

PSP Swiss Property – Schweizer Qualitätsimmobilien

Immobilien entwickeln sich je länger, je mehr zu unverzichtbaren Portfolio-Bausteinen für private und institutionelle Investoren. Die an der Schweizer Börse kotierte Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property verfügt über ein hochwertiges Portfolio an Geschäftliegenschaften und Entwicklungsprojekten. Damit bietet das Unternehmen Investoren in schwierigen Zeiten eine willkommene Anlagealternative.



Von Dr. Luciano Gabriel, CEO PSP Swiss Property

Seit geraumer Zeit herrscht bei institutionellen Investoren und Privatanlegern ein spürbarer Anlagedruck. Im Spannungsfeld zwischen Risiko und Rendite sucht man nach dem optimalen Anlage-Mix. Je länger die Tiefzinsphase bei den Obligationen andauert und je volatil sich die Aktienmärkte gebärden, desto mehr kristallisieren sich Immobilien als valable Investmentalternativen heraus. Sie zeichnen sich durch regelmässige Ausschüttungen (Mieteinnahmen) und relative Wertbeständigkeit aus. Ausländische Investoren schätzen zudem die Währungsdiversifikation und den «Safe Haven» Schweiz.

Doch *den* Schweizer Immobilienmarkt gibt es gar nicht; vielmehr existiert eine Vielzahl von Sub-Märkten in verschiedenen geografischen Regionen mit unterschiedlichen Charakteristiken: Wohnimmobilien in Bern haben ein anderes Risiko/Ertrags-Profil als Hotels im Tessin; Ladengeschäfte in der Zürcher City sind gefragter als Einkaufs-

zentren in der Agglomeration; moderne Bürobauten in aufstrebenden Stadtquartieren haben andere Zukunftsperspektiven als alternde Industriebauten an der Peripherie.

Generell ist das Umfeld für Geschäftliegenschaften schwieriger geworden. In den vergangenen Jahren wurde vielerorts zuviel gebaut. Das Resultat ist das bekannte Überangebot an Büro- und Ladenflächen. Wie so oft, gilt es aber auch hier zu differenzieren: Ältere und schlecht unterhaltene Geschäftliegenschaften «auf dem Land» oder an der Peripherie grösserer Städte haben einen zunehmend schweren Stand; anders sieht es vielerorts bei gut gelegenen, qualitativ hochstehenden Liegenschaften aus.

Top-Geschäftliegenschaften an 1A-Standorten

PSP Swiss Property ist von den Problemen in gewissen Regionen und Marktsegmenten nur marginal betroffen. Wir

fokussieren seit der Gründung des Unternehmens im Jahr 2000 auf ein ganz spezielles Segment: Top-Geschäftliegenschaften an 1A-Standorten. In Innenstädten und anderen Wirtschaftszentren besteht immer eine Nachfrage nach qualitativ hochstehenden Büroräumlichkeiten. Ähnlich verhält es sich mit Ladengeschäften: Der Vermietungsmarkt für Verkaufsflächen an prominenten Zentrumsanlagen mit hohem Passantenaufkommen – das sogenannte «high street retail» – ist auch in wirtschaftlich schwierigen Zeiten robust.

Die strukturellen Überkapazitäten auf dem gewerblichen Liegenschaftsmarkt wirken sich deshalb nur beschränkt auf unseren Geschäftserfolg aus. Dazu kommt, dass Geschäftliegenschaften generell, im Gegensatz zu Wohnimmobilien, in der Regel über indexierte, langfristige Mietverträge mit entsprechend konstanten Mieteinnahmen verfügen. Diese Kombination – Fokus auf Geschäftliegenschaften, Top-Qualität und gute Lage – sorgt für Ertrags- und Wertstabilität.

Renovationen und Neubauten

Um als Anbieter von Geschäftliegenschaften aber auch in Zukunft bestehen zu können, ist es entscheidend, dass man sich als Anbieter richtig positioniert. Wichtig ist dabei u.a. auch die Qualität des Innenausbaus, quasi die «inneren Werte» der Liegenschaften. Zukünftig werden grosszügige und flexible Raumkonzepte gefragter sein denn je. Ausstattung und Design der Räume müssen zu einem Unternehmen, seiner Kultur und seinen Angestellten passen. Akustik, Heizung und Belüftung, Beleuchtung, Farbgestaltung, Möblierung, Ergonomie – die Mieter von heute und morgen werden immer anspruchsvoller.

In dieser Beziehung ist PSP Swiss Property in der glücklichen Lage, dass das Unternehmen dank der Grösse seines Portfolios und seiner Finanzkraft jederzeit substanzielle Beträge in die laufende Optimierung und Renovation seiner Liegenschaften, aber auch in Neubauprojekte, investieren kann. Bei Sanierungen und Renovationen, die, wenn man sie seriös durchzieht, oft mehrere Jahre in Anspruch nehmen können, verzichtet man während längerer Zeit bewusst und gewollt auf Mieteinnahmen; das muss man finanziell durchstehen können. Wenn man dazu aber in der Lage ist, kann man sich für die Zukunft umso besser positionieren und ist für die künftige Vermietung umso besser aufgestellt.

Je besser der Innenausbau einer Liegenschaft die Wünsche und Bedürfnisse potenzieller Mieter erfüllt, desto höhere Mieten kann man dafür verlangen. Mietausfälle aufgrund renovationsbedingter Leerstände werden durch die späteren, entsprechend höheren Mieteinnahmen mehr als kompensiert. Dies gilt für Büros genauso wie für Ladenflächen. Wir sehen Leerstände deshalb nicht als Problem, sondern, im Gegenteil, als Notwendigkeit für den langfristigen Geschäftserfolg.

Für PSP Swiss Property sind die Herausforderungen von heute somit die Chancen von morgen. Überkapazitäten auf dem Markt und eigene Leerstände sind eine perfekte Gelegenheit, lang geplante Grossrenovationen und Sanierungen durchzuführen. Dies ist oft nur möglich, wenn die Liegenschaften vollständig leer stehen. Das ist, nach umfangreichen Vorarbeiten, nun bei mehreren unserer Immobilien an bester Lage in Zürich der Fall. Dort können wir jetzt umfangreiche Renovationsarbeiten vornehmen. So befinden sich gegenwärtig mehrere unserer Liegenschaften – z.B. am Bahnhofquai und am Bahnhofplatz sowie an der Bahnhofstrasse in Zürich – in einem umfassenden Renovationsprozess. In Zürich-West, dem neuen Trendquartier Zürichs, ersetzen wir zwei unserer Liegenschaften aus den 80er Jahren durch Neubauten, während ein drittes Objekt komplett umgebaut wird. Die bald 30jährigen Liegenschaften genügen den Ansprüchen moderner Mieter nicht mehr.

Das Wichtigste in Kürze

PSP Swiss Property ist eine der führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das Unternehmen besitzt 161 Büro- und Geschäftshäuser sowie 5 Entwicklungsareale und 4 Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich grösstenteils an Top-Lagen in den wichtigsten Schweizer Städten, vorab Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Der Gesamtwert des Portfolios liegt bei gut 6,6 Mrd. Franken.

Mehr noch als die Grösse zählt für PSP Swiss Property aber die Qualität der Liegenschaften. Dazu gehören insbesondere 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.

Dank einer konservativen Finanzierungspolitik und einer daraus resultierenden hohen Eigenkapitalquote von über 50% und einer entsprechend geringen Verschuldung verfügt PSP Swiss Property über eine ausgesprochen solide Bilanz. Die PSP Swiss Property Aktie ist seit dem IPO des Unternehmens im März 2000 mit grossem Erfolg an der SIX Swiss Exchange kotiert. (Alle Zahlen per 30.9.2015)

*PSP Swiss Property AG · Kolinplatz 2 · 6300 Zug
Tel. 041 728 04 04 · info@psp.info · www.psp.info*

Lieber Qualität als Quantität

Trotz den vorhandenen Überkapazitäten sind Geschäftsliegenschaften in denjenigen Regionen, die uns interessieren, nach wie vor teuer. Wir evaluieren zwar regelmässig Objekte, die auf den Markt kommen; gegebenenfalls geben wir auch ein Kaufangebot ab. Auf einen Bieterwettbewerb treten wir jedoch nicht ein. Deshalb ist es auch äusserst selten, dass wir effektiv eine Immobilie erwerben. Die Grösse unseres Portfolios ist für uns kein Erfolgskriterium.

Wir nutzen lieber die Chancen, die sich aus Renovationen und eigenen Neubauprojekten ergeben. Für uns lohnt es sich einfach mehr, in unsere bestehenden Liegenschaften zu investieren, um deren Qualität weiter zu erhöhen. Deshalb haben wir uns auch entschieden, entsprechende Investitionen in dreistelliger Millionenhöhe zu tätigen. Dass die Bauzeit oft mehrere Jahre in Anspruch nimmt, nehmen wir dabei gern in Kauf.

Schwerpunkt Nachhaltigkeit

PSP Swiss Property setzt sich seit langem für Nachhaltigkeit und die Reduktion von CO₂-Emissionen ein. Unser Ziel ist es, den ökologischen Fussabdruck des Unternehmens so klein wie möglich zu halten. Dazu gehört insbesondere die kontinuierliche Senkung des Energieverbrauchs der Liegenschaften. Dies erreichen wir durch verschiedene Massnahmen, wie das Er-

setzen konventioneller Beleuchtungen durch moderne bewegungs- und helligkeitsgesteuerte Systeme, den Austausch von Heizungen mit hohem CO₂-Ausstoss (z.B. Ölheizungen) durch klimafreundlichere Gas-, Fernwärme- oder Wärmepumpen-Installationen und verbesserte Fassaden-Isolierungen.

Neu setzen wir zudem nicht mehr «nur» auf Energie-Einsparung, sondern auch auf Energie-Produktion. Seit 2015 produzieren wir auf dem Dach eines Bürogebäudes in Basel und eines Logistik- und Bürogebäudes in Urdorf bei Zürich mit eigenen Photovoltaik-Anlagen umweltfreundlichen Solarstrom. Wie bei Renovationen und Neubauten mussten wir auch hier «in Vorleistung» gehen; dafür verbrauchen wir nun Jahr für Jahr deutlich weniger CO₂ und sparen entsprechend Heizaufwand und Geld – ein weiteres Beispiel dafür, dass sich eine auf Nachhaltigkeit und Langfristigkeit ausgerichtete Geschäftspolitik lohnt.

