

# Investieren in Schweizer Geschäftsliegenschaften

**Realwerte sind gefragt. Realwerte wie Immobilien. Sie bieten Inflationsschutz und Renditepotenzial. Doch nicht jede Liegenschaft eignet sich als Kapitalanlage. Dr. Luciano Gabriel, CEO von PSP Swiss Property, weiss, wovon er spricht, wenn er sich für Schweizer Geschäftsliegenschaften stark macht.**



## Interview mit Dr. Luciano Gabriel CEO PSP Swiss Property

*PRIVATE: Herr Dr. Gabriel, Sie haben vor kurzem die Zahlen für 2011 präsentiert. Sind Sie zufrieden?*

**Gabriel:** Ja, absolut. Wir haben den höchsten Reingewinn in unserer Firmengeschichte erzielt (149 Mio. Franken ohne Bewertungseffekte), der Wert unseres Immobilienportfolios hat sich auf fast 6 Mrd. Franken erhöht und der Aktienkurs hat sich stetig und stabil weiterentwickelt.

*PRIVATE: Bei der Leerstandsquote hat es aber keine grossen Fortschritte gegeben.*

**Gabriel:** Ende 2011 betrug die Leerstandsquote 8,3% nach 8,5% im Vorjahr. Ein Teil des Leerstands ist auf Sanierungsarbeiten bei mehreren Liegenschaften zurückzuführen; dies führt zwangsläufig zu Leerständen und Mietausfällen. Natürlich wäre es möglich, die Leerstandsquote relativ rasch weiter zu senken. Doch einfach nur eine kleinere Leerstandsquote auszuweisen,

ist nicht unser Ziel. Wir wollen die Leerstände optimieren und nicht um jeden Preis reduzieren. Wir erkaufen uns keine kurzfristigen Mietmehreinnahmen auf Kosten der Mieterqualität; wir streben nach nachhaltigen Ertragssteigerungen mit Top-Mietern und einem erstklassigen Angebot.

*PRIVATE: PSP Swiss Property verfügt über Kreditlinien von 780 Mio. Franken. Wozu brauchen Sie so viel Geld? Sie kaufen ja seit Jahren kaum mehr Liegenschaften.*

**Gabriel:** Die 780 Mio. Franken verleihen uns Flexibilität bei der Entwicklung unserer Areale und für Renovationen, aber auch für weiteres Wachstum. Es ist richtig, dass wir seit längerem nicht mehr als Käufer aufgetreten sind; im Gegenteil: Im letzten Jahr haben wir im Rahmen unserer kontinuierlichen Portfoliooptimierung erneut mehrere kleinere Liegenschaften verkauft. Die Kreditlinien von verschiedenen Banken bieten uns jedoch die Möglichkeit, jederzeit und ohne Zeitverzug zu reagieren, wenn sich besondere Kaufgelegenheiten bieten. Sie sind aber auch ein Zeichen des Vertrauens, das uns auf dem Kapitalmarkt entgegengebracht wird.

*PRIVATE: Als Immobiliengesellschaft profitiert PSP Swiss Property seit geraumer Zeit von tiefen Zinsen. Was geschieht, wenn die Zinsen eines Tages wieder steigen werden?*

**Gabriel:** Für eine Immobiliengesellschaft sind wir relativ gut gegen steigende Zinsen gewappnet. Dies aus zwei Gründen: Erstens, weil wir seit jeher eine konservative Finanzierungs politik betreiben; derzeit liegt unser Fremdkapitalanteil bei lediglich 32%. Zweitens, weil wir uns in einem sinnvollen Rahmen mittels Interest Rate

Swaps gegen steigende Zinsen absichern; dabei setzen wir vermehrt auf Forward Starting Interest Rate Swaps, d.h. Swaps, die erst in ein, zwei Jahren zu laufen beginnen und dann die Zinsen für mehrere Jahre festzurren.

*PRIVATE: Inwiefern ist Nachhaltigkeit für PSP Swiss Property ein Thema?*

**Gabriel:** Nachhaltigkeit war für uns schon immer ein Thema, ohne dass wir dies gross kommunizierten. Heute ist Nachhaltigkeit ein fester Bestandteil unseres Geschäftsberichts. In unserem Nachhaltigkeitsbericht befassen wir uns mit der klassischen ökologischen Nachhaltigkeit, d.h. der Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Phasen der Geschäftstätigkeit. Wir achten aber auch auf ökonomische und soziale Nachhaltigkeit. Zudem verfügen wir über ein detailliertes Sanierungskonzept, mit dem bis 2015 alle Gebäude, bei denen es technisch und raumplanerisch möglich ist, energetische Optimierungsmassnahmen umgesetzt werden sollen. Schliesslich haben wir eigens einen Umweltverantwortlichen eingestellt, der sich ausschliesslich um die ökologische Nachhaltigkeit unserer Liegenschaften kümmert.

*PRIVATE: Konzentrieren wir uns auf die ökologische Nachhaltigkeit: PSP Swiss Property besitzt über 160 Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Wie behalten Sie den Überblick bei der operativen Umsetzung Ihrer Nachhaltigkeitsbestrebungen?*

**Gabriel:** Wir haben in den letzten beiden Jahren fast alle Liegenschaften einer Nachhaltigkeitsanalyse unterzogen. Das erfreuliche Ergebnis war, dass wir bei allen wichtigen Umweltkennzahlen – d.h. beim Energieverbrauch, beim Wasserverbrauch und beim CO<sub>2</sub>-Ausstoss – gute Resultate erzielen, 2011

## PSP Swiss Property: Zahlen und Fakten

PSP Swiss Property gehört zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Landesweit besitzt das Unternehmen 168 Büro- und Geschäftshäuser im Wert von 5,6 Mrd. Franken. Die Liegenschaften befinden sich grösstenteils an Top-Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Dazu kommen 7 Entwicklungsareale und 2 Einzelobjekte mit Um- und Neubauprojekten mit einem Wert von 350 Mio. Franken.

Mit einem Eigenkapital von 3,3 Mrd. Franken – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54% – weist PSP Swiss Property eine äusserst starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital beträgt 1,9 Mrd. Franken, was lediglich 32% der Bilanzsumme entspricht. Die Differenz besteht hauptsächlich aus Verbindlichkeiten in Form latenter Steuern, die keine Zinsbelastung auslösen. Ein weiterer Beleg für die Kapitalstärke des Unternehmens sind die von verschiedenen Banken zur Verfügung gestellten offenen Kreditlinien von 780 Mio. Franken.

Die PSP-Aktie ist seit dem IPO des Unternehmens im März 2000 an der SIX Swiss Exchange gelistet. Die Liquidität des Titels ist hoch: 2011 wurden täglich im Schnitt 109'124 Aktien im Wert von 8,3 Mio. Franken gehandelt. Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie erreichte 2,1 Mrd. Franken. Im selben Zeitraum (Januar bis Dezember 2011) erzielte die Aktie eine Performance von 4,8%. Zudem erfolgte im Juni 2011 eine Ausschüttung in Form einer Nennwertreduktion entsprechend einer Barrendite von 3,7% auf dem Jahresendkurs 2010. PSP Swiss Property verfolgt seit ihrer Gründung eine klar definierte, aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik. Die Aktie gilt als berechenbare, stabile Kern-Anlage für Schweizer Immobilien. In den gut 11 Jahren seit dem IPO ist der Titel um 108% gestiegen (alle Zahlen per 31. Dezember 2011).

sogar noch bessere als 2010. Um den Überblick zu behalten, wie Sie sagen, haben wir zudem letztes Jahr damit begonnen, ein zentrales Überwachungssystem mit Datenerfassungsgeräten zu installieren. Damit können wir über das Internet den Betrieb bzw. den Energie- und Wasserverbrauch kontrollieren und bei Unregelmässigkeiten oder Störungen sofort eingreifen. Bis Ende 2012 wollen wir soweit sein, dass die Facility Manager in allen Objekten den Verbrauch regelmässig erfassen und die Angaben über das Internet in die zentrale Datenbank eingeben. Das Leitsystem verifiziert dann diese Daten auf ihre Plausibilität und meldet umgehend Auffälligkeiten.

*PRIVATE: Wie haben sich die Umweltkennzahlen 2011 gegenüber 2010 verbessert?*

**Gabriel:** Wir konnten den Energieverbrauch und damit den CO<sub>2</sub>-Ausstoss gesamthaft gesehen weiter verringern. Dies führen wir hauptsächlich auf unsere gezielten Sanierungs- und Optimierungsarbeiten zurück – beispielsweise durch die Installation neuer Heizungen oder Erneuerungen der Haustechnik. Zudem dürfte die Sensibilisierung unserer Mitarbeitenden und Mieter ebenfalls zu einem sparsameren Energieverbrauch beigetragen haben. Der Erfolg unserer Bemühungen zeigt sich auch daran, dass die erzielten Energieeinsparungen die gestiegenen Energie-

preise mehr als kompensierten – ein Beweis dafür, dass sich ökologische Nachhaltigkeit direkt auf den Geschäftserfolg auswirken kann.

*PRIVATE: Inwieweit fliessen Nachhaltigkeitsaspekte bei Ihren Neu- und Umbauprojekten ein?*

**Gabriel:** Bei Neu- und Umbauten sind Fragen der Energieeffizienz ganz zentral. Wir orientieren uns grundsätzlich am Minergie-Standard, um von Anfang an möglichst umweltschonend und damit langfristig kostensparend zu bauen. Das Neubauprojekt Grosspeter Tower in Basel planen wir sogar so, dass bei dessen Nutzung null Treibhausgasemissionen entstehen sollten.

*PRIVATE: Bereiten Ihnen die Neubauten, die in der nächsten Zeit v.a. im Grossraum Zürich auf den Markt kommen werden, Sorgen?*

**Gabriel:** Nein. Sie haben zwar recht, dass in der nächsten Zeit grössere Büro- und Detailhandelsflächen auf den Markt kommen werden. Ein Teil dieser neuen Flächen dürfte allerdings durch die Expansion bestehender Firmen und den Zuzug ausländischer Unternehmen in die Schweiz absorbiert werden. Zudem entsteht das neue Angebot eher an der Peripherie und konkurrenziert somit unsere Standorte in den Stadtzentren kaum. Wer sein Büro oder seinen Laden in der Innenstadt haben will – und sei es nur aus

Prestigegründen –, zieht nicht einfach so in ein Aussenquartier.

*PRIVATE: Wie ist Ihr Ausblick für den Schweizer Geschäftsimmobiliemarkt und PSP Swiss Property?*

**Gabriel:** Wir befinden uns nicht in einem Boom-Markt, in dem man jede Liegenschaft problemlos vermieten kann, v.a. wenn es sich um peripher gelegene und schlecht unterhaltene Objekte handelt. An guten Lagen in den Wirtschaftszentren – und daran ist PSP Swiss Property letztlich interessiert – ist die Nachfrage aber ungebrochen. Generell bin ich, wenn auch nicht vorbehaltlos, optimistisch für 2012. Auch wenn sich die Schweiz den grösseren Problemen vieler Euro-Länder bisher weitgehend entziehen konnte, dürften die Probleme rund um die internationale Staatsverschuldung sowie der starke Franken die Schweizer Wirtschaft auch in den kommenden Monaten belasten. Umso wichtiger ist es, dass wir an unserer zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und konservativen Finanzierungspolitik festhalten. PSP Swiss Property verfügt über eine starke Marktstellung, eine solide Kapitalbasis und ein qualitativ hochstehendes Immobilienportfolio. Aufgrund dieser Fakten blicke ich mittel- und langfristig zuversichtlich in die Zukunft.

*luciano.gabriel@psp.info*  
*www.psp.info*