

PSP Swiss Property – Schweizer Qualitätsimmobilien

Immobilien sind für viele institutionelle und private Investoren unverzichtbare Portfolio-Bausteine. Dies nicht nur im heutigen Niedrigzinsumfeld mit volatilen Aktienmärkten. Liegenschaften in der richtigen Qualität und am richtigen Ort bieten den Anlegern eine Reihe von Vorteilen, die sie anderswo vergebens suchen – besonders wenn sie Teil eines breit diversifizierten und professionell verwalteten Portfolios sind.



Von Dr. Luciano Gabriel
CEO PSP Swiss Property

Anleger wollen wissen, was sie kaufen. Das Zauberwort heisst dabei «Fokus». PSP Swiss Property ist diesbezüglich ein transparentes «pure play». Das heisst, dass wir nur in *einem* Sektor und nur in *einem* Land investieren: in Geschäftsimmobilien in der Schweiz. Der Anleger weiss somit, was er bekommt. Seit der Gründung unseres Unternehmens im Jahr 2000 fokussieren wir auf qualitativ hochstehende Büroliegenschaften in Top-Lagen und, bis zu einem

gewissen Grad, in Ladengeschäfte an prominenten Einkaufsmeilen, dem sogenannten «high street retail». Generell konzentrieren wir uns in erster Linie auf die dynamischsten Wirtschaftszentren Zürich und Genf sowie die anderen grossen Städte Basel, Bern und Lausanne.

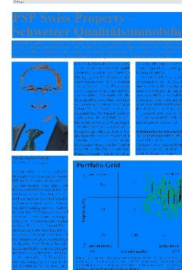
Als «pure play» für Geschäftsimmobilien engagieren wir uns grundsätzlich nicht im Bereich Mietobjekte. Wir verzichten bewusst darauf, in grossem Stil in Mietwohnungen zu investieren, da dies unser Geschäftsmodell unterminieren würde. Aus denselben Überlegungen sind Auslandsinvestitionen ausgeschlossen. Für Mietwohnungen machen wir bei der Entwicklung unserer eigenen Areale logischerweise eine Ausnahme. Diese machen 9% des Gesamtportfolios aus. Hier versuchen wir jeweils den grössten potenziellen Nutzen für den jeweiligen Standort herauszuholen. Wenn unsere Analysen ergeben, dass dies im Wohnbereich der Fall ist, bauen wir in der Regel Eigentumswohnungen, die wir nach deren Fertigstellung verkaufen. Dies ist beispielsweise bei unserem Projekt in Lugano der Fall oder bei einem Teil des Rheinfelden-Areals. Auf dem Gurtenareal in Bern – ebenfalls ein ehemaliges Brauerei-Gelände – haben wir erfolgreich ein Mischkonzept mit gewerblichen Liegenschaften und Eigentums-

wohnungen erstellt.

Wir entwickeln Projekte allerdings ausschliesslich auf Bauland, das wir bereits besitzen. Wir erwerben explizit keine Grundstücke, um darauf Neubauten zu errichten. Bauland ist in der Schweiz zu teuer, wenn man es in Relation zum möglichen Marktwert der darauf realisierbaren Immobilien setzt – zumindest wenn man unseren Ansprüchen an Qualität, Sicherheit und Rendite gerecht werden will.

Substanzielles Investitionsbudget

In einem normalen Jahr investieren wir rund 50 bis 70 Mio. Franken in unser Anlageportfolio. In diesem Betrag nicht enthalten sind die Kosten für den Abruch bestehender Gebäude, die wir durch Neubauten ersetzen, und die Investitionen in unsere Entwicklungsprojekte. 2017 kommen dafür nochmal etwa 130 Mio. Franken hinzu. Diese Investitionen wirken sich natürlich auch auf die Leerstandsquote aus – wir verzichten während den Bau- und Umbauzeiten, d.h. kurz- und mittelfristig, bewusst auf Mieteinnahmen; dies im Hinblick auf langfristig tiefere Leerstände und höhere Mieteinnahmen. Manchmal ist es auch offensichtlich, dass wir beim Auszug eines grossen, langjährigen Mieters nicht automatisch einen Nachmieter finden werden, weil beispielsweise die Innenausstattung noch aus



einer anderen Zeit stammt. In solchen Fällen versteht es sich von selbst, dass wir die Räumlichkeiten zuerst einer radikalen Transformation unterziehen, bevor wir sie neuen Mietern anbieten. Leerstände sind deshalb für uns in erster Linie eine günstige Gelegenheit, unser Marktangebot auf Vordermann zu bringen und die Qualität unseres Portfolios weiter zu steigern.

Qualität statt Quantität

Für PSP Swiss Property zählt Qualität und nicht Quantität. Deshalb waren wir auch schon immer zurückhaltend in Sachen Neuakquisitionen. Es muss schon sehr gute Gründe geben, wenn wir eine Liegenschaft erwerben wollen. Das Angebot an Kaufliegenschaften ist nach wie vor klein. Umgekehrt ist die Nachfrage unverändert hoch, nicht zuletzt aufgrund des allgemeinen Anlagenotstands. Die logische Folge: hohe Kaufpreise und niedrige Renditen. Als langfristig orientiertes Unternehmen sehen wir keinen Sinn darin, Liegenschaften teuer zu erwerben und uns mit ungenügenden Renditen zufriedenzugeben. Viel lieber investieren wir unser Kapital in unsere eigenen Entwicklungsprojekte und die Sanierung und Modernisierung unserer Bestandesliegenschaften. Davon profitieren unsere Mieter und Aktionäre mehr, als wenn wir Grösse um jeden Preis anstreben würden. Umgekehrt haben wir in den vergangenen

Jahren zahlreiche Liegenschaften an peripheren Standorten verkauft, um unseren Fokus auf Top-Qualität an Top-Lagen weiter zu schärfen.

Mit dieser anlegerfreundlichen, langfristig ausgerichteten und konservativen Geschäftsstrategie sind wir seit jeher gut gefahren. So ist eines unserer Ziele die Ausschüttung einer stabilen, planbaren und attraktiven Dividende. 2016 betrug die Ausschüttungsrendite beispielsweise fast 4% – ein aus unserer Sicht bemerkenswertes Resultat angesichts des anhaltenden Niedrig- bis Minuszinsumfelds.

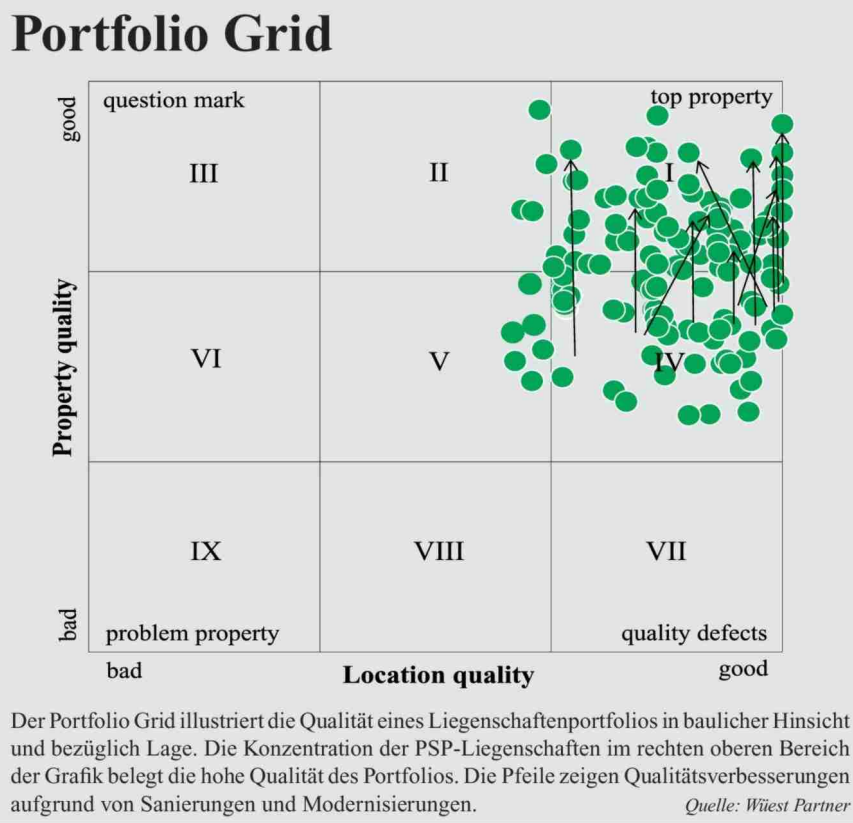
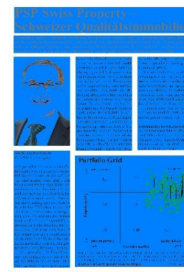
Gut positioniert in einem herausfordernden Umfeld

Wir gehen davon aus, dass das Wirtschaftswachstum in der Schweiz in der nächsten Zeit bescheiden bleiben wird. Das bedeutet, dass die Mietnachfrage nach Büro- und Ladenflächen kaum gross steigen wird. Erschwerend kommt hinzu, dass vielerorts noch immer ein Überangebot an Büroflächen vorhanden ist. Wir befinden uns somit in einem Umfeld mit schwachem Wirtschaftswachstum und gleichzeitigem strukturellem Angebotsüberhang – im Grunde genommen «the worst of both worlds».

Trotzdem würde ich die Situation aus verschiedenen Gründen nicht als dramatisch bezeichnen. So werden im

Büromarkt Mietverträge meist über mehrere Jahre abgeschlossen. Dies glättet die Mieteinnahmen und sorgt für einen stabilen Cashflow über ganze Immobilienzyklen hinweg. Wenn man überdies, wie PSP Swiss Property, eine Vielzahl von Liegenschaften besitzt, kommt hinzu, dass Mieterwechsel gestaffelt erfolgen; es gibt zwar logischerweise immer wieder Leerstände, aber nie einen Totalausfall.

PSP Swiss Property verfügt über ausreichend Finanzkraft, um auch schwierige Zeiten auf dem Immobilienmarkt zu überstehen. Mehr noch: Gerade schwierige Zeiten bieten immer auch Chancen und eine perfekte Gelegenheit, das Liegenschaftsportfolio weiter zu optimieren. Die meisten unserer Liegenschaften befinden sich bereits heute in einem Top-Zustand. Wo dies noch nicht der Fall ist, arbeiten wir mit Hochdruck daran, unseren künftigen Mietern das Beste anzubieten, was es auf dem Markt gibt – sei es durch Sanierungen und Renovationen oder, wenn nötig, den Abbruch älterer Liegenschaften und den Ersatz durch modernste Neubauten. Qualitativ hochstehende Liegenschaften an Top-Lagen, wie wir sie zu bieten haben, verfügen immer über einen Wettbewerbsvorteil. Davon werden wir in den kommenden Jahren ganz besonders profitieren. Wir, unsere Aktionäre und unsere Mieter.





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 5 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 6,9 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 30.9.2016)

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