

Neue Zürcher Zeitung  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 110'854  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 55  
Fläche: 53'547 mm<sup>2</sup>

## 12 Fragen an Luciano Gabriel, CEO von PSP Swiss Property

# «Streben nach Grösse könnte vom Gewinnziel ablenken»

Interview: David Strohm

**NZZ Domizil:** Auf welchem Weg kamen Sie in die Immobilienbranche?

**Luciano Gabriel:** Erste Erfahrungen im Immobilienbereich habe ich mit einigen privaten Investitionen im Tessin kurz nach der Immobilienkrise in den 1990er Jahren gesammelt. Ende des Jahrzehnts arbeitete ich dann in der Abteilung Corporate Finance der Zurich-Gruppe und befasste mich dort unter anderem mit der Auslagerung von Büroimmobilien, aus denen Anfang 2000 die PSP Swiss Property entstand. Zwei Jahre später ergab sich dann die Möglichkeit, als Finanzchef zu PSP zu wechseln.

**Später sind Sie dann CEO geworden. Wie wichtig sind die Kenntnisse des Zahlenwerks für Ihre heutige Aufgabe?**

Sie sind notwendig, aber nicht ausreichend. Für eine erfolgreiche Kommunikation mit Analysten, Investoren und Banken ist ein tiefes Verständnis der Ergebnisse ausschlaggebend. In Bezug auf unternehmerische Entscheidung sollte man zusätzlich die Entwicklung des Wirtschaftsumfelds verstehen. Letztlich spielt dabei auch etwas Intuition eine wichtige Rolle.

**PSP ist gemessen an der Marktkapitalisierung die Nummer 2 unter den kotierten Immobiliengesellschaften. Reicht Ihnen dieser Platz?**

Ja. Unser Ziel ist es, den Gewinn pro Aktie langfristig zu optimieren. Das Streben nach Grösse könnte davon ablenken.

**Die hohen Preise für Liegenschaften begrenzen die Wachstumsmöglichkeiten für das Portfolio. Wonach suchen Sie in der Akquisition von neuen Objekten?**

Zusätzliche Objekte sollten uns mindestens langfristig ermöglichen, einen Mehrwert für unsere Aktionäre zu schaffen. Wir haben bei der Suche, anders als etwa Pensionskassen oder Versicherungen, keinen Anlagedruck.

**Bei Gewerbe- und Büroflächen hat sich zuletzt ein deutliches Überangebot aufgebaut. Was sind die Gründe für diese Entwicklung?**

Es wurde mehr entwickelt, als der Markt absorbieren konnte. Die Hauptgründe für die relativ ungenügende Nachfrage sind das mässige Wirtschaftswachstum, die effizientere Nutzung von Büroflächen sowie die Restrukturierungen im Bankenbereich.

**Der Leerstand in Ihrem Portfolio fluktuiert seit einiger Zeit um die 10 Prozent. Wie können Sie diesen Wert drücken?**

Wir wollen den Leerstand auf eine langfristig nachhaltige Art abbauen.

Dies bedeutet in vielen Fällen gründliche Renovationen oder sogar Ersatzneubauten. Oft impliziert dies kurzfristig höhere Leerstände, bis die Objekte für die nötigen Arbeiten ganz frei werden.

**Wann ist der Moment gekommen, in dem Sie sich für einen Ersatzneubau entscheiden?**

Bei jeder Liegenschaft fragen wir uns, ob sie den sich verändernden Anforderungen des Markts in 20 bis 30 Jahren genügen wird. Falls nur ein Ersatzneubau infrage kommt, dann überlegen wir uns den optimalen Zeitpunkt für einen solchen Eingriff. In den meisten Fällen lautet die Antwort: so früh wie möglich. Eine zeitliche Verschiebung dieser Investition bedeutet oft, dass suboptimale Zwischennutzungen und

provisorische, kostspielige Instandstellungen nötig werden.

**Die Bedürfnisse namentlich von grossen Mietern verändern sich. Was muss ein Vermieter wie PSP heute bieten?**

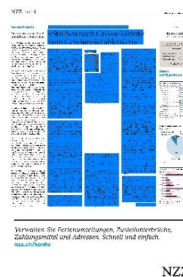
Ein Hauptmerkmal beim Angebot sind offene Flächen und flexible Nutzungsmöglichkeiten seitens der Mieter sowie Rückzugsmöglichkeiten für ungestörtes Arbeiten. Wichtiger geworden sind auch Begegnungsorte wie eine Cafeteria oder eine Lounge und Aussenräume wie Terrassen und Balkone, damit man kurz frische Luft tanken kann. Letztlich soll sich die Belegschaft am Arbeitsplatz möglichst wohl fühlen. Nebst dem Angebot muss sich ein Vermieter aber auch in Bezug auf Konditionen flexibler verhalten als noch vor einigen Jahren.

**Wie wichtig ist der Standort?**

Sehr wichtig ist die Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

**Die Diskussion um die Lex Koller flammt regelmässig auf. Inwiefern könnte eine Änderung der geltenden Regeln Ihr Geschäft tangieren?**

Die Vorlage könnte – wie in der Version von 2015 – ein Verbot für ausländische Investoren enthalten, Aktien börsenkotierter Schweizer Immobiliengesellschaften zu erwerben. Ein solcher Ausschluss würde einen funktionierenden Handel mit diesen Titeln verunmöglichen und könnte letztlich zu einer Dekotierung sämtlicher Immobiliengesellschaften führen. Davon betroffen wären zahlreiche Schweizer Pensionskassen. Die Immobilienaktien sind ein wichtiger Bestandteil ihrer aktiven Anlagestrategie. Diese Einschränkung würde sich umgehend negativ auf die BVG-Vermögen sowie



Neue Zürcher Zeitung  
8021 Zürich  
044/ 258 11 11  
www.nzz.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 110'854  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 55  
Fläche: 53'547 mm<sup>2</sup>

die Versicherungs- und Sparkapitalien vieler Schweizer auswirken.

*Die Banken werden bei der Kreditvergabe vorsichtiger. Spüren Sie dies und, wenn ja, wie?*

Gegenüber der PSP, die Investment-Grade-Ratings von Fitch und Moody's besitzt, hat sich die Finanzierungspraxis seitens der Banken bisher nicht verändert.

*Was machen Sie, wenn Sie einmal nicht an Immobilien denken?*

Ökonomische Entwicklungen und Wirtschaftsthemen ausserhalb der Immobilienbranche interessieren mich. Analysen hierzu lese ich daher auch in meiner Freizeit. Zudem treibe ich gerne auch ein wenig Sport. Velofahren, auch mal mit dem Mountainbike, mache ich besonders gerne – aber lieber nicht bei Minustemperaturen.

## Zur Person



**Luciano Gabriel** (63) ist CEO und Delegierter des Verwaltungsrats der Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property. Nach dem Studium der Betriebs- und Volkswirtschaft an den Universitäten Rochester und Bern, wo er dokto-

rierte, begann Gabriel seine berufliche Laufbahn bei der Schweizerischen Bankgesellschaft. Von 1998 an war er bei Zurich Financial Services verantwortlich für die Bereiche Corporate Finance und Tresorerie und war dabei auch in die Ausgliederung von Büroliegenschaften in die PSP Swiss Property involviert, die im Jahr 2000 an die Börse ging. 2002 wechselte Gabriel als Finanzchef zu der Gesellschaft. Seit 2007 leitet er das Unternehmen.

PSP Swiss Property mit Sitz in Zug und rund 90 Beschäftigten ist heute die zweitgrösste unter den an der Schweizer Börse SIX kotierten Immobiliengesellschaften und hält ein Portfolio im Wert von fast 7 Milliarden Franken. (dst.)