

PSP Swiss Property

Führendes Schweizer Immobilienunternehmen

Mit 168 Büro- und Geschäftshäusern an erstklassigen Lagen sowie 6 attraktiven Entwicklungsarealen und 2 Einzelprojekten mit einem Gesamtwert von 5,7 Mrd. Franken gehört PSP Swiss Property zu den grössten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Der Börsenwert des seit März 2000 an der SIX Swiss Exchange kotierten Unternehmens liegt bei gut 3 Milliarden (Zahlen per 30. September 2011).

PSP Swiss Property fokussiert seit ihrer Gründung auf Geschäftsliegenschaften im Premium-Segment, d.h. qualitativ hochstehende Immobilien an besten Lagen in Schweizer Wirtschaftszentren. So besitzt das Unternehmen beispielsweise mehrere Top-Liegenschaften an einem der gesuchtesten Standorte in Europa, im Bereich Bahnhofstrasse / Bahnhofquai / Bahnhofplatz in Zürich, sowie weitere Immobilien in der unmittelbaren Umgebung. Weitere geographische Schwerpunkte finden sich an bevorzugten Passanten- und Geschäftslagen in Genf, Basel, Bern und Lausanne. Zu den Arealen mit Entwicklungsprojekten gehören das Hürli-mann-Areal und das Löwenbräu-Areal im Herzen von Zürich sowie weitere in Planung bzw. bereits im Bau befindliche Objekte in Lugano, Wädenswil, Bern, Rheinfelden und Wollishofen.

Starke Eigenkapitalbasis

Mit einer Eigenkapitalbasis von mehr als 3 Mrd. Franken und einer Eigenkapitalquote von 53% ist PSP Swiss Property solid finanziert. Dank dem erstklassigen Rating und der Konstanz in der Geschäftstätigkeit ist das Unternehmen auf dem Kapitalmarkt ein gern gesehener Emittent. Ende September 2011 verfügte PSP Swiss Property bei mehreren Banken über offene Kreditlinien von insgesamt 720 Mio. Franken. Damit vermeidet das Unternehmen Klumpenrisiken und wahrt seine finanzielle Unabhängigkeit.

Kein Wachstum um jeden Preis

Die offenen Kreditlinien verleihen dem Unternehmen ausreichend finanziellen Spielraum für weiteres Wachstum – allerdings nicht für Wachstum um jeden Preis: PSP Swiss Property kann jederzeit und ohne Zeitverzug reagieren, wenn sich besondere Kauf-

gelegenheiten bieten; kann, muss aber nicht. Die Akquisitionsstrategie des Unternehmens basiert auf dem Grundsatz «Schaffung von Mehrwert» und nicht «Grösse um jeden Preis».

PSP Swiss Property verfolgt seit Jahren eine zurückhaltende Akquisitionsstrategie mit Fokus auf Profitabilität, nicht Grösse. Grösse ist weder Selbstzweck noch Unternehmensziel. Dabei kommt dem Unternehmen auch zugute, dass es nicht unter Investitionsdruck steht wie etwa ein Immobilienfonds, dem ständig Neugelder zufließen, die er investieren muss. Die Geschäftspolitik basiert vielmehr darauf, dass jede einzelne Akquisition für die Gesellschaft und die Aktionäre Sinn machen muss.

Völlig ausgeschlossen sind Prestigekäufe. PSP Swiss Property setzt ihren Ruf und ihre langfristige Optik nicht durch kurzfristige Effekthascherei aufs Spiel. Aus diesem Grund ist PSP Swiss Property seit längerem nicht mehr als Käufer in Erscheinung getreten. Umgekehrt wurden von Januar bis September 2011 insgesamt 6 Immobilien veräussert, um das Portfolio weiter zu optimieren. Die Verkäufe generierten ein Einkommen von 55 Mio. Franken; die Verkaufspreise lagen im Schnitt 18% über den letzten externen Schätzungen – ein weiteres Indiz für die konservative Geschäftspolitik des Unternehmens.

Breit diversifizierte Mieterschaft

Der grösste Teil der Mieteinnahmen stammt aus dem Bürobereich (66%), gefolgt von Verkaufsflächen (15%), Parkhäusern und Parkplätzen (6%) und der Gastronomie (4%). Die restlichen 9% entfallen auf Lager- und übrige Flächen. Grösster Einzelmieter ist die Swisscom, die 9% an die Gesamtmiet-ertragssumme beisteuert. Auf die anderen Mieter (u.a. Schweizer Post,

Deutsche Bank und Google) entfallen jeweils 4% oder weniger. Mit anderen Worten: Das Mieterportfolio von PSP Swiss Property ist breit diversifiziert und ausbalanciert.

Gefragte Geschäftsliegenschaften

Geschäftsliegenschaften sind vor allem bei institutionellen Anlegern mit einem hohen Anlagebedarf und bei langfristig orientierten privaten Investoren beliebt. Das Risiko/Rendite-Profil ist attraktiv, das Sicherheitsniveau hoch – speziell im Vergleich mit anderen Anlageinstrumenten. Besonders ausgeprägt ist die Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen in den Wirtschaftszentren. Das Angebot an qualitativ hochstehenden Büroflächen ist dagegen, besonders etwa im Zentrum von Zürich, relativ klein. Auch Verkaufsflächen sind in den Stadtzentren rar und begehr.

Gut gelegene Geschäftsliegenschaften sind nicht zuletzt aufgrund ihrer traditionell hohen Wertbeständigkeit und Ertragsstabilität gesucht. Nicht von ungefähr ist der Investitionsmarkt für Geschäftsliegenschaften in der Schweiz deshalb seit geraumer Zeit relativ illiquid.

Langfristiger Mehrwert

In diesem Umfeld ist es wichtig, dass man sich nicht zu übereilten, über-tauerten Käufen verleiten lässt, sondern an seiner definierten Strategie festhält. Nur wenn die bewährte, zurückhaltende Strategie konsequent umgesetzt wird, können alle Stakeholder – Mitarbeiter, Geschäftspartner und Mieter – eines Unternehmens gleicher-massen zufriedengestellt werden. Und nur wenn diese Interessen im Gleichgewicht sind, lässt sich eine nachhaltig überdurchschnittliche Rendite erzielen und langfristiger Mehrwert, das heisst

Shareholder Value, für die Aktionäre generieren. Dass dies auch auf dem Schweizer Immobilienmarkt möglich ist, beweist PSP Swiss Property Jahr für Jahr.

PSP Swiss Property betreibt seit jeher eine aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik. Seit Jahren bietet das Unternehmen seinen Aktionären eine Ausschüttungsrendite von 3 bis 5% auf dem jeweiligen Jahresendkurs (dies zusätzlich zur Aktienkurssteigerung, die seit dem IPO deutlich über der Performance des SPI liegt). Nicht von ungefähr gilt die PSP-Aktie als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien (s. Grafik).

Ökologische Nachhaltigkeit

PSP Swiss Property ist bestrebt, den «ökologischen Fussabdruck» des Unternehmens so klein wie möglich zu halten. Bei der ökologischen Nachhaltigkeit geht es um die Beachtung ökologischer Kriterien beim Erwerb bzw. Bau von Immobilien, bei Renovierungen und Erneuerungsinvestitionen und beim Betrieb von Immobilien. So prüft das Unternehmen vor einem allfälligen Kauf einer Liegenschaft und bei Neu- und Umbauten neben den herkömmlichen betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Aspekten immer auch die Um-

weltbelastung. Das heisst, dass bei der Evaluation von Kaufobjekten und bei der Planung von Neu- und Umbauten Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt werden. Bei Renovationen und Erneuerungsinvestitionen legt man besonderen Wert auf die Optimierung der Energieeffizienz. Beim Betrieb der Liegenschaften gilt das Augenmerk speziell einer möglichst geringen Umweltbelastung beim Energie- und Wasserverbrauch und beim CO₂-Ausstoss.

Soziale Nachhaltigkeit

Soziale Nachhaltigkeit betrifft bei PSP Swiss Property zum einen die Mitarbeiter, zum andern die Mieter und Lieferanten. Die Mitarbeiter sollen in einem Umfeld mit flachen, unkomplizierten Hierarchien arbeiten können, auf allen Stufen respektiert und zu eigenverantwortlichem Handeln, zu Leistungsbereitschaft und Zielorientierung ermuntert werden. PSP Swiss Property will ein attraktiver Arbeitgeber sein und das fachliche und soziale Entwicklungspotenzial der Mitarbeiter fördern. Bei den Mietern und Lieferanten baut das Unternehmen auf Zuverlässigkeit, Fairness, Qualität und Transparenz in der Geschäftsbeziehung als Basis für eine langfristig erfolgreiche Zusammenarbeit.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Bei der ökonomischen Nachhaltigkeit geht es PSP Swiss Property letztlich um die Aktionäre und den langfristigen Unternehmenserfolg. Besonders wichtig sind dabei diejenigen Werttreiber, die gleichzeitig einen Bezug zur ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit haben: die disziplinierte Umsetzung der zurückhaltenden Investitionspolitik, die stete qualitäts- und wertorientierte Portfolio-Optimierung, eine konsequente Marktausrichtung, die Optimierung der Betriebskosten, die Senkung der Leerstandsquote und die konsequente Umsetzung der langfristig konservativen Finanzierungspolitik.

Gute Aussichten

Dank der optimalen strategischen Positionierung, dem breit diversifizierten, hochklassigen Liegenschaftenportfolio und der «gut gefüllten Pipeline» an interessanten Entwicklungsprojekten ist PSP Swiss Property gut für die Zukunft gerüstet. Das Unternehmen wird auch weiterhin von den Opportunitäten, die sich auf dem Schweizer Immobilienmarkt ergeben, profitieren, ohne dafür aber übertriebene Risiken einzugehen.

info@psp.info
www.psp.info

