

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 3 Milliarden.

PSP Swiss Property besitzt schweizweit 179 Büro- und Geschäftshäuser. Die Objekte befinden sich grösstenteils an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Dazu kommen 8 Areale mit Entwicklungsprojekten in Zürich, Wallisellen, Lugano, Wädenswil, Bern, Rheinfelden und Wollishofen. Der Wert des Immobilienportfolios ist seit dem IPO u.a. durch Akquisitionen von Immobilienpaketen und Einzelobjekten von 1,1 auf über 5 Mrd. Franken gestiegen.

Solid finanziert und breit diversifiziert

Ende 2009 wies PSP Swiss Property ein Eigenkapital von rund 2,7 Mrd. Franken auf. Mit dieser starken Eigenkapitalbasis und einer soliden Eigenkapitalquote von 51,7% ist die finanzielle Flexibilität für das zukünftige Wachstum der Gesellschaft sichergestellt.

2009 erzielte PSP Swiss Property einen ausgewiesenen Reingewinn von 231 Mio. Franken. Der grösste Teil der Mieteinnahmen, die im vergangenen Jahr 265 Mio. Franken erreichten, stammt aus dem Bürobereich (67%), gefolgt von Verkaufsflächen (15%), Parkhäusern und Parkplätzen (5%) und der Gastronomie (4%). Die restlichen 9% entfallen auf Lager- und übrige Flächen. Grösster Einzelmieter ist die Swisscom, die im vergangenen Jahr 10% 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 ausbalanciert.

Attraktive Entwicklungsareale

PSP Swiss Property besitzt 8 Entwicklungsareale mit Gewinnpotential. Bei allen Arealen ausser dem Businesspark in Wallisellen und dem Projekt in Wollishofen handelt es sich um ehemalige

Brauereien, die 2004 im Rahmen der Fusion mit der REG Real Estate Group übernommen wurden. Die Areale befinden sich in unterschiedlichen Entwicklungsphasen.

• Hürlimann-Areal Zürich

Der Baubeginn für die Erstellung eines einzigartigen Thermalbads in Kombination mit einem Boutique-Hotel auf dem Hürlimann-Areal in Zürich erfolgte Anfang 2009. Die Inbetriebnahme des Thermalbads ist für Ende 2010, die Eröffnung des Hotels für Frühling 2011 geplant. In der ehemaligen Heizzentrale der Brauerei entstehen zudem rund 700 m² Büroflächen (Investitionssumme 5 Mio. Franken). Die Gesamtinvestitionssumme für dieses Projekt beträgt rund 61 Mio. Franken (exkl. Land und Infrastruktur).

• Businesspark Wallisellen

Die in den Jahren 2001 bis 2003 erstellten 3 Gebäude an der Richtstrasse 3, 5 und 7 sind Teil einer geplanten Gesamtanlage mit 5 modernen Bürogebäuden. PSP Swiss Property bot sich 2008 die Gelegenheit, Land mit einem bereits bewilligten Projekt für die abschliessenden 2 Gebäude (Richtstrasse 9 und 11) zu erwerben. Die Fertigstellung der beiden Neubauten ist für Sommer 2010 geplant. Die Gesamtinvestitionssumme für den Businesspark Richtstrasse (Nutzfläche von rund 14'000 m² und 217 Parkplätze) beträgt rund 77 Mio. Franken (inkl. 8,2 Millionen für Land und Infrastruktur).

Die PSP-Neubauten werden den Blickfang des Businessparks bilden, in dem sich in den bestehenden Gebäuden bereits eine anspruchsvolle Mieterschaft eingemietet hat. Dank einer energieeffizienten Bauweise (Minergie-Standard) werden insbesondere auch Mieter mit hohen ökologischen Ansprüchen angesprochen.

• Areal Wädenswil

Alle 15 Eigentumswohnungen der Überbauung «SeeSicht» wurden im Jahr 2009 an die Käufer übertragen. Nachdem die Vermarktung der 18 Eigentumswohnungen des Projekts «Refugium» im Juni 2009 aufgenommen worden war, erfolgte der Baustart für diese Etappe im Oktober letzten Jahres. Die Investitionssumme für dieses Bauvorhaben beträgt rund 14 Mio. Franken. Für die Bebauung des Restareals werden derzeit Konzeptstudien erarbeitet.

• Löwenbräu-Areal Zürich

Die Baubewilligung für das Projekt auf dem Löwenbräu-Areal wurde im Juni 2008 erteilt. Ende Dezember 2009 wurde der Rekurs gegen das Bauvorhaben erledigt, so dass im 1. Halbjahr 2010 mit den Bauarbeiten begonnen werden kann. Bei einer geplanten Investitionssumme von rund 136 Mio. Franken (exkl. Land und Infrastruktur) sind 11'600 m² für Eigentumswohnungen vorgesehen, während 10'200 m² für Büronutzung und 9'400 m² für Kunsthandelsflächen reserviert sind. Das gesamte Projekt wird schrittweise bis 2013 realisiert. Die ersten Erweiterungen und Umbauten auf dem Areal werden voraussichtlich im Jahr 2011 fertiggestellt.

• Areal «Paradiso» Lugano

Auf dem in Nähe des Sees gelegenen Grundstück «Paradiso» in Lugano plant PSP Swiss Property ein Projekt mit insgesamt 65 exklusiven Eigentumswohnungen (11'200 m²) sowie Büro- (1'400 m²) und Verkaufsflächen (750 m²). Die geplante Investitionssumme beträgt rund 65 Mio. Franken (exkl. Land und Infrastruktur). PSP Swiss Property beabsichtigt, nach Fertigstellung der Überbauung sämtliche Objekte zu veräussern.

• *Gurtenareal Wabern bei Bern*

Das Bauprojekt auf dem Gurtenareal in Wabern bei Bern mit rund 30'000 m² Nutzfläche umfasst einen Wohnanteil von 54%; 38% sind für Büroflächen und 8% für Dienstleistungen vorgesehen. Derzeit befindet sich die Projektierung in der Ausarbeitung, damit im 1. Halbjahr 2010 die Baueingabe erfolgen kann. Die Bautätigkeit wird voraussichtlich Ende 2012 abgeschlossen sein. Die geplante Investitionssumme für das Gesamtprojekt beträgt rund 93 Mio. Franken (exkl. Land und Infrastruktur). 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 (ehemaliges Cardinal-Areal) ist eine Überbauung mit Hauptnutzen «Wohnen» in mehreren Etappen vorgesehen. PSP Swiss Property erwartet die Rechtskraft des Gestaltungsplans, gegen den zurzeit noch Einsprachen bestehen, im Lauf des Jahres. Es ist geplant, Büro- und Gewerbeliegenschaften nach Fertigstellung ins eigene Portfolio zu übernehmen und die Wohnliegenschaften zu verkaufen. Die Bautätigkeit wird voraussichtlich schrittweise bis 2015 dauern. Die geplante Investitionssumme für das Gesamtprojekt beträgt rund 165 Mio. Franken (exkl. Land und Infrastruktur).

• *Projekt Wollishofen*

In Zürich-Wollishofen (Seestrasse 339) soll der heute sanierungsbedürftige Bau einem Neubau weichen, der auch die heutigen Anforderungen bezüglich Energie und Ökologie erfüllt. PSP Swiss Property plant auf dem Areal Wohnungen im Stockwerkeigentum sowie Büro- und Verkaufsnutzungen. Die Baueingabe ist im Dezember 2009 erfolgt. Die geplante Investitionssumme für das Gesamtprojekt beträgt rund 11 Mio. Franken (exkl. Land und Infrastruktur).

Laufende Portfoliooptimierung

PSP Swiss Property will für seine Aktionäre auch in Zukunft Mehrwert durch die Optimierung des bestehenden Portfolios und weiteres Wachstum

Portfoliowert von PSP Swiss Property nach Region

Stand per 1.1.2010, absolut und in Prozent des Gesamtportfolios

Zürich	3'244 Mio. Franken	62%
Genf	724 Mio. Franken	14%
Basel	328 Mio. Franken	6%
Lausanne	228 Mio. Franken	4%
Bern	186 Mio. Franken	4%
Übrige Standorte	286 Mio. Franken	6%
Areale und Entwicklungsliegenschaften	218 Mio. Franken	4%
Total (gerundet)	5'216 Mio. Franken	100%

schaffen. Der Ausbau des Immobilienportfolios kann dabei entweder durch Firmenübernahmen, über Akquisitionen von Liegenschaftenportfolios oder den Kauf 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-Profiles.

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.

Massgeschneiderte Lösungen

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 Vermietung der Liegenschaften wesentlich erleichtert.

Professionelles Immobilien-Asset-Management spielt im heutigen kom-

petitiven 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.

Mehrwert für Stakeholder und Shareholder

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 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. Dass dies auch auf dem Immobilienmarkt möglich ist, hat PSP Swiss Property in den nunmehr 10 Jahren ihres Bestehens bewiesen.

www.psp.info •