

PSP Swiss Property: Unspektakulär erfolgreich

PSP Swiss Property, eine der führenden Schweizer Immobiliengesellschaften, macht kaum durch aufsehenerregende Grosstransaktionen von sich reden. Vielmehr erwirtschaftet das Unternehmen durch unspektakuläre, dafür aber umso wirksamere Massnahmen Mehrwert für seine Aktionäre. Langfristig und nachhaltig.

Das Portfolio von PSP Swiss Property umfasst Geschäftsliegenschaften 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 Bürokomplexe und Wohnüberbauungen erstellt bzw. erstellen lässt, wobei die Wohneinheiten verkauft werden: das Löwenbräu-Areal in Zürich, das Gurtenareal in Wabern bei Bern, den «Salmenpark» in Rheinfelden sowie ein Areal in Wädenswil. Zudem entwickelt PSP Swiss Property einzelne Immobilienprojekte: das «Lido» in Locarno (Mitte 2013 fertiggestellt und eröffnet), den «Grosspeter Tower» in Basel (noch in Planung), das «Genève Plage» in Genf-Cologny und ein Gebäude an der Löwenstrasse mitten in Zürich.

Der Grossteil der Immobilien befindet sich an erstklassigen Lagen in Innenstädten und Wirtschaftszentren. Zur Standort-Qualität gesellen sich die «inneren Werte» der Gebäude, das heisst die Qualität des Innenausbaus. So legt PSP Swiss Property beispielsweise grössten Wert auf modernste Infrastruktur, ökologische Nachhaltigkeit und die Möglichkeit, dass die Mieter die Raumaufteilung genau auf ihre Bedürfnisse abstimmen können.

Konstanz und Berechenbarkeit statt kurzfristiger Kapitalgewinn

PSP Swiss Property ist nicht auf kurzfristigen Kapitalgewinn ausgerichtet. Das Unternehmen setzt stattdessen auf Konstanz und Berechenbarkeit. So bietet es seinen Aktionären seit jeher regelmässige und regelmässig steigende

Ausschüttungen. Die Höhe der Ausschüttungen ist unabhängig von der Aktienkursentwicklung; sie basiert vielmehr auf dem erzielten Jahresgewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften. Der Gewinn seinerseits beruht grösstenteils auf den Mieterträgen, die sich vor allem durch eines auszeichnen: Konstanz. Der Grossteil der Mietverträge ist indexiert und läuft über mehrere Jahre; zudem werden auslaufende Mietverträge frühzeitig und in der Regel erfolgreich bearbeitet. Nicht von ungefähr hat sich die PSP-Aktie seit ihrer Kotierung an der Schweizer Börse am 7. März 2000 besser und kontinuierlicher entwickelt als der SPI.

Geschäftsliegenschaften an Top-Lagen gefragt wie eh und je

Investitionen in Geschäftsliegenschaften sind in der Schweiz beliebt. Top-Bürohäuser an erstklassigen Lagen (in Stadtzentren und/oder mit S-Bahn-Anschlüssen) sind nach wie vor gefragt, sowohl als Anlageobjekte als auch zur Miete. Im Hauptmarkt von PSP Swiss Property, dem Central Business District von Zürich, hat sich das Angebot an Büroflächen im 1. Halbjahr 2013 weiter etwas vergrössert; gleichzeitig beobachtet man eine Stagnation bei den Spitzenmieten. Die Kaufpreise für Objekte an Top-Lagen bewegen sich jedoch weiterhin auf sehr hohem Niveau. Ähnliches gilt für Verkaufsflächen: Hier ist eine verstärkte Konzentration auf ausgewählte Shopping-Meilen und Innenstädte feststellbar. Während die Zürcher Bahnhofstrasse dauernd gefragt bleibt, haben es B-Lagen zunehmend schwer.

Das Interesse an 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. Dies speziell in Zeiten niedriger Obligationrenditen und volatiler Aktienmärkte.

Überkapazitäten mit geringem Einfluss auf das PSP-Portfolio

In den kommenden zwei, drei Jahren wird sich das Angebot an verfügbaren Büroflächen u.a. aufgrund von Neubauprojekten weiter erhöhen, v.a. im Grossraum Zürich. Diese zusätzlichen Nutzflächen werden kaum vollständig durch eine steigende Nachfrage absorbiert werden können. Die Folge: tendenziell steigende Leerstände und, je nach Standort und Qualität, stagnierende bis leicht sinkende Mieten.

Die Überkapazitäten entstehen allerdings mehrheitlich an peripheren Lagen. Die meisten PSP-Liegenschaften befinden sich demgegenüber an erstklassigen, zentralen Standorten. Die zusätzlichen Büroflächen werden somit nur einen marginalen Einfluss auf die Vermietungssituation des Unternehmens haben, obwohl auch PSP Swiss Property Bürogebäude beispielsweise in Zürich-Nord (Wallisellen) und Zürich-West besitzt. Die Liegenschaften in Zürich-Nord sind aber Neubauten, welche die Erwartungen besonders anspruchsvoller Mieter erfüllen können.

Leerstände positiv sehen und sinnvoll nutzen

PSP Swiss Property rechnet per Ende 2013 mit einem Portfolio-Leerstand von rund 10% (gegenüber 8,1% per Ende Juni). Diese relativ hohe Zahl hat

gute Gründe. Ein bedeutender Anteil der Leerstände ist nämlich auf Sanierungsarbeiten an verschiedenen Liegenschaften zurückzuführen. So werden beispielsweise an den Liegenschaften am Bahnhofplatz und am Bahnhofquai in Zürich in den kommenden Monaten umfangreiche Renovationsarbeiten durchgeführt. Dies ist nur möglich, wenn die Liegenschaften leer sind. Folglich erhöhen sich die Leerstände während dieser Zeit. Diese Totalrenovation war von langer Hand geplant; die bestehenden Mietverhältnisse mussten entsprechend neu geregelt bzw. gekündigt werden.

Wenn Leerstände für Optimierungsarbeiten genutzt werden, können vorübergehend leerstehende Gebäude somit auch ihre Vorteile haben. Denn je besser der Innenausbau einer Liegenschaft die Wünsche und Bedürfnisse potenzieller Mieter erfüllt, desto höher sind die möglichen Mieteinnahmen. PSP Swiss Property will die Mieterträge aber nicht um jeden Preis kurzfristig maximieren, sondern langfristig optimieren. Letztlich verfolgt das Unternehmen mit seiner Sanierungs- und Optimierungsstrategie ein übergeordnetes Ziel, das man mit dem Schlagwort «Qualität vor Quantität» zusammenfassen könnte.

Die Strategie von PSP Swiss Property, gezielt substanzielle Beträge in die Renovation und Modernisierung ausgewählter Liegenschaften zu investieren und damit kurzfristig zusätzliche Leerstände in den betroffenen Objekten in Kauf zu nehmen, schafft langfristig Mehrwert für die Aktionäre. Deshalb wird das Unternehmen seine finanziellen Mittel auch in Zukunft 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 bei den heutigen Preisvorstellungen der Verkäufer weniger Priorität.

Konservativ, sicherheitsbewusst und vorausschauend

PSP Swiss Property verfolgt seit jeher eine konservative, auf Sicherheit bedachte Strategie. So operiert das Unternehmen bewusst mit einer tiefen

Verschuldungsrate und einer entsprechend hohen Eigenkapitalquote. Dies obwohl das Unternehmen jederzeit Zugang zum Kapitalmarkt hat und zusätzlich Fremdkapital aufnehmen könnte. Mit mehr Fremdkapital und entsprechendem Leverage könnte man zwar «mehr bewegen»; doch das würde nicht zum Stil des Hauses passen. PSP Swiss Property will seinen Aktionären ein verlässlicher Partner sein und keine Experimente eingehen. Mit anderen Worten: Lieber eine gesunde als eine aufgeblähte Bilanz.

Die umsichtige Finanzierungspolitik von PSP Swiss Property zeigt sich auch in der Zinsabsicherungsstrategie. Obwohl in absehbarer Zukunft kein abrupter Zinsanstieg zu erwarten ist, hat sich das Unternehmen auch für ein solches unwahrscheinliches Szenario vorbereitet: Zum einen durch die erwähnte niedrige Fremdkapitalquote, zum anderen aber auch durch den Einsatz von Zinssatz-Swaps, die als Hedges das Unternehmen weitgehend gegen steigende Zinsen absichern.

Schaffung von Mehrwert «the old-fashioned way»

PSP Swiss Property schafft Mehrwert für seine Aktionäre nicht durch schlagzeilenträchtige Grosstransaktionen, sondern ganz unspektakulär durch kleine

Massnahmen hier und dort. Dazu gehören etwa laufende Verbesserungen im Bereich der Kostenkontrolle sowie Effizienzsteigerungen, aber auch die erwähnten gezielten Renovationen und Optimierungsmassnahmen an bestehenden Gebäuden. Hinzu kommen Verkäufe von Liegenschaften, die nicht mehr in das Kern-Portfolio passen. Und schliesslich werden die Arbeiten bei den eigenen Arealen und Bauprojekten konsequent fortgesetzt.

Mit besten Voraussetzungen zuversichtlich in die Zukunft

PSP Swiss Property verfügt über eine starke Stellung auf dem Schweizer Immobilienmarkt, eine solide Kapitalbasis und ein qualitativ hochstehendes, breit diversifiziertes Immobilienportfolio. In der Finanzierungs- und Akquisitionspolitik wird das Unternehmen seiner konservativen, zurückhaltenden Einstellung treu bleiben. Allen wirtschaftlichen Unwägbarkeiten zum Trotz blickt PSP Swiss Property deshalb auch weiterhin zuversichtlich in die Zukunft, sowohl was die Schweizer Wirtschaft im Allgemeinen anbelangt als auch, und ganz besonders, im Hinblick auf die Weiterentwicklung des eigenen Unternehmens.

*info@psp.info
www.psp.info*

PSP Swiss Property: Zahlen und Fakten

PSP Swiss Property besitzt schweizweit 165 Büro- und Geschäftshäuser sowie 5 Entwicklungsareale und 4 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 gut 6,4 Mrd. Franken.

Mit einem Eigenkapital von 3,7 Mrd. Franken und einer Eigenkapitalquote von 57,3% weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamtaktiven (Verschuldungsquote) liegt bei tiefen 30,0%. Ausserdem verfügt das Unternehmen über unbenutzte zugesicherte Kreditlinien von 360 Mio. Franken. Die Kreditlinien stammen von verschiedenen Banken, so dass PSP Swiss Property keinem Klumpenrisiko ausgesetzt ist.

Im März 2013 bestätigte die unabhängige Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit einem «A-/stabil». Im April 2013 bezahlte PSP Swiss Property ihren Aktionären eine Dividende aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von Fr. 3.20 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2012 – eine Steigerung um 6,7% verglichen mit der Vorjahresausschüttung von Fr. 3.00 pro Aktie. Im Verhältnis zum Jahresendkurs 2012 ergab dies eine Rendite von 3,7%. Damit bleibt PSP Swiss Property ihrer aktionärsfreundlichen Ausschüttungspolitik treu und bekräftigt ihre Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

Alle Zahlen und Fakten per 30.6.2013