

Geschäftsimmobilien Schweiz: PSP Swiss Property

PSP Swiss Property, eine der führenden Schweizer Immobiliengesellschaften, fokussiert seit ihrer Gründung und dem IPO an der Schweizer Börse im Jahr 2000 auf ein ganz spezielles Immobiliensegment: qualitativ hochwertige, gut gelegene Geschäftsliegenschaften – eine Geschäftspolitik, die sich für das Unternehmen und seine Aktionäre auszahlt.

Das Portfolio von PSP Swiss Property umfasst 161 Geschäftsliegenschaften in allen Wirtschaftszentren des Landes, von der Zürcher Bahnhofstrasse bis nach Genf, von Basel bis Lugano. Die Diversifikation über alle geographischen Regionen dient nicht zuletzt der Risikominimierung. Neben den bestehenden Liegenschaften besitzt PSP Swiss Property fünf Grundstücke, auf denen das Unternehmen Bürokomplexe und Wohnüberbauungen erstellt bzw. erstellen lässt (wobei die Wohneinheiten verkauft werden) sowie fünf Einzelbauprojekte. Der Gesamtwert des Portfolios liegt bei rund 6,5 Mrd. Franken (alle Zahlen per 31.12.2013).

Der Grossteil der Immobilien befindet sich an erstklassigen Lagen in Innenstädten und Wirtschaftszentren. Zur Standort-Qualität gesellen sich die «inneren Werte» der Gebäude, das heisst die Qualität des Innenausbaus. So legt PSP Swiss Property beispielsweise grössten Wert auf modernste Infrastruktur, ökologische Nachhaltigkeit und die Möglichkeit, dass die Mieter die Raumaufteilung genau auf ihre Bedürfnisse abstimmen können.

Langfristige Ausrichtung

PSP Swiss Property ist nicht auf kurzfristigen Kapitalgewinn ausgerichtet. Das Unternehmen setzt stattdessen auf Konstanz und Berechenbarkeit. So bietet es seinen Aktionären seit jeher regelmässige und regelmässig steigende Ausschüttungen. Die Höhe der Ausschüttungen ist unabhängig von der

Aktienkursentwicklung; sie basiert vielmehr auf dem erzielten Jahresgewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften. Der Gewinn seinerseits beruht grösstenteils auf den Mieterträgen, die sich vor allem durch eines auszeichnen: Konstanz. Der Grossteil der Mietverträge ist indexiert und läuft über mehrere Jahre; zudem werden auslaufende Mietverträge frühzeitig und in der Regel erfolgreich bearbeitet. Nicht von ungefähr hat sich die PSP-Aktie seit ihrer Kotierung an der Schweizer Börse am 7. März 2000 besser und kontinuierlicher entwickelt als der SPI.

Gefragte Geschäftsliegenschaften

Geschäftsliegenschaften an Top-Lagen sind als Investitionsobjekte gefragt wie eh und je. Das Interesse ist verständlich. Erstklassige Objekte mit indexierten, langfristigen Mietverträgen, speziell in Innenstädten und Wirtschaftszentren, sind wertbeständig und verfügen über ein attraktives Risiko/Rendite-Profil. Dank ihren langfristig konstanten Mieteinnahmen sind sie speziell für Pensionskassen und andere institutionelle, aber auch private Anleger interessante Anlagealternativen. Dies speziell in Zeiten niedriger Obligationenrenditen und volatiler Aktienmärkte.

Marktberreinigung

In den kommenden ein, zwei Jahren wird sich das Angebot an verfügbaren Büro- und Gewerbeflächen u.a. aufgrund von Neubauprojekten weiter erhöhen, v.a. im Grossraum Zürich.

Gleichzeitig dürfte sich die Mietnachfrage aufgrund der seit längerem absehbaren Restrukturierung im Finanzbereich (v.a. bei Banken) abschwächen. Umgekehrt steigt die Mietnachfrage aus anderen Bereichen, so etwa aus dem Gesundheitssektor. Insgesamt dürften die zusätzlichen und frei werdenden Geschäftsflächen aber kaum vollständig durch eine steigende Nachfrage absorbiert werden. Die erwarteten Überkapazitäten entstehen jedoch mehrheitlich an peripheren Lagen. Da sich die meisten PSP-Liegenschaften an erstklassigen, zentralen Standorten befinden, wird diese Entwicklung nur einen marginalen Einfluss auf die Vermietungssituation des Unternehmens haben.

Leerstände als Chance

Die Abkühlung im kommerziellen Immobiliensektor kommt PSP Swiss Property gar nicht ungelegen. Zum einen, weil es immer gut ist, wenn gewisse Übertreibungen korrigiert werden, vor allem aber auch, weil die Gelegenheit nun umso günstiger ist, lang geplante Grossrenovierungen und Sanierungen in Angriff zu nehmen. So wird PSP Swiss Property beispielsweise an seinen Liegenschaften im Bereich Bahnhofplatz, Bahnhofquai und Waisenhausstrasse in Zürich in den kommenden Jahren umfangreiche Renovationsarbeiten durchführen. Dies ist nur möglich, wenn die Liegenschaften leer sind. Allein für die Totalsanierung dieser Gebäude sind Investitionen von rund 76 Mio. Franken eingeplant. Für die Sanierung einer weiteren Liegenschaft in der Zürcher Innenstadt (Bahnhofstrasse 10/Börsenstrasse 18) sind Investitionen von rund 15 Mio. vorgesehen.

Wenn Leerstände für Optimierungsarbeiten genutzt werden, können vorübergehend leerstehende Gebäude so-

PSP Swiss Property arbeitet laufend an der Optimierung des Immobilien-Portfolios. Der Fokus liegt aber klar auf der langfristigen Entwicklung. Davon zeugt u.a. die Renovationspolitik des Unternehmens: Umfassende Renovierungen dauern oft mehrere Jahre; PSP Swiss Property verzichtet in dieser Zeit bewusst auf Mieteinnahmen, um nach Abschluss der Arbeiten umso bessere Räumlichkeiten anbieten zu können.

mit auch ihre Vorteile haben. Denn je besser der Innenausbau einer Liegenschaft die Wünsche und Bedürfnisse potenzieller Mieter erfüllt, desto höher sind die möglichen Mieteinnahmen. PSP Swiss Property will die Mieterträge nicht um jeden Preis kurzfristig maximieren, sondern langfristig optimieren. Mit dieser Strategie verfolgt das Unternehmen ein übergeordnetes Ziel, das man mit dem Schlagwort «Qualität vor Quantität» zusammenfassen könnte.

Die Strategie von PSP Swiss Property, gezielt substanzielle Beträge in die Renovation und Modernisierung ausgewählter Liegenschaften zu investieren und damit kurzfristig zusätzliche Leerstände in den betroffenen Objekten in Kauf zu nehmen, schafft langfristig Mehrwert für die Aktionäre. Letztlich dienen Renovationen auch der Ertragssicherung und -steigerung.

Konservativ und sicherheitsbewusst

PSP Swiss Property verfolgt seit jeher eine konservative, auf Sicherheit bedachte Finanzstrategie. So operiert das Unternehmen bewusst mit einer tiefen Verschuldungsrate und einer entsprechend hohen Eigenkapitalquote von über 50%. Dies obwohl das Unternehmen jederzeit Zugang zum Kapitalmarkt hat und zusätzlich Fremdkapital aufnehmen könnte. Mit mehr Fremdkapital und entsprechendem Leverage könnte man zwar «mehr bewegen»; doch das würde nicht zum Stil des Hauses passen. PSP Swiss Property will seinen Aktionären ein verlässlicher Partner sein und keine Experimente eingehen. Mit anderen Worten: Lieber eine gesunde als eine aufgeblähte Bilanz.

Die umsichtige Finanzierungs politik von PSP Swiss Property zeigt sich auch in der Zinsabsicherungsstrategie. Obwohl in absehbarer Zukunft kein abrupter Zinsanstieg zu erwarten ist, hat sich das Unternehmen auch für ein solches unwahrscheinliches Szenario vorbereitet: Zum einen durch die erwähnte niedrige Fremdkapitalquote, zum andern aber auch durch den Einsatz von Zinssatz-Swaps, die als Hedges das Unternehmen weitgehend gegen steigende Zinsen absichern. Dank seinen Zinsabsicherungsgeschäften wird PSP

Swiss Property auch mittelfristig vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren. So betrug der durchschnittliche Zinssatz, den PSP Swiss Property Ende 2013 zu zahlen hatte, 1,85% und lag damit sogar noch niedriger als die bereits tiefen 2,20% von Ende 2012. Die durchschnittliche Zinsbindung betrug Ende 2013 3,4 Jahre. Bis 2018 werden zudem keine grösseren Bankkredite fällig.

Ein erfolgreiches 2013

2013 vermochte PSP Swiss Property das operative Ergebnis gegenüber dem Vorjahr weiter zu steigern: Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte erhöhte sich um 7,6% auf 173,6 Mio. Franken. Die mehrjährige positive Ertragsentwicklung wird 2014 und 2015 infolge steigender Renovationsausgaben und eines anspruchsvolleren Marktumfelds eine vorübergehend leichte Korrektur erfahren.

Mehrere Neubauten in Zürich und Locarno wurden 2013 fertiggestellt und ins Anlageportfolio übertragen, darunter das bekannte Restaurant «Vorderer Sternen» (inkl. Büroteil) an der Theaterstrasse in Zürich. Verschiedene Bauprojekte wurden im vergangenen Jahr in Angriff genommen, so eine Wellness- und Spa-Anlage in Genf,

eine Liegenschaft an der Löwenstrasse in Zürich sowie die Überbauung «Salmenpark» in Rheinfelden. Das Investitionsvolumen für das Grossprojekt «Salmenpark» beträgt rund 240 Mio. Franken.

Zuversichtlich in die Zukunft

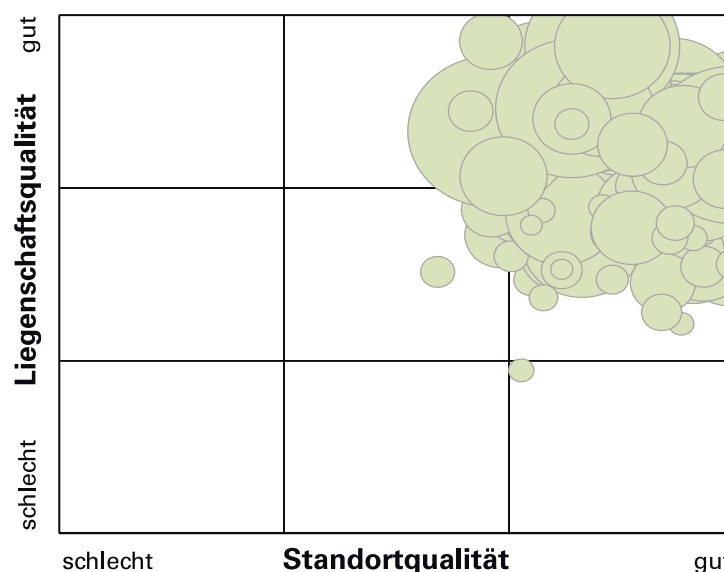
PSP Swiss Property ist für die Zukunft bestens positioniert – dies dank ihrer starken Stellung auf dem Schweizer Immobilienmarkt, einer soliden Kapitalbasis und einem qualitativ hochstehenden Immobilienportfolio. Die Gesellschaft bleibt auf jeden Fall ihrer auf eine langfristige Wertsteigerung ausgerichteten, zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und ihrer konservativen Finanzierungspolitik treu. Nicht von ungefähr bestätigte die Rating-Agentur Fitch im Dezember 2013 das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

Allen wirtschaftlichen Unwägbarkeiten zum Trotz blickt PSP Swiss Property weiterhin zuversichtlich in die Zukunft, sowohl was die Schweizer Wirtschaft im Allgemeinen anbelangt als auch, und ganz besonders, im Hinblick auf die Weiterentwicklung des eigenen Unternehmens.

info@psp.info / www.psp.info

Qualitätsmatrix Portfolio PSP Swiss Property

Per 31.12.2013



Die Liegenschaften von PSP Swiss Property finden sich in der rechten oberen Ecke der Grafik – dort, wo gute Liegenschaftsqualität sich mit guter Standortqualität paart.

Quelle: Wüest & Partner