

Green Bonds als interessante Finanzierungsquelle

Bekanntlich belastet der Betrieb von Liegenschaften die Umwelt wesentlich. PSP Swiss Property ist sich dieser Tatsache bewusst. Auch deshalb hat Nachhaltigkeit für PSP Swiss Property einen hohen Stellenwert – und dies seit Jahren. Als weiteren Meilenstein stärkt die Gesellschaft nun mit ihrem Green Bond Framework den Fokus auf «Grüne Gebäude». Patrick Thäler und Agathe Bolli erklären, worum es dabei geht.



Interview mit Patrick Thäler
Head of Treasury & Capital Markets
PSP Swiss Property

Private: Nachhaltigkeit ist in aller Munde. Wie wichtig ist das Thema in Ihrem Unternehmen?

Bolli: Nachhaltigkeit hat bei uns seit jeher einen hohen Stellenwert. PSP Swiss Property optimiert, d.h. renoviert und modernisiert, ihre Liegenschaften laufend in einem langfristigen Kontext. Dabei spielen Nachhaltigkeitsaspekte wie z.B. neuste Gebäudetechnik, optimierter Gebäudebetrieb oder die Gestaltung einer idealen Arbeitsumgebung eine zentrale Rolle.

Private: Worum geht es bei Ihrem Green Bond Framework?

Thäler: Unser Green Bond Framework war die Grundlage für die Umqualifizierung aller ausstehenden Obligationen in der Höhe von 1,8 Mrd. Franken zu Green Bonds und ist nun die Grundlage für zukünftige Emissionen von «Grünen Anleihen». Das wichtigste Umweltziel, das wir mit diesem Framework erreichen wollen, ist die Reduktion der CO₂-Emissionen unseres gesamten Liegenschaften-Portfolios. Es richtet sich



und Agathe Bolli
Sustainability & Communications Manager
PSP Swiss Property

nach den Green Bond Principles der International Capital Market Association. Hauptsächlich geht es dabei um die Mittelverwendung aus Anleihe-Emissionen, das Verfahren zur Bewertung und Auswahl der Assets sowie die Berichterstattung.

Private: Sie haben quasi über Nacht Ihr gesamtes Obligationen-Portfolio rückwirkend in Green Bonds umgewandelt. Wie war das möglich?

Thäler: Nun, es war nicht gerade über Nacht. Die Umwandlung, oder besser gesagt die Entwicklung dieses Konzeptes, war ein komplexer Prozess, der sich über Monate hinzog. Dabei waren im Übrigen auch zahlreiche externe Partner involviert. Das Ganze war nur möglich, weil PSP Swiss Property, wie erwähnt, seit vielen Jahren nachhaltig in ihr Immobilien-Portfolio investiert.

Private: Wie wird bestimmt, ob eine Liegenschaft ein «Grünes Gebäude» ist?

Thäler: Die Definition eines «Grünen Gebäudes» bzw. eines «Geeigneten

Green Assets» gemäss unserem Green Bond Framework basiert auf zwei Kriterien: Zum einen auf den effektiven CO₂-Emissionen einer Liegenschaft und zum andern auf dem ESG-Rating des Gebäudes gemäss Wüest Partner. Beide Kriterien müssen erfüllt sein, damit eine Liegenschaft als ein Green Building anerkannt wird und sich damit für das Green Asset Portfolio qualifiziert. Das anfängliche Green-Asset-Portfolio besteht aus 68 Liegenschaften in der Höhe von rund 3 Mrd. Franken (Anlagekosten). Dieses Portfolio wird sukzessive ausgedehnt.

Bolli: Das erste Kriterium, der CO₂-Fussabdruck, ist die zentrale Komponente zur Erreichung der Pariser Klimaziele. Er wird in Kilogramm CO₂-Äquivalenz-Emissionen pro Quadratmeter und Jahr angegeben. Dies ist ein wichtiger Indikator für die Definition eines «Grünen Gebäudes» und basiert auf gemessenen Daten, reflektiert also unseren tatsächlichen Impact. Diesen wollen wir stetig reduzieren. Das zweite Kriterium, das objektspezifische ESG-Rating, verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der verschiedene Aspekte in den Kategorien Umwelt, Soziales und Governance umfasst.

Private: Können Sie kurz etwas zu den Bewertungskriterien sagen?

Thäler: Wüest Partner misst mit einem selbst entwickelten ESG-Bewertungssystem den Zustand einer Liegenschaft in Bezug auf die Aspekte Umwelt, Soziales und Governance – Englisch oft abgekürzt mit ESG: Environment, Social, Governance. Die Bewertungskriterien berücksichtigen die drei ESG-Faktoren mit unterschiedlichen Gewichtungen: Umwelt mit 40%, Soziales mit 30% und Governance mit 30%. Konkret werden Aspekte wie Treibhausgasemissionen, Energie- und Ressourcenverbrauch und Standort, aber auch

Wohlbefinden und Sicherheit der Mieterinnen und Mieter sowie Unternehmensprozesse berücksichtigt.

Private: Könnten Sie uns noch etwas mehr zum Thema Nachhaltigkeit bei PSP Swiss Property sagen?

Bolli: Nachhaltigkeit ist seit vielen Jahren fester Bestandteil unserer Geschäftsstrategie, sowohl beim Anlageportfolio als auch bei den Entwicklungsprojekten. Seit mehr als zehn Jahren berichten wir im Geschäftsbericht über unsere Aktivitäten in diesem Bereich. Der in den Geschäftsbericht integrierte Nachhaltigkeitsbericht liefert eine breite Palette an Kennzahlen, einschliesslich der Performance Measures gemäss den Sustainability Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association EPRA. Mit der Umqualifizierung unserer bestehenden Bonds zu Green Bonds haben wir somit auf dem Papier nachvollzogen, was wir in der Praxis schon lange tun. Wichtig ist auch, dass wir uns beim Thema Nachhaltigkeit nicht «nur» auf die Umwelt und das Wohlbefinden unserer Mieterinnen und Mieter beschränken, sondern beispielsweise auch Aspekte wie Arbeitsplatz und Arbeitsumgebung einschliessen; nicht von ungefähr wurden wir deshalb von unabhängiger Stelle als «Great Place to Work» ausgezeichnet.

Private: Welche Bedeutung haben Nachhaltigkeits-Labels?

Bolli: Bei Neubauten oder umfassenden Renovationen streben wir zwar das Niveau eines Labels für nachhaltiges Bauen an, aber nicht zwangsläufig eine Zertifizierung. Da die Minergie-Standards in viele kantonale Energiegesetze aufgenommen wurden, hat eine Zertifizierung für uns eher eine untergeordnete Bedeutung. Es ist immer eine Kosten-Nutzen-Abwägung. Schlussendlich müssen dort prioritär Massnahmen umgesetzt werden, wo am meisten CO₂ eingespart werden kann. Wichtig ist deshalb nicht die Anzahl zertifizierter Häuser, sondern der Effekt der Massnahmen über das ganze Portfolio hinweg. Obwohl unser Fokus nicht auf dem Labeling der Liegenschaften liegt, erhalten wir immer wieder hervorragende Noten für unser Engagement in Sachen Nachhaltigkeit. So haben wir im CDP Climate

Change 2021 Survey ein A- («Implementing current best practices») erhalten. Dazu kommt der «Green Star»-Status im Rahmen des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Schliesslich hat uns EPRA zum wiederholten Mal mit dem sBPR Gold Award für die Transparenz in der Nachhaltigkeitsberichterstattung ausgezeichnet.

Private: Welche Rolle spielen erneuerbare Energien in Ihrem Portfolio?

Bolli: Heute stammen rund 50% der von uns als Vermieter für Heizzwecke eingekauften Energie aus erneuerbaren Quellen; der bezogene Strom stammt zu 99% aus erneuerbaren Quellen. Darüber hinaus produzierten die in unseren Liegenschaften installierten Photovoltaikanlagen im Jahr 2021 bereits 1'320 MWh umweltfreundlichen Solarstrom. Erneuerbare Energien werden wir in Zukunft noch markant ausbauen.

Private: Welchen Einfluss haben Lage und Leerstände Ihrer Liegenschaften?

Thäler: Wir befinden uns in der glücklichen Lage, dass wir uns seit jeher auf erstklassige Liegenschaften an Top-Lagen fokussiert haben. Diese sind in der Regel optimal durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Das bedeutet, dass wir und unsere Mieter Ressourcen schonen und Emissionen vermeiden können, die anderswo allein schon wegen der ungünstigen Lage die Umwelt belasten würden. Genau dieser Fokus auf Top-Qualität und -Lage hat nun auch den Vorteil, dass unsere Liegenschaften besonders gefragt sind und einen entsprechend niedrigen Leerstand aufweisen – was sich wiederum positiv auf die Nachhaltigkeit auswirkt.

Private: Werden Sie sich dank Ihren Green Bonds in Zukunft günstiger refinanzieren können?

Thäler: Das werden wir sehen. Wir gehen davon aus, dass sich diese Art von Kapitalbeschaffung künftig positiv auf die Kapitalkosten und somit auf den Unternehmenswert auswirken wird. Wichtig ist in einem ersten Schritt, dass sogenannte «Green-Bond-Investoren» in PSP Swiss Property investieren können. Mit unserem konservativen Investitions- und Finanzierungsansatz und unserer starken Bilanz haben wir seit je-

her einen ausgezeichneten Zugang zum Kapitalmarkt. Durch das neue Green Bond Framework erschliessen wir auf jeden Fall eine neue zukunfts-trächtige Finanzierungsquelle.

Private: Die Anforderungen, was als nachhaltig kategorisiert werden darf, steigen laufend. Wie stellen Sie sicher, dass Sie diesen auch in Zukunft gerecht werden?

Bolli: Im Jahr 2010 haben wir ein Nachhaltigkeitsprogramm initiiert. Seither konnten wir die spezifischen CO₂-Emissionen um 50% und den spezifischen Energieverbrauch um durchschnittlich 20% reduzieren. Darauf aufbauend haben wir 2020 einen ambitionierten CO₂-Reduktionspfad definiert. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen im Vergleich zu 2019 bis 2035 zu halbieren und bis 2050 auf null zu senken. Um diese Ziele zu erreichen ersetzen wir weiterhin konsequent unsere fossilen Öl- und Gasheizungen mit alternativen Heizsystemen wie Fernwärme, Seewasser oder Wärmepumpen. Zudem setzen wir noch stärker auf Faktoren wie Wiederverwendung und Recycling. Bei der Planung und der Konstruktion von Neubauten achten wir auf eine möglichst hohe Energieeffizienz. Der CO₂-Reduktionsplan stellt sicher, dass unser Portfolio laufend grüner wird und so mit den steigenden Anforderungen Schritt hält.

Thäler: Wir sind in ständigem Austausch mit unseren Anspruchsgruppen und informieren wir uns laufend über die Gesetzgebung im Gebäudebereich, aber auch im Bereich Offenlegung zu Nachhaltigkeitsthemen. So sind wir gut im Bild über mögliche zukünftige Anforderungen. In den nächsten Jahren werden wir uns zum Beispiel intensiver mit dem Thema der eingebauten CO₂-Emissionen befassen. Weiter steht auch die engere Zusammenarbeit mit unseren Mieterinnen und Mietern zum Erreichen von Nachhaltigkeitszielen immer höher auf der Agenda. All diese Aspekte fliessen dann auch in den Impact Report, der Bestandteil des Green Bond Frameworks ist. Am 5. Mai 2023 werden wir ihn im Rahmen der Q1/2023-Publikation erstmals veröffentlichen.

patrick.thaeler@psp.info
agathe.bolli@psp.info
www.psp.info