

PSP Swiss Property: Premium-Qualität auf dem Schweizer Immobilienmarkt

Mit 167 Büro- und Geschäftshäusern an erstklassigen Lagen sowie 7 Entwicklungsarealen und 3 Einzelprojekten mit einem Gesamtwert von über 6 Mrd. Franken gehört PSP Swiss Property zu den grössten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Mehr noch als die Grösse zählt für PSP Swiss Property aber die Qualität der Liegenschaften: Seit jeher investiert das Unternehmen vorzugsweise in Top-Objekte an privilegierten Lagen in den Wirtschaftszentren. Der Fokus liegt dabei auf Bürobauten und anderen gewerblich genutzten Liegenschaften (alle Zahlen und Angaben per 30. Juni 2012).

Top-Liegenschaften an Top-Lagen

Wenn es in der Schweiz eine Spitzenlage für Bürohäuser und Verkaufsflächen gibt, dann die Bahnhofstrasse in Zürich. Wer hier mit seinem Büro, seiner Kanzlei oder seinem Laden präsent sein will, muss gewillt sein, eine ansehnliche Miete zu berappen. Genau hier, an einem der gesuchtesten Standorte in Europa, im Bereich Bahnhofstrasse / Bahnhofquai / Bahnhofplatz, und in der unmittelbaren Umgebung besitzt PSP Swiss Property mehrere Top-Liegenschaften.

Zusätzliche geographische Schwerpunkte finden sich an weiteren bevorzugten Passanten- und Geschäftslagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. So befinden sich 86 der 167 Immobilien im PSP-Portfolio in der Region Zürich, 16 in der Region Genf, 15 in der Region Lausanne, 13 in der Region Basel und 12 in der Region Bern; abgerundet wird das Portfolio durch 25 weitere Liegenschaften an anderen interessanten Standorten wie Lugano, Luzern und Zug. Die Verteilung des Immobilien-Portfolios über alle wichtigen Wirtschaftszentren der Schweiz dient nicht zuletzt der Diversifikation und Risikostreuung.

Vielversprechende Entwicklungsliegenschaften

Neben den bestehenden Liegenschaften besitzt PSP Swiss Property zudem mehrere Grundstücke (v.a. ehemalige Brauerei-Areale), auf denen das Unternehmen zusammen mit Partnerfirmen Bürokomplexe und Wohnüberbauungen erstellt bzw. erstellen lässt: das Hürlimann-Areal und das Löwenbräu-Areal in Zürich sowie das Projekt «Vorderer Sternen» und ein Areal in Wollishofen, beide ebenfalls in Zürich; weiter ein Areal in Wädenswil, das

Gurten-Areal in Bern, den «Salmen-Park» in Rheinfelden, das Projekt «Paradiso» in Lugano und den «Grosspeter Tower» in Basel. Anfang 2012 wurde zudem eine bereits baurechtlich bewilligte Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände des Lido Locarno erworben.

Auf dem *Hürlimann-Areal* sind auf rund 64'000 m² Wohnungen, Gewerbeflächen mit diversen Läden und Gesundheitszentren, ein Restaurant, eine Seniorenresidenz, mehrere Bürogebäude, ein Thermalbad sowie ein Boutique-Hotel entstanden. Abschliessend wird 2012 noch das ehemalige Kesselhaus zu einer grosszügigen, loftartigen Bürofläche umgebaut. Die Lage des Areals ist zentral, die Infrastruktur perfekt, das Ambiente aussergewöhnlich. Die Bahnhofstrasse, der See und renommierte Kulturinstitutionen sind in wenigen Minuten erreichbar.

Auf dem *Löwenbräu-Areal* entsteht an einer Top-Lage in Zürich-West ein spannungsvolles Ensemble von neu und alt mit einer einzigartigen Nutzungsmischung von internationaler Kunstszene, Dienstleistungen, Wohnen und quartierbezogenen Einrichtungen. Das Projekt sieht neben Büro- und Gewerbeflächen von rund 10'200 m² circa 11'600 m² für Wohnen und 9'400 m² für kulturelle Nutzungen vor. Städtebauliche Akzente setzen zwei neue Hochhäuser von 37 und 70 Metern sowie die prägenden, denkmalgeschützten Bauten entlang der Limmatstrasse.

Seit Juli 2011 laufen die Bauarbeiten für den neuen *Vorderer Sternen* an der Theaterstrasse 22 am Zürcher Bellevue. Hier entsteht ein Ersatzneubau mit Gastrobetrieb und Büroflächen.

Zwei kleinere Anlagen sind das Objekt in *Wollishofen*, welches nach Eingang der Baubewilligung voraus-

sichtlich noch dieses Jahr verkauft werden wird, sowie das *Areal Wädenswil*, bei welchem in den letzten Jahren bereits mehrere Etappen mit hochklassigen Wohnungen errichtet wurden; das Rest-Areal ist hier in der Planungsphase.

Am Fuss des Berner Hausbergs *Gurten*, mit einmaliger Sicht auf die Stadt und das Bundeshaus, entsteht ein städtebauliches Gesamtkunstwerk, in dem bestehende Bauten für Büros und andere gewerbliche Nutzungen saniert und modernisiert werden, während gleichzeitig ein qualitativ hochwertiger Neubau mit rund 100 Wohnungen errichtet wird. Von der Gesamtnutzfläche von rund 31'000 m² entfallen etwa 15'000 m² auf die Wohnungen und die andere Hälfte auf Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

In Rheinfelden nahe Basel wird auf dem ehemaligen *Cardinal-Areal* eine Umnutzung mit unverwechselbarem Charakter entstehen, der *Salmen-Park*. Dabei wird der einzigartigen Lage am Rhein Rechnung getragen. Mit einer Parzellenfläche von beinahe 59'000 m² bietet das Areal die idealen Voraussetzungen für modernen, nutzungsdurchmischten Lebensraum mit urbanem Charakter für Wohnbauten und gewerblich genutzte Liegenschaften.

In Lugano ist auf dem in Nähe des Sees gelegenen Grundstück *Paradiso* ein Projekt mit 65 exklusiven Eigentumswohnungen (11'200 m²) sowie Büro- (1'400 m²) und Verkaufsflächen (750 m²) geplant.

Bei der Anlageliegenschaft an der Grosspeterstrasse 18–20 in Basel gibt es seit dem Jahr 2004 einen Bebauungsplan, der die Realisierung eines Hochhauses ermöglicht. PSP Swiss Property hat für den noch nicht überbauten Teil der Parzelle ein Projekt ent-

worfen und Ende 2011 das Baugesuch für den 78 Meter hohen *Grosspeter Tower* eingereicht. Das Projekt sieht eine gemischte Nutzung mit Hotel- und Büroflächen in den Obergeschossen vor. Die insgesamt 18'000 m² Nutzfläche verteilen sich auf 22 Stockwerke.

Beim Projekt *Lido* in Locarno schliesslich wird voraussichtlich bis Mitte 2013 eine Wellness- und Spa-Anlage, die schon vermietet ist, erstellt.

Starke Eigenkapitalbasis

Dass ein solches Immobilien-Portfolio eine dicke Kapitaldecke benötigt, versteht sich von selbst. Mit einer Eigenkapitalbasis von mehr als 3 Mrd. Franken und einer Eigenkapitalquote von beinahe 60% 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 Emittent. Ende Juni 2012 verfügte PSP Swiss Property bei mehreren Banken über offene Kreditlinien von rund einer halben Milliarde Franken. Durch die Verteilung der Kreditlinien auf verschiedene Bankinstitute vermeidet PSP Swiss Property Klumpenrisiken und wahrt seine finanzielle Unabhängigkeit.

Konservative Geschäftspolitik

Eine starke Eigenkapitalbasis und hohe offene Kreditlinien könnten ein Unternehmen zu Käufen verlocken,

die nicht unbedingt im langfristigen Interesse der Investoren liegen. Dies besonders im heutigen Umfeld, in dem Geschäftliegenschaften vor allem bei institutionellen Anlegern und langfristig orientierten privaten Investoren, die Wertbeständigkeit und Ertragsstabilität suchen, beliebt sind wie selten zuvor. Das Risiko/Rendite-Profil ist attraktiv, das Sicherheitsniveau hoch – speziell im Vergleich mit anderen Anlageinstrumenten. Besonders ausgeprägt ist die Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen in den Wirtschaftszentren. Das Angebot an qualitativ hochstehenden Büroflächen ist dagegen, besonders etwa im Zentrum von Zürich, beschränkt. Auch Verkaufsflächen sind in den Stadtzentren rar und begehrt.

PSP Swiss Property hält sich bewusst zurück. Statt sich zu übereilen, überkauften Käufen verleiten zu lassen, hält das Unternehmen an seiner definierten Strategie fest. Schon gar nicht in Frage kommen Prestigekäufe. Das Unternehmen setzt seinen Ruf und seine langfristige Optik nicht durch kurzfristige Effekthascherei aufs Spiel. Auch aus diesem Grund ist PSP Swiss Property seit längerem nicht mehr als Käufer in Erscheinung getreten. Das Unternehmen hat realisiert, dass es Zeiten gibt, in denen es sinnvoller ist, die vorhandenen Mittel zur Optimierung der eigenen Liegenschaften und zur Entwicklung der eigenen Immo-

bilienprojekte einzusetzen als weitere Liegenschaften zu erwerben, die man unter anderen Umständen gar nicht in Betracht ziehen würde. Umgekehrt veräussert PSP Swiss Property Liegenschaften zur Portfolio-Optimierung, wenn sich eine günstige Gelegenheit bietet. Ein Verkaufsdruck besteht in dessen in keiner Art und Weise.

Gute Aussichten

Auch wenn sich die Schweiz den grösseren Problemen in vielen Euro-Ländern bisher weitgehend entziehen konnte, könnten die Turbulenzen an den Finanzmärkten, die Problematik um die internationale Staatsverschuldung und der starke Franken die Schweizer Wirtschaft in Mitleidenschaft ziehen. Nichtsdestotrotz blickt PSP Swiss Property optimistisch in die Zukunft. Dies aus guten Gründen: Die Frankenstärke hat nur einen beschränkten Einfluss auf den Immobiliensektor, die Mietverträge sind in der Regel langfristig ausgelegt und die Mieteinnahmen entsprechend konstant und berechenbar; zudem verfolgt das Unternehmen eine zurückhaltende Akquisitionsstrategie und eine konservative Finanzierungspolitik und verfügt über eine starke Marktstellung, eine solide Kapitalbasis und ein qualitativ hochstehendes Immobilienportfolio.

info@psp.info
www.psp.info

PSP und Swiss Performance Index im Vergleich

Kumulierte Performance 7.3.2000 (PSP-IPO) bis 6.8.2012: PSP: 134,8% / SPI: 22,1%



PSP Swiss Property betreibt eine aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik. Die jährliche Ausschüttungsrendite bewegt sich um die 4% (zusätzlich zur Aktienkurssteigerung, die seit dem IPO deutlich über der Performance des SPI liegt). Die PSP-Aktie gilt als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.