

# PSP Swiss Property: Weiter auf Kurs

**Überkapazitäten auf dem Markt für Geschäftsliegenschaften, Downsizing bei Banken, Verlagerung von Arbeitsplätzen an die Peripherie: Auf dem Immobilienmarkt ist einiges in Bewegung. Dr. Luciano Gabriel, CEO von PSP Swiss Property, erläutert, weshalb ihn weder die Konkurrenz durch neue Büroflächen noch steigende Leerstände in bestehenden Gebäuden aus der Fassung bringen.**



**Interview mit Dr. Luciano Gabriel**  
CEO PSP Swiss Property

*PRIVATE: Auf dem Markt für Geschäftsliegenschaften steigt seit geraumer Zeit das Flächenangebot, während die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten u.a. wegen dem Stellenabbau bei Banken und Arbeitsplatzverlagerungen und -verdichtungen eher nachlässt. Sinken jetzt die Mieten auf breiter Front – und damit Ihre Mieteinnahmen?*

**Gabriel:** Es ist schon so, dass sich das zunehmende Flächenangebot und steigende Leerstände bei den Geschäftsflächen noch eine Weile dämpfend auf die Mietpreise auswirken werden. Auch in einem unserer Hauptmärkte, dem Central Business District von Zürich, waren die Spitzenmieten in den letzten Monaten leicht rückläufig. Allerdings lassen sich erste Anzeichen für eine Stabilisierung der Leerstände feststellen – ein Zeichen dafür, dass die Verlagerung von Arbeitsplätzen von Gross-

unternehmen aus der Innenstadt langsam abgeschlossen sein dürfte. Zudem steigt die Mietnachfrage aus bankfremden Bereichen wie Gesundheit oder Beratung. In Zürich und Genf war zwar im 1. Halbjahr 2014 eine Ausweitung des Büroflächenangebots zu beobachten; generell entstehen die Überkapazitäten aber mehrheitlich an peripheren Lagen. Da PSP Swiss Property v.a. mit Liegenschaften in Innenstädten und anderen Wirtschaftszentren präsent ist, haben diese zusätzlichen Büroflächen nur einen «peripheren» Einfluss auf unsere Mieteinnahmen. Zudem ist ein Ende des Neubaubooms absehbar. Diese Zyklen kommen und gehen. Setzt sich das Wirtschaftswachstum wie prognos-

tiziert fort, werden die zusätzlichen Flächen über kurz oder lang von der Nachfrage absorbiert.

*PRIVATE: Über kurz oder lang vielleicht schon. Aber wie macht Ihnen die Abkühlung jetzt und heute zu schaffen?*

**Gabriel:** Wie gesagt: Die Zyklen kommen und gehen. Man muss nur damit umzugehen wissen. Wir nutzen die Abkühlung auf dem Immobilienmarkt z.B. bewusst dafür, lang geplante Grossrenovationen und Sanierungen in Angriff zu nehmen. Dies ist oft nur möglich, wenn die Liegenschaften leer stehen. So werden wir beispielsweise an mehreren unserer Immobilien an bester Lage in Zürich in den kommenden Jahren umfangreiche Renovationsarbeiten durchführen: Allein für die Totalsanierung unserer Liegenschaften

## PSP Swiss Property auf einen Blick

PSP Swiss Property, eine der führenden Schweizer Immobiliengesellschaften, fokussiert seit ihrer Gründung und dem IPO an der Schweizer Börse im Jahr 2000 auf qualitativ hochwertige, gut gelegene Geschäftsliegenschaften.

Das Portfolio von PSP Swiss Property umfasst 161 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 fünf Grundstücke, auf denen das Unternehmen Bürokomplexe und Wohnüberbauungen erstellt bzw. erstellen lässt (wobei die Wohneinheiten verkauft werden) sowie fünf Einzelbauprojekte. Der Gesamtwert des Portfolios liegt bei rund 6,5 Mrd. Franken (alle Zahlen per 31.3.2014).

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 grössten Wert auf modernste Infrastruktur, ökologische Nachhaltigkeit und die Möglichkeit, dass die Mieter die Raumaufteilung genau auf ihre Bedürfnisse abstimmen können.

im Bereich Bahnhofplatz, Bahnhofquai und Waisenhausstrasse sind Investitionen von rund 76 Mio. Franken geplant. Für die Sanierung der Liegenschaft an der Ecke Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18 sind Investitionen von rund 15 Mio. vorgesehen.

*PRIVATE: Trotzdem: Je höher die Leerstandsquote, desto grösser sind die entgangenen Mieteinnahmen.*

**Gabriel:** Auf den ersten Blick und kurzfristig betrachtet ist das natürlich richtig. Auf den zweiten Blick und langfristig jedoch nicht. Je besser der Innenausbau einer Liegenschaft die Wünsche und Bedürfnisse potenzieller Mieter erfüllt, desto höhere Mieten kann man dafür verlangen. Wir wollen die Mieterträge nicht um jeden Preis kurzfristig maximieren, sondern langfristig optimieren. Aktuelle Mietausfälle aufgrund renovationsbedingter Leerstände werden durch die späteren, entsprechend höheren Mieteinnahmen mehr als kompensiert. Renovationen dienen somit auch der Ertragssicherung und -steigerung. Und sie schaffen Mehrwert für die Aktionäre.

*PRIVATE: Wieso halten Sie eigentlich so viel Eigenkapital? Mit mehr Fremdkapital könnten Sie doch aktiver in den Markt eingreifen.*

**Gabriel:** Wieso sollten wir mehr Fremdkapital aufnehmen? Damit wir mehr Risiko eingehen und auf Einkaufstour gehen könnten? Das würden unsere Aktionäre nicht goutieren. Und dies zu Recht. Uns geht es nicht um Quantität, sondern um Qualität. Dies gilt für unser Immobilienportfolio genauso wie für unsere Bilanz. Lieber eine gesunde als eine aufgeblähte Bilanz.

*PRIVATE: Auch wenn nichts auf eine Trendwende hindeutet: Wären Sie gegen einen Zinsanstieg gewappnet?*

**Gabriel:** Ein Zinsanstieg wäre für PSP Swiss Property kein Weltuntergang. Erstens wegen unserer tiefen Verschuldungsquote von weniger als 30%, zweitens weil wir uns mit zeitlich gestaffelten Zinssatz-Swaps weitgehend gegen steigende Zinsen absichern.

*PRIVATE: Wie geht es in den kommenden Monaten auf dem Immobilienmarkt*

## Politische Vorstösse zum Immobilienmarkt

*PRIVATE: Auf politischer Ebene gibt es Bestrebungen, die Lex Koller zu verschärfen und Ausländern den Kauf gewerblich genutzter Liegenschaften wieder zu verbieten. Inwiefern wäre PSP Swiss Property von einer solchen Gesetzesänderung betroffen?*

**Gabriel:** Die beiden Motionen von SP-Nationalrätin Jacqueline Badran, die im vergangenen Herbst von National- und Bundesrat unterstützt wurden, hätten nicht nur den Erwerb von Liegenschaften durch Ausländer verunmöglicht, sondern auch den Kauf von Immobilienaktien. Als Immobilienliengesellschaft würde uns eine Verschärfung der Lex Koller somit direkt tangieren – Ausländern wäre es verboten, PSP-Aktien zu kaufen oder zu halten. An der Börse entstünde eine unmögliche Situation und ein normaler Handel mit Immobilienaktien wäre schlicht nicht mehr möglich.

*PRIVATE: Der Ständerat hat sich dann aber im Juni dieses Jahres klar gegen die beiden Motionen ausgesprochen.*

**Gabriel:** Ja, der Ständerat ist seinem Ruf als «Chambre de réflexion» wieder einmal gerecht geworden und hat den Entscheid von National- und Bundesrat korrigiert.

*PRIVATE: Ist das Thema damit vom Tisch?*

**Gabriel:** Es wäre eigentlich zu hoffen. Das Ziel der Initianten – niedrigere Mieten – wäre mit einer Verschärfung der Lex Koller in keiner Weise zu erreichen. Trotzdem will die in dieser Angelegenheit federführende SP-Bundesrätin Sommaruga an einer Verschärfung der Lex Koller festhalten und eine Vernehmlassung vorbereiten. Nationalrätin Badran ihrerseits schliesst eine entsprechende Volksinitiative nicht aus.

*und für PSP Swiss Property weiter?*

**Gabriel:** Im Immobiliengeschäft interessieren uns weniger die kommenden Monate als vielmehr die kommenden Jahre. Aber konkret zu Ihrer Frage: Geschäftsliegenschaften an Top-Lagen werden als Investitionsobjekte gefragt bleiben wie eh und je. Erstklassige Objekte mit indexierten, langfristigen Mietverträgen, speziell in Innenstädten und Wirtschaftszentren, sind wertbeständig und verfügen über ein attraktives Risiko/Rendite-Profil. Dank ihrer langfristig konstanten Mieteinnahmen sind sie speziell für Pensionskassen und andere institutionelle, aber auch private Anleger interessante Anlagealternativen. Dies insbesondere in Zeiten niedriger Obligationenrenditen und volatiler Aktienmärkte. Dazu kommt, dass sich die volkswirtschaftlichen Perspektiven für die Schweiz nach wie vor positiv präsentieren. Das Umfeld für den Schweizer Immobilienmarkt

bleibt somit grundsätzlich gut, trotz regulatorischen Unsicherheiten und der Annahme der Einwanderungs-Initiative. Mit der Ablehnung der 1:12- und der Mindestlohn-Initiative hat das Schweizer Volk seiner positiven Haltung gegenüber flexiblen Arbeitsmärkten und einer offenen Marktwirtschaft Nachdruck verliehen. In diesem anspruchsvollen Umfeld sind wir besonders bestrebt, unser Portfolio attraktiv und marktfähig zu halten. Unser Fokus liegt deshalb weiterhin auf der Renovation und Sanierung ausgewählter Liegenschaften. Gleichzeitig legen wir grössten Wert auf modernste Infrastruktur und ökologische Nachhaltigkeit. Auf diese Weise erhöhen wir die Qualität und den Wert unseres Liegenschaftenportfolios kontinuierlich. Das 2. Halbjahr 2014 nehmen wir deshalb zuversichtlich in Angriff.

**luciano.gabriel@psp.info**  
**www.psp.info**