

Nachhaltigkeit bei PSP Swiss Property

Nachhaltigkeit und Sustainable Investing sind in aller Munde. Doch was hat Nachhaltigkeit mit Bauen und Immobilien zu tun? Mehr als man gemeinhin annimmt. Dr. Luciano Gabriel, CEO von PSP Swiss Property, erklärt, weshalb Nachhaltigkeit auch im Immobiliengeschäft immer wichtiger wird und wie sein Unternehmen auch in diesem Bereich investiert.



Interview mit Dr. Luciano Gabriel
CEO PSP Swiss Property

PRIVATE: Herr Dr. Gabriel, den Begriff «Nachhaltigkeit» assoziiert man nicht unbedingt mit Geschäftsliegenschaften. Dennoch investiert PSP Swiss Property seit Jahren auch in Nachhaltigkeit im Bereich Immobilien. Was genau verstehen Sie darunter?

Gabriel: Für uns setzt sich Nachhaltigkeit zusammen aus ökologischer, sozialer und ökonomischer Nachhaltigkeit. Ökologische Nachhaltigkeit bedeutet, dass wir in allen Phasen unserer Geschäftstätigkeit Umweltaspekte berücksichtigen. Soziale Nachhaltigkeit bedeutet, dass wir versuchen, die Erwartungen unserer wichtigsten Anspruchsgruppen, das heisst Mitarbeiter, Mieter und Lieferanten, in einem vernünftigen Gleichgewicht zu halten und so alle langfristig zufriedenzustellen. Dies dient nicht zuletzt unserer Wettbewerbsfähigkeit, womit wir bei der

dritten Säule unserer Nachhaltigkeitspolitik wären, der ökonomischen Nachhaltigkeit. Ökonomische Nachhaltigkeit bedeutet, dass wir unseren Aktionären einen langfristigen Mehrwert erwirtschaften und eine konstante, attraktive Gewinnausschüttung sicherstellen.

PRIVATE: Gehen wir der Reihe nach. Was konkret unternehmen Sie, um ökologisch nachhaltig zu sein?

Gabriel: Bei der ökologischen Nachhaltigkeit geht es um die Beachtung ökologischer Kriterien beim Erwerb bzw. Bau von Immobilien, bei Renovationen und Erneuerungsinvestitionen und beim Betrieb von Immobilien. So prüfen wir vor einem allfälligen Kauf einer Liegenschaft und bei Neu- und Umbauten neben den herkömmlichen betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Aspekten immer auch die Umweltbelastung. Das heisst, dass wir bei der Evaluation von Kaufobjekten und bei der Planung von Neu- und Umbauten Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigen. Bei Neu- und Umbauten orientieren wir uns am Minergie-Standard, wobei je nach Projekt auch andere Zertifizierungen angewandt werden können. Bei Renovationen und Erneuerungsinvestitionen legen wir besonderen Wert auf die Optimierung der Energieeffizienz. An innerstädtischen Lagen ist es allerdings nicht immer möglich, alle wünschbaren Massnahmen für eine bessere Energieeffizienz auch wirklich umzusetzen. Hier stehen oft Aspekte des Denkmalschutzes und damit der gesellschaftlichen bzw. sozialen Nachhaltigkeit im Vordergrund. Aufgrund der optimalen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sind solche Liegenschaften dafür aber mobilitätsmässig gut positioniert. Beim

Betrieb, das heisst bei der Bewirtschaftung und beim Unterhalt unserer Liegenschaften, achten wir darauf, die Umweltbelastung speziell beim Energie- und Wasserverbrauch und beim CO₂-Ausstoss so gering wie möglich zu halten.

PRIVATE: Haben Sie konkrete Zahlen, anhand derer Sie den Erfolg dieser Massnahmen messen können?

Gabriel: Für den Betrieb unserer Liegenschaften haben wir im vergangenen Jahr eine Bestandesaufnahme und eine Analyse der erwähnten Umweltbereiche vorgenommen. Für 167 Liegenschaften konnten die entsprechenden Werte bereits erhoben werden; bei den übrigen Objekten standen Ende 2010 wegen Zukäufen bzw. Umbauten oder aus anderen Gründen noch keine entsprechenden Angaben zur Verfügung; diese Untersuchungen werden wir so bald wie möglich nachholen. Neu- und Umbauten nehmen wir zudem nach deren Fertigstellung in die Analyse auf. Die vorliegenden Zahlen belegen, dass wir bei den wichtigsten Umweltkennzahlen – Heizung, Wärme, Elektrizität, Wasserverbrauch und CO₂-Ausstoss – gute Werte erzielen. Interessant ist in diesem Zusammenhang übrigens, dass im vergangenen Jahr gesamthaft 46% des Bedarfs an Heizung und Wärme durch Gas gedeckt wurden, 21% durch Fernwärme und nur 33% durch Öl, der Quelle mit dem höchsten CO₂-Ausstoss.

PSP Swiss Property ist seit Jahren bestrebt, den «ökologischen Fussabdruck» des Unternehmens so klein wie möglich zu halten.

PRIVATE: Und wie geht es nach der Bestandesaufnahme weiter?

Gabriel: In einem nächsten Schritt geht es nun darum, weitere Massnahmen zur Reduktion des Energie- und Wasserverbrauchs sowie des CO₂-Ausstosses zu erarbeiten und umzusetzen. Den Fokus legen wir dabei – wie bereits in der Vergangenheit – auf optimierte Lösungen in der Haustechnik. Geplant ist, innerhalb der nächsten 5 Jahre alle Liegenschaften, die nicht im ordentlichen Sanierungszyklus umgebaut werden, energetisch zu optimieren, dies vor allem durch betriebliche Massnahmen.

PRIVATE: Spielen die Mieter bei Ihren Nachhaltigkeitsbestrebungen mit?

Gabriel: Als Vermieter haben wir natürlich keinen direkten Einfluss auf das Verhalten der Mieter. Wichtig ist, dass wir mit unseren Mietern einen kontinuierlichen Dialog führen. Dabei wollen wir sie über ökologische Themen informieren und entsprechend sensibilisieren. Vermehrt ist zudem im Markt zu beobachten, dass sich v.a. grössere Firmen, z.B. bei Mietevaluationen, professionell über dieses Thema informieren.

PRIVATE: Zu Ihrem zweiten Anliegen, der sozialen Nachhaltigkeit. Was unternehmen Sie in dieser Beziehung?

Gabriel: Zum einen geht es uns bei der sozialen Nachhaltigkeit um unsere Mitarbeiter, zum andern um unsere Mieter und Lieferanten. Uns ist wichtig, dass wir unsere Unternehmenskultur in Sachen Nachhaltigkeit nicht nur propagieren, sondern auch leben. Das heisst, dass unsere Mitarbeiter in einem Umfeld mit flachen, unkomplizierten Hierarchien arbeiten können, dass wir ihnen auf allen Stufen Respekt entgegenbringen und sie zu eigenverantwortlichem Handeln, zu Leistungsbereitschaft und Zielorientierung ermuntern. Es bedeutet aber auch ein hohes Mass an Transparenz und offene Kommunikation. Wir wollen ein attraktiver Arbeitgeber sein und spannende Arbeitsinhalte bieten. Zudem fördern wir das fachliche und soziale Entwicklungspotenzial unserer Mitarbeiter. Seit letztem Jahr bieten wir auch wieder KV-Lehrstellen an. Durch die finanzielle Unterstützung der Mitarbeiter für die Benützung des öffentlichen

PSP Swiss Property

PSP Swiss Property besitzt schweizweit über 170 Büro- und Geschäftshäuser im Wert von rund 5,5 Mrd. Franken. Die Objekte befinden sich grösstenteils an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Dazu kommen Entwicklungsareale mit Um- und Neubauprojekten mit einem Wert von 0,2 Mrd. Franken. Damit gehört PSP Swiss Property zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Mit einer im Konkurrenzvergleich hohen Eigenkapitalquote von rund 53% und einer Verschuldungsrate von lediglich 35% verfügt PSP Swiss Property über eine solide Eigenkapitalbasis. (Die Differenz sind hauptsächlich latente Steuern, die keine Zinsbelastung auslösen.) Zudem verfügt das Unternehmen über offene Kreditlinien von über 700 Mio. Franken. Die PSP-Aktie ist seit dem IPO im März 2000 an der SIX Swiss Exchange gelistet. Die Liquidität des Titels ist hoch: 2010 wurden täglich im Schnitt 115'511 Aktien im Wert von 7,8 Mio. Franken gehandelt. Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie erreichte fast 2 Mrd. Franken. Im selben Zeitraum (Januar bis Dezember 2010) erzielte die Aktie eine Performance von 28,2%. Zudem erfolgte 2010 eine Ausschüttung in Form einer Nennwertreduktion entsprechend einer Barrendite von 4,6% auf dem vorgängigen Jahresendkurs. Damit bekräftigte PSP Swiss Property ihre aktionärsfreundliche Ausschüttungspolitik und festigte ihre Stellung als berechenbare, stabile Kern-Anlage für Schweizer Immobilien.

Verkehrs leisten wir überdies einen zusätzlichen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit. Bei unseren Mietern und Lieferanten bauen wir auf Zuverlässigkeit, Fairness, Qualität und Transparenz in der Geschäftsbeziehung als Basis für eine langfristig erfolgreiche Zusammenarbeit. Deshalb wollen wir auch immer und überall ein attraktives Raumangebot zur Verfügung stellen und erstklassige Dienstleistungen bieten.

PRIVATE: Zu guter Letzt die ökonomische Nachhaltigkeit. Was heisst das?

Gabriel: Wie eingangs angetönt, geht es bei der ökonomischen Nachhaltigkeit letztlich um unsere Aktionäre und den langfristigen Unternehmenserfolg. Besonders wichtig sind dabei diejenigen Werttreiber, die gleichzeitig einen Bezug zur ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit haben. Das heisst konkret: die disziplinierte Umsetzung unserer langfristig orientierten Investitionspolitik, eine stete qualitäts- und wertorientierte Portfolio-Optimierung durch gezielte Umbauten einzelner Liegenschaften, eine konsequente Marktausrichtung mit einem mieterorientierten Flächenangebot und aktiver Kundenbetreuung, die Optimierung der Betriebskosten, die Senkung der Leerstandsquote und, last but not least, die konsequente Umsetzung unserer langfristig ausgerichteten, konservativen Finanzierungspolitik.

PRIVATE: Lohnen sich all diese Anstrengungen eigentlich wirtschaftlich?

Gabriel: Zweifellos. Langfristig – und bei PSP Swiss Property denken und handeln wir immer langfristig – lassen sich u.E. mit einem auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Geschäftsmodell früher oder später höhere Miet- und Verkaufspreise erzielen. Die Auswirkungen auf die Preise sind heute zwar noch nicht unmittelbar messbar, wir sind aber überzeugt, dass die Empfindlichkeit unserer Kunden für Nachhaltigkeitsaspekte zunehmen wird. Unsere langfristigen Investitionen in diesem Bereich lassen sich nicht immer präzise berechnen. Entscheidungen mit langfristiger Tragweite basieren gezwungenermassen immer auch auf Wertvorstellungen und Visionen. Nachhaltigkeitsaspekte fliessen zudem je länger je mehr in die Bewertungssysteme von Immobilienschätzern ein. Gleichzeitig wird Nachhaltigkeit bei Immobilienanlagen auch für institutionelle Anleger immer wichtiger, nicht zuletzt für Anlagefonds, die nach Sustainability-Kriterien investieren. Damit aber keine Missverständnisse aufkommen: Für PSP Swiss Property ist Nachhaltigkeit kein Lippenbekenntnis, um in den Augen potenzieller Investoren gut dazustehen; Nachhaltigkeit ist für uns eine Frage der Ethik, der wir mit Überzeugung nachleben.

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