

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 178 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 (Hürlimann-Areal und Löwenbräu-Areal), 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, breit diversifiziert

Mit einer starken Eigenkapitalbasis von fast 3 Mrd. Franken und einer stabilen Eigenkapitalquote von rund 50% ist PSP Swiss Property solid finanziert. Dank dem erstklassigen Rating und der Konstanz in der Geschäftstätigkeit ist das Unternehmen auf dem Kapitalmarkt ein gern gesehener Partner. Ende September 2010 verfügte PSP Swiss Property bei verschiedenen Banken über ungenutzte Kreditlinien von insgesamt 600 Mio. Fr. Damit vermeidet das Unternehmen Klumpenrisiken und wahrt seine finanzielle Unabhängigkeit.

Die offenen Kreditlinien verleihen zudem ausreichend finanziellen Spielraum für weiteres Wachstum – allerdings nicht für Wachstum um jeden Preis: PSP Swiss Property kann jederzeit und ohne Zeitverzug reagieren, wenn sich besondere Kaufgelegenheiten bieten; kann, muss aber nicht. Die Akquisitionsstrategie des Unternehmens basiert auf dem Grundsatz «Schaffung von Mehrwert» und nicht «Grösse um jeden Preis».

Der grösste Teil der Mieteinnahmen stammt bei PSP Swiss Property aus dem Bürobereich (67%), gefolgt von Verkaufsflächen (15%), Parkhäusern und Parkplätzen (6%) und der Gastronomie (4%). Die restlichen 8% entfallen auf

Lager- und übrige Flächen. Grösster Einzelmietler ist die Swisscom, die 10% an die Gesamtmiettragssumme beisteuert. Auf die anderen Mieter (u.a. Schweizer Post, Deutsche Bank und Google) entfallen jeweils 3% oder weniger. Mit anderen Worten: Das Mieterportfolio von PSP Swiss Property ist breit diversifiziert und ausbalanciert.

Professionelles Immobilien-Asset-Management spielt bei der Vermietung und der Mieterpflege eine entscheidende Rolle. Der Vermietungserfolg hängt auch von der Bereitschaft und der Fähigkeit ab, auf spezifische Kundenwünsche einzugehen und innert nützlicher Frist massgeschneiderte Lösungen anbieten zu können. Mit Geschäftsstellen in Genf, Olten und Zürich stellt PSP Swiss Property eine breite regionale Präsenz sicher. Entsprechend verfügen die Mitarbeiter über lokales Know-how und Beziehungen, was die effiziente Bewirtschaftung und Vermietung der Liegenschaften erleichtert.

Nicht von ungefähr ist PSP Swiss Property deshalb in der Vermietung von Liegenschaften zuversichtlich: Von den zwischen Oktober und Dezember 2010 auslaufenden Mietverträgen (insgesamt 10,4 Mio. Fr.) waren per Ende September noch 2,6 Mio. Fr. in Verhandlung. 75% der fälligen Verträge konnten bereits erneuert bzw. verlängert werden. Diese Entwicklung war zum einen auf proaktive Vermietungsaktivitäten zurückzuführen, zum anderen auf gezielte Investitionen zur Attraktivitätssteigerung einzelner Objekte.

Konservativ ausgerichtet

PSP Swiss Property verfolgt seit Jahren eine bewährte, zurückhaltende Akquisitionsstrategie mit Fokus auf Profitabilität, nicht Grösse. Dabei kommt dem Unternehmen auch zugute, dass es nicht unter Investitionsdruck steht wie beispielsweise ein Immobilienfonds, dem

ständig Neugelder zufließen, die er investieren muss.

Die Geschäftspolitik von PSP Swiss Property basiert darauf, dass jede einzelne Akquisition für die Gesellschaft und die Aktionäre Sinn machen muss. Völlig ausgeschlossen sind Prestige-käufe. Auch Grösse ist weder Selbstzweck noch Unternehmensziel. PSP Swiss Property setzt ihren Ruf und ihre langfristige Optik nicht durch kurzfristige Effekthascherei aufs Spiel. Aus diesem Grund ist PSP Swiss Property im vergangenen Jahr auch kaum als Käufer in Erscheinung getreten. Umgekehrt wurden mehrere Liegenschaften veräussert, um das Portfolio weiter zu optimieren.

Stark im Premium-Segment

Geschäftsliegenschaften sind vor allem bei institutionellen Anlegern mit einem hohen Anlagebedarf und bei langfristig orientierten privaten Investoren beliebt. Das Risiko/Rendite-Profil ist attraktiv, das Sicherheitsniveau hoch – besonders im Vergleich mit anderen Anlageinstrumenten. Gut gelegene Geschäftsliegenschaften sind nicht zuletzt aufgrund ihrer Wertbeständigkeit und Ertragsstabilität gesucht. Gesamthaft betrachtet überrascht es deshalb kaum, dass der Investitionsmarkt für Geschäftsliegenschaften in der Schweiz auch 2010 relativ illiquid war.

Besonders ausgeprägt war das Interesse an Geschäftsflächen in den städtischen Wirtschaftszentren. Im Zentrum von Zürich beispielsweise verringerte sich das knappe Angebot an qualitativ hochstehenden Büroflächen weiter. Auch Verkaufsflächen sind in den Stadtzentren nach wie vor rar und begehrte. Dementsprechend konnten die Mieten an diesen Top-Lagen in vielen Fällen erhöht werden. Davon profitierte auch PSP Swiss Property: Das Unternehmen konzentriert sich seit jeher auf

dieses Premium-Segment mit erstklassigen Liegenschaften an besten Lagen. Vom Druck auf schlecht unterhaltene oder ungünstig gelegene Objekte blieb und bleibt PSP Swiss Property weitgehend verschont.

Auf Sicherheit bedacht

PSP Swiss Property bleibt ihrer obersten Maxime, der Sicherheit, auch in diesen «schwierigen» Zeiten treu. In den für das Unternehmen interessanten Regionen und Segmenten ist der Markt seit längerem weitgehend ausgetrocknet. An starken Wirtschaftsstandorten kommen kaum Büro- oder Detailhandelsliegenschaften auf den Markt, die den hohen Qualitätsansprüchen für eine Investition genügen. In diesem Umfeld darf man nicht den Fehler begehen, sich zu Käufen verleiten zu lassen, von denen man nicht restlos überzeugt ist. Lieber einmal zu wenig kaufen als zu teuer oder am falschen Ort. PSP Swiss Property kauft nur, wenn eine Liegenschaft mittel- und langfristig einen nachhaltigen Mehrwert erwarten lässt.

Aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik

Wenn die wirtschaftliche Basis stimmt und die definierte Strategie konsequent

umgesetzt wird, können alle Stakeholder – Mitarbeiter, Geschäftspartner und Mieter – eines Unternehmens zufriedengestellt werden. Und nur wenn diese Interessen im Gleichgewicht sind, lässt sich eine nachhaltig überdurchschnittliche Rendite erzielen und langfristiger Mehrwert für die Aktionäre generieren. Dass dies auch auf dem Immobilienmarkt möglich ist, hat PSP Swiss Property in den über 10 Jahren ihres Bestehens bewiesen.

PSP Swiss Property verfolgt seit jeher eine aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik. Seit Jahren bietet das Unternehmen seinen Aktionären eine Ausschüttungsrendite von 3 bis 5% auf dem jeweiligen Jahresendkurs (dies zusätzlich zur Aktienkurssteigerung, die seit 10 Jahren deutlich über der Performance des SPI liegt; vgl. Grafik). Nicht von ungefähr gilt die PSP-Aktie als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

Gute Aussichten

Für die Schweizer Wirtschaft wird 2011 ein etwas moderateres Wachstum als 2010 prognostiziert. Zusammen mit den neu auf den Markt kommenden Büroflächen dürfte dies einen leicht dämpfenden Effekt auf die Gesamt-

mietnachfrage haben, dies aber vorwiegend bei qualitativ schlechteren Objekten an weniger guten Lagen.

PSP Swiss Property hingegen fokussiert seit der Gründung des Unternehmens im Jahr 2000 auf erstklassige Liegenschaften an besten Standorten. Top-Objekte an 1A-Lagen sind immer gefragt – die Zürcher Bahnhofstrasse gibt es beispielsweise nur einmal. Wer hier Büros oder einen Laden mieten will, ist auch gewillt, dafür eine marktgerechte Miete zu bezahlen. Aus Sicht von PSP Swiss Property bietet das strukturelle und wirtschaftliche Umfeld in der Schweiz somit gute Voraussetzungen für nachhaltiges Wachstum – wenn man an den richtigen Orten mit den richtigen Objekten präsent ist.

Dank der optimalen strategischen Positionierung, dem breit diversifizierten, hochklassigen Liegenschaftenportfolio und der «gut gefüllten Pipeline» an interessanten Entwicklungsprojekten ist PSP Swiss Property gut für die Zukunft gerüstet. Das Unternehmen wird auch weiterhin von den Opportunitäten, die sich auf dem Schweizer Immobilienmarkt ergeben, profitieren, ohne dafür aber übertriebene Risiken einzugehen.

www.psp.info

