

PSP Swiss Property – Qualität auf dem Schweizer Immobilienmarkt

PSP Swiss Property verfügt über ein ganz spezielles, fokussiertes Immobilienportfolio mit qualitativ hochwertigen, gut gelegenen Schweizer Geschäftsliegenschaften und Entwicklungsprojekten. Besonderen Wert legt das Unternehmen u.a. auf ökologische Nachhaltigkeit und umfassende Renovationen und Sanierungen – auch wenn dies zu einem temporären Anstieg der Leerstandsquote führt.

Investitionen in Geschäftsliegenschaften sind nach wie vor v.a. für Pensionskassen und andere institutionelle, aber auch für private Anleger interessante Anlagealternativen. Solche Investitionen zeichnen sich durch ihre langfristig konstanten Mieteinnahmen und relative Wertbeständigkeit aus. Ausländische Investoren schätzen zudem die Währungsdiversifikation und den «Safe Haven» Schweiz.

Gut unterhaltene Objekte an 1A-Standorten (Innenstädte und andere Wirtschaftszentren) gelten als besonders wertbeständig und verfügen über ein attraktives Risiko/Rendite-Profil. Im Gegensatz zu Wohnhäusern haben die meisten kommerziellen Liegenschaften überdies den Vorteil indexierter, langfristiger Mietverträge. Genau in diesem Segment ist PSP Swiss Property seit bald 15 Jahren «zu Hause».

Auf dem Büromarkt ist das Angebot derzeit vielerorts grösser als die Nachfrage, v.a. ausserhalb der Stadtzentren. In den letzten Jahren wurde schlicht zu viel gebaut. Und obwohl die Bautätigkeit bei den Geschäftsliegenschaften mittelfristig abflachen wird, muss aufgrund des strukturellen Überangebots an Büroflächen v.a. an peripheren Standorten in den nächsten Jahren mit tendenziell sinkenden Mietpreisen gerechnet werden. Im Central Business District von Zürich, einem geographischen Schwerpunkt von PSP Swiss Property, ist der Leerstand seit einiger Zeit stabil; hier ist der Druck auf die Mietpreise weniger ausgeprägt. Die Verlagerung von Bank-Arbeitsplätzen an die Peripherie scheint weitgehend abgeschlossen zu sein. Die Absorption der Leerstände erfolgt mehrheitlich durch kleinere und mittlere Unternehmen.

Ökologische Nachhaltigkeit

PSP Swiss Property ist überzeugt, dass ökologische Nachhaltigkeit nicht nur gut ist für die Umwelt, sondern auch für das Geschäft. Die permanente Kontrolle des Energie- und Wasserverbrauchs bei den Liegenschaften steigert nicht nur die Energieeffizienz; sie macht sich auch wirtschaftlich bezahlt: Sie reduziert die Nebenkosten und bietet den Mietern damit einen Mehrwert. Und wenn die Heizkosten und CO₂-Abgaben sinken, sind die Mieter tendenziell auch bereit, eine höhere Nettomiete zu bezahlen. Ökologische Nachhaltigkeit generiert so letztendlich eine «Ökorendite» für die Firma und die Aktionäre.

Aufgrund der Grösse des Liegenschaften-Portfolios ist sich PSP Swiss Property seiner besonderen Verantwortung bewusst, wenn es um die effiziente und nachhaltige Nutzung von Energie und Ressourcen geht. Ziel des Unternehmens ist es, den ökologischen Fussabdruck in allen Phasen der Geschäftstätigkeit so klein wie möglich zu halten, vom Bau neuer Liegenschaften über Renovationen und Sanierungen bis zum Betrieb und Unterhalt. Doch die Deklaration von Nachhaltigkeitszielen ist das eine; die notwendigen Massnahmen auch wirklich umzusetzen, ist etwas ganz anderes. Aus diesem Grund hat PSP Swiss Property den Energiestatus seiner Liegenschaften erfasst, einen Nachhaltigkeitsmanager eingesetzt, ein umfassendes Energie-Managementsystem eingeführt und ein ökologisches Nachhaltigkeitsprogramm definiert. Um die Fortschritte zu belegen, veröffentlicht PSP Swiss Property seit 2010 jeweils im Rahmen des Geschäftsberichts einen speziellen Nachhaltigkeitsbericht. Die Zahlen belegen, dass das Unternehmen auf dem richtigen Weg ist.

Eine objektive Bestätigung für den Erfolg der Bestrebungen von PSP Swiss Property im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit liefern unabhängige Nachhaltigkeitsumfragen. So schneidet PSP Swiss Property beispielsweise beim «Carbon Disclosure Project» oder beim «Global Real Estate Sustainability Benchmark» regelmässig mit guten Resultaten ab.

Auf die Positionierung kommt es an
Der kommerzielle Immobilienmarkt wird in den kommenden Jahren anspruchsvoller werden. Mieter von Büro- und Verkaufsflächen wünschen ein attraktives Angebot, das sich v.a. durch flexible Nutzungsmöglichkeiten, die Berücksichtigung ökologischer Aspekte und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr auszeichnet.

Aufgrund des Überangebots steht den Anbietern auf dem Markt ein Verdrängungswettbewerb bevor. Deshalb ist es entscheidend, dass man sich als Vermieter richtig positioniert und veraltete Liegenschaften umfassend renoviert. Damit verzichtet man zwar während der Umbauzeit auf Mieteinnahmen, ist dafür aber für die künftige

Vermietung umso besser aufgestellt. Dies ist genau einer der Geschäftsschwerpunkte von PSP Swiss Property: In den letzten Jahren wurden bereits etliche Immobilien neu ausgerichtet. Gegenwärtig befinden sich mehrere Liegenschaften in einem umfassenden Renovationsprozess, so z.B. am Bahnhofquai/Bahnhofplatz und an der Bahnhofstrasse in Zürich. Zudem werden für drei Liegenschaften in Zürich-West neue Konzepte erarbeitet, während für zwei Objekte Ersatzneubauten in Betracht gezogen werden. Gesamthaft plant PSP Swiss Property in den kommenden beiden Jahren Renovationen und Umbauten für rund 300 Mio. Franken.

Gut Ding will Weile haben

Umfassende Renovationen und Sanierungen können oft nur durchgeführt werden, wenn die Gebäude leer stehen. Dies erfordert lange Vorlaufzeiten und intensive Gespräche mit bestehenden Mietern. Und es bedeutet Leerstände. Nicht von ungefähr rechnet PSP Swiss Property deshalb mit einem Anstieg der

Das Wichtigste in Kürze

PSP Swiss Property besitzt schweizweit 161 Büro- und Geschäftshäuser im Wert von gut 6,1 Mrd. Franken. Die Objekte befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Dazu kommen 5 Entwicklungsareale und 5 Einzelprojekte mit einem Wert von über 0,4 Mrd. Franken. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios beläuft sich auf 6,6 Mrd. Franken. Damit gehört PSP Swiss Property zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Mit 3,8 Mrd. Franken Eigenkapital, einer Eigenkapitalquote von 57% und einer Verschuldungsrate von 29% verfügt PSP Swiss Property über eine starke Bilanz. Die unbenutzten zugesicherten Kreditlinien belaufen sich auf 580 Mio. Franken. Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge erreichte 2014 169 Mio. Franken. Die PSP Swiss Property AG verfügt über ein Rating von «A-» mit stabilem Ausblick (Fitch).

Alle Zahlen per 31. Dezember 2014

Leerstandsquoten. Dies wird jedoch nicht als Problem betrachtet, sondern, im Gegenteil, als Notwendigkeit für den langfristigen Geschäftserfolg.

Ähnlich wie mit Renovationen und Sanierungen verhält es sich mit Arealen und Entwicklungsliegenschaften: Zuerst müssen substanzielle Summen und viel Zeit investiert werden, bevor die Mieteinnahmen fließen können. Beispiel «Grosspeter Tower» in Basel:

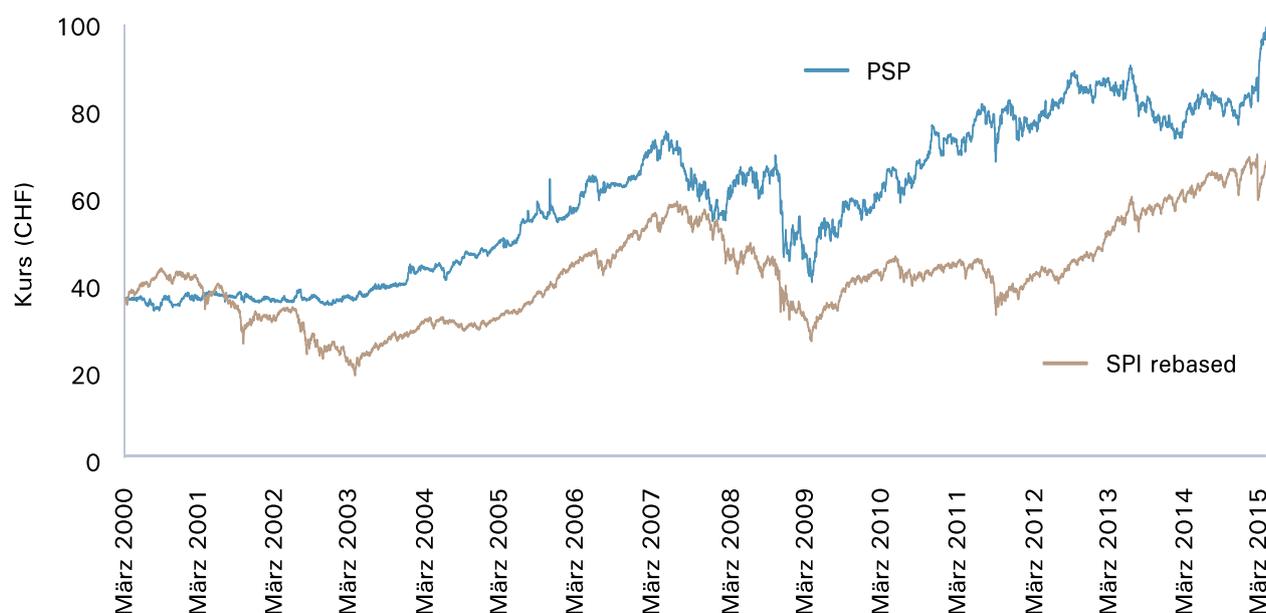
Hier begannen nach zeitaufwendigen Vorarbeiten im November 2014 die Bauarbeiten für den Neubau eines Hochhauses mit 78 Metern Höhe und 18'000 m² Mietfläche für ein Hotel und Büros. Die Kosten: schätzungsweise 115 Mio. Franken. Die Bauzeit: voraussichtlich bis Ende 2016.

Gut Ding will eben Weile haben. Im Immobiliengeschäft ganz besonders.

info@psp.info / www.psp.info

Die PSP-Aktie im Vergleich mit dem SPI

7.3.2000 bis 2.3.2015. Beide Kurven ohne Berücksichtigung von Dividendenausschüttungen.



Seit dem IPO des Unternehmens am 7.3.2000 hat sich der Aktienkurs von PSP Swiss Property wesentlich besser und konstanter entwickelt als der Swiss Performance Index. Besonders interessant ist die Zeit nach der Aufgabe des Euro-Mindestkurses von 1.20 Franken pro Euro durch die Schweizerische Nationalbank am 15. Januar 2015: Während der SPI innert kürzester Zeit 14% verlor, fiel der Wert der PSP-Aktie nur geringfügig und erklomm kurz darauf neue Höchststände.

Quelle: Bloomberg