

PSP Swiss Property

Führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property wurde 1999 gegründet und im März 2000 in einem Initial Public Offering (IPO) an der SIX Swiss Exchange kotiert. Heute hält PSP Swiss Property ein Immobilienportfolio von rund 5,5 Mrd. Franken; der Börsenwert des Unternehmens liegt bei gut 3 Milliarden.

PSP Swiss Property besitzt schweizweit 175 Büro- und Geschäftshäuser. Die Objekte befinden sich grösstenteils an erstklassigen zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Dazu kommen 7 Areale mit Entwicklungsprojekten in Zürich (Hürli-mann-Areal und Löwenbräu-Areal), Lugano, Wädenswil, Bern, Rheinfelden und Wollishofen. Der Wert des Immobilienportfolios ist seit dem IPO durch Wertsteigerungen und Akquisitionen von 1,1 auf 5,5 Mrd. Franken gestiegen.

Solid finanziert, breit diversifiziert

Mit einer Eigenkapitalbasis von fast 3 Mrd. Franken und einer Eigenkapitalquote von über 50% 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 Partner. Ende 2010 verfügte PSP Swiss Property bei mehreren Banken über ungenutzte Kreditlinien von insgesamt 630 Mio. Franken. Damit vermeidet das Unternehmen Klumpenrisiken und wahrt seine finanzielle Unabhängigkeit.

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

Der grösste Teil der Mieteinnahmen stammt aus dem Bürobereich (67%), gefolgt von Verkaufsflächen (14%), Parkhäusern und Parkplätzen (6%) und der Gastronomie (4%). Die restlichen 9% entfallen auf Lager- und übrige Flächen. Grösster Einzelmieter

ist die Swisscom, die 10% an die Gesamtmiettragssumme beisteuert. Auf die anderen Mieter (u.a. Schweizer Post, Deutsche Bank und Google) entfallen jeweils 3% oder weniger. Mit anderen Worten: Das Mieterportfolio von PSP Swiss Property ist breit diversifiziert und ausbalanciert.

Mieterorientierte Bewirtschaftung

Das Immobilien-Asset-Management spielt bei der Vermietung eine entscheidende Rolle. Der Vermietungserfolg hängt u.a. von der Bereitschaft und der Fähigkeit ab, flexibel auf Kundenwünsche einzugehen und schnell massgeschneiderte Lösungen anbieten zu können. Mit Geschäftsstellen in Genf, Olten und Zürich stellt PSP Swiss Property eine breite regionale Präsenz sicher. Entsprechend verfügen die Mitarbeiter über lokales Know-how und Beziehungen, was die effiziente Bewirtschaftung und Vermietung der Liegenschaften erleichtert.

Nicht von ungefähr ist PSP Swiss Property deshalb in der Vermietung von Liegenschaften erfolgreich: Von den im Jahr 2011 auslaufenden Mietverträgen (39,0 Mio. Franken) waren per Ende 2010 noch 13,7 Mio. in Verhandlung. Somit konnten 65% der fälligen Verträge bereits im Vorjahr erneuert bzw. verlängert werden. Diese Entwicklung war zum einen auf proaktive Vermietungsaktivitäten zurückzuführen, zum anderen auf gezielte Investitionen zur Attraktivitätssteigerung einzelner Objekte.

Vorsichtig und zurückhaltend

PSP Swiss Property verfolgt seit Jahren eine bewährte, zurückhaltende Akquisitionsstrategie mit Fokus auf Profitabilität, nicht Grösse. 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 von PSP Swiss Property basiert darauf, dass jede einzelne Akquisition für die Gesellschaft und die Aktionäre Sinn machen muss. Völlig ausgeschlossen sind Prestigekäufe. Auch Grösse ist weder Selbstzweck noch Unternehmensziel. PSP Swiss Property setzt ihren Ruf und ihre langfristige Optik nicht durch kurzfristige Effekthascherei aufs Spiel. Aus diesem Grund ist PSP Swiss Property in letzter Zeit auch kaum als Käufer in Erscheinung getreten. Umgekehrt wurden mehrere Liegenschaften veräussert, um das Portfolio weiter zu optimieren.

Stark im Premium-Segment

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 – besonders im Vergleich mit anderen Anlageinstrumenten. Gut gelegene Geschäftsliegenschaften sind nicht zuletzt aufgrund ihrer Wertbeständigkeit und Ertragsstabilität gesucht. Es überrascht deshalb kaum, dass der Investitionsmarkt für Geschäftsliegenschaften in der Schweiz seit geraumer Zeit relativ illiquid ist.

Besonders ausgeprägt ist das Interesse an Geschäftsflächen in den Wirtschaftszentren. Im Zentrum von Zürich beispielsweise ist das Angebot an qualitativ hochstehenden Büroflächen relativ klein. Auch Verkaufsflächen sind in den Stadtzentren rar und begehrt. Dementsprechend steigen die Mieten an diesen Top-Lagen in vielen Fällen tendenziell. Davon profitiert auch PSP Swiss Property: Das Unternehmen konzentriert sich seit jeher auf dieses Premium-Segment mit erstklassigen

Liegenschaften an besten Lagen. Vom Druck auf schlecht unterhaltene oder ungünstig gelegene Objekte blieb und bleibt PSP Swiss Property weitgehend verschont.

Shareholder und Stakeholder

Wenn die wirtschaftliche Basis stimmt und die definierte Strategie konsequent umgesetzt wird, können alle Stakeholder – Mitarbeiter, Geschäftspartner und Mieter – eines Unternehmens zufriedengestellt werden. Und nur wenn diese Interessen im Gleichgewicht sind, lässt sich eine nachhaltig überdurchschnittliche Rendite erzielen und langfristiger Mehrwert, d.h. Shareholder Value, für die Aktionäre generieren. Dass dies auch auf dem Immobilienmarkt möglich ist, beweist PSP Swiss Property Jahr für Jahr.

PSP Swiss Property verfolgt 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; vgl. Grafik). Nicht von ungefähr gilt die PSP-Aktie als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

Nachhaltigkeit

PSP Swiss Property ist bestrebt, den «ökologischen Fussabdruck» des Un-

ternehmens so klein wie möglich zu halten. Für PSP Swiss Property bedeutet ökologische Nachhaltigkeit die Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Phasen der Geschäftstätigkeit, vom Erwerb bzw. Bau von Immobilien über Renovationen und Erneuerungen bis zum Betrieb. So werden bei möglichen Käufen und der Planung von Neu- und Umbauten stets auch Nachhaltigkeitskriterien miteinbezogen. Beim Betrieb der Immobilien ist PSP Swiss Property bestrebt, den Energie- und Wasserverbrauch und den CO₂-Ausstoss möglichst tief zu halten. Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit versucht PSP Swiss Property stets, ein Gleichgewicht zwischen den Ansprüchen der verschiedenen Ansprechpartner – Mitarbeitende, Mieter bzw. Kunden und Lieferanten – zu finden.

Je länger je mehr fliessen Nachhaltigkeitsaspekte in die Bewertungen von Immobilienschätzern ein. Für PSP Swiss Property ist es deshalb wichtig, diese Entwicklungen bei der mittel- und langfristigen Liegenschaftsplanung zu berücksichtigen und Massnahmen zu treffen, um Wertsteigerungspotenziale zu nutzen und Bewertungs- bzw. Wertverlustrisiken zu minimieren.

Positive Perspektiven

Für die Schweizer Wirtschaft wird 2011 ein etwas moderateres Wachstum als 2010 prognostiziert. Zusammen mit den neu auf den Markt kommenden

Büroflächen dürfte dies einen leicht dämpfenden Effekt auf die Gesamtmietnachfrage haben, dies aber vorwiegend bei qualitativ schlechteren Objekten an weniger guten Lagen.

PSP Swiss Property hingegen fokussiert seit der Gründung des Unternehmens im Jahr 1999 auf erstklassige Liegenschaften an besten Standorten. Top-Objekte an 1A-Lagen sind immer gefragt – die Zürcher Bahnhofstrasse gibt es beispielsweise nur einmal. Wer hier Büros oder einen Laden mieten will, ist auch gewillt, dafür eine marktgerechte Miete zu bezahlen. Aus Sicht von PSP Swiss Property bietet das strukturelle und wirtschaftliche Umfeld in der Schweiz somit gute Voraussetzungen für nachhaltiges Wachstum – wenn man an den richtigen Orten mit den richtigen Objekten präsent ist.

Opportunitäten nutzen

Dank der optimalen strategischen Positionierung, dem breit diversifizierten, hochklassigen Liegenschaftsportfolio 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

