

Hotels als Renditeperlen – Es müssen nicht immer Büros sein

PSP Swiss Property ist bekannt für seine hochklassigen Büroräumlichkeiten an Top-Lagen. Weniger bekannt ist, dass in einigen PSP-Liegenschaften auch erfolgreiche Hotels beherbergt sind. Reto Grunder, der Chief Investment Officer von PSP Swiss Property, erklärt, weshalb Hotels manchmal die bessere Wahl sind als Büros.



Interview mit Reto Grunder, Chief Investment Officer PSP Swiss Property

Herr Grunder, könnten Sie uns einen kurzen Überblick über Ihr Immobilien-Portfolio geben?

Grunder: PSP Swiss Property besitzt ein Portfolio von 152 Büro- und Geschäftshäusern sowie 10 Arealen und Entwicklungsprojekten. Der grösste Teil der Liegenschaften befindet sich in den Wirtschaftszentren der grössten Schweizer Städte, allen voran Zürich und Genf sowie Basel, Bern und Lausanne. Der Gesamtwert liegt bei 9,7 Mrd. Franken.

Wie werden Ihre Liegenschaften hauptsächlich genutzt?

Grunder: Rund zwei Drittel unserer Flächen werden für Büros genutzt, 15% für Ladengeschäfte, 6% für Gastronomie, 4% Parking sowie circa 10% für

weitere Nutzungsarten. Klassische PSP-Häuser sind beispielsweise die Büro-Liegenschaft «Westpark» an der Pfingstweidstrasse in Zürich West oder die frisch sanierte Theaterstrasse 12 mit dem eben neu eröffneten «Globus am Bellevue» im Parterre und im Untergeschoss sowie Büros in den oberen Geschossen.

Sie sind somit vor allem im Bürobereich tätig und als Anbieter von hochwertigen Büroräumlichkeiten bekannt. In letzter Zeit haben Sie aber vor allem mit neuen Hotels Schlagzeilen gemacht.

Grunder: Ob wir Schlagzeilen gemacht haben, weiss ich nicht. Aber es ist schon so, dass wir in den letzten Jahren vermehrt auch mit Hotelbetreibern langfristige Mietverträge abschliessen konn-

ten. Aktuell haben wir fünf zentrale Stadthotels im Portfolio: die «Ruby Mimi» am Beatenplatz in der Nähe des Zürcher Hauptbahnhofs, das «B2» Boutique-Hotel auf dem Hürlimann-Areal, das «Ibis-Styles» im Grosspeter-Tower in Basel, das «Stay Kooook» am Waisenhausplatz in Bern sowie das «CitizenM» in Genf. Für uns sind die Stadthotels eine kleine, aber feine Diversifikation unserer Erträge.

Sie betreiben die Hotels also nicht selbst?

Grunder: Nein, das ist nicht unsere Kernkompetenz, aus dem Betrieb halten wir uns raus. Wir schliessen deshalb generell auch keine Managementverträge, sondern nur Mietverträge ab. Als Immobilienpartner stellen wir den Hotels gewissermassen die «Hardware» zur Verfügung: die Liegenschaft, die Infrastruktur und den erforderlichen Ausbaustandard. Natürlich stehen wir den Hotelbetreibern mit unserem Know-how und unserem lokalen Netzwerk zur Seite.

In den meisten Fällen wurden die von Ihnen angebotenen Liegenschaften ursprünglich als Büros genutzt. Wie gross ist der Aufwand, diese Büros in Hotelzimmer umzunutzen?

Grunder: Da muss man sich nichts vormachen: ziemlich gross, die Umnutzung von Büro zu Hotel ist ein anspruchsvoller Prozess. Es geht nicht nur darum, einzelne Räume umzuwandeln, sondern die gesamte Immobilie muss neu geplant werden. Bereiche wie Empfang, Küche, Gemeinschaftsräume sowie sanitäre Anlagen und die Haustechnik müssen neu geschaffen oder überarbei-



Das «B2» Boutique-Hotel auf dem Hürlimann-Areal in Zürich

tet werden, um die Anforderungen eines Hotelbetriebs in hoher Qualität zu erfüllen. Hinzu kommen Herausforderungen wie Vorgaben der Zonenordnung oder des Denkmalschutzes. Und am Ende entscheidet meist der Markt, ob eine Umnutzung sinnvoll realisiert werden kann. Zwei unserer Repositionierungen – das «CitizenM» in Genf und die «Ruby Mimi» in Zürich – haben wir nicht zuletzt deshalb realisiert, weil seinerzeit in Innenstadtlagen ein Überangebot an guten Büroflächen bestand.

Das tönt eher abschreckend für einen Business Case. Lohnt sich der zeitliche und finanzielle Aufwand wirklich?

Grunder: Jeder Fall wird individuell und gründlich geprüft. Letztlich orientieren wir uns immer an unserer Leitlinie, langfristig und nachhaltig Mehrwert für unsere Aktionäre zu schaffen. Lassen sich in einer Büroliegenschaft längerfristig Büros zu attraktiven Preisen vermieten, bleiben wir beim Büro. Ist jedoch absehbar, dass wir mit einem Umbau und entsprechenden Investitionen eine höhere Rendite als mit Büros erzielen können, ziehen wir die Umwandlung in ein Hotel ernsthaft in Betracht – meist im Zuge einer tiefgreifenden Sanierung oder bei einem grösseren Mieterauszug. Entscheidend ist auch, den richtigen Betreiber mit dem passenden Produkt zu finden, der bereit

ist, einen Vertrag zu den gewünschten Bedingungen einzugehen. Mittlerweile sind wir in der Hotelbranche recht gut vernetzt und haben stets ein Ohr am Markt. Ein wesentlicher Vorteil bei Hotelvermietungen ist auch die besonders lange Mietdauer ohne Leerstand – die Verträge werden in der Regel für 20 bis 25 Jahre abgeschlossen. Und eine Überlegung ist jeweils auch die generelle Aufwertung und Belebung der Umgebung, insbesondere, wenn wir selbst in der unmittelbaren Nachbarschaft Büroliegenschaften besitzen.

Die Hotelbranche ist aber nicht unbedingt bekannt für besonders hohe Gewinnmargen.

Grunder: Das hängt stark ab von der Lage und dem Produkt. Wir haben uns schon immer auf städtische Top-Lagen konzentriert. Gut gelegene Stadthotels mit hoher Auslastung und dynamischen Preismodellen sind oft in der Lage, höhere Gewinnmargen zu erzielen als die traditionelle Hotellerie. Zum einen eben wegen der Lage und dem guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr, zum andern aber auch, weil sie gerade nach einem Umbau ihren Gästen modernste Infrastruktur und Technologie sowie ansprechendes Design anbieten können. Dazu kommt in vielen Fällen eine Automatisierung, z.B. durch Self-Check-in und Self-Check-out, wodurch sich

der Personalaufwand reduzieren lässt. Viele unserer Hotelpartner setzen deshalb auf moderne Konzepte, die von Geschäftskunden wie von Privatreisenden gleichermaßen geschätzt werden. Insofern haben solche Hotelkonzepte auch eine gewisse Konjunkturreistenz.

Wie kamen Sie ursprünglich auf die Idee, Liegenschaften in Hotels umzuwandeln?

Grunder: Die erste Umwandlung haben wir im Rahmen einer Arealentwicklung realisiert: Auf unserem Hürlimann-Areal in Zürich befand sich einst die grösste Brauerei der Schweiz, heute beherbergt das Areal die grösste Forschungs- und Entwicklungseinrichtung von Google ausserhalb der USA, aber auch das «B2» Boutique-Hotel. Wir haben die Thermalquelle, die einst zum Bierbrauen genutzt wurde, in ein Spa verwandelt und zusammen mit einem spezialisierten Anbieter das Konzept des «B2» Boutique-Hotels entwickelt, wo elegante und funktional eingerichtete Zimmer mit originellen Designelementen zu einem «urbanen Schlaf- und Wohnerlebnis» verschmelzen. Das «B2» war für uns gewissermassen der «Dosenöffner» auf unserer Hotelreise.

Gibt es auch neuere Beispiele oder Projekte?

Grunder: Im Genfer «Quartier des Banques» haben wir im vergangenen Juni



Das Ruby Hotel beim Hauptbahnhof Zürich

ein historisch wertvolles Bürogebäude erworben. Verkäufer war die Privatbank Edmond de Rothschild, die das Gebäude befristet bis Mitte 2026 von uns zurückmietet. Aktuell arbeiten wir mit einem renommierten Hotelbetreiber an einer Entwicklungsoption zur Umnutzung in ein Stadthotel und wollen dies nach dem Auszug der Bank umsetzen. Diese Neupositionierung soll das heute etwas verschlossene Quartier, in dem wir noch sechs weitere Liegenschaften besitzen, zugänglicher und attraktiver machen.

Und in Zürich?

Grunder: In Zürich haben wir ein herausragendes Beispiel dafür, wie ein Hotel mit anderen Nutzungsarten kombiniert zu einer Aufwertung der gesamten Gegend führen kann. Unser Gebäudekomplex gegenüber des Zürcher Hauptbahnhofs – Bahnhofplatz, Bahnhofquai, Waisenhausstrasse, Beatenplatz – bietet einen attraktiven Nutzungsmix: Von 2018 bis 2021 haben wir dort ein Bürogebäude in ein Hotel der deutschen Ruby-Gruppe umgenutzt, die mit ihrer «Lean-Luxury»-Philosophie bezahlbaren Luxus für kosten- und stilbewusste Gäste anbietet; gleich nebenan, am Beatenplatz, betreibt Candrian Catering die stadtbekannteste «Du Pont Brasserie & Bar»; am Bahnhofquai sowie am Bahnhofplatz bietet die International Workplace Group IWG auf über 6'000 m² Co-Working-Space für flexibles Arbeiten unter den Brands «Signa-

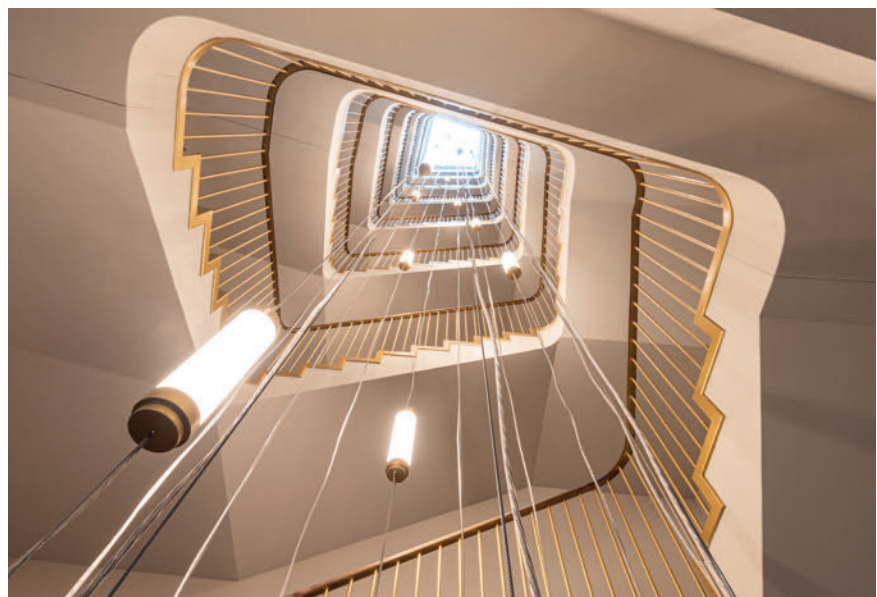
ture» und «Spaces» an; im Erdgeschoss sind Ladengeschäfte wie die «DQ Solutions» eingemietet. Alles in allem eine ideale Kombination für urbanes Arbeiten und Leben in einem historisch wertvollen Gebäudekomplex mit modernster Infrastruktur und Technologie an bester Lage im Herzen von Zürich. Hotel und Gastronomie tragen hier viel zur Attraktivität bei.

Inwieweit betrachten Sie die immer weiter verbreiteten «Serviced Apartments» als Hotelnutzung? Könnte dies eine alternative Nutzungsform für Sie sein?

Grunder: Serviced Apartments können eine interessante Option zur gewerblichen Nutzung von Immobilien sein. Als

eigenständige Ausprägung eines Beherbungsangebots sind sie Hotels in einer anderen Form. Sie eignen sich perfekt für Geschäftsreisende, die sich über längere Zeit in einem «Home away from Home» aufhalten möchten, das die Annehmlichkeiten eines Hotels mit denjenigen einer möblierten und voll ausgestatteten Wohnung kombiniert, und die von einer breiten Palette an Zusatzdienstleistungen profitieren möchten. Ein aktuelles Beispiel ist unser Projekt an der Hochstrasse am Bahnhof Basel. Dort haben wir mit unserem Partner Artisa ein grosses Bürogebäude zu einem «City-Pop»-Apartment-Konzept umgenutzt. Seit November 2024 sind dort rund 200 Business-Apartments in Betrieb. Auch hier hat die Überlegung mitgespielt, dass der Büromarkt in Basel derzeit leicht angespannt ist, wohingegen die Nachfrage nach Apartments in diesem Segment sehr gut ist. Auch in Bern machen wir uns bei einem Bürogebäude etwas ausserhalb des Zentrums ähnliche Überlegungen. Bei den Apartment-Konzepten fehlt allerdings vor allem das öffentliche und belebende Element eines Hotels. Alles in allem bleibt unser Fokus im Portfolio auf zentralen Büro- und Geschäftshäusern – gleichzeitig haben sich die Hotels und Business-Apartments zu einer spannenden Nische entwickelt.

reto.grunder@psp.info
www.psp.info



Das Ruby Hotel – elegant und urban