

# PSP Swiss Property: Sicherer Wert auf dem Schweizer Immobilienmarkt

**PSP Swiss Property besitzt schweizweit 163 Büro- und Geschäftshäuser sowie 6 Entwicklungsareale und 3 Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich grösstenteils in den Wirtschaftszentren von Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne, aber auch an anderen interessanten Standorten wie Lugano, Luzern oder Zug. Der Gesamtwert des Portfolios liegt bei über 6 Mrd. Franken. Damit gehört PSP Swiss Property zu den grössten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Mehr noch als Quantität zählt für das Unternehmen aber die Qualität: Der Zustand und die Lage der Objekte sind wichtiger als die Grösse des Portfolios (alle Zahlen und Angaben per 31. Dezember 2012).**

Das Portfolio von PSP Swiss Property umfasst Liegenschaften in allen Wirtschaftszentren des Landes, von der Zürcher Bahnhofstrasse bis nach Genf, von Basel bis Lugano. Die Diversifikation über alle geographischen Regionen dient nicht zuletzt der Risikominimierung.

Neben den bestehenden Liegenschaften besitzt PSP Swiss Property mehrere Grundstücke, auf denen das Unternehmen zusammen mit Partnerfirmen Bürokomplexe und Wohnüberbauungen erstellt bzw. erstellen lässt: das Hürlimann-Areal und das Löwenbräu-Areal in Zürich, das Gurten-Areal in Wabern bei Bern, ein Areal in Wädenswil, den «Salmen-Park» in Rheinfelden sowie das «Paradiso»-Areal in Lugano. Zudem entwickelt PSP Swiss Property einzelne Immobilienprojekte: den «Vorderer Sternen» in Zürich, das «Lido Locarno» sowie das Hochhausprojekt «Grosspeter Tower» in Basel.

## Konservativ und wertorientiert

Mit einem Eigenkapital von 3,7 Mrd. Franken und einer Eigenkapitalquote von 58,2% weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamtaktiven (Verschuldungsquote) liegt bei tiefen 28,5%. Ausserdem verfügt das Unternehmen über unbenutzte zugesicherte Kreditlinien von 500 Mio. Franken. Die Kreditlinien stammen von verschiedenen Banken, so dass PSP Swiss Property keinem Klumpenrisiko ausgesetzt ist.

Dank Zinsabsicherungsgeschäften wird PSP Swiss Property auch mittelfristig von den aktuell tiefen Zinsen profitieren: 86% der Kreditverbindlichkeiten sind mittels Interest Rate Swaps abgesichert. Die solide Finan-

zierung und die üppige Eigenkapitalausstattung sind mit ein Grund dafür, dass PSP Swiss Property von der unabhängigen Rating-Agentur Fitch mit einem «A-/stabil» bewertet wird.

Eine starke Eigenkapitalbasis und hohe Kreditlinien könnten ein Unternehmen zu Käufen verlocken, die nicht im langfristigen Interesse der Investoren liegen. Das Gebot der Stunde beim Immobilienkauf lautet aber nach wie vor Zurückhaltung. Immobilieninvestitionen erfordern eine sorgfältige Evaluation und Abwägung von Kaufpreis und Ertragsperspektiven. PSP Swiss Property erwirbt deshalb nur dann neue Liegenschaften, wenn man die Gewissheit hat, dass sie mittel- und langfristig stabile Cash-flows abwerfen und einen nachhaltigen Mehrwert generieren. So hat PSP Swiss Property auch 2012 keine einzige Liegenschaft erworben. Stattdessen wurden und werden die vorhandenen Mittel zur Renovierung und Erneuerung der eigenen Liegenschaften und zur Entwicklung der Immobilienprojekte eingesetzt.

## Investitions- und Vermietungsmarkt

Investitionen in Geschäftsliegenschaften sind in der Schweiz beliebt. Das war in den vergangenen Jahren so und das hat sich auch 2012 nicht geändert. Die Nachfrage übersteigt das Angebot nach wie vor, besonders an Spitzlagen. Die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften ist verständlich. Erstklassige Objekte mit indexierten, langfristigen Mietverträgen, speziell in Innenstädten und Wirtschaftszentren, sind wertbeständig und verfügen über ein attraktives Risiko/Rendite-Profil. Dank ihren langfristig konstanten Mieteinnahmen sind sie speziell für Pensionskassen und andere institutionelle, aber

auch private Anleger interessante Anlagealternativen.

Auf dem Vermietungsmarkt für Geschäftsliegenschaften hat sich 2012 nicht viel bewegt. Alles in allem blieb die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten und Verkaufsflächen stabil. Die rege Bautätigkeit im Büromarkt hat sich fortgesetzt und zu punktuellen Überkapazitäten geführt. Ungebrochen ist der Trend vieler Unternehmen und staatlicher Einrichtungen zur Zusammenlegung von Geschäfts- oder Verwaltungseinheiten in modernen Gebäuden an verkehrstechnisch gut erschlossenen Stadtrandlagen. Von dieser Entwicklung profitieren aufstrebende Aussenquartiere wie Zürich-Nord (in Flughafen-Nähe) und Zürich-West, wo auch PSP Swiss Property mit attraktiven Objekten präsent ist. Kosten- und qualitätsbewusste Mieter finden hier Neubauten mit grossen und flexiblen Grundrissen, die sich optimal für Flächenoptimierungen eignen. Parallel zum zusätzlichen Platzangebot an der Peripherie kam es 2012 zu einem Stellenabbau in der Finanzbranche. Die damit verbundene Freisetzung von Arbeitsplätzen bzw. Arbeitsflächen traf besonders zentrale Standorte in Zürich. Zahlreiche ehemalige Bankangestellte fanden jedoch Unterschlupf bei Versicherungen oder in anderen Sektoren, so dass die zusätzlichen Leerstände bei den Bankarbeitsplätzen zumindest teilweise kompensiert wurden.

Auf dem Vermietungsmarkt für Verkaufsflächen war 2012 eine divergierende Entwicklung zu beobachten: In Grenzregionen und touristischen Gebieten standen die Mietpreise aufgrund der Frankenstärke unter Druck. In den Grossräumen Zürich und Genf hingegen setzte sich die positive

Marktdynamik fort (in Genf interessanterweise trotz Grenznähe). Schweizweit und von regionalen Ausreissern abgesehen, präsentierte sich der Verkaufsflächenmarkt 2012 solid.

### Erfolgreiches 2012, vielversprechendes 2013

In diesem nicht ganz einfachen wirtschaftlichen Umfeld behauptete sich PSP Swiss Property erfolgreich. So wurde im Geschäftsjahr 2012 ein operatives Rekordergebnis erwirtschaftet: Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) erhöhte sich von 149 Mio. auf 161 Mio. Franken. Dieses Resultat erlaubt es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung eine Ausschüttung von 3.20 Franken pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu beantragen – eine Steigerung um 6,7% verglichen mit der Vorjahresausschüttung von 3.00 Franken pro Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3,7% auf dem Jahresendkurs 2012 von 86.55 Franken (zusätzlich zur Aktienkurssteigerung von 10,1% im Jahr 2012). Damit bleibt PSP Swiss Property ihrer aktionärsfreundlichen Ausschüttungspolitik treu und bekräftigt ihre Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

2013 dürften sich die Rahmenbedingungen für die Schweizer Wirtschaft nicht gross ändern; ein Abglei-

ten in eine Rezession scheint jedenfalls unwahrscheinlich. Von der Inflation sind keine negativen Impulse zu erwarten. Damit ist auch bei den Zinsen kein Ausbruch nach oben zu befürchten, so dass die Refinanzierungssituation für Unternehmen, gerade auch im Immobiliensektor, günstig bleibt.

Die zusätzlichen Büroflächen, die in den kommenden zwei, drei Jahren vor allem im Grossraum Zürich auf den Markt kommen werden, und die Restrukturierungen im Finanzsektor werden den Wettbewerb intensivieren und die Leerstände tendenziell erhöhen. PSP Swiss Property ist für diese Herausforderungen gut gerüstet: Die Mietverträge laufen in der Regel über mehrere Jahre, so dass konjunkturelle Schwankungen auf der Einkommenseite geglättet werden. Zudem ist absehbar, dass die Neubautätigkeit nach dem Bauboom wieder nachlassen wird. Dazu kommt, dass es sich bei den PSP-Liegenschaften mehrheitlich um Premium-Objekte an 1a-Lagen handelt, die durch ein Überangebot oder Preisdruck in anderen Segmenten oder Regionen kaum tangiert werden.

Die Strategie von PSP Swiss Property, gezielt substanzielle Beträge in die Renovation und Modernisierung ausgewählter Liegenschaften zu investieren, bedeutet logischerweise kurzfristig zusätzliche Leerstände in den

betroffenen Objekten; langfristig schafft sie jedoch einen substanziellen Mehrwert. Deshalb wird das Unternehmen seine finanziellen Mittel auch 2013 in erster Linie für Renovationen und Modernisierungen zur Attraktivitätssteigerung einzelner Liegenschaften sowie die Weiterentwicklung der Areale und Projekte einsetzen. Der Erwerb zusätzlicher Liegenschaften hat dagegen weniger Priorität.

### Starke Marktstellung

PSP Swiss Property verfügt über eine starke Stellung auf dem Schweizer Immobilienmarkt, eine solide Kapitalbasis und ein qualitativ hochstehendes, breit diversifiziertes Immobilienportfolio. In Sachen Finanzierung bleibt das Unternehmen seiner konservativen Ausrichtung treu und wird auch in Zukunft eine zurückhaltende, auf eine langfristige Wertsteigerung ausgerichtete Akquisitionsstrategie verfolgen. Allen wirtschaftlichen Unwägbarkeiten zum Trotz blickt PSP Swiss Property deshalb auch weiterhin zuversichtlich in die Zukunft, sowohl was die Schweizer Wirtschaft im Allgemeinen angeht als auch, und ganz besonders, im Hinblick auf die Weiterentwicklung des eigenen Unternehmens.

[info@psp.info](mailto:info@psp.info)  
[www.psp.info](http://www.psp.info)

## PSP und Swiss Performance Index im Vergleich

Kumulierte Performance 7.3.2000 (PSP-IPO) bis 6.3.2013: PSP: 127,4% / SPI: 45,6%



**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.**