

SF Urban Properties wagt kreativen Ansatz

SCHWEIZ Das Immobilienunternehmen beschreitet in Basel unterschiedliche Wege, um die Mietbasis zu stärken.

WOLFGANG GAMMA

SF Urban Properties heisst die Immobiliengesellschaft SFPI seit der Generalversammlung im April. Der neue Name unterstreicht, wo sie ihren Investitionsschwerpunkt sieht: in städtischen Zentrumsregionen. Auf Zürich und Basel konzentrieren sich 57 bzw. 33% des Liegenschaftsportfolios im Gesamtwert von 645 Mio. Fr. Der Investorentag in Basel machte deutlich, dass das Unternehmen auch wagt, neue Wege zu beschreiten.

Da eine aufgelassene Fabrikhalle, dort ein Gebäude mit Büroräumen, dazwischen ein Sitzplatz mit Sonnenschirm und die Fahrbar, ein zur Bar umfunktionaler Eisenbahnwagen. Kunterbunt und keineswegs grossstädtisch präsentiert sich das von SF Urban Properties 2017 erworbene Walzwerk-Areal in Münchenstein/Arlesheim. Gut 53 Mio. Fr. hat das Unternehmen für das über 40000 m² grosse Gewerbeareal bezahlt. Unter Vertrag sind mehr als 80 Mieter, hauptsächlich KMU.

Ausnutzung optimieren

Adrian Schenker, CEO SF Urban Properties, führt für das nicht alltägliche Investment mehrere Gründe an. «Der Mietermix ist konjunkturresistent, das sichert uns einen konstanten Cashflow. Dazu kommt

das Ausnutzungspotenzial von 10000 m² Nutzfläche», sagt er. Auf dem Areal, das immerhin 8% des Portfoliowerts repräsentiert, kann SF Urban Properties laut Schenker mittelfristig 0,5 Mio. Fr. zusätzliche Miete erzielen. 2018 warf das voll vermietete Areal 2,85 Mio. Fr. Miete ab, was einer Bruttorendite von 5% entspricht.

Der CEO schätzt, dass etwa 5 Mio. Fr. zu investieren sind, um das Mietpotenzial zu erschliessen. Am Charakter des Walzwerk-Areals als «vielfältiges und lebendiges Quartier» soll sich nichts ändern. Der Mietermix reicht von einer Skulpturengiesserei über eine Glasbläserei bis zu einer Trampolinhalle mit Ninja-Warrior-

Parcours. Auch soziale Dienste des Kantons Baselland sind Mieter auf dem Areal, das rund 500 Arbeitsplätze bietet. Ein besseres Gastroangebot steht auf Schenkers Wunschliste weit oben. Möglichkeiten sieht er auch für Interessenten aus Freizeit- und Gewerbebereich.

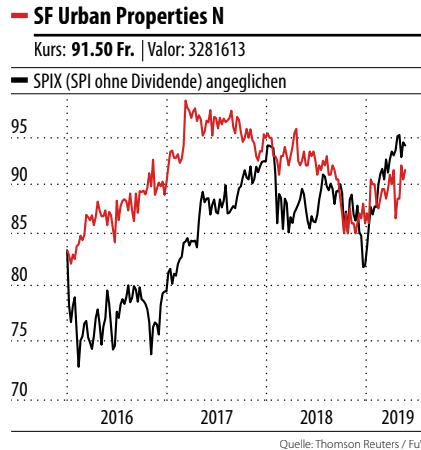
Arrondierung als Ziel

Unter konventionelleren Voraussetzungen ist SF Urban Properties am Badischen Bahnhof in Basel am Start. Dort besitzt die Gesellschaft eine Reihe von Bestandsliegenschaften mit Wohnungen und Gewerberäumen. Dazu gehören zwei Häu-

ser, die vor dem Ersten Weltkrieg erstellt worden sind, und weitere Objekte aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren mit unterschiedlichem Sanierungsbedarf. Die Bruttorenditen liegen zwischen 4,5 und 7,5%. Mit einer Arrondierungsstrategie und geringem Investitionsaufwand will Schenker den Ertrag (Sollmiete bisher 2,9 Mio. Fr.) optimieren. Das Potenzial am Badischen Bahnhof ort er in den langfristig möglichen objektübergreifenden Investitionen.

Die Beispiele aus Basel zeigen, wie sich gute Marktkenntnisse und Geschick in einer objektorientierten Bewirtschaftung bezahlt machen. SF Urban Properties wies per Ende 2018 über das gesamte Portfolio einen Leerstand von 3,8% aus. Am Badischen Bahnhof liegt er teils höher, soll aber in den nächsten Monaten sinken. Gruppenweit wird per Ende Juni eine Leerstandquote unter 3% erwartet.

SF Urban Properties ist ein solid finanziertes mittelgrosses Immobilienunternehmen. Während die Branchentitel im Durchschnitt mit 15% Prämie bewertet sind, notieren die SF-Aktien mit einem kleinen Abschlag zum inneren Wert. Das ist auf die geringe Handelsliquidität und die Kapitalstruktur zurückzuführen, die Grossaktionär und Verwaltungsrat Hans-Peter Bauer eine Kontrollmehrheit sichert. Die Dividendenrendite liegt mit 4% über dem Branchendurchschnitt.



Unternehmenszahlen

in Mio. Fr.	2018
Liegenschaftenertrag	26,7
Neubewertung	3,2
Gewinn	13,4
Gewinn vor Neubewertung	12,9
Portfoliowert	645,3
Leerstandquote in %	3,8
Bruttorendite in %	4,4
Eigenkapitalquote in % der Bilanzsumme	47,2
Net Asset Value pro Aktie in Fr.	95,65
Dividende in Fr.	3,60
Dividendenrendite in %	4,0

Alle Finanzdaten zu SF Urban Properties im Aktienführer:

www.fuw.ch/SFPN

