frühling 2011 geplant. Die Investitionssumme für dieses Projekt beträgt rund 60 Mio. Franken (exkl. Land und Infrastruktur).

• Businesspark Richtistrasse Wallisellen

Die bereits erstellten 3 Gebäude an der Richtistrasse in Wallisellen sind Teil einer Gesamtanlage mit 5 Bürogebäuden. PSP Swiss Property bot sich 2008 die Gelegenheit, Land mit einem bereits bewilligten Projekt für die abschliessenden 2 Gebäude zu kaufen. Der Baubeginn erfolgte im Juni 2008, die Fertigstellung ist für 2010 geplant. Die Investitionssumme (Nutzfläche 14'000 m² und 217 Parkplätze) beträgt

rund 76 Mio. Franken (inkl. Land und Infrastruktur). Die PSP-Neubauten bilden den Abschluss des architektonisch anspruchsvollen Ensembles Businesspark Richtistrasse, wo sich in den bestehenden Gebäuden bereits anspruchsvolle Mieter niedergelassen haben. Dank einer energieeffizienten Bauweise werden insbesondere auch Mieter mit hohen ökologischen Ansprüchen angesprochen.

• Areal Wädenswil

Alle 15 Eigentumswohnungen der Überbauung «SeeSicht» sind verkauft und werden noch dieses Jahr an die Käufer übertragen. Auf einem weiteren Grundstück ist das Projekt «Bollerweg» mit 18 Eigentumswohnungen geplant. Die Investitionssumme beträgt rund 13 Mio. Franken. Für die Entwicklung des Restareals werden derzeit Konzeptstudien und Vorabklärungen durchgeführt.

• Löwenbräu-Areal Zürich

Bei einer geplanten Investitionssumme von rund 135 Mio. Franken (exkl. Land und Infrastruktur) plant PSP Swiss Property auf dem Löwenbräu-Areal ein Projekt mit einer Fläche von 11'600 m² für Eigentumswohnungen, 10'200 m² für Büronutzung und 9'400 m² für Kunsthandelsflächen. Das Projekt wird schrittweise bis 2013 realisiert. Die Kunsthandelsflächen werden dereinst an die Stadt Zürich abgetreten, die dadurch die städtische Kunst- und Kulturszene an diesem Standort langfristig sichern möchte.

• Areal «Paradiso» Lugano

Die ursprünglichen Brauereigebäude auf dem Areal wurden im Jahr 2005 abgebrochen. Die durch verschiedene Einsprachen bewirkte Verzögerung im

Bauverfahren dürfte sich letztlich positiv auf die Erstellungskosten des Gesamtprojekts auswirken. Auf dem in Nähe des Sees gelegenen Grundstück soll eine Überbauung mit 65 exklusiven Eigentumswohnungen (11'200 m²) sowie Büro- (1'400 m²) und Verkaufsflächen (750 m²) realisiert werden. Die geplante Investitionssumme beträgt rund 65 Mio. Franken (exkl. Land und Infrastruktur). PSP Swiss Property hat vor, nach Fertigstellung sowohl die Wohneinheiten als auch die kommerziellen Flächen zu veräussern. Die Bauarbeiten dürften im Jahr 2012 abgeschlossen sein.

• *Gurtenareal*

Wabern bei Bern

Für die Ausarbeitung eines Überbauungskonzepts führte PSP Swiss Property im 1. Quartal 2008 einen Studienauftrag durch. Die Ergebnisse dieser Studie wurden anschliessend mit den entsprechenden Ämtern besprochen und am 1. Juli 2008 der Öffentlichkeit präsentiert. Das Projekt mit rund 30'000 m² Nutzfläche umfasst flächenmässig einen Wohnanteil von 54%; 38% sind für Büroflächen und 8% für Dienstleistungen vorgesehen. Die Bautätigkeit wird voraussichtlich 2012 abgeschlossen sein. Die geplante Investitionssumme für das Gesamtprojekt beträgt rund 95 Mio. Franken (exkl. Land). Derzeit werden auf dem Areal die bestehenden Gewerbebauten vermietet bzw. saniert.

• *«Salmen-Park»*

Rheinfelden

Für das direkt am Rhein und in unmittelbarer Nähe der Altstadt gelegene Areal (das ehemalige Cardinal-Areal) plant PSP Swiss Property eine Überbauung mit Hauptnutzen «Wohnen». Die Erstellung soll in mehreren Etappen erfolgen. PSP Swiss Property beabsichtigt, die Büro- und Gewerbeliegenschaften auf dem Gelände nach deren Fertigstellung ins eigene Portfolio zu übernehmen und die Wohnliegenschaften zu verkaufen. Die Bautätigkeit wird voraussichtlich bis ins Jahr 2015 dauern. Die geplante Investitionssumme für das Gesamtprojekt beträgt rund 140 Mio. Franken (exkl. Land und Infrastruktur).

Portfoliowert von PSP Swiss Property nach Region

Stand per 1.1.2009, absolut und in Prozent des Gesamtportfolios

Zürich	3'153 Mio. Franken	61%
Genf	709 Mio. Franken	14%
Basel	323 Mio. Franken	6%
Lausanne	225 Mio. Franken	4%
Bern	175 Mio. Franken	4%
Übrige Standorte	398 Mio. Franken	8%
Areale und Entwicklungsliegenschaften	166 Mio. Franken	3%
Total	5'149 Mio. Franken	100%

Mehrwert durch laufende Portfoliooptimierung

PSP Swiss Property will auch in Zukunft Mehrwert durch die Optimierung des bestehenden Portfolios und weiteres Wachstum schaffen. Der Ausbau des Immobilienportfolios kann mittels Firmenübernahmen, Akquisitionen von Portfolios oder Käufen von Einzelobjekten erfolgen. Dabei spielt die Erfahrung des Unternehmens mit strukturierten Firmenübernahmen eine wichtige Rolle.

Bei der Evaluation möglicher Kaufobjekte ist PSP Swiss Property ausgesprochen selektiv, da das Unternehmen nicht Grösse als Selbstzweck anstrebt. Gekauft wird nur, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftsaussichten einer Liegenschaft Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Entscheidend bei jeder Akquisition ist die sorgfältige Evaluation des Risiko/Ertrags-Profils. Eine vernünftige und erfolgreiche Immobilienportfoliostrategie erfordert aber auch, dass man sich laufend mit der Optimierung und Bereinigung des Liegenschaftenbestandes auseinandersetzt. Aus diesem Grund kontrolliert PSP Swiss Property regelmässig, ob die bestehenden Objekte nach wie vor in die Gesamtstrategie des Unternehmens passen.

Fokus auf das Kerngeschäft

PSP Swiss Property stellt mit Geschäftsstellen in Genf, Lausanne, Olten und Zürich eine breite regionale Präsenz sicher. Entsprechend verfügen die Mitarbeiter in der Immobilienbewirtschaftung, der Bautreuhand und dem Asset Management über lokales Know-how und Beziehungen, was die effiziente Bewirtschaftung und Ver-

mietung der Liegenschaften wesentlich erleichtert.

Professionelles Immobilien-Asset-Management spielt im heutigen kompetitiven Umfeld nicht nur bei der Evaluation von Akquisitionsmöglichkeiten, sondern auch bei der Vermietung und der Mieterpflege eine entscheidende Rolle. Der Vermietungserfolg hängt je länger je mehr von der Bereitschaft und der Fähigkeit ab, auf spezifische Kundenwünsche einzugehen und innert nützlicher Frist massgeschneiderte Lösungen anbieten zu können. Voraussetzung dafür ist eine reibungslose Zusammenarbeit zwischen dem Immobilien-Asset-Management und der Bewirtschaftungs- und Vermietungseinheit.

Stakeholder und Shareholder im Mittelpunkt

Finanzielle Solidität und Flexibilität sind für jedes Unternehmen zentral. PSP Swiss Property stellt deshalb sicher, dass die finanzielle Handlungsfähigkeit und Liquidität jederzeit gewährleistet sind. Dazu gehört auch, dass der Verschuldungsgrad relativ niedrig gehalten und auf eine Refinanzierung geachtet wird, welche die konservative Anlagepolitik von PSP Swiss Property berücksichtigt.

Nur wenn die wirtschaftliche Basis stimmt und die definierte Strategie konsequent umgesetzt wird, können alle Stakeholder – Mitarbeiter, Geschäftspartner und Mieter – zufriedengestellt werden. Und nur wenn diese Interessen im Gleichgewicht sind, lässt sich eine nachhaltig überdurchschnittliche Rendite erzielen und langfristiger Mehrwert für die Aktionäre realisieren.

www.psp.info •