

Wo steht der Schweizer Geschäftsimmobiliemarkt?

PSP Swiss Property CEO Giacomo Balzarini im Gespräch.



Interview mit Giacomo Balzarini, CEO PSP Swiss Property

Herr Balzarini: Wie zufrieden sind Sie mit dem Jahresergebnis 2023?

Balzarini: Sehr zufrieden. Wir konnten das operative Ergebnis deutlich verbessern. Insbesondere haben wir den Liegenschaftsertrag um 5% auf 331 Mio. Franken gesteigert. Der Bilanzwert des Portfolios stieg von 9,4 auf 9,6 Mrd. Franken, die Leerstandsquote lag Ende 2023 noch bei 3.6%.

Trotzdem: Das Portfolio erfuhr eine Abwertung um 161 Mio. Franken.

Balzarini: Das ist auf externe Faktoren zurückzuführen, aufgrund des seit Herbst 2022 gestiegenen Zinsumfelds sind auch bei Immobilieninvestitionen die Diskontierungssätze generell etwas höher, was im Markt zu Bewertungskorrekturen führte. Für uns sind diese Schwankungen aber nicht so relevant. Wir haben genug Substanz, um solche Bewertungsschwankungen aufzufangen und abzufedern.

Wie hat sich der Immobilienmarkt in den letzten Monaten entwickelt?

Balzarini: In unseren beiden wichtigsten Marktsegmenten, den Geschäftszentren in Zürich und Genf, war die Nachfrage nach attraktiven Mietflächen ungebrochen. Für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen an sekundären Lagen blieb der Markt hingegen eine Herausforderung. Für uns ist dies jedoch nicht relevant – wir fokussieren seit jeher auf Top-Qualität an Top-Lagen.

Der Transaktionsmarkt für Qualitätsliegenschaften an guten innerstädtischen Lagen hat sich 2023 in Bezug auf Preise und Anfangsrenditen kaum verändert. Für solche Anlagemöglichkeiten bleiben die geforderten Renditen, trotz höherer Zinsen, sehr tief. Die Anzahl vollzogener Transaktionen ist zwar deutlich gesunken; es waren aber genug, um das Bewertungsniveau stabil zu halten.

Sie konzentrieren sich, wie Sie erwähnt haben, auf Liegenschaften an Top-Standorten in den wichtigsten Wirtschaftszentren. Kommen Käufe in Städten wie St. Gallen oder Luzern für Sie überhaupt nicht in Frage?

Balzarini: Sicher kommen auch in mittelgrossen Städten immer wieder interessante Objekte auf den Markt. Die Frage ist allerdings, wie es an solchen Orten in fünf oder zehn Jahren aussieht, wenn es um Anschlussmieten oder Neuvermietungen geht. Wir haben uns entschieden, uns auf die Central Business Districts von Zürich, Genf, Bern, Basel und Lausanne zu konzentrieren. Hier sehen wir auch langfristig das sicherste und grösste Potenzial. Tendenziell verkaufen wir eher Liegenschaften in B-Städten, als dass wir neue hinzukaufen. Wir sind aber in keiner Weise unter Druck, etwas zu verkaufen. Wir lassen uns Zeit. Wenn sich eine gute Gelegenheit bietet, kaufen oder verkaufen wir,

sonst lassen wir es bleiben. Dabei haben wir immer das Ziel vor Augen, die Qualität unseres Portfolios und dessen Resilienz kontinuierlich zu steigern.

Was verstehen Sie unter Resilienzsteigerung?

Balzarini: Unser operatives Geschäft läuft hervorragend. Als Immobiliengesellschaft ist man aber natürlich auch Kräften ausgesetzt, die man nicht beeinflussen kann – das Zinsumfeld beispielsweise oder das allgemeine wirtschaftliche Umfeld. Je besser wir operativ arbeiten und je besser unser Portfolio aufgestellt ist, desto leichter fällt es uns, externe Schocks abzufedern. Unser Portfolio ist bereits überaus resilient gegenüber äusseren Einflüssen; das haben wir beispielsweise bei der Corona-Pandemie gesehen, die wir ohne grössere Probleme überstanden haben. Letztlich bedeutet Resilienzsteigerung, dass man die Objektqualität laufend verbessert, die Standortqualität über das ganze Portfolio gesehen optimiert und Top-Mieter für sich gewinnt.

Inwiefern könnte die Übernahme der CS durch die UBS einen Einfluss auf Ihre Mietflächen haben?

Balzarini: Es gibt zwar zahlreiche Doppelspurigkeiten bei den Filialen der beiden Banken. Von Filialschliessungen und entsprechenden Leerständen dürften unsere Liegenschaften aber kaum betroffen sein.

Die TX Group, zu der unter anderem die Tamedia-Zeitungen gehören, hat bekanntgegeben, bis in ein paar Jahren alle Druckereien in Zürich, Bern und Lausanne zu schliessen. Ergeben sich hier eventuell Kaufgelegenheiten für Sie?

Balzarini: Aus heutiger Sicht kaum. Die Lagen sind für uns suboptimal. Zudem gibt es zum Teil Wohnnutzungen, was auch nicht zu unserer Strategie passt. Umnutzungen wären mit hohen Investitionen verbunden. Ich kann mir nicht vorstellen, dass wir mit einem Kauf dieser Liegenschaften Mehrwert für unsere Aktionäre generieren könnten.

Nachhaltigkeit ist einer der Pfeiler Ihrer Geschäftspolitik. Gibt es hier Neuigkeiten?

PSP Swiss Property

PSP Swiss Property ist eine der führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das Unternehmen besitzt ein Immobilienportfolio mit 162 Liegenschaften und 11 Entwicklungsprojekten in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren. Der Gesamtwert des Portfolios liegt bei 9,6 Mrd. Franken. Der Börsenwert betrug Ende 2023 rund 5,2 Mrd. Franken. PSP Swiss Property gilt als «Great Places to Work» mit rund 100 Mitarbeitenden in Zug, Zürich, Basel und Genf.

2023 erhielt PSP Swiss Property von «Capital Finance International» aufgrund ihrer nachhaltigen Geschäftsausrichtung die Auszeichnung für die beste Wachstumsstrategie im Immobilienbereich in der Schweiz.

Balzarini: Im vergangenen Jahr haben wir wiederum wesentliche Verbesserungen auf Liegenschafts- und Portfoliostufe erreicht. So konnten wir beispielsweise die spezifischen CO₂-Emissionen unseres Portfolios um weitere 13,3% senken, dies pro Quadratmeter Mietfläche im Vergleich zum Vorjahr. Im Geschäftsbericht 2023 rapportieren wir nun erstmals nach den Anforderungen der Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD), und wir kommunizieren detailliertere Informationen zu unserer Einschätzung der physischen Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel. Im Weiteren hat unsere Analyse (angelehnt an die Annahmen des Carbon Risk Real Estate Monitor CRREM) ergeben, dass wir aus heutiger Sicht mit unserem Portfolio auf einem gutem Weg sind, unseren Beitrag zum Klimaziel einer maximalen Erwärmung von 1,5°C zu leisten. Wir haben uns verpflichtet, bis 2050 das Netto-Null-Ziel zu erreichen.

Ausserdem wurde die variable, erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung per 1. Januar 2024 um einen ESG-Faktor ergänzt, welcher die erfolgsabhängige Vergütung auf der Grundlage des Green Asset Portfolios zusätzlich und langfristig an den Nachhaltigkeitszielen der Geschäftsstrategie ausrichten soll.

Wie setzt sich die Kapitalstruktur von PSP Swiss Property zusammen?

Balzarini: Per 31.12.2023 verfügten wir über ein Eigenkapital von 5,2 Mrd. Franken, entsprechend einer Eigenkapitalquote von gut 53%. Unser Loan-

to-Value liegt bei knapp 35%. Damit haben wir weiterhin eine sehr solide Eigenkapitalbasis. Aktuell stehen uns ungenutzte Kreditlinien von 1,1 Mrd. Franken zur Verfügung. Von Moody's haben wir ein Issuer Rating A3 sowie ein Senior Unsecured Rating A3 mit stabilem Ausblick.

Was erwarten Sie für Ihr Geschäft 2024?

Balzarini: Wir gehen von einem weiteren guten Jahr aus. Insbesondere erwarten wir für 2024 einen noch höheren Liegenschaftsertrag als 2023. Die Indexierung der Mietverträge wird einen Teil dazu beisteuern. Hinzu kommen Erträge aus Vermietungserfolgen bei den Entwicklungsprojekten. Zusätzliche Einnahmen werden aus der zugekauften Büroliegenschaft «Westpark» in Zürich-West fliessen. Der Finanzaufwand wird wegen des höheren Zinsniveaus etwas zunehmen. Die Bewertung der Liegenschaften wird zu einem grossen Teil vom Transaktionsmarkt abhängen, wobei wir aus heutiger Sicht eine stabile Entwicklung erwarten. Wir werden weiterhin selektiv am Markt auftreten und Opportunitäten wahrnehmen, falls sie einen Mehrwert in Aussicht stellen. Beim Leerstand rechnen wir per Ende 2024 nach wie vor mit einer tiefen Quote von unter 4% – alles in allem eine gute Basis für unsere weitere Entwicklung. Dies wird es uns erlauben, unsere langjährige Dividendenpolitik mit stetig leicht steigenden Ausschüttungen fortzusetzen.

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