



Neue Zürcher Zeitung  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 110'854  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 26  
Fläche: 14'297 mm<sup>2</sup>

## Grosse Büromieter wollen Neubauten

am. · Luciano Gabriel, CEO der zweitgrössten Schweizer Immobiliengesellschaft, PSP Swiss Property, macht sich keine Illusionen: Die Gesamtnachfrage nach den «Produkten» von PSP – hauptsächlich Büroflächen – nehme mittelfristig eher ab als zu. Trotzdem lasse sich auch in einem Verdrängungsmarkt gut Geld verdienen, wenn man die richtigen Immobilien am richtigen Ort habe. Um die Lage der eigenen Liegenschaften muss sich PSP wenig Sorgen machen. Die meisten der 171 Häuser stehen an Top-Standorten in Zürich, Genf, Bern oder Basel. Wo Leerstände über längere Zeit bestehen, liegt es eher an der Immobilie selbst. Dies aber nicht, weil sie schlecht unterhalten oder uralt wäre, sondern schlicht deshalb, weil die Mieter heute ganz andere Anforderungen an ihre Büroflächen stellen als noch vor wenigen Jahren.

Zieht ein Grossmieter aus, hat der Vermieter heute laut Gabriel zwei Möglichkeiten: Entweder er unterteilt die Liegenschaft und füllt sie mit vielen klei-

neren Mietern (etwa um 200 m<sup>2</sup>), oder er reisst die Immobilie ab und baut neu. Kein Grossmieter (2000 m<sup>2</sup> und mehr) lasse sich heute mehr in ein altes Gebäude locken, denn diesem fehlten die offenen, flexiblen Strukturen, die heute Standard seien. Dass ein Gebäude auch mit weniger als 30 Jahren «alt» sein kann, hat PSP an zwei Liegenschaften in Zürich West gemerkt. Nach Jahren mit hohem Leerstand sollen diese nun abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Ein drittes, benachbartes Gebäude, das sich sinnvoll unterteilen lässt, wird für Kleinmieter attraktiv gemacht. Mit der Strategie, die eigenen (schon vor über zehn Jahren und damit günstig erstandenen) Areale zu entwickeln, veraltete Liegenschaften zu erneuern und auf überteuerte Zukäufe zu verzichten, ist PSP auch im letzten Jahr gut gefahren. Der Betriebsgewinn (Ebitda) ohne Neubewertungen nahm leicht auf 233 Mio. Fr. ab, soll aber bereits 2016 wieder rund 240 Mio. Fr. betragen. Die Dividende wird um 5 Rappen auf Fr. 3.30 erhöht.