

# Nachhaltigkeit lohnt sich – auch bei Immobilien

**PSP Swiss Property setzt auf ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit. Zum Vorteil von Mietern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Aktionären. Und der Öffentlichkeit.**

Nachhaltigkeit ist ein arg strapazierter Begriff. Aber trotzdem ein Thema, mit dem sich jede seriöse Firma beschäftigen sollte. Und zwar in dreierlei Hinsicht: ökologisch, ökonomisch und sozial. Als Grossunternehmen im Liegenschaftensektor steht PSP Swiss Property in der Pflicht, nachhaltig zu wirtschaften und die Interessen des Unternehmens mit denjenigen von Mensch und Umwelt in Einklang zu bringen.

## Ökologische Nachhaltigkeit

Wenn von Nachhaltigkeit die Rede ist, denkt man in der Regel zuerst an die Umwelt. Wie wichtig ökologische Nachhaltigkeit auch im Immobiliensektor tatsächlich ist, illustrieren zwei Zahlen: Schätzungen zufolge verursachen schlecht isolierte Häuser fast die Hälfte der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Schweiz, und fast 80% aller Immobilien haben energetisches Sanierungspotenzial.

PSP Swiss Property hat die Bedeutung der Energieeffizienz schon vor Jahren erkannt und die notwendigen Vorkehrungen getroffen. Das Ziel ist es, den «ökologischen Fussabdruck» des Unternehmens so klein wie möglich zu halten, und zwar in allen Phasen der Geschäftstätigkeit: vom Erwerb oder Neubau von Immobilien über Renovations- und Erneuerungsinvestitionen bis zum Betrieb der Immobilien.

Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Energie- und Ressourceneffizienz.

Für PSP Swiss Property ist es selbstverständlich, dass bei Neu- und Umbauten neben den wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekten auch die Auswirkungen auf die Umwelt geprüft werden. Konkret bedeutet dies, dass bei der Planung von Bauprojekten auch ökologische Nachhaltigkeitskriterien und Fragen der Energieeffizienz einfließen. Dabei orientiert sich PSP Swiss Property am Schweizer Minergie-Standard oder anderen Umwelt-Zertifizierungen. Neben der Optimierung der Energie- und Ressourceneffizienz der Liegenschaften wird der Anbindung an den öffentlichen Verkehr und der Einbettung in das quartierspezifische soziale Umfeld besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

Der Betrieb von Immobilien (Bewirtschaftung und Unterhalt) beeinflusst die Umwelt in mannigfaltiger Weise. PSP Swiss Property ist bestrebt, die Umweltbelastung speziell beim Energie- und Wasserverbrauch und beim CO<sub>2</sub>-Ausstoss so gering wie möglich zu halten. Zu diesem Zweck hat das Unternehmen erstmals für das Jahr 2010 und seither regelmässig eine Bestandaufnahme und Analyse dieser Umweltbereiche bei seinen Liegenschaften vorgenommen und im Geschäftsbericht publiziert (nach dem Motto «ohne Transparenz keine glaub-

würdige Nachhaltigkeit»). Die Entwicklung der ermittelten Kennzahlen belegt den Erfolg der eingeleiteten Massnahmen zur laufenden Verbesserung der Energie- und Ressourceneffizienz. So konnte beispielsweise «like-for-like» und heizgradtagbereinigt eine schrittweise Reduktion des Energieverbrauchs pro Quadratmeter erreicht werden.

Bei Renovationen und Sanierungen geht PSP Swiss Property bewusst über die gesetzlichen Minimalanforderungen hinaus, um signifikante Einsparungen zu erzielen. Ziel ist auch hier der Minergie-Standard. Zu den Massnahmen in diesem Bereich gehört u.a. die Optimierung der Mess-, Steuer- und Regeltechnik, die eine effiziente und energiesparende Steuerung der Haustechnik ermöglicht. Eine weitere Massnahme ist der Einsatz von LED-Beleuchtungen in Parkdecks. Zudem werden die Liegenschaften sukzessive in ein zentrales, automatisiertes Überwachungssystem integriert. Dies ermöglicht einen optimierten Betrieb und stellt sicher, dass bei Auffälligkeiten oder Störungen sofort reagiert werden kann. Bei Heizungssanierungen bevorzugt man, wo immer möglich, CO<sub>2</sub>-optimierte Lösungen.

Seit 2014 bezieht PSP Swiss Property den Strom für die grossen Liegenschaften gebündelt; dies zu tieferen Kosten und ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen, v.a. Wasserkraft. Ganz generell setzt das Unternehmen, wo immer möglich und sinnvoll, auf umweltfreundliche Technologien. Beispiele hierfür sind etwa Klima/Kälte-Maschinen, welche die Abwärme konsequent nutzen, oder das Free-Cooling-Verfahren, das bei Aussentemperaturen von 15 Grad und weniger kalte Umgebungsluft in Wärme umwandelt.

Sowohl Mitarbeiter als auch Mieter werden dezent für Energiesparen und

## Werte und Nachhaltigkeit

Das Immobiliengeschäft ist aus Sicht von PSP Swiss Property ein langfristig ausgerichtetes Geschäft. Erfolg hat nur, wer weit voraus denkt und seine Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt wahrnimmt. Mit anderen Worten: Der Geschäftserfolg hängt ganz entscheidend auch davon ab, wie man die selbst proklamierten ethischen Werte eines Unternehmens in der Praxis umsetzt und welchen Stellenwert man der ökologischen, ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit beimisst.

allgemeine Umweltfragen sensibilisiert. Da das Unternehmen aber z.B. keinen direkten Einfluss auf das Abfallverhalten der Mieter hat, versucht man indirekt zu einer Reduktion des Abfallvolumens beizutragen, indem man die entsprechende Infrastruktur zur Verfügung stellt.

### Ökonomische Nachhaltigkeit

Der zweite Aspekt in der Nachhaltigkeitspolitik von PSP Swiss Property ist die ökonomische Nachhaltigkeit. Der Immobilienmarkt honoriert Initiativen auf diesem Gebiet je länger je mehr über höhere Miet- und Verkaufspreise. Nachhaltigkeit wird aber auch für viele institutionelle und private Investoren immer wichtiger. Diesem Anliegen kommt PSP Swiss Property aus eigener Überzeugung entgegen, aber auch, um beispielsweise den hohen Ansprüchen von Anlagefonds gerecht zu werden, die sich in ihrer Investitionspolitik bewusst auf Nachhaltigkeit ausrichten.

Was heisst das konkret? Für PSP Swiss Property sind im Spannungsfeld zwischen ökonomischer, ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit die folgenden Werttreiber relevant: 1.) die disziplinierte Umsetzung der langfristigen Investitionspolitik, 2.) die qualitäts- und wertorientierte Portfoliooptimierung durch gezielte Umbauten einzelner Liegenschaften, 3.) eine konsequente Marktausrichtung durch attraktives Flächenangebot und aktive Kundenbetreuung, 4.) die Optimierung der Liegenschaftsbetriebskosten und die Senkung der Leerstandsquote, 5.) die Umsetzung einer langfristig ausgerichteten und ausgewogenen Finanzierungspolitik und 6.) ein konsequentes Kosten-Management. Das Ziel: lang-

## PSP Swiss Property in Kürze

PSP Swiss Property gehört seit dem IPO des Unternehmens im Jahr 2000 zu den grössten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Der Fokus liegt auf hochklassigen Büro- und Geschäftshäusern in den Wirtschaftszentren des Landes. Das Immobilienportfolio umfasst 160 Liegenschaften sowie je 5 Entwicklungsareale und Einzelbauprojekte. Der Gesamtwert des Portfolios liegt bei 6,4 Mrd. Franken. Sämtliche Liegenschaften und Grundstücke befinden sich in der Schweiz. Mit einem Eigenkapital von 3,7 Mrd. Franken und einer Eigenkapitalquote von 57,8% weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital beläuft sich auf 1,8 Mrd. Franken bzw. 28,8% der Bilanzsumme. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz liegt bei 1,7%, die durchschnittliche Zinsbindung beträgt 3,7 Jahre. Dank laufenden Zinsabsicherungsgeschäften (Interest Rate Swaps) wird PSP Swiss Property auch weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren. Im März 2014 bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

*Alle Zahlen per 30.6.2014*

fristigen Mehrwert für die Aktionäre zu schaffen und konstante, attraktive Gewinnausschüttungen zu generieren.

### Soziale Nachhaltigkeit

Der dritte Pfeiler im Nachhaltigkeitskonzept von PSP Swiss Property ist die soziale Nachhaltigkeit. Dabei geht es um den Umgang mit den verschiedenen Anspruchsgruppen – Mitarbeiter, Mieter, Geschäftspartner und Öffentlichkeit. Das Ziel: ein Gleichgewicht zu finden zwischen den bisweilen divergierenden Ansprüchen der verschiedenen Gruppen.

*Mitarbeiter:* Wer bei PSP Swiss Property arbeitet, profitiert von flachen Hierarchien, Respekt allen Angestellten gegenüber, Leistungs- und Zielorientierung, einem hohen Grad an Eigenverantwortung, Transparenz und offener Kommunikation. PSP Swiss Property will für seine Mitarbeiter der Arbeitgeber erster Wahl sein.

*Mieter:* Den Mietern will PSP Swiss Property Wohnungen, Büros und Geschäftsflächen anbieten, die mit Qualität, Ausstattung, Lage, Preis und Service überzeugen.

*Geschäftspartner:* PSP Swiss Property ist überzeugt, dass eine langfristige erfolgreiche Zusammenarbeit auf Zuverlässigkeit, Fairness, Qualität und Transparenz basiert. Auf beiden Seiten.

*Öffentlichkeit:* Architektur ist, v.a. wenn es sich um historische Gebäude oder neu erstellte Liegenschaften oder Überbauungen handelt, immer auch von öffentlichem Interesse. Mit ihrer räumlichen Präsenz beeinflussen Immobilien nicht nur das unmittelbare Umfeld und den Alltag der Mieter, sondern auch die Wahrnehmung der Anwohner und Passanten. Aus diesem Grund achtet PSP Swiss Property bei Neu- und Umbauten, aber auch bei grösseren Sanierungen, immer auf architektonische Qualität, die letztlich zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums führen soll.

### Shareholder und Stakeholder

Ein ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltiges Geschäftsmodell, das nicht nur die Shareholder, sondern alle Stakeholder und die Umwelt berücksichtigt, ist keine kurzfristige Effekthascherei. Nachhaltigkeit ist eine Einstellung, eine Überzeugung. Und eine, die sich lohnt. Für alle.

*info@psp.info / www.psp.info*

## Transparenz und Dialog

Wer nachhaltig wirtschaftet, soll dies auch transparent kommunizieren und sich der Öffentlichkeit stellen. Deshalb ist der Nachhaltigkeitsbericht von PSP Swiss Property, der von einem externen Revisor geprüft wird, ein fester Bestandteil des jährlichen Geschäftsberichts. PSP Swiss Property nimmt regelmässig an Nachhaltigkeitsumfragen teil, wie dem «Carbon Disclosure Project», wo sich das Unternehmen 2013 von 84 auf 87 Punkte (von total 100 möglichen) verbessern konnte, oder dem «Global Real Estate Sustainability Benchmark Survey». Zudem steht PSP Swiss Property laufend mit verschiedenen Anspruchsgruppen (Investoren, Rating-Agenturen usw.) hinsichtlich ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit im Dialog.