

Geschäftsimmobilien Schweiz: Ökologie, Ökonomie und wohin die Reise geht

Im anhaltenden Tiefzinsumfeld gehören Immobilien zu den gesuchtesten Anlagealternativen. Gleichzeitig wird das Kriterium Nachhaltigkeit immer wichtiger bei der Evaluation geeigneter Investments. Giacomo Balzarini, CEO von PSP Swiss Property, erläutert, weshalb Nachhaltigkeit eine Voraussetzung für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg ist.



*Interview mit Giacomo Balzarini
CEO PSP Swiss Property*

Private: Herr Balzarini, PSP Swiss Property hat sich nicht zuletzt mit dem Neubau «Grosspeter Tower» in Basel einen Namen als nachhaltig operierendes Immobilienunternehmen gemacht. Was ist daran so besonders?

Balzarini: Wir haben den «Grosspeter Tower» von Anfang an auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. So generiert das Hochhaus Wärme mittels eines Erdsondenfeldes mit 52 einzelnen Sonden. Diese erschliessen in 250 Metern Tiefe ein unterirdisches Reservoir, das im Sommer als Kälte- und im Winter als Wärmespeicher dient. Mit Wärmepumpen wird im Winter die Wärme aus dem Boden auf das für die Beheizung nötige Temperaturniveau gebracht. Dadurch kühlt sich der Boden im Verlauf des Winters ab, und diese Kälte kann im Sommer zur Kühlung verwendet werden – ein genialer Kreislauf, der sich Jahr für Jahr wiederholt.

Der nicht transparente Teil der Fassade – rund 50% der gesamten Ober-

fläche – besteht aus einer 6'000 m² grossen Photovoltaikanlage. Die Solarzellen produzieren 260'000 Kilowattstunden Energie pro Jahr und decken damit den Grundstrombedarf des Gebäudes. In dieser Grössenordnung ist dies europaweit einzigartig. Die Photovoltaikanlage ist eine technische Meisterleistung, auf welche die beteiligten Ingenieure stolz sein dürfen. Nicht von ungefähr wurde der «Grosspeter Tower», der uns immerhin 120 Mio. Franken gekostet hat und eines der markantesten Gebäude Basels geworden ist, mit dem renommierten Schweizer Solarpreis in der Kategorie Neubauten ausgezeichnet. Der «Grosspeter Tower» ist allerdings nur das neuste und sichtbarste Symbol für unser Umweltbewusstsein. Effektiv reicht unser Fokus auf Nachhaltigkeit viel weiter zurück in die Vergangenheit.

Nämlich?

Balzarini: Wir haben bereits vor 10 Jahren damit begonnen, unser Immobilienportfolio nach ökologischen Kriterien zu optimieren. 2010 haben wir damit angefangen, den Energie- und Wasserverbrauch in allen Liegenschaften systematisch zu erfassen. Darauf aufbauend haben wir uns überlegt, welche betrieblichen und technischen Verbesserungsmassnahmen möglich wären. Seither ist es uns gelungen, die Emissionen der Liegenschaften von durchschnittlich 21 auf 11,5 kg CO₂ pro Quadratmeter zu senken. Die Energieeinsparungen von insgesamt rund 30 Mio. Kilowattstunden pro Jahr entsprechen ungefähr dem Wärmebedarf von 3'000 Einfamilienhäusern.

Wir sind überzeugt, dass wirtschaftlicher Erfolg nur möglich ist, wenn man auf allen Ebenen Rücksicht auf das gesellschaftliche Umfeld und die Umwelt

nimmt. Genau aus diesem Grund steht Nachhaltigkeit bei uns sowohl bei Neu- und Umbauten als auch bei Renovationen und Modernisierungen ganz oben auf der Prioritätenliste. Bei Neubauten zielen wir darauf ab, ökologisch und architektonisch hochwertige Gebäude zu erstellen, die den Mietern, Nachbarn und Passanten gefallen und die unmittelbare Umgebung aufwerten. Dabei verwenden wir selbstverständlich vorzugsweise umweltverträgliche Baumaterialien. Das grösste Potenzial für ökologische Nachhaltigkeit liegt allerdings im laufenden Betrieb der Liegenschaften, speziell in der Minimierung von CO₂-Emissionen und beim Energie- und Wasserverbrauch. Bei Sanierungen ersetzen wir konsequent Ölheizungen durch umweltverträglichere Fernwärme oder Wärmepumpen; gegebenenfalls ersetzen wir auch alte durch energieeffizientere neue Gasheizungen. Viel Verbesserungspotenzial gibt es auch in der Haustechnik, beispielsweise mit unserem zentralen Energie- und Alarm-Management-System, das es uns erlaubt, Unregelmässigkeiten sofort zu erkennen und zu beheben. Seit 2014 beziehen wir zudem den Strom für unsere grösseren Liegenschaften gebündelt und ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen, vor allem Wasserkraft.

Was bringt Ihnen Ihr Fokus auf Nachhaltigkeit aus ökonomischer Sicht?

Balzarini: Wir bewegen uns als Unternehmen nicht in einem luftleeren Raum. Was wir tun und lassen wird von der Öffentlichkeit beobachtet und bewertet. In einem Umfeld, in welchem Umwelt- und Klimaschutz breite Unterstützung finden und die Energiewende von grossen Teilen der Bevölkerung begrüsst oder gar gefordert wird, muss man sich entsprechend verhalten.

Dazu kommt, dass auch immer mehr Rating-Agenturen und Investoren darauf achten, wie sich die Unternehmen in Sachen Ökologie positionieren. So erwarten Anleger je länger je mehr, dass Unternehmen, die sie für eine Investition in Betracht ziehen, umweltbewusst und nachhaltig agieren. Ist dies nicht der Fall, kommt eine Investition nicht in Frage. Ökologische Nachhaltigkeit generiert somit eine «Ökorendite» für unser Unternehmen und unsere Aktionäre – aber, dank tieferen Nebenkosten, auch für unsere Mieter und, last but not least, die Umwelt.

Themenwechsel: Wie läuft das Geschäft?

Balzarini: Mit unserem Geschäftserfolg sind wir sehr zufrieden. Im 1. Quartal 2019 haben wir einen Gewinn (ohne Liegenschaftserfolge) von 50,5 Mio. Franken erzielt, 7,3 Mio. mehr als in der Vorjahresperiode. Die Gewinnsteigerung resultierte einerseits aus höheren Mieterträgen und einem höheren Gewinn aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen, andererseits aus tieferen Finanzierungskosten und einer geringeren Steuerbelastung. Wir verfügen jetzt über 4,2 Mrd. Franken Eigenkapital; dies entspricht einer starken Eigenkapitalquote von 53,9%. Unsere komfortable Kapitaldecke erlaubt es uns, für die Weiterentwicklung unserer Areale und Entwicklungsliegenschaften in den kommenden Jahren Investitionen von über 300 Mio. Franken bereitzustellen. Ferner sind bis Ende 2019 nochmals fast 50 Mio. für Erneuerungsinvestitionen für einzelne Anlageliegenschaften vorgesehen.

Wie sieht es bei den Leerständen aus?

Balzarini: Ende März 2019 hatten wir eine Leerstandsquote 4,4% verglichen mit 5,0% Ende 2018. Die Reduktion war die Folge mehrerer Neuvermietungen sowie der Verkäufe von Liegenschaften in Zürich-Altstetten und Fribourg. Vom gesamten Leerstand sind übrigens 1,1-Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Per Jahresende 2019 erwarten wir eine Leerstandsquote von 4,5%.

Wie aktiv sind Sie auf dem Transaktionsmarkt?

Balzarini: Im Januar 2019 haben wir an bester Lage in Bern, in unmittelbarer Nähe des Bundeshauses, eine Liegenschaft mit einer Nutzfläche von 3'440 m² erworben. Wir werden das Gebäude mittelfristig sanieren und modernisieren. Ebenfalls im Januar 2019 haben wir das «Carba-Portfolio» in Bern-Liebefeld übernommen, bestehend aus 4 Immobilien mit rund 36'000 m² Nutzfläche; es bietet moderne und repräsentative Räume für Büros und Dienstleistungen sowie attraktive Gewerbeflächen. Verkauft haben wir eine Liegenschaft in Zürich-Altstetten und eine in Fribourg. Zudem haben wir die letzte Eigentumswohnung auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich verkauft. Aktuell befinden wir uns im Verkaufsprozess für eine weitere nicht-strategische Liegenschaft. Wir treiben also die Portfoliobereinigung voran. Unser Immobilienportfolio umfasst zurzeit 163 Büro- und Geschäftshäuser sowie 13 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios beträgt rund 8 Mrd. Franken.

Wie präsentiert sich gegenwärtig die Nachfrage nach Laden- und Büroflächen?

Balzarini: Die Nachfrage nach Büroflächen konzentriert sich unverändert auf zentrale Lagen und aufstrebende Quartiere in oder in unmittelbarer Nähe von Wirtschaftszentren mit gut ausgebauter Infrastruktur und Verkehrsbindung. Die anspruchsvollsten Vermietungsmärkte sind zurzeit Zürich-Nord sowie die Genfer Peripherie. Die Zentrumslagen in Zürich präsentieren sich hingegen seit einigen Monaten positiv. Verkaufsflächen haben es nach wie vor schwer. Besonders veraltete Ladenformate an schlechten Lagen, aber auch klassische Einkaufszentren leiden unter dem irreversiblen Trend zum Online-Shopping. Gute Passanten- und Zentrumslagen sind von diesem Wandel im Einkaufsverhalten weniger stark betroffen. Unsere Ladengeschäfte befinden sich grösstenteils an solch guten Lagen.

Wie entwickelt sich der Markt speziell in und um Zürich, dem Wirtschaftsmotor der Schweiz und PSP-Schwerpunktregion?

Balzarini: Gemäss einer Erhebung von Jones Lang LaSalle ist das Angebot an Büroflächen in der Region Zürich im 1. Quartal 2019 um 6,1% auf 330'200 m² gesunken; dies entspricht 4,2% des gesamten Büroflächenbestands der Region. Der grösste Nachfragetreiber sind bereits in Zürich ansässige, expandierende Unternehmen. Ständig wichtiger werden aber auch Co-Working-Anbieter, von denen etliche auch Mieter in unseren Liegenschaften sind. In der Innenstadt und in Zürich-West ist das grossflächige Angebot wieder knapp geworden. Der Teilmarkt Zürich-West entwickelt sich mehr und mehr zu einem zweiten Central Business District. Es sind derzeit kaum noch grössere Büroflächen verfügbar und die sich im Bau befindlichen Neubauprojekte sind allesamt gut vorvermietet – ein klares Indiz für die Attraktivität von Zürich-West.

Wie sieht es in der Problemzone Zürich-Nord aus?

Balzarini: Die grössten Büroleerstände in der Region Zürich finden sich in der Tat nach wie vor in Zürich-Nord, das heisst in der Gegend vom Bahnhof Oerlikon bis zum Flughafen. Hier dehnt sich das Flächenangebot trotz dem bereits bestehenden Überangebot weiter aus – unter anderem mit dem Gebäudekomplex «The Circle» direkt beim Flughafen, der langsam Form annimmt. Zürich-Nord dürfte deshalb noch eine Weile ein Mietermarkt mit relativ hohen Leerständen bleiben.

Was bedeutet das alles für PSP Swiss Property? Wohin geht die Reise?

Balzarini: Der Schweizer Wirtschaft geht es insgesamt gut. Die Beschäftigungszahlen sind erfreulich und damit dürfte auch die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten anhalten. Wir rechnen deshalb gesamthaft mit einer soliden Nachfrage nach Büroflächen. Die Nachfrage wird sich jedoch schwerpunktmässig auch weiterhin auf zentrale und gut erreichbare Standorte konzentrieren. Mit unserem hochwertigen Portfolio und unserem Fokus auf Nachhaltigkeit sind wir bestens für die zukünftigen Herausforderungen vorbereitet.

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