

Immobilien Schweiz: Zwischen Markt, Mietern, Umwelt und Investoren

Nichts ist so beständig wie der Wandel, sogar auf dem für seine Beständigkeit bekannten Immobilienmarkt. Bestehende Liegenschaften müssen den Erfordernissen des Marktes angepasst und Neubauten von Anfang an auf die Erwartungen der Mieter ausgerichtet werden. Wer sich langfristig auf dem Immobilienmarkt behaupten will, muss weitsichtig planen und investieren. Und dies nicht zu knapp.



Von Giacomo Balzarini, CEO PSP Swiss Property

Immobilien und der Immobilienmarkt werden bisweilen als monolithischer Block wahrgenommen. Doch abgesehen davon, dass man zwischen den verschiedenen Marktsegmenten und den unterschiedlichen Makro- und Mikro-lagen differenzieren muss, ist der Markt als Ganzes einem steten Wandel unterworfen – auch wenn das Adjektiv «immobil» eigentlich etwas anderes suggerieren würde. Ein wichtiger «Treiber» dieses Wandels sind die Mieter.

Die Mieter werden zunehmend selektiver und anspruchsvoller. Und aufgrund des in den vergangenen Jahren aufgebauten Überangebots an Büro- und Gewerbeflächen fällt es ihnen auch leichter, ihre Vorstellungen durchzusetzen. Das heisst in erster Linie, dass es

Liegenschaften mit Renovationsstau an zweit- oder drittklassigen Lagen immer schwerer haben, Mieter zu finden. Gut gelegene, modern ausgebaute Objekte und Neubauten sind diesbezüglich wesentlich besser positioniert. Läden an Top-Einkaufsmeilen wie der Zürcher Bahnhofstrasse sind immer gefragt. Und Büros mit einer prestigeträchtigen Adresse ebenfalls.

Überkapazitäten auf dem Markt und Leerstände sehen wir bei PSP Swiss Property als Chance für die Zukunft. Das mag auf den ersten Blick unlogisch erscheinen, ist es aber nicht. Statt Räumlichkeiten für Zwischennutzungen zur Verfügung zu stellen oder sie zu Billigmieten anzubieten, damit kurzfristig etwas Geld hereinkommt,

investieren wir lieber in Renovationen, Neubauten und Entwicklungsprojekte. So bleiben unsere Liegenschaften langfristig attraktiv. Mietausfälle nehmen wir während den Renovations- und Bauphasen bewusst in Kauf.

Wer als Immobilienanbieter in diesem herausforderungsreichen Umfeld erfolgreich bleiben will, muss sich ständig dem Markt und den sich wandelnden Kundenbedürfnissen anpassen. Der Begriff der «Kundenorientierung» wird im Dienstleistungsbereich vielleicht etwas inflationär verwendet; im Immobiliengeschäft hat er jedoch durchaus seine Berechtigung. Die Ausrichtung auf die Kundenbedürfnisse und -erwartungen ist heute zu einem entscheidenden Erfolgsfaktor geworden. Das heisst, dass die bestehenden Mieter noch persönlicher betreut werden müssen. Und es heisst, dass man proaktiv und individuell auf potenzielle Neumieter zugehen muss. Die Devise muss lauten: «Näher am Markt, näher bei den Mietern.»

Nachfragetrends antizipieren

Niemand weiss, wie der Büromarkt in zehn Jahren aussehen wird. Und trotzdem muss man versuchen, die Bedürfnisse der bestehenden und potenziellen Mieter zu verstehen und Nachfrage-trends zu antizipieren. Worauf legen die Mieter besonderen Wert? Wie weit soll man als Vermieter beim Ausbau der Büroflächen gehen? Wie wichtig ist die Möglichkeit, nachträglich die Raumaufteilung zu verändern? Besonders nützlich bei der Beantwortung solcher Fragen sind die Erfahrungen unserer

Bewirtschafter und Hauswarte, die tagtäglich mit den Liegenschaften und den Mietern zu tun haben. Die Tatsache, dass wir unsere Liegenschaften selber bewirtschaften, ist äusserst wertvoll, genauso wie die Zusammenarbeit zwischen der Bewirtschaftungseinheit, dem Asset-Management und der Bauabteilung. Dieses eingespielte Teamwork macht sich vor allem dann bezahlt, wenn es um das Ausschöpfen von Wertsteigerungspotenzial bei Renovationen und Neubauten geht.

Megatrend Nachhaltigkeit

Das Thema Nachhaltigkeit beschäftigt PSP Swiss Property seit vielen Jahren. Als Immobiliengesellschaft trägt man auch dem Umfeld und der Umwelt gegenüber Verantwortung. Diese Verantwortung reicht vom Einsatz umweltverträglicher Baumaterialien bis zur Berücksichtigung des öffentlichen Raums bei der Konstruktion von Neubauten. Den grössten Einfluss in Sachen ökologischer Nachhaltigkeit haben wir aber beim laufenden Betrieb unserer Liegenschaften. Deshalb versuchen wir, den Energie- und Wasserverbrauch – aber auch die Abfallproduktion – messbar und dauerhaft zu minimieren. Zu diesem Zweck führen wir laufend betriebliche und technische Optimierungsmassnahmen durch. Wo immer möglich, ersetzen wir in unseren bestehenden Liegenschaften Ölheizungen, die besonders viel Energie verbrauchen, durch umweltschonendere Gas- und Wärmepumpenheizungen bzw. Fernwärmeanschlüsse. Die Verringerung des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstosses ist denn auch ein integraler Bestandteil unserer Langfrist-Sanierungsplanung. In den letzten sieben Jahren ist es uns so gelungen, die spezifischen CO₂-Emissionen um über 30% zu reduzieren.

Auch bei Neubauten versuchen wir, Massstäbe zu setzen, und zwar sowohl in Sachen Energieeffizienz als auch bei den verwendeten Materialien und in der Konstruktion. Nehmen wir den Grosspeter Tower in Basel. Hier haben wir mit 52 Erdsonden ein 250 Meter tief liegendes unterirdisches Reservoir erschlossen, welches im Sommer als Kälte- und im Winter als Wärmespeicher dient. Mit Wärmepumpen wird im Winter die

Wärme aus dem Boden auf ein für die Beheizung nötiges Temperaturniveau gebracht. Dadurch kühlt sich der Boden im Verlauf des Winters ab, und diese Kälte kann dann wiederum im Sommer zur Kühlung verwendet werden – ein Kreislauf der sich Jahr für Jahr wiederholt. Der Neubau wird zudem durch eine vollintegrierte Photovoltaik-Anlage den für den Grundausbau benötigten Strom selbst produzieren. Dafür wurde der Grosspeter Tower kürzlich mit dem Schweizer Solarpreis 2017 ausgezeichnet.

Unsere Bemühungen in Sachen Umweltschutz und Nachhaltigkeit kommen nicht zuletzt auch unseren Mietern zugute. So sind beispielsweise die Heizkosten bei sanierten Gebäuden oder bei Neubauten markant geringer als bei Liegenschaften mit umweltbelastenden Heizsystemen. Die Mieter profitieren somit bei unseren nachhaltigen Gebäuden direkt von tieferen Nebenkosten.

Nachhaltigkeit im Sinne der Mieter kommt aber auch in der Gebäudetechnik zum Tragen, so dass wir bereits beim Grundausbau eines Gebäudes an den späteren Mieterausbau denken. Die Mieter sollen die Flexibilität haben, ihre Flächen jederzeit nach ihren eigenen Wünschen und Erfordernissen auszubauen. Wir definieren deshalb die entsprechenden Schnittstellen frühzeitig und bereiten das Gebäudeleitsystem so vor, dass sich die Mieter möglichst

einfach anschliessen können. Die Gebäudetechnik ist aber nur dann wirklich nachhaltig, wenn die Grundrisse flexibel an die sich ändernden Nutzerbedürfnisse angepasst werden können. Aus diesem Grund haben wir mit Climate-Kic, einem Spin-off der ETH Zürich, ein gemeinsames Projekt auf den Weg gebracht, mit dem Ziel, nachhaltige Büro-Konzepte zu entwickeln. Diese sollen einen möglichst niedrigen Energieverbrauch ermöglichen, wiederverwendbare Komponenten benutzen, die Mitarbeiterproduktivität erhöhen, modular einsetzbar und replizierbar sein. Auch das ist Nachhaltigkeit, die sich für alle Seiten lohnt.

Für uns sind Marktnähe, Mieterorientierung und Nachhaltigkeit keine Schlagwörter, sondern echte Anliegen – die sich allerdings auch finanziell lohnen. Wir haben erkannt, dass wirtschaftlicher Erfolg langfristig und nachhaltig nur möglich ist, wenn wir bei allen Entscheiden die Auswirkungen auf die Umwelt und die Erwartungen der Mieter miteinbeziehen. Wir sind überzeugt, dass wir nur dann erfolgreich bleiben können, wenn wir ökonomische, ökologische und soziale Themen in Einklang bringen – eine Erkenntnis, die sich mittlerweile auch bei Rating-Agenturen und vielen Grossinvestoren durchgesetzt hat.

giacomo.balzarini@psp.info

www.psp.info

Gut gefüllte «Produkte-Pipeline»

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio von 7 Mrd. Franken. Dazu gehören nicht «nur» 158 Büro- und Geschäftshäuser in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren, sondern auch eine Reihe von Entwicklungsarealen und Einzelprojekten. Darunter befindet sich beispielsweise der Grosspeter Tower in Basel, der mit seinen 78 Metern Höhe und 22 Stockwerken zu den markantesten Gebäuden der Stadt zählt. Oder das Orion in Zürich-West, wo zwei nicht mehr zeitgemässe Objekte durch einen topmodernen Neubau ersetzt werden. Aber auch die Grossrenovation mehrerer denkmalgeschützter Objekte direkt neben dem Hauptbahnhof Zürich, wo für die zukünftigen Mieter an einer der besten Lagen der Stadt einmalige und qualitativ hochstehende Flächen entstehen. Dazu kommen die Parco Lago Überbauung bei Lugano, der Totalumbau einer Büroliegenschaft in eine Hotel- und Ladenimmobilie im Herzen der Stadt Genf sowie weitere Projekte in Zürich und Lausanne. Allein für diese Entwicklungsareale und Einzelprojekte hat PSP Swiss Property in den kommenden Jahren Investitionen von fast 500 Mio. Franken eingeplant. In dieser Zahl noch nicht enthalten sind die Aufwendungen für Sanierungen und Optimierungen bei den bereits bestehenden Liegenschaften.