

PSP Swiss Property – Erfolgreich in einem anspruchsvollen Jahr

2022 war kein einfaches Jahr, weder an der Börse, noch auf dem Immobilienmarkt. Giacomo Balzarini, CEO von PSP Swiss Property, erläutert, wie sein Unternehmen die Herausforderungen gemeistert hat.



Interview mit Giacomo Balzarini, CEO PSP Swiss Property

Herr Balzarini, 2022 war für viele Unternehmen ein schwieriges Jahr. Wie zufrieden sind Sie mit dem Geschäftsgang?

Balzarini: Ich bin sehr zufrieden. 2022 haben wir einen Gewinn ohne Liegenschaftserfolge von 235,7 Mio. Franken erwirtschaftet. Das ist eine Steigerung um 14,6 Mio. Franken oder 6,6% gegenüber 2021. Dazu beigetragen haben insbesondere höhere Mieterträge und Erträge aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum. Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen hingegen war rückläufig. Dies erklärt sich durch die geringere Portfolioaufwertung durch den unabhängigen Schätzungsexperten: 2022 lag die Zahl bei 124,9 Mio. Franken, 2021 waren es 464,9 Millionen. Im rein operativen Geschäft – und das ist das Entscheidende – haben wir ein ausgezeichnetes Ergebnis erzielt.

Haben Sie 2022 grössere Käufe oder Verkäufe getätigt?

Balzarini: Ja. Wir haben mit gezielten Transaktionen unser Zürcher und Genfer Portfolio weiter optimiert. Mit Wirkung per 17. Februar 2022 haben wir mit der Swiss Life AG und der Anlagestiftung Swiss Life einen Asset-Swap durch-

geführt. Erworben haben wir dabei für insgesamt 67,6 Mio. Franken zwei Geschäftsliegenschaften in Zürich. Im Gegenzug haben wir für insgesamt 59,4 Mio. Franken drei Immobilien in Lausanne und Zürich verkauft. Ferner haben wir Ende Februar 2022, mit Wirkung per 1. Januar 2022, für 64,0 Mio. Franken an bester Innenstadtlage in Genf eine Büroliegenschaften erworben. Per 30. März 2022 haben wir das Entwicklungsprojekt «Grand-Pré» in Genf für 60,5 Mio. Franken verkauft. Hinzu kamen weitere Verkäufe von Stockwerkeinheiten in der Wohnüberbauung «Residenza Parco Lago» in Paradiso-Lugano.

Planen Sie weitere Käufe oder Verkäufe?

Balzarini: Akquisitionen kommen für uns nur in Frage, wenn wir darin mittel- bis langfristig einen potenziellen Mehrwert erkennen. Unser Fokus bleibt die Weiterentwicklung und Optimierung des bestehenden Portfolios; dazu gehören Käufe genauso wie Verkäufe.

Sie konnten die Leerstandsquote über das ganze Portfolio gesehen von 3,8 auf 3,0% senken. Geht dieser Trend weiter oder ist damit mehr oder weniger das Optimum erreicht?

Balzarini: 3,0% ist in der Tat ein sehr tiefes Niveau. Aus heutiger Sicht gehe ich nicht davon aus, dass die Leerstandsquote weiter sinken wird. Aber sie wird tief bleiben: Per Ende 2023 rechnen wir mit einer Leerstandsquote von unter 4%, was im Peer-Vergleich weiterhin gut ist.

Was gibt es sonst noch Besonderes zu vermelden?

Balzarini: Ich freue mich immer wieder über das Engagement und die Professionalität unserer Mitarbeitenden. Die Tatsache, dass alle Mitarbeitenden sofort nach Aufhebung der Covid-Regeln (Home-Office-Pflicht) zurück am Arbeitsplatz waren, war für mich ein starkes Signal. Freude macht mir auch unser Portfolio. Während den letzten Jahren ist es uns gelungen, die Qualität unserer Liegenschaften durch umfassende Renovationen und Neupositionierungen weiter markant zu verbessern. Dazu beigetragen haben auch unsere gezielten Käufe und Verkäufe von Immobilien, vorab in unseren Hauptmärkten Zürich und Genf. All diese Massnahmen haben dazu geführt, dass sich die Ertragsqualität nachhaltig verbessert hat. Wir werden diesen Fokus auch für die kommenden Jahre beibehalten. Und abschliessend möchte ich auch unsere Green Finance Policy erwähnen.

Was genau ist die Green Finance Policy?

Balzarini: Wir haben im November 2022 unser Green Bond Framework eingeführt. Dabei wurden alle ausstehenden Anleihen im Umfang von 1,8 Mrd. Franken in Green Bonds umklassifiziert. Künftige Anleihen werden ebenfalls als Green Bonds emittiert. Ferner haben wir Mitte Februar 2023 unsere Kreditverträge an Nachhaltigkeitsziele gekoppelt und sie zu Sustainability-Linked Loans konvertiert. Somit haben wir unsere gesamte Fremdkapitalfinanzierung «auf Grün gestellt». Das Fremdkapital ist mit einem Green-Asset-Portfolio verbunden, welches sukzessive nachhaltiger werden

soll. Das ist für mich ein echter Meilenstein in unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen. Ich möchte aber betonen, dass Nachhaltigkeit seit vielen Jahren fester Bestandteil unserer Geschäftsstrategie ist, sowohl beim Anlageportfolio als auch bei den Entwicklungsprojekten.

Werden Sie sich dank Ihren Green Bonds in Zukunft günstiger refinanzieren können?

Balzarini: Das werden wir sehen. Wichtig ist in einem ersten Schritt, dass Green-Bond-Investoren in PSP Swiss Property investieren können. Mit unserem konservativen Investitions- und Finanzierungsansatz und unserer starken Bilanz haben wir seit jeher einen ausgezeichneten Zugang zum Kapitalmarkt. Durch das neue Green Bond Framework erschliessen wir eine neue zukunftssträchtige Finanzierungsquelle und stellen unsere Finanzierungsmöglichkeiten auf ein langfristig solides Fundament.

Sie haben erwähnt, dass alle Ihre Mitarbeitenden sofort nach Aufhebung der Covid-Regeln zurück am Arbeitsplatz waren. Wie nehmen Sie generell den Trend zum Home Office wahr? Oder anders gefragt: Inwiefern beeinflusst das Home Office die Nachfrage nach Büroflächen?

Balzarini: Wie man an der Entwicklung unserer Leerstandsquote ablesen kann, ist dieser Trend quasi «an uns vorbeigegangen». Dank der zentralen Lage unserer Liegenschaften, dem flexiblen Flächenangebot und dem hochwertigen Innenausbau, aber auch unserem Fokus auf Nachhaltigkeit haben wir ein Angebot, das immer auf Nachfrage stösst. Unsere Mieter und deren Mitarbeitenden wünschen vermehrt nicht nur «normale» Büros, sondern auch Räumlichkeiten, in denen man sich in einem informellen Rahmen treffen kann, Lounges beispielsweise oder speziell eingerichtete Begegnungszonen. All diese Faktoren tragen zur Effektivität einer Organisation bei und beeinflussen positiv die Unternehmenskultur. Und sie schätzen es, wenn sie in einer Umgebung mit «Points of Interest» arbeiten können, wo sie Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten vor der Bürotür haben.

Was erwarten Sie im laufenden Jahr für Ihr Unternehmen?

Fokussiertes Geschäftsmodell

PSP Swiss Property ist ein fokussierter Investor im Bereich Geschäftsimmobilien. Das Portfolio mit einem Gesamtwert von 9,4 Mrd. Franken umfasst 162 qualitativ hochstehende Liegenschaften und 13 Entwicklungsprojekte an Top-Lagen in den Schweizer Wirtschaftszentren. Damit ist PSP Swiss Property eine der führenden Immobiliengesellschaften des Landes. Die an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktie gilt als solides Investment für institutionelle Investoren und Privatanleger. Die Dividendenausschüttungen wurden seit dem IPO im Jahr 2000 stetig gesteigert. Die Firma verfügt über eine starke Bilanz mit einem hohen Eigenkapitalanteil und einer geringen Verschuldung. PSP Swiss Property verfolgt eine langfristig ausgerichtete, konservative Anlagepolitik: Zukäufe kommen nur in Frage, wenn sich mit den Objekten Mehrwert für die Anleger generieren lässt. Wichtiger als die Grösse des Portfolios ist seit jeher die Ausbau- und Standortqualität der Liegenschaften.

Balzarini: Grössere Renovationsprojekte werden zu überschaubaren temporären Mietzinsausfällen führen. Trotzdem erwarten wir 2023 gesamthaft einen leicht höheren Liegenschaftsertrag als 2022. Einerseits dank der Indexierung (Inflationsanpassung) von rund 90% aller Mietverträge, andererseits dank der Fertigstellung mehrerer Projekte sowie den getätigten Akquisitionen. Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum wird etwas abnehmen. Die Betriebskosten werden, wie in der Vergangenheit, relativ stabil bleiben. Aufgrund des höheren Zinsniveaus wird sich der Finanzaufwand erhöhen. Alles in allem sind wir zuversichtlich, dass wir 2023 operativ erneut ein gutes Ergebnis erarbeiten und unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortsetzen können.

Wie werden sich die steigenden Zinsen auf Ihr Unternehmen auswirken?

Balzarini: Das Positive vorab: Der Markt für Geschäftsimmobilien in der Schweiz ist insgesamt stabil. Mit dem geänderten Zinsumfeld steigen nun aber die Marktunsicherheiten bezüglich Bewertung der Liegenschaften. Im operativen Ergebnis wird, wie schon erwähnt, der höhere Finanzaufwand insofern kompensiert, als wir die Inflation über die an die Teuerung gekoppelten Mietverträge weiterreichen können. Auf der Bewertungsseite ist aktuell noch kein Abwertungsdruck spürbar. Nach dem steten Aufwärts der jüngeren Vergangenheit ist eine leichte Bewertungskorrektur jedoch

nicht auszuschliessen; darauf sind wir allerdings vorbereitet. Dank unserem niedrigen Verschuldungsgrad von knapp über 30% verfügen wir über ausreichend finanziellen Spielraum, um potenzielle Abwertungen abzufedern.

Wie schätzen Sie die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ein und wie positionieren Sie sich für die künftigen Herausforderungen?

Balzarini: Ich bin zuversichtlich für die Marktentwicklung – zumindest für hochwertige Objekte an zentralen Lagen. Wenn man die richtigen Produkte am richtigen Ort besitzt, braucht man sich keine grossen Sorgen zu machen. Unsere Assets befinden sich dort, wo es auch in Zukunft die grösste Nachfrage nach Arbeitsplätzen und Einkaufsmöglichkeiten geben wird: in den Zentren. Und wir bieten Top-Qualität. Jetzt gilt es, weiter an unseren Produkten zu arbeiten, so wie wir es seit 20 Jahren tun. Für unser Unternehmen blicke ich optimistisch in die Zukunft: Wir besitzen ein hochwertiges Qualitätsportfolio mit einer tiefen Leerstandsquote, die Hauptnutzung sind Büros an zentralen Lagen, der Mieter-Mix ist breit diversifiziert und ohne Klumpenrisiken, unsere Entwicklungsprojekte werden weiteres Wachstum generieren, und schliesslich verfügen wir über eine solide Eigenkapitalbasis und ausreichende Finanzierungsquellen. Wir sind somit bestens positioniert für die kommenden Jahre.

giacomo.balzarini@psp.info
www.psp.info