



IMMOBILIEN Business  
8048 Zürich  
+41 (0)58 344 90 49  
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Fachpresse  
Auflage: 6'596  
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 56  
Fläche: 81'860 mm<sup>2</sup>

# «Die Entwicklung ist differenziert zu betrachten»

Immobilien-AGs – Das rauhe Marktumfeld für Büro- und Gewerbeobjekte geht nicht spurlos an den grossen Immobiliengesellschaften vorbei, sagt Luciano Gabriel, CEO der PSP Swiss Property. Wichtig sei die langfristige Betrachtung.

Interview: Remi Buchschacher

**IMMOBILIEN Business:** *Der Gewerbeimmobilienmarkt wird in allen Immobilienstudien als schwierig bezeichnet. Spürt auch die PSP das rauhe Umfeld?*

**Luciano Gabriel:** Ich möchte zunächst festhalten, dass wir es in den letzten Jahren mit einem gesunden Vermietungsmarkt, jedoch keineswegs mit einer stark wachsenden Gesamtnachfrage nach Geschäftsflächen zu tun hatten. Nun stellen wir ein graduell schwierigeres Umfeld fest. Wie immer in solchen Fällen ist aber die Entwicklung differenziert zu betrachten.

**Das heisst konkret?**

Besonders betroffen sind Objekte, die eine oder mehrere der folgenden Eigenschaften aufweisen: periphere Lage, nicht optimale Verkehrsanbindung, eingeschränkte Flexibilität, ungenügende Erfüllung von Nachhaltigkeitskriterien. Es ist klar, dass diese Schwachstellen schon früher einen Nachteil darstellten, sie kommen aber in einem schwachen Markt klarer zum Ausdruck.

**Macht das Zusatzangebot das Vermieten immer schwieriger?**

Das zugrundeliegende Problem der er-

schwerten Vermietbarkeit hat weniger mit dem Zusatzangebot durch Neubauten zu tun als mit der generellen Verunsicherung in der Wirtschaft sowie den weit verbreiteten Restrukturierungs- und Sparmassnahmen vieler Unternehmungen, vor allem im Finanzsektor. Dazu kommen gestiegene Nutzeranforderungen, die die Attraktivität von nicht modern erscheinenden Flächen belasten.

**Wie wird sich die Situation entwickeln?**

Wir gehen davon aus, dass sich die Rahmenbedingungen für die Vermietung von Geschäftsflächen in den nächsten Jahren nicht wesentlich verbessern werden. Solange in Europa die Staatsschuldenkrise nicht gelöst und die strukturellen Reformen vertagt werden, wird die Verunsicherung bleiben; auch erfolgreiche Firmen werden weiterhin Wachstumsentscheidungen vertagen. Dazu ist noch der Effekt des starken Schweizer Frankens zu berücksichtigen, der sich erst später über die Schwächung der Gesamtwirtschaft auf den Immobilienbereich auswirken dürfte.

**PSP hat im ersten Quartal 2015 weniger**

**Gewinn erwirtschaftet. Sehen Sie sich dennoch auf Kurs?**

Ja, wir sind auf Kurs. Das Q1-Resultat entspricht unseren Erwartungen. Für das ganze Jahr prognostizieren wir gegenüber 2014 einen um rund 5,5 Prozent tieferen EBITDA ohne Bewertungseffekte. Insbesondere werden sich Renovationsarbeiten negativ auf den Mietertrag auswirken; es wird weniger Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen geben und die Beiträge aus der MWSt-Einlageentsteuerung dürften ganz ausbleiben. Der Rückgang um ganze 12,9 Prozent beim Reingewinn in Q1 hat mit der Anhäufung dieser Ertragskomponenten in den ersten drei Monaten 2014 zu tun.

**Inwiefern?**

Der Mietertrag liegt um 1,7 Mio. CHF tiefer, der Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen ging um 2,9 Mio. CHF zurück. In Q1 wurden keine Eigentumswohnungen verkauft – in der Vorjahresperiode wurden auf dem Gurtenareal in Wabern bei Bern 55 Wohnungen und ein Atelier veräussert. Im Weiteren sind im ersten Quartal die Beiträge aus der MWSt-Einlageentsteuerung weg-



IMMOBILIEN Business  
8048 Zürich  
+41 (0)58 344 90 49  
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Fachpresse  
Auflage: 6'596  
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 56  
Fläche: 81'860 mm<sup>2</sup>

gefallen. Im ersten Quartal 2014 waren es 1,8 Mio. CHF.

**Die Negativzinsen der SNB betreffen auch die Immobiliengesellschaften. Welche Auswirkungen auf die PSP erwarten Sie?**

Diese Situation hat für Schuldner – so auch für PSP Swiss Property –, die ihr Zinsrisiko mit Interest Rate Swaps absichern, zu einer zusätzlichen Belastung geführt. Konkret entrichtet PSP



**Dr. Luciano Gabriel**

ist seit April 2007 CEO und Delegierter der PSP-Swiss-Property-Gruppe. Seit Ende 2013 ist er Mitglied im Executive Board der EPRA (European Public Real Estate Association) und seit März dieses Jahres deren Präsident.

Swiss Property als Fix-Zahler auch den negativen variablen Zinssatz an die Swap-Gegenparteien. Gleichwohl haben einige kreditgebende Banken bisher die negative Basis für die Zinsberechnung noch nicht berücksichtigt. Die in Q1 so angefallene zusätzliche Zinsbelastung aus dem negativen CHF-Libor in Höhe von 1,2 Mio. CHF wurde mit der Aktivierung einer «Forderung aus negativem Libor» neutralisiert. Auf Jahresbasis könnte dieser Betrag auf rund 8 Mio. CHF anwachsen. Aktuell wird mit den betroffenen Gegenparteien die Rechtslage geklärt.

**PSP ist vorwiegend im Büroimmobilienmarkt tätig. Welche Flächen werden gegenwärtig am meisten nachgefragt?**

Es bleiben die zentralen Lagen, die am meisten nachgefragt werden. Insbesondere, wenn die Objekte in gutem Zustand sind und eine flexible Raumaufteilung ermöglichen. An peripheren Lagen müssen die Liegenschaften entweder neu sein – für grössere Mieter, die einige Tausend Quadratmeter beanspruchen – oder sich für die Aufteilung in kleinere Mietflächen von 150 bis 500 Quadratmeter eignen. Für grosse Mietflächen sind die Vorteile von Neubauten bezüglich Flexibilität, Raumqualität und Nachhaltigkeit so gross, dass ältere Objekte auch zu Discount-Mieten konkurrenzlos sind. Es kommt so gut wie nie vor, dass ein grösserer Mieter von einer älteren Liegenschaft zu einer anderen älteren Liegenschaft

zügelt. Für kleinere Flächen ist es eher möglich, nachteilige Aspekte über den Preis zu kompensieren.

**Viele Büroimmobilien wurden in den 70er- und 80er-Jahren des letzten Jahrhunderts gebaut und genügen den heutigen Standards und Ansprüchen nicht mehr. Wie gehen Sie mit diesen um?**

Unter der Annahme, dass sich diese Objekte an einem attraktiven, zukunftsträchtigen Standort befinden, was für das Gros unserer Objekte gilt, ist die Antwort relativ einfach: Lässt sich die Liegenschaft in kleinere Mietflächen aufteilen, dann wird umfassend saniert. Lässt sich dies aufgrund



IMMOBILIEN Business  
8048 Zürich  
+41 (0)58 344 90 49  
www.immobilienbusiness.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Fachpresse  
Auflage: 6'596  
Erscheinungsweise: 10x jährlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 56  
Fläche: 81'860 mm<sup>2</sup>

der Gebäudestruktur nicht vernünftig realisieren, sollte, falls dies die Zonen- und Bauvorschriften zulassen, ein Ersatzneubau her. So eine langfristige optimale Haltung können wir uns leisten, weil unser Gesamtportfolio genügend gross ist: Wir können vorübergehend auf den Mietertrag aus Renovationsobjekten verzichten.

#### **Ersatzneubau scheitert allerdings oft an Vorschriften...**

Das stimmt. Vor allem in Zentrumslagen wirkt mitunter der Denkmalschutz hemmend. Doch haben wir erfreulicherweise festgestellt, dass ein aktiver und offener, frühzeitiger Dialog mit den Behörden zum Ziel führen kann. Entscheidend ist bei grösseren Vorhaben, dass man einen realistischen Ansatz mit langfristiger Perspektive hat und sich vom momentanen Leerstand im Markt nicht beängstigen lässt.

#### **Der Zukauf ist beim heutigen Preisniveau schwierig bis unmöglich. In welche Richtung entwickeln Sie das Portfolio der PSP, um für Anleger attraktiv zu bleiben?**

Der Fokus liegt schon seit einigen Jahren darauf, das Potenzial unseres bestehenden Immobilienportfolios auszuschöpfen. Neben den erwähnten Renovationsprojekten und ehemaligen Bierbrauereiarealen halten wir noch einige Liegenschaften, bei denen Erweiterungsinvestitionen denkbar sind.

**Im Parlament wurde ein Vorstoss eingereicht, die Lex Koller zu verschärfen. Ge-**

#### **werbeimmobilien sollen künftig eventuell darunter fallen sowie die Beteiligung von Ausländern an indirekten Immobilienanlagen. Was halten Sie davon?**

Das Parlament hat im Juni 2014 Vorschläge in Form zweier Motionen für die Verschärfung der Lex Koller durch ein klares Nein des Ständerats abgelehnt. Nun drängt der Bundesrat darauf, einen Teil dieser Forderungen in einer revidierten Lex Koller umzusetzen. Eine Unterstellung unter die Lex Koller von Direktinvestitionen in Gewerbeimmobilien oder indirekt über Immobiliengesellschaften inklusive börsenkotierte hätte einen verheerenden Einfluss auf den Ruf der Schweiz als offenes Land mit marktwirtschaftlichen Prinzipien und hoher Rechtssicherheit. Etliche ausländische, aber auch Schweizer Unternehmungen würden die Schweiz als risikoreiches Land für ihre Geschäftstätigkeit ansehen. Letztlich könnte das die Wettbewerbsfähigkeit der Schweizer Wirtschaft in Mitleidenschaft ziehen.

#### **Sie sind seit März Präsident der EPRA – wie ist Ihre Tätigkeit dort angelaufen?**

Ich war schon vor der Ernennung zum Präsidenten Mitglied des EPRA Boards und im Best Practice Committee; die Tätigkeit von EPRA ist mir nicht neu. In den letzten Jahren hat EPRA wesentliche Schritte getan für die Anerkennung der europäischen börsenkotierten Immobiliengesellschaften als wichtigen Sektor in der internationalen Vermö-

gensallokation von institutionellen Investoren. Dazu beigetragen haben die Best Practice Recommendations bei der Berichterstattung, was zu einer verbesserten Transparenz und internationalen Vergleichbarkeit der einzelnen Gesellschaften geführt hat. 90 Prozent der europäischen börsenkotierten Gesellschaften haben mindestens eines dieser Prinzipien implementiert. 25 Gesellschaften erfüllen alle Empfehlungen und 17 erfüllen die meisten davon. EPRA sorgt für den Gedankenaustausch unter Immobiliengesellschaften – etwa mit der Jahreskonferenz, die immer Anfang September stattfindet, oder der CEO-Konferenz für Immobiliengesellschaften. Dazu sorgt EPRA für den Zugang zu neuen Investoren ausserhalb Europas und ist im Kontakt mit Behörden und Politikern, um für die Belange des Sektors zu sensibilisieren. Im Rahmen dieser Aufgaben habe ich meine Rolle reibungslos vom Vorgänger übernehmen können.

#### **Welche Ziele haben Sie sich gesetzt?**

Ich werde mich für eine breitere Anwendung der EPRA-Empfehlungen auch in Ländern mit weniger entwickelten Finanzmärkten einsetzen und die Organisation bei der Vertretung des Sektors gegenüber Investoren tatkräftig unterstützen. Konkret soll das Verständnis für Anlagemöglichkeiten in börsenkotierten Immobiliengesellschaften in Europa erweitert werden. ▲