

PRIMETIMES

**NEW WORK – IN
DIE ZUKUNFT DENKEN**

Multilokale und
agile Bürowelt

S. 4

**GENÈVE WILL
HOCH HINAUS**

Swiss Prime Site mit vier
Grossprojekten

S. 18

**BERICHT ZUM
ERSTEN HALBJAHR 2015**

Die wichtigsten Daten
und Fakten

S. 33



EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser

Seit dem Börsengang im Jahr 2000 verzeichnet die Swiss Prime Site-Aktie eine durchschnittliche Jahresperformance von +7.1%, deutlich mehr als die +3.8% des Swiss Performance Index (SPI). Worauf ist diese bessere Wertentwicklung zurückzuführen?

Entscheidend dafür waren unsere konsequente Fokussierung auf das Kerngeschäft Immobilieninvestitionen und die kontinuierliche Auseinandersetzung mit Entwicklungen, die sich auf das Kerngeschäft auswirken. Dies lässt sich mit unseren jüngsten Investitionen in Büroliegenschaften aufzeigen. Sowohl mit dem 2014 fertiggestellten SkyKey in Zürich-Nord als auch mit dem im Juni 2015 eingeweihten Hauptsitz der Schweizerischen Post in Bern wurden die Grundlagen für ein innovatives und modernes Arbeitsumfeld geschaffen. Wir haben bei diesen Neubauprojekten Trends berücksichtigt und antizipiert, wie diese im Background Artikel zum Thema «New Work – in die Zukunft denken» aus Expertensicht beschrieben werden.

Wie sich Swiss Prime Site positioniert, um die Wachstumsopportunitäten im Segment Leben und Wohnen im Alter zu ergreifen, erfahren Sie aus dem Interview mit Dr. Luca Stäger, CEO der Tertianum Gruppe. Mit deren Übernahme hat sich Swiss Prime Site ein Segment erschlossen, welches das Immobilienportfolio durch renditestarke Objekte und vielversprechende Projekte diversifiziert. Im April 2015 konnten wir in Opfikon das erste Vitadomo Seniorenzentrum eröffnen. Mit der neuen Marke Vitadomo

stellt die Tertianum Gruppe älteren Menschen in der ganzen Schweiz innovative Wohn- und Pflegeangebote im mittleren Preissegment zur Verfügung.

In der Rubrik Fokus stellen wir Ihnen den Immobilienmarkt Genf vor. Swiss Prime Site ist an dessen dynamischer Entwicklung mit mehreren Grossprojekten direkt beteiligt und verfolgt die Städteplanung mit dem Masterplan PAV (Praille-Acacias-Vernets) aus nächster Nähe.

Wie gewohnt berichten wir in unserem Magazin Prime Times zum Halbjahr über die finanzielle Entwicklung des Konzerns und über die Veränderungen des Marktumsfelds. Das laufende Geschäftsjahr wird von einer erfolgreichen Projektentwicklung besonders beeinflusst: Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen im Maaghof in Zürich-West wird ein Gewinnbeitrag nach Steuern von rund CHF 30 Mio. resultieren. Die bereits nahezu abgeschlossene Vermarktung der 137 Mietwohnungen des Maaghofs bestätigt, dass das ehemalige Industriequartier eine ungebrochene Attraktivität ausübt und sich als Subzentrum in Zürich etabliert hat.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre und freue mich über Anregungen.



MARKUS GRAF
CEO der Swiss Prime Site AG



• **TITELBILD**
• Hauptsitz Post/Majowa, Bern:
• Der Neubau im Wankdorf-
• City-Quartier dient der Post
• als Hauptsitz.
•
•
•
•



01

- BACKGROUND -

Die Büroarbeit ist einem rasanten Wandel unterworfen. Digitalisierung, Globalisierung und neue Arbeitszeitmodelle prägen New Work und bieten Potenziale für Vermieter von Büroflächen.

S. 4



02

- IMMOBILIENMARKT -

In den nächsten zehn Jahren kann mit einer steigenden Nachfrage nach Büroflächen gerechnet werden. Ein Teil des künftigen Bedarfs steht bereits heute zur Verfügung.

S. 10



03

- INTERVIEW -

Das Segment Leben und Wohnen im Alter hat hohes Wachstumspotenzial. Dr. Luca Stäger, CEO der Tertianum AG, erklärt, wie er es ausschöpfen will und weshalb er auf mehrere Marken setzt.

S. 14



05

- LIFESTYLE -

Jelmoli Personal Shopping setzt neue Maßstäbe beim persönlichen Einkauf. Personal Shoppers sorgen für eine stilsichere Beratung und einen hohen Erlebniswert.

S. 24

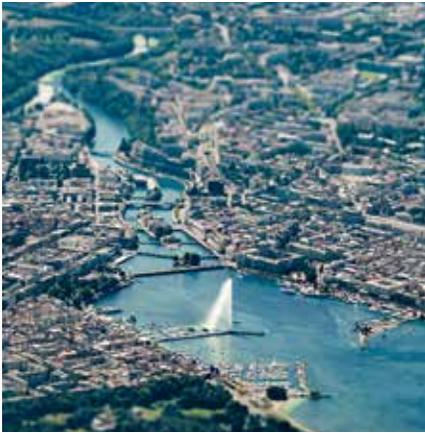


06

- OBJEKTE UND PROJEKTE -

Im Portfoliomanagement von Swiss Prime Site spielen Neubauprojekte eine wichtige Rolle. Dabei wird sehr selektiv vorgegangen – dies zum Wohl der Aktionäre.

S. 26

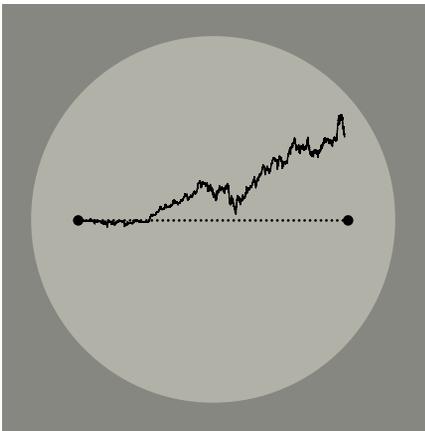


04

- FOKUS -

Genf wächst schnell und hat grosse städtebauliche Pläne. Swiss Prime Site ist an vorderster Front mit dabei und verfolgt derzeit vier Grossprojekte.

S. 18



%

- REPORTING -

Auszug aus dem Halbjahresbericht
per 30. Juni 2015

S. 33

INHALT

EDITORIAL 1

01 BACKGROUND

New Work – in die Zukunft denken 4

02 IMMOBILIENMARKT

Büroflächen bleiben attraktiv 10

03 INTERVIEW

Tertianum Gruppe – «Wir sind agiler geworden.»
Gespräch mit Dr. Luca Stäger und Daniel Staffelbach 14

04 FOKUS

Masterplan Praille-Acacias-Vernets (PAV) weist den Weg 18

05 LIFESTYLE

Jelmoli Personal Shopping – Die bequeme Art einzukaufen 24

06 OBJEKTE UND PROJEKTE

Nah am Markt und gut diversifiziert 26

SHORT MESSAGES

Swiss Prime Site – designerter CEO, René Zahnd 32
Swiss Prime Site – neuer CFO, Markus Meier 32
Wincasa – digitalisierter Mieterwechsel 32
Home of Fashion Jelmoli 32

% REPORTING

Bericht zum ersten Halbjahr 2015 33
Swiss Prime Site mit starkem Gewinnwachstum 34
Schlüsselzahlen 36
Portfolio 40
Aktie 41



01

BACKGROUND

AUF DEM WEG IN
EINE MULTILOKALE
UND AGILE
BÜROWELT

NEW WORK – IN DIE ZUKUNFT DENKEN

AUTOR | Dr. Jörg Kelter

Immer mehr Unternehmen und Beschäftigte befassen sich mit der Frage, wie sich Büroarbeit zukünftig entwickelt. Getrieben von Digitalisierung, Globalisierung und einem wachsenden Fachkräftemangel in einer alternden Gesellschaft gehen viele Experten davon aus, dass das Thema New Work in den nächsten zehn Jahren einen Quantensprung erleben wird.

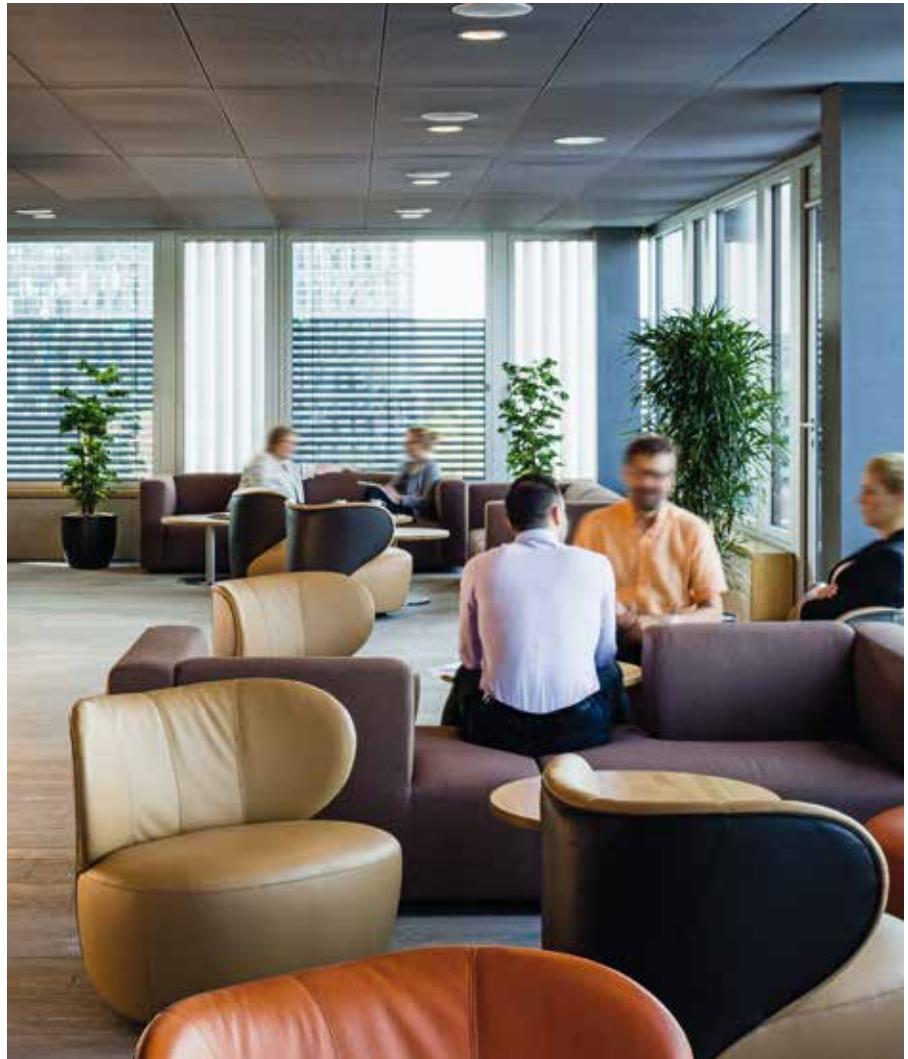
Was ist zu tun, um bei einem sich immer stärker abzeichnenden Fachkräftemangel die eigene Arbeitgeberattraktivität zu erhöhen? Und wie können zukünftig insbesondere die Leistungsfähigkeit und die Motivation von Büro- und Wissensarbeitern bestmöglich unterstützt werden?

IN DER VERGANGENEN DEKADE WAR DIE FLEXIBILISIERUNG UNSERER ARBEITSWELT ÜBERWIEGEND VON DEN UNTERNEHMEN GETRIEBEN.

Die strategische Ausrichtung auf eine zunehmend digitalisierte und vernetzte Arbeitswelt sollte für Arbeitgeber, Büroplaner sowie für Mieter und Vermieter von Büroflächen ganz oben auf der Agenda stehen.

DIGITALISIERUNG UND MAXIMALE MEDIALE UNTERSTÜTZUNG

Die sich abzeichnende, neue digitale Revolution bedeutet am Ende nichts anderes als eine noch weitreichendere und höchst vernetzte Kommunikation. In einer am Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO in Stuttgart durchgeführten Delphi-Studie* mit unterschiedlichen Thesen zur Zukunft der Büroarbeit erwarten über 80% der befragten Experten bereits für das Jahr 2025, dass es bis dahin üblich ist, kreative und komplexe Zusammenhänge an grossflächigen, berührungssensitiven digitalen Oberflächen zu visualisieren und zu bearbeiten. Damit



SKYKEY, ZÜRICH-NORD | Lounges sind aus dem Arbeitsalltag der Alleinmieterin Zürich Versicherungsgesellschaft Schweiz AG nicht mehr wegzudenken.

werden insbesondere auch Wände, die bislang innenarchitektonisch eher stiefmütterlich behandelt werden, zukünftig weit mehr Funktionen auf- und übernehmen.

Hingegen erwartet die Mehrheit der Experten nicht, dass Arbeitsumgebungen, die sich automatisch auf persönliche Arbeitssituationen und Stimmungen einstellen, im Jahr 2025 üblich sein werden. Tischhöhen, Beleuchtungen und Klimateinstellungen, die sich individuell und sensorgesteuert an die Nutzer anpassen, werden bis dahin noch eher selten realisiert sein.

DIE ZWEITE FLEXIBILISIERUNGSWELLE

In der vergangenen Dekade war die Flexibilisierung unserer Arbeitswelt und Arbeitsweisen überwiegend von den Unternehmen getrieben. Einflussfaktoren waren die Globalisierung und die verteilte Wertschöpfung, der Innovations- und Wettbewerbsdruck sowie raschere Marktveränderungen. Diese Faktoren führten zu zunehmend flexibleren Arbeits- und Organisationsformen.

* Spath, Dieter (Hrsg.); Bauer, Wilhelm; Rief, Stefan; Kelter, Jörg; Haner, Udo-Ernst; Jurecic, Mitja: Arbeitswelten 4.0 – Wie wir morgen arbeiten und leben. Stuttgart: Fraunhofer-Verlag, 2012



HAUPTSITZ POST/MAJOWA, BERN | Der New Work-Ansatz erfordert eine breite Palette unterschiedlicher Raummodule, Arbeitsmöglichkeiten und Mehrwertangebote.

In der nun anstehenden zweiten Flexibilisierungswelle wird sich dieser Trend deutlich verstärken – dieses Mal insbesondere getrieben von den Bedürfnissen der Mitarbeitenden. Selbstbewusst verlangen sie optimale Arbeitsbedingungen im Interesse ihres Wohlbefindens und ihrer Produktivität, aber auch bezüglich Autonomie und Flexibilität. 75% der in der obengenannten Delphi-Studie befragten Experten erwarten bereits für das Jahr 2025, dass Mitarbeitende insbesondere auch zur Unterstützung, Versorgung und Pflege älterer Angehöriger massiv flexiblere Arbeitsformen nachfragen werden.

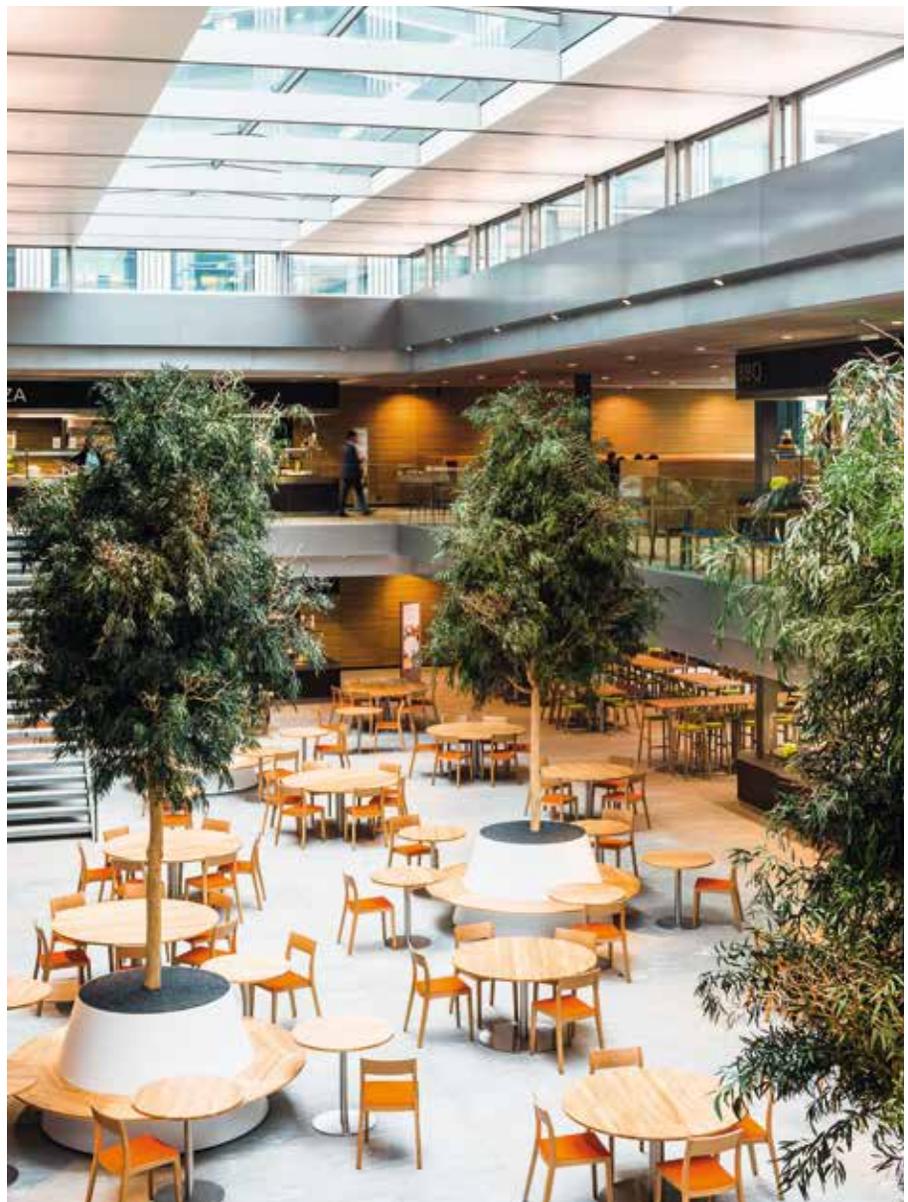
: **DESK SHARING IST** :
 : **ZU VERSTEHEN** :
 : **ALS DIE CHANCE AUF** :
 : **EIN «KANN» UND** :
 : **NICHT ALS ZWANG** :
 : **ZUM «MUSS».** :

Etwa zwei Drittel der Experten gehen zudem davon aus, dass eine hohe Flexibilität bei der Wahl des Arbeitsorts (entweder zu Hause, im Büro oder in einem Co-Working-Center) dann auch

die Regel sein wird. Zeitlich und örtlich flexibles, multilokales Arbeiten wird sich demnach spätestens in der nächsten Dekade flächendeckend durchsetzen. Das bedeutet, dass zukünftig deutlich mehr Bürobeschäftigte unterschiedliche Orte und verschiedene räumliche Arbeitsumgebungen nutzen werden, als dies heute üblich ist. Für viele Menschen wird damit auch das Arbeiten von zu Hause aus immer selbstverständlicher. Büroarbeit wird verstärkt auch unterwegs oder in den zunehmend aufkommenden Co-Working-Centern in den Metropolen stattfinden.



PRIME TOWER, ZÜRICH | Die Akzeptanz innovativer Arbeitsplatzkonzepte hängt nicht zuletzt von einer qualitätsvollen und emotionalen Umsetzung ab.



SKYKEY, ZÜRICH-NORD | Die Cafeteria und der zweigeschossige Restaurantbereich bilden einen Hof und fördern die direkte Kommunikation.

DIE NEUE ROLLE DES BÜROS

Flexible Desk Sharing-Konzepte werden weiter zunehmen. Dies bedeutet nichts anderes, als dass ein Teil der ehemals fest zugeordneten Schreibtische gegen flexibel nutzbare Arbeitsplätze eingetauscht wird. Diese sind dann individuell und temporär buchbar, bieten adäquate Wechselmöglichkeiten zwischen unterschiedlichen Arbeitsumgebungen und sind in ein darauf abgestimmtes IT- und Technologiekonzept eingebettet. Die Erfahrung zeigt, dass der Wechsel zwischen diversen Arbeitsplätzen primär aufgaben- und aktivitätsbasiert gesteuert wird und



Digitale Oberflächen werden bis im Jahr 2025 üblich sein (Foto: © Haworth, Bluescape).

demzufolge auch nicht zwingend jeden Tag oder mehrfach täglich notwendig ist. In diesem Sinne ist Sharing immer zu verstehen als die Chance auf ein «Kann» und nicht als Zwang zum «Muss».

Die Akzeptanz derartiger Konzepte hängt nicht zuletzt von einer qualitätsvollen und emotionalen Umsetzung ab. Dies geschieht am besten auf Basis einer mög-

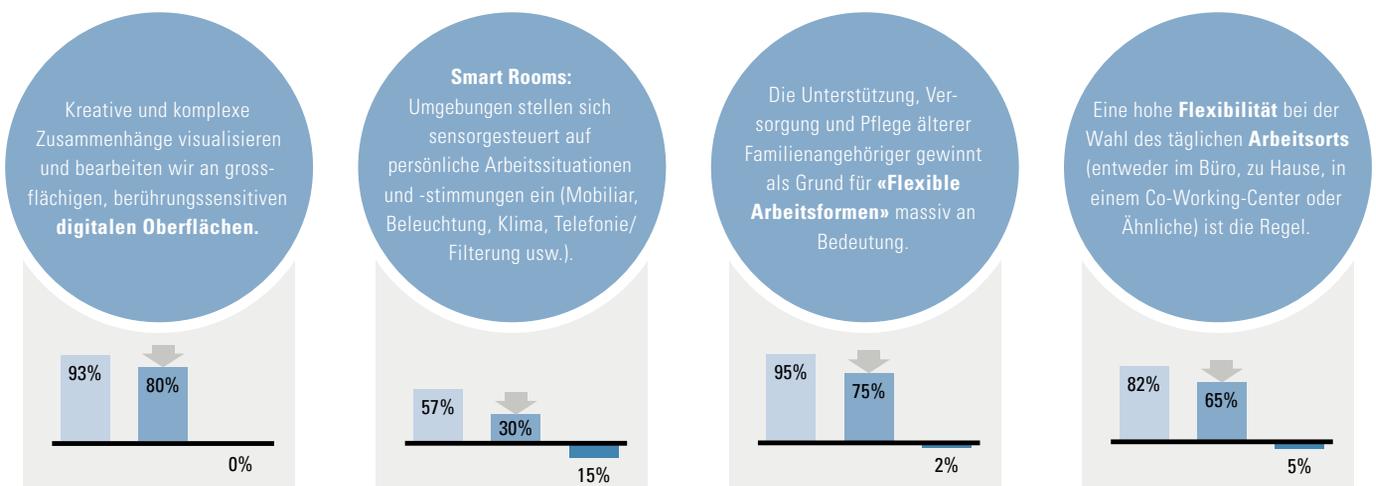
DER WECHSEL
ZWISCHEN DEN
ARBEITSPLÄTZEN
IST PRIMÄR
AUFGABENBASIERT.

lichst breiten Palette unterschiedlicher Raummodule, Arbeitsmöglichkeiten und

Mehrwertangebote, zum Beispiel in Form von Rückzugsräumen, Thinktanks, MediaTalk-Elementen, Meeting Points, Café-Bars, Lounge- oder Bibliotheks-zonen.

Gleichzeitig macht es Sinn, feste Ankerbereiche je Organisationseinheit zu definieren und Sharing nicht grenzenlos als «Free Seating über das ganze Haus» zu verstehen. Vielmehr gilt es, Begegnung,

THESEN ZUR ARBEITSWELT DER ZUKUNFT UND DEREN EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEITEN
OFFICE 21® – Forecast 2025



● Zustimmung insgesamt ● These ist so bis 2025 üblich ● Ablehnung/These wird nie üblich

Nähe, Transparenz und interdisziplinären Wissensaustausch in den Teams oder Abteilungen durch die passende Raumgestaltung zu fördern. Hierzu werden Büros zukünftig immer stärker in unterschiedliche Zonen unterteilt. Raumzonen, die sich deutlich voneinander unterscheiden, und Zonen «dazwischen», die diese verbinden und zur gemeinsamen Nutzung

NEW WORK-KONZEPTE SIND FÜR VORREITER-UNTERNEHMEN EIN DIFFERENZIERUNGSMERKMAL.

zur Verfügung stehen. Unternehmen werden für sich jeweils einen geeigneten Mix dieser Raumzonen erstellen müssen, weil die Anforderungen so individuell sind wie die Unternehmen selbst. Ein Konzept, das für alle gilt, gibt es hierfür nicht.

Für Vorreiterunternehmen sind umgesetzte New Work-Konzepte bereits heute ein innovatives Differenzierungsmerkmal. Allen erfolgreichen Projekten gemeinsam ist, dass sie ganzheitliche Veränderungsprozesse aufgesetzt und dabei Antworten und Lösungen in fünf elementaren Aktionsfeldern erarbeitet und umgesetzt haben:

- > Klare Vision und Leitplanken für das New Work-Konzept
- > Reflektion der eigenen Unternehmenskultur
- > Changemanagement für Menschen, Organisationen und Teams
- > Adäquate Digitalisierung und Technologieeinsatz
- > Qualitätsvolle Gestaltung von Arbeitsorten, Räumen und Settings

Insgesamt betrachtet stehen wir bei der Übertragung und Adaption der genannten Entwicklungen und Trends auf die betriebliche Realität erst am Anfang. Die nächsten zehn Jahre werden daher hochspannend verlaufen. Gute Antworten und qualitätsvolle Lösungen sind dringend gefragt und sollten strategisch geplant und möglichst agil umgesetzt werden.



SKYKEY | Der neue Vorzeigehauptsitz von Zurich Schweiz wurde 2014 offiziell eröffnet.



ZUR PERSON

Dr. Jörg Kelter ist Projektleiter im Competence Center «Workspace Innovation» am Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IAO in Stuttgart. Der Fokus seiner Arbeit liegt auf der Konzeption, Implementierung und Evaluierung innovativer und produktivitätsförderlicher Arbeits- und Bürowelten.

DR. ING. JÖRG KELTER | Fraunhofer-Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation IA0, Competence Center Workspace Innovation

02

..... IMMOBILIENMARKT

**NUR KONSEQUENTE
POSITIONIERUNG
HILFT NACHHALTIG**

BÜROFLÄCHEN BLEIBEN ATTRAKTIV

AUTOR | Dr. Stefan Fahrländer

Die Lage auf den verschiedenen Nutzermärkten präsentiert sich sehr heterogen. Während sich bei den Bürobauteilen schon seit längerer Zeit die Spreu vom Weizen trennt – Probleme weisen Altbauten an «Unlagen» sowie teilweise schlecht konzipierte Neubauten auf –, kränkt im Mietwohnungsmarkt insbesondere das gehobene Neubausegment. Getrieben von immer tieferen Verzinsungserwartungen bleiben die Marktwerte stabil oder entwickeln sich positiv.

Die Nachfrage nach Büroflächen wird unter Berücksichtigung des Raums von drei wesentlichen Faktoren getrieben: dem generellen Beschäftigungswachstum, dem nach wie vor grösser werdenden Anteil wertschöpfungsstarker Branchen des Dienstleistungssektors sowie der Zunahme büroaffiner Abteilungen und Betriebe aus dem Produktionssektor. Fahrländer Partner (FPRE) geht im Basisszenario davon aus, dass bis ins Jahr 2025 rund 5.3 Mio. m² Geschossfläche (GF) Büro zusätzlich nachgefragt werden. Dies entspricht rund 10% des aktuellen Bestands beziehungsweise rund 400 000 m² GF pro Jahr. Aufgrund des massiven Anlagedrucks sowie des Umstands, dass grosse Entwicklungsgebiete typischerweise eine

DIE KAUFINTERESSENTEN GEHEN DAVON AUS, DASS ENTWICKLUNGEN TROTZ DER HOHEN BAULANDPREISE GEWINNBRINGEND BLEIBEN WERDEN.

Mischnutzung aufweisen, wurde dieser Trendwert in den vergangenen Jahren deutlich übertroffen, sodass heute bereits ein Teil der künftigen Nachfrage bereitgestellt ist und entsprechend Leerstände bestehen. Gemäss CSL Immobilien sind dies landesweit rund 2.2 Mio. m² GF beziehungsweise 5.6% des Bestands. Entsprechend komfortabel ist die Lage für die Mietinteressenten, die Räumlichkeiten entsprechend ihren Bedürfnissen suchen. Gleichzeitig ist die Marktsituation natürlich eine Herausforderung für die Vermieter (vgl. Grafiken Zyklischer Ausblick Büroimmobilien und Preiserwartung Büro- und Geschäftshäuser). Mit der räumlichen Ausdehnung der Wohn-

städte ist es naheliegend, dass sich auch die Bürolandschaft verändert. Entsprechend entstehen seit einiger Zeit an den Verkehrsknoten im Umland neue Büro- und Dienstleistungscluster, die insgesamt gut absorbiert werden. Hingegen entstehen in der City sowie den städtischen Quartieren Leerstände, wobei insbesondere alte, sehr grosse Bürobauteile die grössten Probleme aufweisen. Hier stellt sich für Investoren die Frage, ob es nicht sinnvoller wäre, eine Umnutzung oder einen Neubau zu prüfen.

VENTIL WOHNUNGSMARKT

Die oben dargestellten Prognosen zur Büroflächennachfrage basieren auf dem Basisszenario des Prospektivmodells von FPPE, das auf geringeren Wachstumsraten basiert, als in den vergangenen Jahren zu beobachten war. Dasselbe gilt für den Wohnungsmarkt, wo der langfristige Trend bei der Haushaltsentwicklung seit bald zehn Jahren ebenfalls massiv überschritten wurde. Die Nachfrage ist von der Zuwanderung, der Alterung sowie der steigenden Zahl der Einpersonenhaushalte getrieben und hat die Langfrist-Bevölkerungsszenarien des Bundesamts für Statistik (BFS) jeweils deutlich übertroffen.

ZYKLISCHER AUSBLICK BÜROIMMOBILIEN

| Büroimmobilien (Neubau) – Schweiz | Nachfrage | | Angebot | | Erträge | | Anfangsrenditen | | Marktwerte | |
|------------------------------------|-----------|------|---------|------|---------|------|-----------------|------|------------|------|
| | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2015 | 2016 |
| Büro | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | → → | → → |
| Büroimmobilien (Neubau) – Regional | Nachfrage | | Angebot | | Erträge | | Anfangsrenditen | | Marktwerte | |
| | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2014 | 2015 | 2015 | 2016 |
| Genfersee | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | → → | → → |
| Jura | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | → → | → → |
| Mittelland | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | → → | → → |
| Basel | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | → → | → → |
| Zürich | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | → → | → → |
| Ostschweiz | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | → → | → → |
| Alpenraum | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | → → | → → |
| Südschweiz | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | ● → | → → | → → |

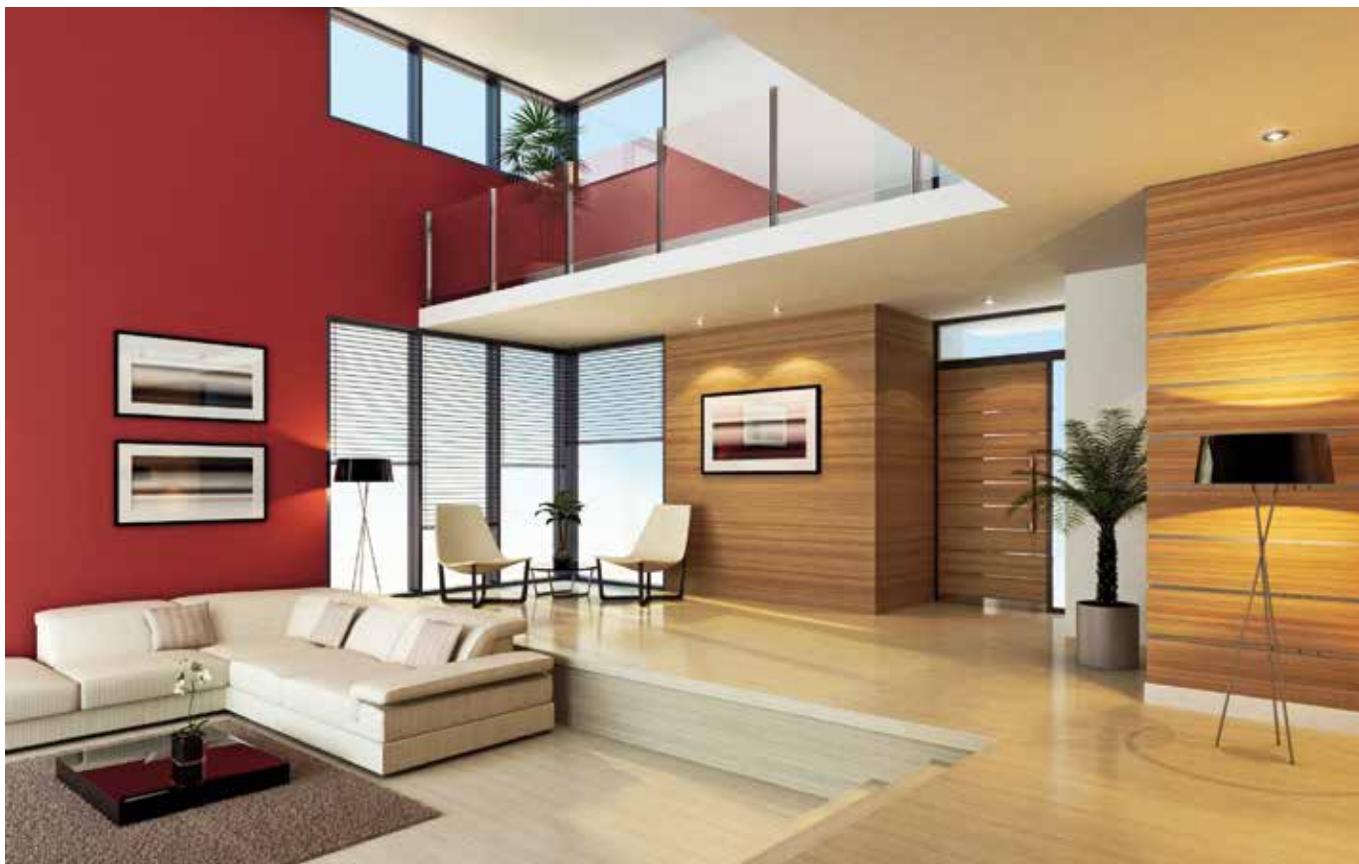
Alle Einschätzungen werden aus Eigentümer-/Verkäuferperspektive vorgenommen. Kreise beschreiben die aktuelle Lage:

● Unproblematisch ● Gewisse Probleme ● Problematisch

Pfeile beschreiben den Ausblick für die kommenden zwölf Monate:

→ Erwartete Verbesserung → Stabil → Erwartete Verschlechterung

Quelle: FPPE



LUXUSWOHNUNGEN | Die meisten zentral gelegenen Wohnungen, die heute leer stehen, sind zu grosszügig konzipiert und folglich zu teuer.

Trotz grosser Produktion entstand so Knappheit auf den Wohnungsmärkten, was zu einer Ausdehnung der Agglomerationen sowie steigenden Wohneigentumspreisen und Mieten führte. Heute ist insbesondere im Neubaubereich wohl der Peak erreicht beziehungsweise überschritten. Zwar steigen die Neubaumieten landesweit noch leicht an, der stark positive Trend scheint aber gebrochen, und insbesondere an den grosszentralen Lagen sind die Mieten im gehobenen Segment rückläufig. Der Hauptgrund hierfür ist, dass die Haushalte schlicht und einfach keine unbegrenzten Wohnbudgets haben und entsprechend nicht immer höhere Mieten zahlen können. Stehen heute an den grosszentralen Lagen Wohnungen leer, sind dies typischerweise (zu) grosszügig konzipierte und deshalb zu teure Neubauwohnungen. Hingegen akzentuiert sich der Wettbewerb um die zentral gelegenen Altbestände, denn diese sind aufgrund knapperer Grundrisse sowie aufgrund ihres Alters vergleichsweise günstig. Hier stellt FPRE gegenwärtig die stärksten Mietpreisanstiege fest.

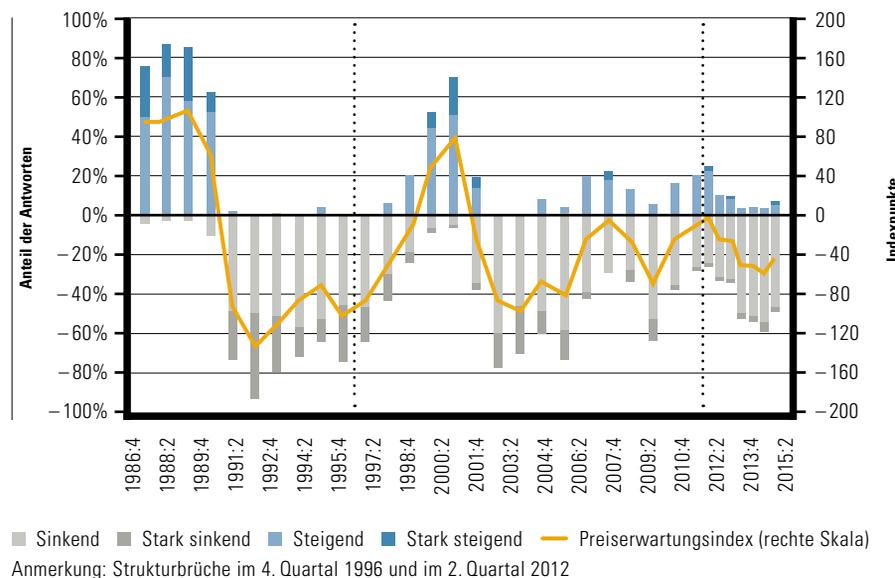
GROSSINVESTOREN IM VORTEIL

Während das Angebot an Bauland nach wie vor sehr gering ist – die Eigentümer erwarten wohl morgen mindestens gleich

hohe Preise wie heute –, ist die Nachfrage nach Bauland ungebrochen gross. Dies bedeutet, dass auch die Kaufinteressenten davon ausgehen, dass Entwicklungen trotz der hohen Baulandpreise gewinnbringend bleiben werden. In diesem Marktumfeld sind Grossinvestoren heute

im Vorteil, da sie praktisch die Einzigen sind, die grosse Entwicklungsprojekte – oftmals Industriebrachen an guten Lagen – überhaupt bewältigen können. Aufgrund der hohen Komplexität sowie der zu tätigen Vorleistungen und Investitionen sind diese Gebiete insofern in-

PREISERWARTUNG BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER



Quelle: HEV Schweiz/FPRE



KUNST | Die Flucht in sogenannte sichere Anlagen wie Kunst hat dazu geführt, dass die Cashflowrenditen von Immobilien relativ attraktiver geworden sind.

teressant, als nur eine vergleichsweise geringe Zahl von hoch professionellen Akteuren ein Kaufangebot machen kann. Solche Entwicklungsgebiete dürften auch bei einer allfälligen Marktkorrektur nicht zu den primären Verlierern zählen, denn sie befinden sich typischerweise an zentralen, stark nachgefragten Lagen. Hingegen ist bei einer Korrektur eher in der Peripherie – wo heute Bauland zu sehr hohen Preisen gekauft wird – mit Leerständen zu rechnen.

ANLAGEDRUCK TREIBT WERTE UND AKTIENKURSE

Der generelle Anlagenotstand und die verstärkte Flucht in sogenannte sichere Anlagen haben dazu geführt, dass die Renditen von Obligationen praktisch auf null gesunken sind und die Cashflowrenditen von Immobilien relativ attraktiver werden. Entsprechend steigen die Werte und Preise von Immobilien (vgl. Grafik Zyklischer Ausblick Büroimmobilien) und im Bereich der indirekten Immobilienanlagen zudem die Agios, was die Ausschüttungsrenditen von einem äusserst attraktiven Niveau auf ein nach wie vor attraktives Niveau reduziert.

Ob die Renditeanforderungen in absehbarer Zeit wieder steigen werden, steht

in den Sternen, denn seit 2008 folgt Krise auf Krise, sodass die gegenwärtige Entspannung der Lage vorübergehen könnte. Falls die Renditeanforderungen wieder steigen, bedeutet dies aber wohl auch, dass die konjunkturelle Lage in Europa deutlich verbessert wäre, dass damit der CHF-Kurs sinke und entsprechende

Konjunkturimpulse die Schweiz erreichten. Insofern wären zwar wohl diskontierungsseitige negative Impulse auf die Marktwerte zu erwarten, aber eben auch Verbesserungen auf der Ertragsseite. Was auch immer passiert: Es ist zu erwarten, dass die Immobilienpreise vorläufig hoch bleiben.



DR. RER. OEC. STEFAN FAHRLÄNDER | Partner und Präsident des Verwaltungsrats, Fahrländer Partner AG, Zürich

ZUR PERSON

Nach Studien der Volkswirtschaftslehre in Bern arbeitete Stefan Fahrländer am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin. Von 1998 bis 2001 sowie von 2003 bis 2005 arbeitete er als Analytiker und Projektleiter bei Wüest & Partner in Zürich. 2006 schloss er seine volkswirtschaftlich-ökonomische Dissertation zur Analyse der Schweizer Märkte für Wohneigentum an der Universität Bern ab.

Im Januar 2006 gründete er Fahrländer Partner Raumentwicklung, eine quantitativ orientierte Beratungsfirma für Raum- und Immobilienfragen.

03

INTERVIEW

ERFOLGREICHE
MEHRMARKEN-
STRATEGIE



„WIR SIND AGILER GEWORDEN.“

Dr. Luca Stäger, CEO der Tertianum AG und Mitglied der Konzernleitung von Swiss Prime Site, ist vom Wachstumspotenzial des Segments Leben und Wohnen im Alter überzeugt. Die Zugehörigkeit zum Swiss Prime Site-Konzern verschafft der Tertianum Gruppe ausgezeichnete Entwicklungsperspektiven.

Herr Stäger, was hat sich für Sie seit der Übernahme der Tertianum Gruppe durch Swiss Prime Site geändert?

Einerseits haben sich die unternehmerischen Perspektiven auch dank der Kapitalkraft und der Marktstellung von Swiss Prime Site massgeblich erweitert; andererseits hilft uns die von der Börsenkotierung verlangte Transparenz, mit diesen neuen Perspektiven verantwortungsbewusst umzugehen.

Mit dem Erwerb der Tertianum Gruppe gingen Immobilien im Wert von CHF 435 Mio. von der Tertianum AG zu Swiss Prime Site über. Trauern Sie diesen Immobilien nicht nach?

Wir haben mit Swiss Prime Site ein für unser Unternehmen ideales Mietverhältnis und sind durch die Abkoppelung der eigentlichen Immobilien agiler geworden.

„WIR HABEN
MIT TERTIANUM
EINE ENORM
STARKE MARKE.“

In welchen Bereichen konnten bislang die grössten Synergien erzielt werden?

Bei der Akquisition von neuen Projekten und bei der Zusammenarbeit mit WinCasa.

Worin bestehen die Vorteile Ihrer Mehrmarkenstrategie?

Wir haben mit Tertianum eine enorm starke Marke mit klarem Konnex zu Residenzen für edles Wohnen im Alter. Diese Marke wollten wir nicht verwässern. Mit der gewählten Mehrmarkenstrategie kann sich jede Marke auf ihre Kernkom-



LUCA STÄGER | «Auf unsere Projektpipeline sind wir sehr stolz.»

ZUR PERSON

Bevor Luca Stäger (1967) die Funktion des CEO der Tertianum Gruppe übernahm, war er Direktionspräsident der Schweizer Paraplegiker-Stiftung in Nottwil. Zuvor war er unter anderem als Berater bei Price Waterhouse, bei der Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich, als CEO der Spital Lachen AG und als Direktor der Privatklinik Bethanien AG, Zürich, tätig. Luca Stäger doktorierte 1994 an der Hochschule St. Gallen. Er ist Verwaltungsratspräsident des Schweizer Paraplegiker-Zentrums in Nottwil und Mitglied weiterer Verwaltungsräte sowie von Stiftungsräten.



Das dritte Standbein der Tertianum Gruppe sind die auf stationäre Dienstleistungen spezialisierten Perlavita Anlagen. Die Liegenschaft Perlavita Neutal befindet sich in Berlingen und liegt direkt am Untersee (Bodensee).

petenz beziehungsweise ihr Alleinstellungsmerkmal fokussieren.

Liessen sich Tertianum Residenzen auch mit Vitadomo Anlagen kombinieren?

Ja, wenn der Standort ein Potenzial für beide Marken hergibt und die Liegenschaft dazu geeignet ist. Eine gewisse örtliche Trennung muss aber gewährleistet sein, wie zum Beispiel, dass die oberen Wohnetagen den Residenzgästen vorbehalten sind und die hochstehende Gastronomie für die Residenzgäste abgetrennt ist.

Die Tertianum Gruppe betreibt derzeit 23 Häuser in der deutschen und italienischen Schweiz und hat eine ambitionierte Projektpipeline. Verkraftet Tertianum ein so starkes Wachstum?

Wir sind damit den strategischen Vorgaben des Verwaltungsrats und von Swiss Prime Site erfolgreich gefolgt und sind sehr stolz auf unsere Projektpipeline. Selbstverständlich passen wir unsere Strukturen laufend an das Wachstum an.

Wie sind Ihre Erfahrungen mit dem ersten Seniorenzentrum Vitadomo

Bubenzholz in Opfikon, das im April 2015 eröffnet wurde?

Unsere Erwartungen wurden bei Weitem übertroffen! Die ersten Mieter und Pflegegäste sind am 1. April 2015 eingezogen. Inzwischen sind 85% der Wohnungen und 90% der Pflegezimmer belegt. Alle Abläufe und Prozesse sind bestens eingespielt und die Rückmeldungen der Gäste sind sehr gut.

⋮ **“ WIR ERWARTEN DAS NACHFRAGEWACHSTUM VOR ALLEM BEI VITADOMO. ”** ⋮

Im Tessin werden gleich drei Vitadomo Projekte realisiert. Was macht diesen Markt so interessant?

Dass wir in einer relativ kleinen Region auf Anhieb den Markt so schnell bearbeiten konnten, hat mit den besonderen Umständen zu tun. Im Tessin gab es bisher keine Angebote wie das Vitadomo Modell. Das Tessin brauchte dringend seniorengerechte Wohnungen kombiniert mit Pflegeplätzen. Wir konnten mit Vitadomo ein überzeugendes Konzept zum richti-

gen Zeitpunkt präsentieren. Damit haben wir unsere Mitbewerber überrannt.

Wenn es um Sie persönlich geht: Wie möchten Sie Ihren Lebensabend verbringen?

Nun, ich hoffe, meine Frau und ich werden lange gesund bleiben und Zeit haben für unsere drei Töchter und – wer weiss – unsere Enkelkinder.

Sind Sie vom Typ her eher der Vitadomo Mieter oder der Tertianum Gast?

Beide Konzepte bieten eine hohe Lebensqualität im Alter. Die Auswahl werden meine Frau und ich entsprechend unserem Einkommen und der Lage der dann bestehenden Häuser treffen. Bis zu diesem Entscheid wird es aber noch dauern.

Wie beurteilen Sie das Potenzial der älteren Menschen, die in den eigenen vier Wänden wohnen möchten?

Das Potenzial ist sehr gross. Wir erwarten das Nachfragewachstum vor allem bei den Vermietungen eigener Wohnungen mit Servicedienstleistungen auf Abruf, also den Vitadomo Seniorenzentren.

VERTRAUEN AUF PRIVATES UNTERNEHMERTUM

Herr Staffelbach, seit 2014 sind die Krankenkassenbeiträge an die Pflegekosten in Pflegeheimen einheitlich auf maximal CHF 108 beschränkt. Die Bewohner zahlen CHF 21.60 und die Differenz zu den effektiven Kosten muss von der öffentlichen Hand übernommen werden. Was bedeutet diese Themenstellung für die Tertianum Gruppe und speziell für die auf stationäre Leistungen spezialisierte Perlavita?

Dass wir drei Kostenträger haben, stellt sehr hohe Ansprüche an die betriebswirtschaftliche und buchhalterische Führung des Betriebs. Dank der uns von der Börsenregulierung auferlegten Transparenz und dank unserer Grösse haben wir auf unsere Mitbewerber, die kleiner oder gar als Einzelbetriebe unterwegs sind, einen grossen Vorsprung. Je komplexer die Marktregulierung, umso mehr Vorteile haben Sie als grosser Marktteilnehmer gegenüber der Konkurrenz und umso höher sind die Markteintrittsschwellen für neue Mitbewerber.

Wo würden Sie den Hebel ansetzen, um die Kostensteigerungen im Gesundheits- und Pflegewesen einzudämmen?

Man darf nicht meinen, dies lasse sich einfach mit staatlichen oder politischen Markteingriffen erreichen. Ich vertraue auf privates Handeln und Unternehmertum. Gerade unser Vitadomo Konzept beweist, dass ein privater Leistungsanbieter mit Innovationen im Segment Leben und Wohnen im Alter zur Kostensenkung beitragen und gleichzeitig die Autonomie und damit die Lebensqualität im Alter steigern kann. Mit unserem Konzept des variablen Dienstleistungsbezugs gehen wir individuell auf die Bedürfnisse unserer Gäste ein und sichern so kostengünstig möglichst lange deren Autonomie in den eigenen vier Wänden. Gleichzeitig haben sie jederzeit die Sicherheit, Hilfe vor Ort zu bekommen, und die Gewissheit, bei einer allfälligen schweren Pflegebedürftigkeit im gleichen Haus ein Pflegebett zu erhalten.

DIE GESCHÄFTSBEREICHE DER TERTIANUM GRUPPE

| TERTIANUM | VITADOMO | PERLAVITA |
|--|---|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
| Residenzielles Wohnen mit umfassenden Serviceleistungen im Premiumbereich und Pflege | Betreutes Wohnen und Pflege in Sicherheit mit Leistungen à la carte im mittleren Preissegment | Stationäre Dienstleistungen rund um Gesundheitsfragen im Alter |



DANIEL STAFFELBACH | Rechtsanwalt und Mitglied des Verwaltungsrats der Tertianum AG

ZUR PERSON

Daniel Staffelbach (1966) ist Rechtsanwalt und Partner bei der Kanzlei Walder Wyss AG, Zürich, wo er primär Klienten in den Bereichen Gesundheitswesen, Life Science und Versicherungen prozessiert und berät. Nach seinem Studium an der Universität Bern arbeitete er unter anderem in der Leistungsabteilung eines Versicherungskonzerns und leitete den Rechtsdienst einer führenden Krankenversicherung. Daniel Staffelbach war nebenamtlich als Richter am Schweizerischen Bundesgericht tätig.



04

..... FOKUS

**GENÈVE WILL
HOCH
HINAUS**

MASTERPLAN PAV WEIST DEN WEG



Blick auf die Visualisierung Praille-Acacias-Vernets (PAV) mit drei geplanten Hochhäusern an der Place de L'Etoile (© Pierre-Alain Dupraz Architecte ETS FAS & Gonçalo Byrne Arquitectos LDA).

Mit einem Anteil von 22% am gesamten Portfoliowert ist Genf nach Zürich (41%) der zweitwichtigste regionale Immobilienmarkt von Swiss Prime Site. Er zeichnet sich zudem durch eine hohe Wachstumsdynamik aus. Die Städteplanung in Genf ist deshalb für Swiss Prime Site von grosser Bedeutung und wird sehr aufmerksam verfolgt und unterstützt, wie CIO Peter Lehmann betont.

Zu den Bestandsimmobilien von Swiss Prime Site gehören etwa die Kaufhausliegenschaft an der legendären Rue du Rhône sowie das benachbarte Geschäftshaus an der Place du Molard oder das Shoppingcenter La Praille in Grand-Lancy mit dem 2014 erstellten Multiplexkino. Zugleich hat Swiss Prime Site eine attraktive Pipeline an Grundstücken und Projekten (siehe «Swiss Prime Site baut an Genfs Zukunft» auf Seite 20).

20 000 NEUE ARBEITSPLÄTZE, 11 000 NEUE WOHNUNGEN

Die magischen drei Buchstaben der Genfer Stadtentwicklung lauten PAV und stehen für Praille-Acacias-Vernets sowie den Masterplan für ein rund 230 Hektar grosses Quartier auf dem Gebiet von Genf (Stadtquartier Vernets), Carouge und Lancy. Der Masterplan wurde durch den Kanton zusammen mit Genf, Carouge und Lancy erarbeitet und am 1. April 2015 vom Staatsrat verabschiedet. Mark Müller, ehemaliger Präsident des Staatsrats der Republik und des Kantons Genf, bezeichnete den PAV als «das ehrgeizigste

Bauprojekt seit der Schleifung der Genfer Stadtbefestigung».

In den nächsten Jahrzehnten ist geplant, die Zahl der Arbeitsplätze von heute 20 000 auf 40 000 zu erhöhen und bis zu 11 000 neue Wohnungen zu errichten. Genf leidet seit Jahren unter einer unbefriedigenden Wohnbauproduktion. Als hemmend für Investoren hat sich insbesondere das Gesetz über den Abriss, die Umwandlung und die Renovation von Wohnhäusern (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations, LDTR) erwiesen. Es engt die Mietpreisgestaltung stark ein und will die Mieter vor spekulativen Immobilieneigentümern schützen. Immerhin hat die Genfer Stimmbevölkerung am 14. Juni 2015 einer Lockerung der LDTR und einer künftig möglichen Umwandlung von Büroflächen in Wohnraum zugestimmt. Wie stark diese Änderung das Wohnangebot beeinflussen wird, kann heute nicht abgeschätzt werden.

Im PAV sind für Wohnungen primär die Teilgebiete Acacias und Grosselin vorgesehen. Es geht aber nicht darum, reinen Tisch zu machen, präzisieren die Verantwortlichen des Masterplans. Die gewachsenen urbanen ökonomischen und gesellschaftlichen Strukturen bilden vielmehr die Basis, auf der die Entwicklung aufbaut. Angesagt ist eine evolutionäre, rollende Planung. Diese kommt allerdings nicht ohne einige markante Zeichen des Aufbruchs und des Neuanfangs aus. Was

eignet sich dazu besser als Hochhäuser? Im Geschäftsviertel L'Etoile mit einer Fläche von 400 000 m² sind drei 175 m hohe Türme geplant. Swiss Prime Site hat im Juni 2015 die Absicht bekundet, einen der drei Türme zu erstellen. Das Hochhaustrio soll durch kleinere Gebäude mit kommerziellen Flächen, einem Hotel und Wohnungen ergänzt werden. Unlängst hat der Genfer Staatsrat Antonio Hodgers überdies die Idee lanciert, in diesem Teilgebiet ein neues Justizgebäude zu bauen.

„ SWISS PRIME SITE KANN IM ESPACE TOURBILLON IN PLAN-LES-OUATES PRODUKTIONS- UND GEWERBEFLÄCHEN ANBIETEN, DIE SICH FÜR ETLICHE IM PAV ANSÄSSIGE BETRIEBE HERRVORRAGEND EIGNEN. ”

SYLVÈRE BERNEY
Swiss Prime Site AG, Genf

GEWERBLICHE STRUKTUREN ALS HERAUSFORDERUNG

Die Realisierung des neuen Geschäftsviertels ist für die Entwicklung in La Praille eine Herausforderung. Hier dominieren heute 160 Industrieunternehmen und Gewerbetreibende, die ihre zentralen Standorte nicht ohne Not aufgeben wollen. Mehrere dieser Unternehmen haben mit dem Kanton Genf Baurechtsverträge abgeschlossen, die noch bis ins Jahr 2060 gültig sind. Ohne gleichwertige Alternativen sind die Firmeninhaber nicht bereit, ihre Betriebe umzusiedeln und ihre Grundstücke den Fantasien der Städteplaner zu überlassen. «Swiss Prime Site hat hier insofern eine Trumpfkarte in der Hand, als sie im geplanten Espace Tourbillon in Plan-les-Ouates Produktions- und Gewerbeflächen anbieten kann, die sich für etliche im PAV ansässige Betriebe hervorragend eignen», erklärt Sylvère Berney, der das Genfer Büro von Swiss Prime Site leitet.

SWISS PRIME SITE BAUT AN GENFS ZUKUNFT

Swiss Prime Site ist in Genf als Partnerin für die städtebauliche Entwicklung und für Investitionen in Neubauprojekte stark engagiert. Der Schwerpunkt liegt auf zukunftsweisenden Grossprojekten mit kommerziellen Nutzungen. Details zu den vier Entwicklungsgebieten finden Sie auf Seite 22.

02

PRÉ-BOIS/VMA

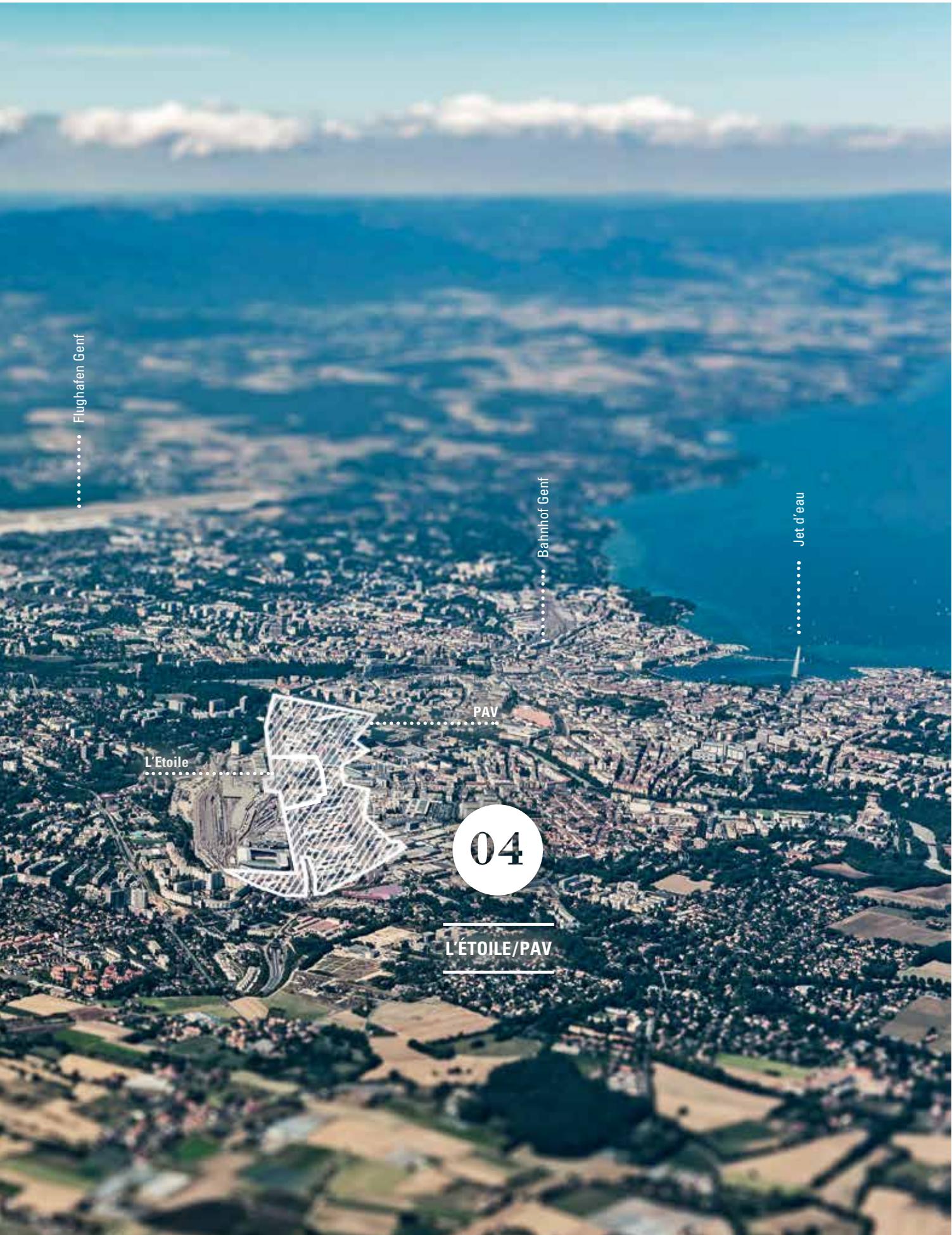
01

RIANTBOSSON

Autobahn A1

03

ESPACE TOURBILLON
PLAN-LES-OUATES



..... Flughafen Genf

..... Bahnhof Genf

..... Jet d'eau

L'Etoile

PAV

04

L'ÉTOILE/PAV



Die drei Sektoren des PAV

01

RIANTBOSSON

Am Chemin de Riantbosson – direkt an der nordwestlichen Grenze des Flughafengeländes – ist Swiss Prime Site über die Aktiengesellschaft EACR an einer 4 414 m² umfassenden Parzelle beteiligt. Sie liegt in der Industriezone von Riantbosson, wo bereits zahlreiche Einzelhändler und Gewerbetreibende angesiedelt sind. Die ungebrochen starke Nachfrage nach Retailflächen hat Swiss Prime Site veranlasst, ein Neubauprojekt mit rund 7 500 m² Verkaufs-, Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen sowie 120 unterirdischen Parkplätzen zu schaffen. Vorausgesetzt, dass die Baubewilligung wie erwartet bis Ende 2015 eintrifft, könnte das Retail- und Gewerbezentrum im Herbst 2017 eröffnet werden.

03

ESPACE TOURBILLON PLAN-LES-OUATES

Enormes Potenzial verspricht das Grossprojekt Espace Tourbillon in Plan-les-Ouates, das Swiss Prime Site in zwei Etappen realisieren will. Es besteht aus fünf Gebäuden, die zur logistischen Erschliessung unterirdisch miteinander verbunden sind und eine Nutzfläche von 78 000 m² aufweisen. Die Flächen sind für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie für Büros vorgesehen. Mit dem Espace Tourbillon will Swiss Prime Site bewusst ein breites Spektrum an kommerziellen Mietern ansprechen, weshalb schon Flächen ab 100 m² angeboten werden. Es ist auch möglich, ausschliesslich ein ganzes Gebäude ab 8 000 m² zu mieten. «Das Konzept lässt es zu, dass sogar die Fassade an das Erscheinungsbild einer Firma angepasst wird», betont Sylvère Berney. Swiss Prime Site ist mit verschiedenen Interessenten im Gespräch. Das 28 429 m² grosse Grundstück befindet sich im Alleineigentum von Swiss Prime Site.

www.espacetourbillon.ch

02

PRÉ-BOIS/VMA

An der Route du Pré-Bois, die im Südosten an den Flughafen Genf angrenzt, hält Swiss Prime Site ein Grundstück von 7 631 m² im Alleineigentum und eine weitere Parzelle von 2 156 m² im Baurecht. Auf der kleineren Parzelle befindet sich zurzeit eine Tiefgarage. Swiss Prime Site plant später ein zeitgemässes Dienstleistungsgebäude. Das Teilgebiet Pré-Bois gehört zum Grossprojekt Vernier-Meyrin-Aéroport (VMA), das sich über 180 Hektar auf beiden Seiten der Autobahn A1 Genf–Lausanne ausdehnt. Die ganze Fläche ist ein urbanes Entwicklungsgebiet, das in den nächsten Jahren im Hinblick auf eine höhere Lebensqualität ausgebaut, erneuert und verdichtet wird. Im Teilgebiet Pré-Bois, das sich Swiss Prime Site mit weiteren sieben Grundeigentümern teilt, wird bis Ende des Jahres eine «Demande de Renseignement» eingereicht. Swiss Prime Site wird das bestehende Grundstück durch den Erwerb der Parzelle eines privaten Eigentümers und eines Baurechts vom Kanton arrondieren und plant, darauf ein Bauprojekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 200 Mio. zu realisieren. «Die Lage direkt am Flughafen und die hervorragende Verkehrsanbindung machen das Projekt Pré-Bois ausserordentlich interessant», sagt Sylvère Berney.

04

L'ÉTOILE/PAV

Im Sektor L'Étoile des Masterplans Praille-Acacias-Vernets (PAV) ist der Bau dreier Hochhäuser mit Mischnutzung vorgesehen. Die Türme sollen bis zu 175 m in den Himmel ragen und damit zum Wahrzeichen des neuen Stadtteils werden. Swiss Prime Site hat für den Erwerb einer der Parzellen und des ersten Turms im Juni 2015 eine Absichtserklärung abgegeben. Die Realisation des Projekts wird nicht vor 2025 erwartet.



GENÈVE – STADT VON WELTRUF

Obwohl die Stadt Genf nur 200 000 Einwohner zählt, hat sie eine beneidenswerte internationale Ausstrahlung. Diese verdankt sie unter anderem den rund 20 Weltorganisationen und internationalen Firmen aus den Bereichen Life Science, Hightech, Rohstoffhandel und Finanzdienstleistungen. Ihrem Ruf als führender Standort für Wissenschaft, Forschung und Entwicklung wird Genf beispielsweise mit dem Campus Biotech in Sécheron gerecht. Der Campus entsteht am früheren Firmensitz von Merck Serono. Während heute rund 600 Personen dort tätig sind, dürfte die Beschäftigtenzahl bis 2018 auf 1 200 ansteigen. Hinter dem Campus Biotech stehen die Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne (EPFL), die Universität Genf, der Unternehmer Hansjörg Wyss und die Familie Bertarelli.

STARKES BEVÖLKERUNGS- WACHSTUM

Im Kanton Genf wurden Ende 2014 rund 483 000 Einwohner gezählt. Davon sind 41% Ausländer. Diese waren auch für die letztjährige Bevölkerungszunahme von 1.8% verantwortlich, die höchste Wachstumsrate seit den 1960er-Jahren. Mit einer Fläche von nur 282 km² ist Genf praktisch ein Stadtkanton. Zusammen mit den angrenzenden Gemeinden im Kanton Waadt und in Frankreich entsteht jedoch ein Einzugsgebiet mit einer Fläche von rund 2 000 km² und beinahe einer Million Einwohnern.

103 KM STAATSGRENZE MIT FRANKREICH

Mit dem Ziel, verschiedene Infrastrukturprojekte in der Agglomeration der Städte Genf und Carouge auf den Weg zu bringen und zu koordinieren, wurde 2008 die Plattform Grand Genève (www.grandgeneve.org) ins Leben gerufen. Ihre 24 Repräsentanten der Stadt Genf und der umliegenden Kommunen engagieren sich für eine nachhaltige regionale Entwicklung des Metropolangebiets und für eine höhere Lebensqualität seiner Bewohner. Angesichts des starken Bevölkerungswachstums – von 1990 bis 2014 um rund 250 000 Personen auf aktuell nahezu 950 000 Einwohner – sind die Herausforderungen beträchtlich. Sie bedingen in den meisten Fällen grenzüberschreitende Lösungen, denn die Kantonsgrenze verläuft nur gerade über 4,5 km zur Schweiz, aber über 103 km zu Frankreich.

Eines der wichtigsten Projekte ist die Bahnverbindung Cornavin–Eaux-Vives–Annemasse (CEVA), eine neue S-Bahn zwischen Hochsavoyen und Genf. Der Startschuss für den Ausbau zu einem Streckennetz von 230 km und von 40 Bahnhöfen erfolgte am 19. Mai 2015. Nach Fertigstellung im Jahre 2019/2020 werden Genf Cornavin und Annemasse während der Spitzenzeiten im 10-Minuten-Takt verbunden sein. Die Fahrt wird dann gerade mal 20 Minuten dauern.



Die Place du Molard mit Blick auf die beiden geschichtsträchtigen Swiss Prime Site-Liegenschaften



SYLVÈRE BERNEY | Leiter Büro Genf,
Swiss Prime Site AG

ZUR PERSON

Der gebürtige Genfer mit Jahrgang 1953 leitet seit Anfang 2015 das Büro Genf von Swiss Prime Site. Er verfügt über langjährige Erfahrungen im schweizerischen Detailhandel und Immobilienmarkt, unter anderem in seiner Tätigkeit für C&A, Coop Genf und als Mitglied der Generaldirektion von EPA. Danach leitete Sylvère Berney die Jelvoli Immobilier Suisse Romande. Mit der Übernahme von Jelvoli durch Swiss Prime Site wurde Sylvère Berney Geschäftsleitungsmitglied von Wincasa (seit 2012 ebenfalls Teil von Swiss Prime Site).

A man in a dark suit and red tie stands in a clothing store, looking at a mirror. The store has a modern, minimalist design with large glass panels and recessed ceiling lights. In the background, another man in a similar suit is visible, and a rack of clothing is partially seen on the right. The overall atmosphere is professional and sophisticated.

05

LIFESTYLE

**JELMOLI
INDIVIDUALISIERT
KUNDENNÄHE**

JELMOLI PERSONAL SHOPPING – DIE BEQUEME ART EINZUKAUFEN

Sie brauchen dringend etwas Neues zum Anziehen, doch Ihre Zeit ist knapp? Oder Sie suchen ein Geschenk, aber es fehlt Ihnen an Ideen? Dann sind Sie beim Personal-Shopping-Team von Jelmoli in den besten Händen. Die Stilexpertinnen bieten Ihnen nämlich eine Beratung ganz nach Ihren Wünschen und passend zu Ihrem Stil.

Personal Shopping erfreut sich weltweit wachsender Beliebtheit. Je weniger Zeit die Menschen haben, desto empfänglicher sind sie für die Dienste von Personal Shoppers. Es sind dies in aller Regel Stylisten oder Modedesigner mit einer Zusatzausbildung in Stilberatung. Damit erfüllen sie in idealer Weise die Voraussetzungen, um auf jeden Typ einzugehen und ihn mit seinem persönlichen Stil ins beste Licht zu rücken.

„ **JELMOLI PERSONAL SHOPPING IST GEEIGNET FÜR JEDEN STILBEWUSSTEN KUNDEN.** ”

Jelmoli gehört zu den Ersten in der Schweiz, die diesen Service anbieten, und dies mit grossem Erfolg. Die Kunden werden bei Jelmoli in einer eigens dafür eingerichteten VIP-Lounge empfangen. Auf Wunsch bereitet der Personal Shopper dort eine Vorauswahl vor, aufgrund eines Fragebogens, den der Kunde im Vorfeld ausgefüllt hat. Im Anschluss findet in entspannter Atmosphäre die Anprobe statt.

ZWISCHEN EFFIZIENZ UND ERLEBNIS

Jelmoli Personal Shopping ist geeignet für jeden stilbewussten Kunden. Während die einen Kunden den Service schätzen, weil die ehrliche und kompetente Beratung Zeit spart und mit individueller Diskretion erfolgt, ist Shopping für andere eine schöne Freizeitaktivität mit hohem Erlebniswert. Personal Shopping bei Jelmoli wird den Ansprüchen beider Kundenprofile gerecht.

Jelmoli bietet keine «Vorher/Nachher-Beratung». Es kann zwar vorkommen,



Eine typengerechte Beratung ist garantiert.

dass ein Kunde/eine Kundin, tatsächlich einen neuen Stil sucht, meistens kennt aber die Kundschaft ihren Stil schon sehr genau. Hier verstehen die Jelmoli Personal Shopper ihre Aufgabe darin, aus dem riesigen Sortiment die passende Mode für den Kunden individuell zusammenzustellen.

Personal Shopping bei Jelmoli beschränkt sich nicht auf Mode. Auch in der Parfümerie, bei der Wohnungseinrichtung und für die Auswahl der richtigen Geschenke stehen dem Kunden Experten zur Seite. Im Food Market kann man sogar seine Einkaufsliste abgeben und sich die Produkte nach Hause liefern lassen.

Inhaber einer Jelmoli Card profitieren kostenlos von diesem einzigartigen Service. Ansonsten beträgt der Mindesteinkauf CHF 500.

ANMELDUNG JELMOLI PERSONAL SHOPPING

Telefon +41 44 220 47 47
 E-Mail personal.shopping@jelmoli.ch



Jelmoli Personal Shopping spart Zeit und ist effizient.

A photograph of a modern, multi-story building with a grid of windows. In the foreground, there is a paved courtyard with several trees, a row of bicycles parked, and a set of outdoor tables and chairs. The text '06' is centered in a white circle, and the title 'OBJEKTE UND PROJEKTE' is centered below it. The main title 'INVESTITIONEN IN DIE POTENZIALE VON MORGEN' is centered further down.

06

..... OBJEKTE UND PROJEKTE

**INVESTITIONEN
IN DIE POTENZIALE
VON MORGEN**

NAH AM MARKT UND GUT DIVERSIFIZIERT

Swiss Prime Site unterzieht jährlich Dutzende von Projekten und Projektideen einer genaueren Prüfung, wobei nur wenige dem geforderten Renditeprofil und den Anlagerichtlinien entsprechen und weiterverfolgt werden. Die Aktionäre sind mit der sehr selektiven Anlagestrategie gut gefahren.

Standortqualität, wirtschaftliche Entwicklungsaussichten, architektonisches Konzept und Ausbaustandard, Nutzungsflexibilität und Nachhaltigkeit der Gebäude – dies sind bei Swiss Prime Site die wichtigsten Kriterien für den Erwerb von Liegenschaften und die Realisierung von Projekten. Das Ziel sind in jedem Fall die Erwirtschaftung einer attraktiven Rendite und die Schaffung eines langfristigen Wertsteigerungspotenzials.

Was sich leicht schreibt und gut liest, ist in der Praxis nicht so einfach umzusetzen. Die tiefen Zinsen haben die Nachfrage nach Immobilien stark gesteigert und teilweise zu Preisen geführt, die keine angemessenen Renditen mehr zulassen. «Wir haben uns an diesem Kampf



SkyKey in Zürich-Nord bietet 2 400 Menschen eine zukunftstaugliche Arbeitsplatzumgebung.

um Bestandsliegenschaften nie beteiligt und stattdessen eigene Projektentwicklungen und Renovierungen von Objekten im Bestand vorangetrieben», erklärt CIO Peter Lehmann.

INVESTITIONSVOLUMEN VON CHF 228 MIO.

Gegenwärtig stehen CHF 228 Mio. für Investitionen in Umbau- und Renovierungsprojekte an. Vor Jahresfrist, als Neubauprojekte wie SkyKey und Maaghof in Zürich oder Hauptsitz Post/Majowa in Bern noch in der Realisierungsphase standen und noch nicht zu den Bestandsliegenschaften gehörten, betrug das Investitionsvolumen CHF 700 Mio.

Investitionen in Neubauprojekte sind Ausdruck des aktiven Portfoliomanagements von Swiss Prime Site. Alle Liegenschaften werden regelmässig geprüft um sicherzustellen, dass diese der Anlagestrategie von Swiss Prime Site entsprechen und Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Sind die Anforderungen nicht erfüllt, wird die entsprechende Liegenschaft zum Verkauf freigegeben. In der Berichtsperiode wurden drei Liegenschaften mit einem Erlös von insgesamt CHF 44.2 Mio. verkauft.

ENTWICKLUNGSAREALE



WELTPOSTPARK
Adresse Bern, Weltpoststrasse 1–3, Weltpostpark
Projektidee Überbauung mit rund 175 Wohnungen
Geplante Realisationsphase 2017–2018



SIEMENS-AREAL
Adresse Zürich, Albisriederstrasse 203/Siemens-Areal
Projektidee Überbauung mit Büros und Gewerbe mit rund 20 000 m² kommerziellen Flächen (VMF)
Geplante Realisationsphase 2017–2019



PRÉ-BOIS
Adresse Genf Flughafen, Route de Pré-Bois A
Projektidee Überbauung mit rund 2 600 m² kommerziellen Flächen (VMF)
Geplante Realisationsphase 2016–2017



RIANTBOSSON
Adresse Meyrin, Chemin de Riantbosson
Projektidee Retail- und Gewerbezentrum mit rund 6 500 m² kommerziellen Flächen (VMF)
Geplante Realisationsphase ab 2016



MAAGHOF | Die grosszügige Parkanlage im Maaghof bietet viel Raum für Erholung.

MAAGHOF, ZÜRICH

Nach einer rund dreijährigen Bauzeit wurde im April 2015 die Überbauung Maaghof mit 220 Wohnungen und 2 200 m² Dienstleistungsflächen fertiggestellt. Die L-förmige Liegenschaft auf dem Maag-Areal (Maaghof Nord und Ost) besteht aus 83 Eigentumswohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern und 137 Mietwohnungen mit 1½ bis 4½ Zimmern. Ende Juni 2015 waren über 92% der Eigentumswohnungen verkauft und über 93% der Mietwohnungen bereits vermietet. Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen erwartet Swiss Prime Site im laufenden Jahr einen Gewinnbeitrag nach Steuern von rund CHF 30 Mio.

Der Vermarktungserfolg ist sowohl auf die überzeugende Angebotsqualität und die marktgerechte Preisgestaltung als auch auf die Standortattraktivität zurückzuführen. Das Maag-Areal grenzt direkt an den Bahnhof Hardbrücke, einer der am stärksten frequentierten Bahnhöfe der Schweiz. Vor den Haustüren des Maaghofs liegt ein grosser, parkähnlicher Innenhof mit viel Grünfläche zur Erholung und für sportliche Aktivitäten. Während sich die Wohnungen auf neun Obergeschosse verteilen, ist das Erdgeschoss für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen reserviert.

KURZINFO

| | |
|----------------------------|---|
| Adresse | Naphtastrasse 4–10, Maschinenstrasse 21–23, Hardstrasse 219, Turbinenstrasse 21, Zürich |
| Fertigstellung | April 2015 |
| Investitionsvolumen | rund CHF 140 Mio. |
| Information | www.maaghome.ch – für Eigentumswohnungen www.maag-ich.ch – für Mietwohnungen |

HAUPTSITZ POST/MAJOWA, BERN

Der «Goldene Schlüssel zum Erfolg», den CEO Markus Graf am 26. Juni 2015 Susanne Ruoff, Konzernleiterin Schweizerische Post, übergeben konnte, symbolisierte den gelungenen Abschluss eines rundum gelungenen Bauvorhabens und den Beginn eines zukunftsweisenden Hauptsitzkonzepts der Schweizerischen Post. Die Post zieht am neuen Standort in WankdorfCity (Projektname Majowa) sechs Berner Standorte zusammen. Der Grossteil der Mitarbeitenden ist bereits eingezogen; bis Spätherbst 2016 wird der Umzug abgeschlossen sein. Dann werden knapp 2 000 Mitarbeitende im neuen Hauptsitz tätig sein.

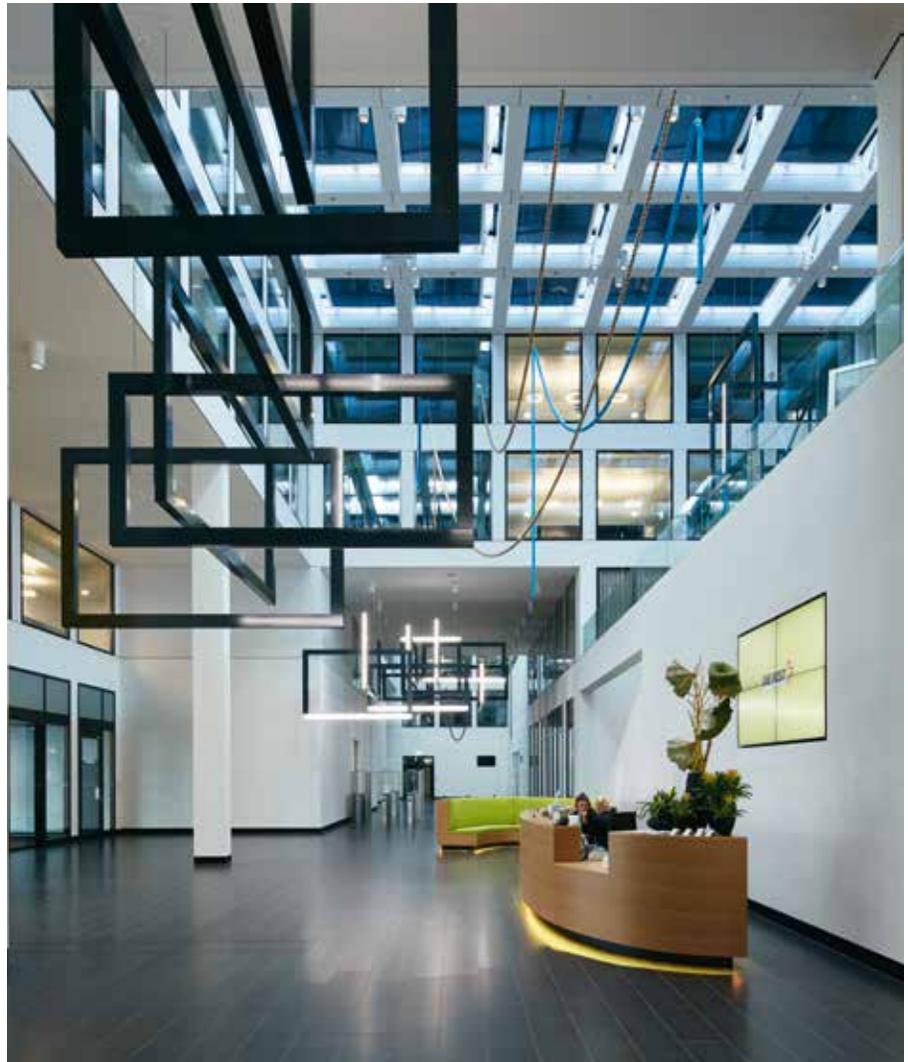
Peter Hasler, Verwaltungsratspräsident Post, eröffnete vor zahlreichen Gästen aus Wirtschaft und Politik die Einweihungsfeier und würdigte die gute Zusammenarbeit mit Swiss Prime Site als Investorin, Losinger Marazzi als Totalunternehmung und der Stadt Bern, in deren Namen Stadtpräsident Alexander Tschäppät eine Grussbotschaft übermittelte.

„ NEUN PROZENT
 UNSERER LIEGEN-
 SCHAFTEN BEFINDEN
 SICH IN DER REGION
 BERN. „

MARKUS GRAF
 CEO der Swiss Prime Site AG

Susanne Ruoff zeigte sich sichtlich erfreut über die Nachhaltigkeit des Neubaus, der als erstes Bürogebäude in der Schweiz das internationale DGNB-Zertifikat in Gold erhielt. Das Qualitätslabel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen wurde durch die Schweizerische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft für die Schweiz adaptiert und bewertet Gebäude und Stadtquartiere nach Kriterien, die neben den ökologischen und ökonomischen Vorgaben auch die technischen, funktionalen und sozialen Aspekte sowie die Planungs-, Konstruktions- und Umsetzungsprozesse bewerten.

Markus Graf verwies in seiner Rede auf die traditionell hohe Bedeutung der Wirtschaftsregion Bern für Swiss Prime Site: «Gemessen am Portfoliowert von



Der Empfangsbereich der Schweizerischen Post wirkt dank des vielen Tageslichts einladend und klar.

CHF 9,9 Mrd. befinden sich neun Prozent unserer Liegenschaften in der Region Bern. Dazu gehört auch die PostFinance-Arena, die wir 2009 erneuert und erweitert haben.»

Swiss Prime Site hat rund CHF 148 Mio. in den Neubau investiert. Die Liegenschaft zeichnet sich durch Qualitätsmerkmale aus, welche die strengen Anlagekriterien von Swiss Prime Site sehr gut reflektieren. An erster Stelle ist der aufstrebende Standort WankdorfCity zu erwähnen. Das Gebäude liegt in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof Bern-Wankdorf. Zweitens sind die Flächen langfristig an einen Mieter mit der höchsten Solvenz vermietet, was die Erwirtschaftung verlässlicher Erträge sichert. Die Langfristigkeit wird auch durch die Investitionen der Post in den Innenausbau und die Gestaltung eines innovativen Arbeitsplatzkonzepts unter-

strichen. Es basiert auf Desk-Sharing und erlaubt den Mitarbeitern die freie Wahl des Arbeitsplatzes, wobei diese Wahl von der Art der zu verrichtenden Arbeit abhängt. So können die Mitarbeitenden zwischen Zonen zur Konzentration oder zur Interaktion wählen. Eine dritte Zone dient der Regeneration.

Majowa mit einer Mietfläche von 33 700 m² ist nach dem 2009 eröffneten Bürogebäude bei der PostFinance-Arena bereits das zweite Corporate Building, das Swiss Prime Site für die Schweizerische Post realisiert hat.

| KURZINFO | |
|---------------------|--|
| Adresse | Wankdorfallee 4, Bern |
| Fertigstellung | November 2014, Innenausbau April 2015 |
| Investitionsvolumen | rund CHF 148 Mio. |



Das Vitadomo Seniorenzentrum befindet sich ganz in der Nähe des Stadtzentrums von Opfikon/Glattbrugg.

VITADOMO BUBENHOLZ, OPFIKON

Am 1. April 2015 war es so weit: Das erste Vitadomo Seniorenzentrum der Schweiz öffnete seine Türen. Das Vitadomo Team stand am Eröffnungstag bereit, begrüßte die ersten Gäste der Wohnungen und der Pflegeabteilung und half bei deren Einzug, der in jeder Beziehung reibungslos verlief. Zur offiziellen Eröffnungsfeier am 24. April 2015 waren Behördenvertreter, Geschäftspartner und Vertreter von Swiss Prime Site eingeladen. Peter Lehmann, CIO Swiss Prime Site, Paul Remund, Stadtpräsident Opfikon, und Marianne Häuptli, COO Vitadomo Seniorenzentren, begrüßten die rund 120 geladenen Gäste, die vom Gastronomieteam mit grossem Engagement bewirtet wurden.

Am 9. Mai 2015 präsentierte sich das Bubenholz der breiten Öffentlichkeit anlässlich eines Tags der offenen Tür. Über 1 000 Interessierte liessen sich diese Gelegenheit nicht entgehen und warteten darauf, die Musterwohnung besichtigen zu können. Für die 59 hindernisfreien Wohnungen bestand schon Monate vor der Fertigstellung ein reges Interesse. Derzeit sind 85% der Wohnungen vermietet. Mit Ausnahme einiger Einheiten verfügen alle Wohnungen über ein Jahreszeitenzimmer.

Zum Vitadomo Bubenholz gehören auch 43 Einzelpflegezimmer, die zu 95% vermietet sind, ein Gymnastikraum, ein

Coiffeursalon, ein Bistro/Restaurant mit Mehrzwecksaal sowie eine Praxis für Traditionelle Chinesische Medizin (TCM). Die Liegenschaft befindet sich nur 200 Meter vom Stadtzentrum Opfikon/Glattbrugg entfernt. Die Nähe zum Zentrum ist ein grosses Plus für die Bewohner und erhöht die Attraktivität des Standorts zusätzlich.

KURZINFO

| | |
|---------------------|--|
| Adresse | Müllackerstrasse 2/4, Opfikon |
| Fertigstellung | Mai 2015 |
| Investitionsvolumen | CHF 39 Mio. |
| Informationen | www.vitadomo.ch/de/haeuser/bubenholz-opfikon |

CLOUDS, PRIME TOWER, ZÜRICH



CLOUDS KITCHEN | Das Restaurant wurde am 17. August 2015 nach einer kurzen Umbauphase wieder eröffnet.

Nach einer erfolgreichen dreijährigen Aufbauphase übergab Swiss Prime Site per 1. Juli 2015 die operative Verantwortung für das Clouds an die Candrian Catering AG. Das Familienunternehmen, das mit rund 1 000 Mitarbeitenden etwa 50 Gastronomiebetriebe betreibt, hat das Clouds inzwischen neu ausgerichtet.

Unter dem Namen Clouds Kitchen orientiert sich dieses an den Open Kitchen-Konzepten die in Grossstädten wie New York, Hongkong oder London anzutreffen sind. Beim neu lancierten Sonntagsbrunch ist das Buffet in das Open Kitchen-Konzept integriert. Um das Wohl der Gäste kümmern sich Geschäftsführer Martin Mannes mit seinem Team und dem renommierten Chefkoch Sylvain Momberger.

Das Clouds etablierte sich nach der Eröffnung im Dezember 2011 schnell an der Spitze der Zürcher Gastronomiebetriebe und wirkt seither als Publikumsmagnet und Leuchtturm für den Trendstadteil Zürich-West.

KURZINFO

| | |
|--------------------|--|
| Adresse | Maagplatz 5, Zürich |
| Information | www.clouds.ch |



STÜCKI BASEL

Im ersten Obergeschoss des Stücki Shoppingcenters Basel entsteht auf ca. 2 500 m² der erste Playport der Schweiz (Indoorspielplatz für Kinder). Das familiengeführte Unternehmen mit Sitz in Dresden betreibt bereits einen Playport am Flughafen Dresden und in Moskau. Ein weiterer neuer Mieter ist das Fitnesscenter Gyym, das Ende 2015 seine Türe öffnen wird. Fitnessbegeisterte finden auf 1 500 m² Trainingsfläche alles, was das Sportlerherz begehrt.

Beide Betriebe sind direkt von der Tiefgarage erreichbar, was einen bequemen Zugang erlaubt. Die neuen Angebote erweitern den Nutzungsmix des Stücki und erhöhen dessen Attraktivität.

| | |
|-----------------------|--|
| Adresse | Hochbergstrasse 70, Basel |
| Umbau im 1. OG | bis August 2015 |
| Information | www.stuecki-shopping.ch www.playport-dresden.de |



VITADOMO TURRITA BELLINZONA

Der Bau des Seniorenzentrums Vitadomo Turruta in Bellinzona, kommt planmässig voran. Die Eröffnung ist im April 2016 vorgesehen. Die Liegenschaft besteht aus drei Häusern, die unterirdisch miteinander verbunden sind. Das Angebot umfasst 71 hindernisfreie Wohnungen (16 1½-Zimmer-, 47 2½-Zimmer-, 8 3½-Zimmer-Wohnungen), 30 Einzel-Pflegezimmer, ein Bistro/Restaurant und einen Mehrzwecksaal sowie eine Arzt- und eine Physiotherapiepraxis und ein Tageszentrum der Pro Senectute, Fach- und Dienstleistungsorganisation für ältere Menschen. Das Seniorenzentrum Vitadomo Turruta Bellinzona liegt leicht ausserhalb des Stadtzentrums. Direkt neben dem Haus befindet sich eine Bushaltestelle.

| | |
|----------------------------|--|
| Adresse | Via San Gottardo 99–99b, Bellinzona |
| Fertigstellung | April 2016 |
| Investitionsvolumen | CHF 38 Mio. |
| Information | www.vitadomo.ch/de/haeuser/turruta-bellinzona |

SWISS PRIME SITE – DESIGNIERTER CEO, RENÉ ZAHND



RENÉ ZAHND | Designer CEO von Swiss Prime Site

Neuer Chief Executive Officer (CEO) der Swiss Prime Site AG wird René Zahnd. Der 49-jährige Schweizer folgt auf Markus Graf (1949), der den Konzern seit 2000 leitet und sein Amt aus Altersgründen abgibt. René Zahnd verfügt über eine juris-

tische Ausbildung mit einem Abschluss als Rechtsanwalt. Seine praktische Erfahrung in der Bau- und Immobilienwirtschaft erwarb er sich unter anderem als Verantwortlicher für die Projektentwicklung beim Generalunternehmen Losinger/Marazzi und Implenia. Im März 2010 übernahm er die Leitung der Implenia Real Estate und wurde damit Mitglied der Konzernleitung. Seit Februar 2014 leitete er den Implenia-Geschäftsbereich Modernisation & Development. René Zahnd wird die CEO-Funktion bei Swiss Prime Site per 1. Januar 2016 übernehmen.

«René Zahnd zeichnet sich durch einen ausgezeichneten strategischen und operativen Leistungsausweis aus», erläutert Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident der Swiss Prime Site AG. «Er bringt alle notwendigen Voraussetzungen für eine erfolgreiche Weiterentwicklung von Swiss Prime Site mit.»

SWISS PRIME SITE – NEUER CFO, MARKUS MEIER

Markus Meier (1964) ist seit 1. Juni 2015 Chief Financial Officer (CFO) und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Prime Site AG. Nach dem Weggang von Peter Wullschleger per Ende 2014 hatte er bereits interimistisch diese Funktion inne.



MARKUS MEIER | Neuer CFO von Swiss Prime Site

Der Betriebsökonom FH und diplomierte Wirtschaftsprüfer wechselte nach langjähriger Tätigkeit bei Arthur Andersen (heute Ernst & Young) als Group Controller zur BZ-Gruppe. Anschliessend war er Head Corporate Accounting and Tax bei Ascom und Chief Financial Officer der Mobimo AG und Jelmoli AG.

Mit der Übernahme der Jelmoli AG stiess Markus Meier zu Swiss Prime Site, wo er für die Bereiche Finance, Accounting und Investor Relations verantwortlich zeichnete.

«Markus Meier ist mit seiner hohen Fachkompetenz und ausgewiesenen Branchenerfahrung die ideale Besetzung der CFO-Position und eine wertvolle Ergänzung der Konzernleitung», erläutert Hans Peter Wehrli, Präsident des Verwaltungsrats der Swiss Prime Site AG.

DIGITALISIERTER MIETERWECHSEL

Wincasa verwendet beim Mieterwechsel mobile Endgeräte. Die vollwertigen Arbeitsstationen können unterwegs auch als Tablet eingesetzt werden. Auf ihnen wird der Zustand des jeweiligen Mietobjekts vor Ort detailliert und digital festgehalten. Hierbei unterstützt eine neue intuitiv gestaltete App den Bewirtschafter bei der effizienten und standardisierten Dokumentation des Mieterwechsels. Mit einer digitalen Unterschrift unterzeichnet der Mieter direkt das Protokoll auf dem Tablet und erhält dieses auf Wunsch zeitnah per E-Mail zugestellt. Die Informationen werden rechtskonform bei Wincasa archiviert und bilden die Grundlage für die nächste Protokollierung. Die neue App unterstützt Wincasa bei den rund 20 000 Mieterwechseln pro Jahr, die zugrundeliegenden Prozesse effizienter und kundenfreundlicher umzusetzen.

www.wincasa.ch

HOME OF FASHION JELMOLI

Jelmoli – The House of Brands ist mit seiner hervorragend sortierten Herrenmodeabteilung eine einzigartige Fashion Destination für den stilbewussten Herrn. Das Einkaufsteam ist stets auf der Suche nach neuen Produkten mit spannenden Hintergrundstories, die es aus der ganzen Welt nach Zürich bringt. So hat sich das Markenangebot in den letzten Jahren um eine Vielzahl prägnanter Labels erweitert. In der Welt der Herrenmode halten zum Saisonstart im Herbst unter anderem neue italienische Labels Einzug:

- > Jacob Cohën, die Jeans der Stunde, bekannt für den Launch der «Denim Couture» und die «Casual Elegance».
- > Stone Island, informelle Kleidung mit hoher Funktionalität – das Unternehmen erforscht seit über 30 Jahren Fasern, Materialien, Veredelungen und Färbungen.
- > Der Shop der Mailänder Slowear-Marken (Incotex, Zanone, Montedoro, Glan-shirt), die sich als Antithese zur «Fast Fashion» verstehen, wird erweitert.

Weitere Herrenmode-Highlights sind die neuen Shopkonzepte von Boss Orange und Hugo Boss. Ein Besuch lohnt sich.

www.jelmoli.ch



..... REPORTING

**BERICHT ZUM
ERSTEN HALBJAHR 2015**

SWISS PRIME SITE MIT STARKEM GEWINNWACHSTUM

Swiss Prime Site konnte in der ersten Jahreshälfte 2015 den Betriebsgewinn (EBIT) um 35.8% auf CHF 300.2 Mio. und den Gewinn um 39.2% auf CHF 191.0 Mio. steigern. Die erfreuliche Ertragsstärke zeigt, dass sich die Anlagestrategie von Swiss Prime Site auch in einem anspruchsvollen Umfeld bewährt und den Aktionären eine attraktive Rendite ermöglicht.

Swiss Prime Site entwickelte sich im ersten Semester 2015 sehr erfolgreich, was sich unter anderem durch zweistellige Zuwachsraten der wichtigsten Kennzahlen ausdrückt. Nach Neubewertungen erhöhten sich der Betriebsgewinn (EBIT) gegenüber der Vorjahresperiode um 35.8% auf CHF 300.2 Mio. und der Gewinn um 39.2% auf CHF 191.0 Mio. Die Neubewertungen beliefen sich auf CHF 99.7 Mio. (Vorjahr CHF 53.6 Mio.). Ohne Neubewertungen und latente Steuern erhöhten sich das EBIT um 19.7% auf CHF 200.5 Mio. und der Gewinn um 24.7% auf CHF 133.4 Mio.

Die Eigenkapitalquote stieg von 39.2% auf 44.4%. Die Zunahme ist auf Wandlungen der am 20. Januar 2015 fällig gewordenen CHF-300-Mio.-Wandelanleihe (Wandelrate über 90%) und die Kapitalerhöhung um CHF 413.3 Mio. am 29. Mai 2015 zurückzuführen.

AKTIEN UND AKTIENKAPITAL

Der Gewinn pro Aktie (EPS) stieg von CHF 2.25 um 31.6% auf CHF 2.96 und vor Neubewertungseffekten von CHF 1.77 um 16.4% auf CHF 2.06. Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern erhöhte sich gegenüber 30. Juni 2014 von CHF 81.65 auf CHF 82.92 und nach latenten Steuern von CHF 66.52 auf CHF 68.56.

Die Swiss Prime Site-Aktie schloss am 30. Juni 2015 bei CHF 70.95, was im ersten Halbjahr 2015 eine Performance (Total Return) von 2.8% ergab. Die Performance des Swiss Performance Index betrug 0.7% und die des SXI Real Estate Shares Index 1.0%. Die Barrendite von 5.1%, die aus der am 21. April 2015 erfolgten Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie gemessen am Jahresschlusskurs resultiert, macht die Aktie der Swiss Prime Site AG zu einem

überdurchschnittlich attraktiven Dividendenpapier.

SEGMENT IMMOBILIEN

Im Segment Immobilien erhöhte sich der Ertrag aus der Vermietung von Liegen-

schaften um 4.2% auf CHF 220.0 Mio. Dabei wirkten sich die 2014 fertiggestellten Projekte SkyKey in Zürich und Hauptsitz Post/Majowa in Bern positiv aus. Die Leerstandsquote des Segments belief sich auf 7.2% (6.5%).

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von Wincasa erhöhte sich um 8.2% auf CHF 52.7 Mio. Der Betriebsertrag des Segments Immobilien erreichte CHF 348.5 Mio. (CHF 260.7 Mio.). Beeinflusst durch die deutlich höheren Neubewertungen und den Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften nahm das EBIT von CHF 227.5 Mio. um 45.6% auf CHF 331.3 Mio. zu.

Das Portfolio setzte sich am 30. Juni 2015 aus 188 Liegenschaften (190 per 31. Dezember 2014) im Wert von CHF 9.9 Mrd. (9.8 Mrd.) zusammen. Im ersten Halbjahr 2015 stieg der Fair Value um CHF 119.9 Mio. Die Zunahme resultierte hauptsächlich aus Wertsteigerungen (inkl. Renovationen/Investitionen) bei den Bestandsliegenschaften von CHF +164.1 Mio. und

„DIE ANLAGESTRATEGIE VON SWISS PRIME SITE BEWÄHRT SICH AUCH IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN UMFELD UND ERMÖGLICHT DEN AKTIONÄREN EINE ATTRAKTIVE RENDITE.“

MARKUS GRAF

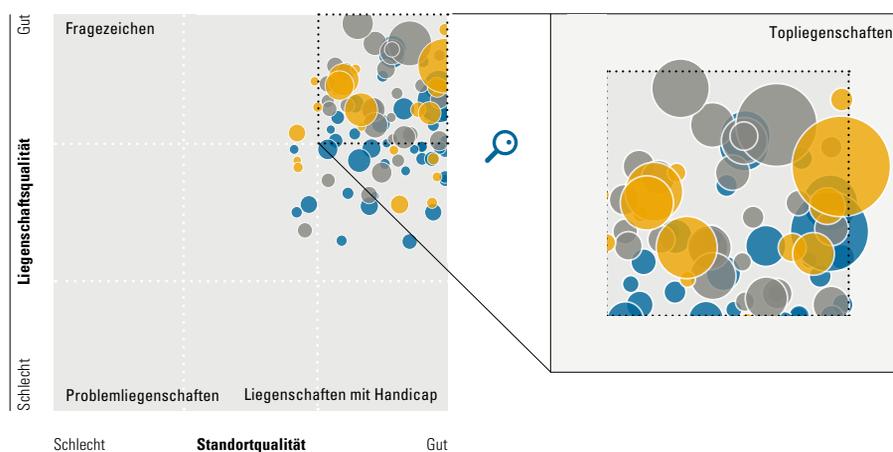
CEO der Swiss Prime Site AG

PORTFOLIOQUALITÄT

Marktmatrix

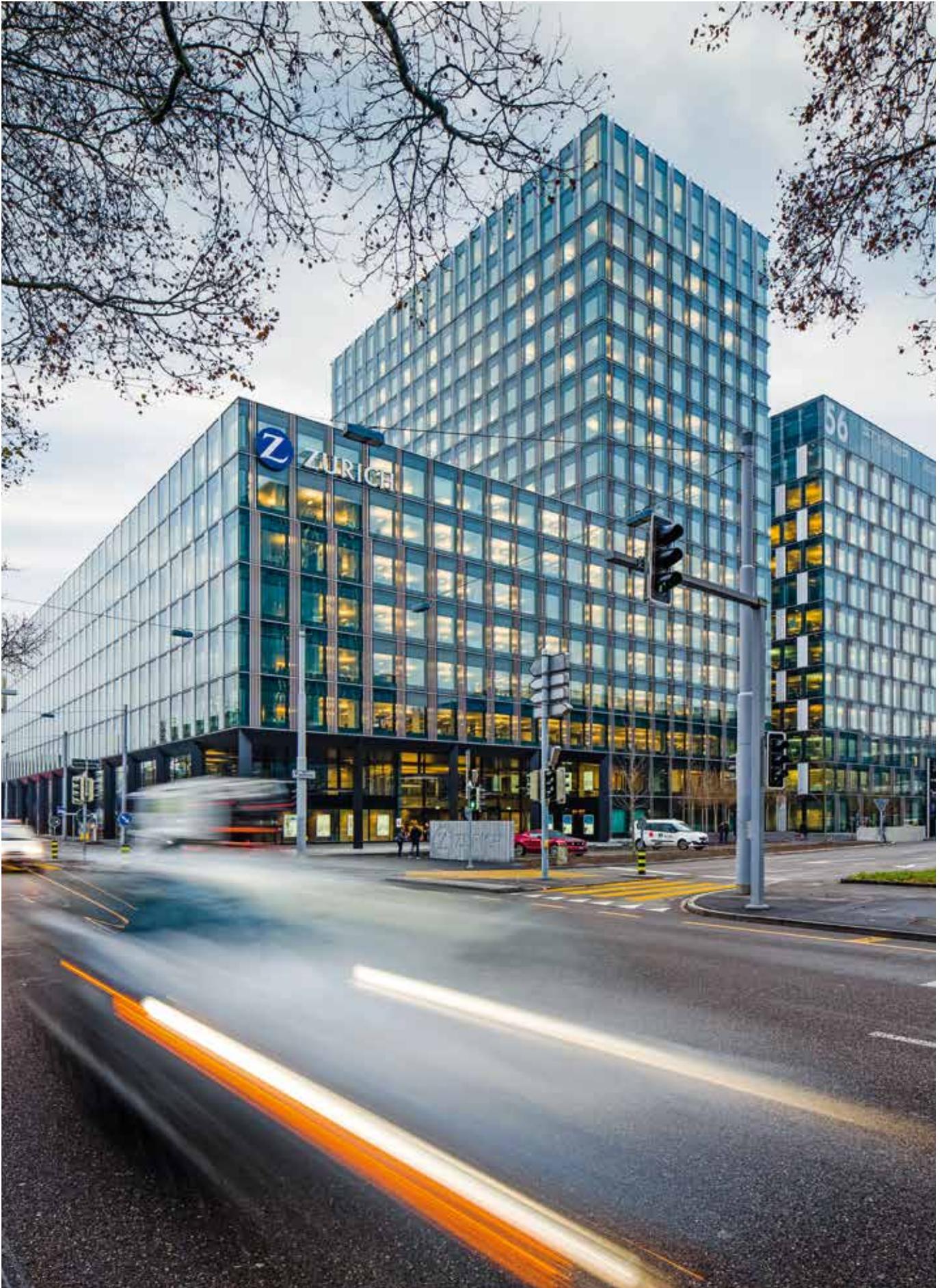
30.06.2015

Vergrößerung



- Liegenschaften mit Büronutzung > 60%: Fair Value > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Verkaufsnutzung > 60%: Fair Value > CHF 20 Mio.
- Liegenschaften mit Mischnutzung: Fair Value > CHF 20 Mio.

Quelle: Wüest & Partner AG



SKYKEY, ZÜRICH-NORD | Fertiggestellte und vollvermietete Projekte wirken sich positiv auf die Ertragsentwicklung aus.

aus Verkäufen von CHF -43.8 Mio. Von den 171 Bestandsliegenschaften wurden 134 höher, zwei gleich und 35 tiefer bewertet als per 1. Januar 2015.

“ DER GEWINN PRO AKTIE (EPS) ERHÖHTE SICH VON CHF 2.25 UM 31.6% AUF CHF 2.96. ”

MARKUS MEIER
CFO der Swiss Prime Site AG

SEGMENT RETAIL UND GASTRO

Der Ertrag aus Retail und Gastro verminderte sich um 7.3% auf CHF 65.9 Mio. Die Umsatzentwicklung wurde durch die Aufhebung des Mindestwechsellkurses zum Euro Anfang 2015 und eine generelle Konsumzurückhaltung belastet. Jelmoli - The House of Brands in Zürich konnte in diesem schwierigen Umfeld seine Position als führender Premium Department Store der Schweiz behaupten und die Anziehungskraft besonders auf Touristen durch gezieltes Marketing stärken.

Der Gastronomiebetrieb Clouds im Prime Tower wurde zur Jahresmitte wie geplant an die Candrian Catering AG übergeben.

SEGMENT LEBEN UND WOHNEN IM ALTER

Die Tertianum Gruppe erwirtschaftete einen leicht höheren Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter von CHF 77.9 Mio., obwohl die auf ambulante Pflege spezialisierte Permed AG im März 2014 verkauft worden war. Am 1. April 2015 wurde das erste Vitadomo Seniorenzentrum in Opfikon eröffnet. Nahezu alle Wohnungen und Pflegezimmer sind bereits vermietet. Die Tertianum Gruppe betreibt derzeit 23 Häuser in der deutschen und italienischen Schweiz und verfügt über eine ambitionierte Projektpipeline.

SCHLÜSSELZAHLEN

per 30.06.2015

IMMOBILIENPORTFOLIO
in CHF Mio.

9904.9

Zunahme um 3.6% gegenüber 30.06.2014

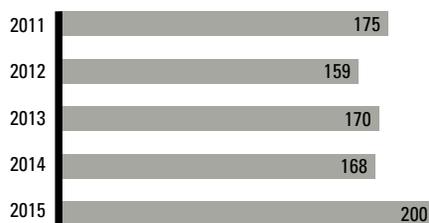
FAIR VALUE NACH ALTERSKATEGORIEN
in %

75

des Immobilienportfolios haben eine jüngere Bausubstanz als 1990

BETRIEBSGEWINN (EBIT) VOR NEUBEWERTUNGEN
in CHF Mio.

200.5



GEWINN NACH NEUBEWERTUNGSEFFEKTEN
in CHF Mio.

191.0

Steigerung um 39.2% gegenüber Vorjahr

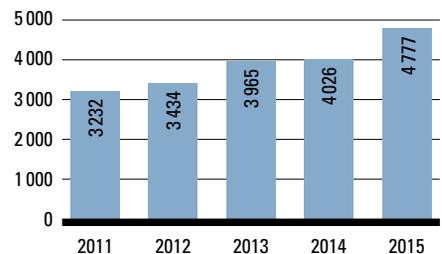
STANDORT- UND LIEGENSCHAFTSQUALITÄT
in %

77.2

der Liegenschaften mit Fair Value > CHF 20 Mio. sind im Topsegment, das sich durch höchste Standort- und Liegenschaftsqualität auszeichnet

EIGENKAPITAL
in CHF Mio.

4776.8



MITARBEITENDE



| Anzahl Mitarbeitende | |
|----------------------|------------|
| 31.12.2014 | 30.06.2015 |
| 3097 | 3183 |



| Davon Auszubildende | |
|---------------------|------------|
| 31.12.2014 | 30.06.2015 |
| 205 | 242 |



JELMOLI – THE HOUSE OF BRANDS | Trotz anspruchsvollen Umfelds kann der Premium Department Store seine Führungsposition behaupten.

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

| Finanzielle Kennzahlen | Angaben in | | | Veränderung in % |
|---|------------|------------|------------|---------------------|
| | | 30.06.2014 | 30.06.2015 | |
| Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften | CHF Mio. | 217.3 | 225.2 | 3.6 |
| Ertrag aus Verkauf von Entwicklungliegenschaften | CHF Mio. | – | 74.4 | 100.0 |
| Ertrag aus Immobiliendienstleistungen | CHF Mio. | 48.4 | 52.5 | 8.5 |
| Ertrag aus Retail und Gastro | CHF Mio. | 71.0 | 65.7 | –7.5 |
| Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ¹ | CHF Mio. | 77.3 | 77.4 | 0.1 |
| EBITDA | CHF Mio. | 236.0 | 315.9 | 33.9 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | CHF Mio. | 221.2 | 300.2 | 35.8 |
| Gewinn | CHF Mio. | 137.2 | 191.0 | 39.2 |
| Gesamtergebnis | CHF Mio. | 134.6 | 197.4 | 46.7 |
| Eigenkapital | CHF Mio. | 4 026.0 | 4 776.8 | 18.6 |
| Eigenkapitalquote | % | 39.2 | 44.4 | 13.2 |
| Fremdkapital | CHF Mio. | 6 237.0 | 5 975.9 | –4.2 |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | % | 6.8 | 8.9 | 30.9 |
| Gesamtkapitalrendite (ROIC) | % | 3.6 | 4.5 | 25.0 |

Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte²

| | | | | |
|---------------------------|----------|-------|-------|------|
| EBITDA | CHF Mio. | 182.5 | 216.1 | 18.4 |
| Betriebsgewinn (EBIT) | CHF Mio. | 167.5 | 200.5 | 19.7 |
| Gewinn | CHF Mio. | 107.0 | 133.4 | 24.7 |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | % | 5.4 | 6.3 | 16.7 |

¹ Verkauf der Permed AG per 17.03.2014; Kauf der Pflegewohngruppe Sternmatt per 05.01.2015

² Neubewertungen und latente Steuern

AUSBLICK

Swiss Prime Site erwartet 2015 eine konjunkturelle Abkühlung in der Schweiz. Die Nachfrage nach erstklassigen kommerziellen Flächen dürfte jedoch durch die stabile Binnenwirtschaft und die anhaltend hohe Nettozuwanderung gestützt werden. Mit ihrem hohen Anteil an jungen Liegenschaften an urbanen, ausgezeichnet erschlossenen Lagen sowie den ergänzenden immobiliennahen Segmenten sieht sich Swiss Prime Site gut positioniert, ihren ertragsstarken Wachstumskurs fortzuführen.

Im laufenden Jahr rechnet Swiss Prime Site mit Mieterträgen, einem Betriebsgewinn (EBIT) und einem Reingewinn über Vorjahresniveau. Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen im Maaghof erwartet Swiss Prime Site einen Gewinnbeitrag nach Steuern von rund CHF 30 Mio. Die Leerstandsquote wird leicht über der angestrebten Bandbreite von 6.5% bis 7.0% erwartet.

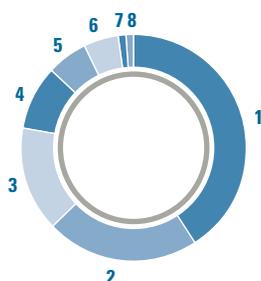


VITADOMO BUBENHOLZ, OPFIKON | Nahezu alle Wohnungen und Pflegezimmer sind bereits vermietet.

PORTFOLIO NACH REGIONEN

Fair Value per 30.06.2015 [30.06.2014]

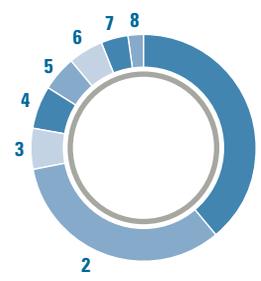
| | | |
|-------------------|-----|-------|
| 1 Zürich | 41% | [41%] |
| 2 Genf | 22% | [22%] |
| 3 Nordwestschweiz | 15% | [16%] |
| 4 Bern | 9% | [8%] |
| 5 Innerschweiz | 6% | [5%] |
| 6 Ostschweiz | 5% | [6%] |
| 7 Südschweiz | 1% | [1%] |
| 8 Westschweiz | 1% | [1%] |



PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN (Segment Immobilien)

Nettomietrertrag per 30.06.2015 [30.06.2014]

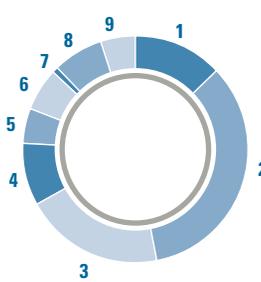
| | | |
|-----------------------------|-----|-------|
| 1 Büro | 39% | [37%] |
| 2 Verkauf | 33% | [35%] |
| 3 Kino/Restaurant | 6% | [6%] |
| 4 Lager | 6% | [6%] |
| 5 Parking | 5% | [6%] |
| 6 Leben und Wohnen im Alter | 5% | [5%] |
| 7 Übrige | 4% | [4%] |
| 8 Wohnen | 2% | [1%] |



MIETFLÄCHE NACH ALTERSKATEGORIEN¹

Bau-/Sanierungsjahr per 30.06.2015 [30.06.2014]

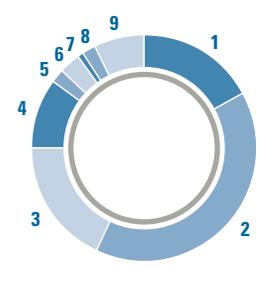
| | | |
|-------------------|-----|-------|
| 1 Jünger als 2010 | 13% | [9%] |
| 2 2000–2010 | 34% | [36%] |
| 3 1990–2000 | 20% | [21%] |
| 4 1980–1990 | 9% | [10%] |
| 5 1970–1980 | 5% | [3%] |
| 6 1960–1970 | 6% | [7%] |
| 7 1950–1960 | 1% | [1%] |
| 8 1940–1980 | 7% | [8%] |
| 9 Älter als 1940 | 5% | [5%] |



FAIR VALUE NACH ALTERSKATEGORIEN¹

Bau-/Sanierungsjahr per 30.06.2015 [30.06.2014]

| | | |
|-------------------|-----|-------|
| 1 Jünger als 2010 | 17% | [11%] |
| 2 2000–2010 | 40% | [43%] |
| 3 1990–2000 | 18% | [20%] |
| 4 1980–1990 | 10% | [10%] |
| 5 1970–1980 | 2% | [2%] |
| 6 1960–1970 | 3% | [2%] |
| 7 1950–1960 | 1% | [1%] |
| 8 1940–1980 | 2% | [2%] |
| 9 Älter als 1940 | 7% | [9%] |



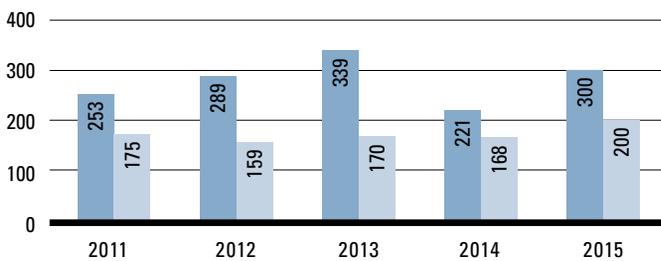
¹ Ohne Entwicklungsliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Bauland



PLATFORM, ZÜRICH | Mit einem hohen Anteil an jungen Liegenschaften an ausgezeichneten Lagen ist Swiss Prime Site auch für die Zukunft optimal positioniert.

BETRIEBSGEWINN (EBIT)

in CHF Mio. per 30.06.

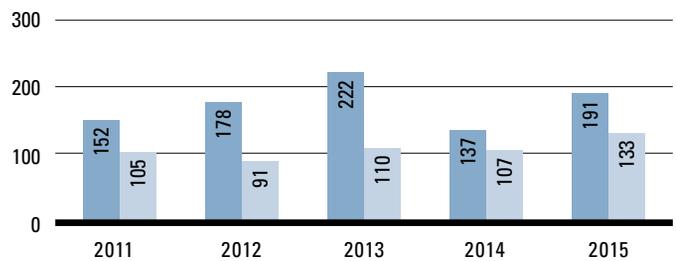


■ EBIT inklusive NBE¹ ■ EBIT exklusive NBE¹

¹ Neubewertungseffekte: Neubewertungen und latente Steuern

GEWINN

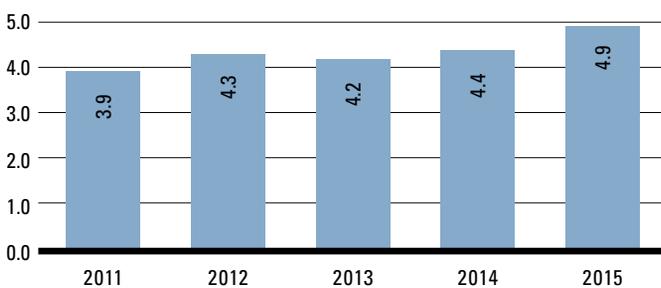
in CHF Mio. per 30.06.



■ Gewinn inklusive NBE¹ ■ Gewinn exklusive NBE¹

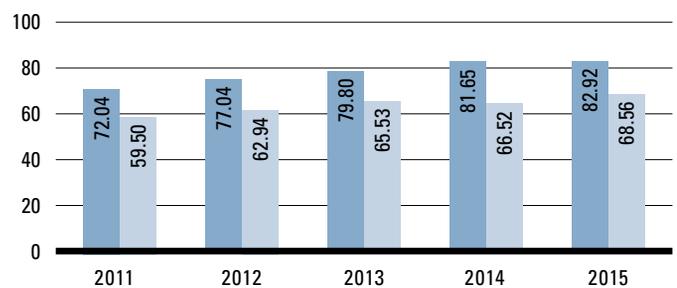
BÖRSENKAPITALISIERUNG

in CHF Mrd. per 30.06.



NAV PRO AKTIE

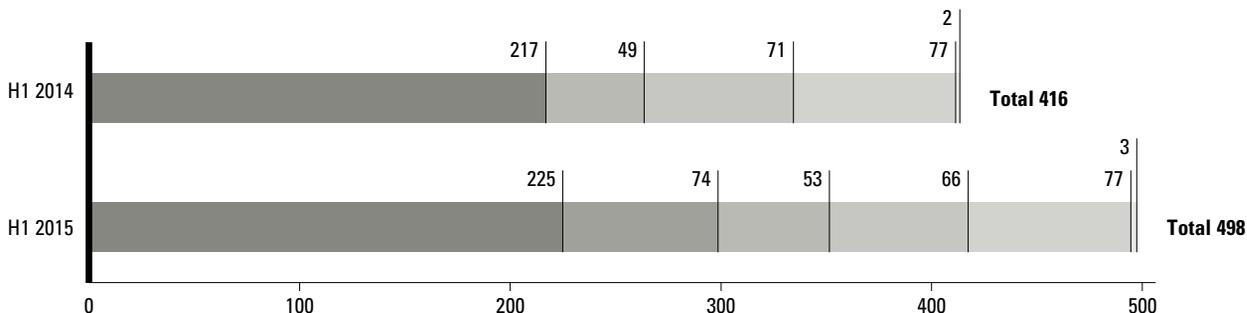
in CHF per 30.06.



■ NAV vor latenten Steuern ■ NAV nach latenten Steuern

BETRIEBSERTRAG

in CHF Mio.

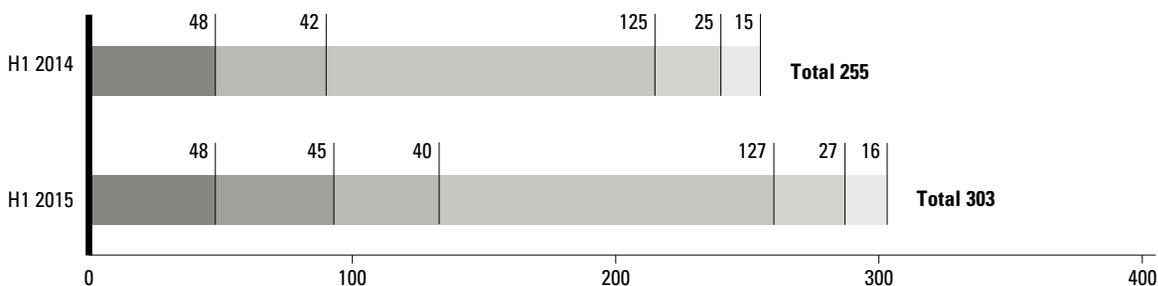


Ertrag aus Vermietung
 Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften
 Ertrag aus Immobiliendienstleistungen
 Ertrag aus Retail und Gastro
 Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter¹
 Übriger betrieblicher Ertrag

¹ Verkauf der Permed AG per 17.03.2014; Kauf der Pflegewohngruppe Sternmatt per 05.01.2015

BETRIEBSAUFWAND

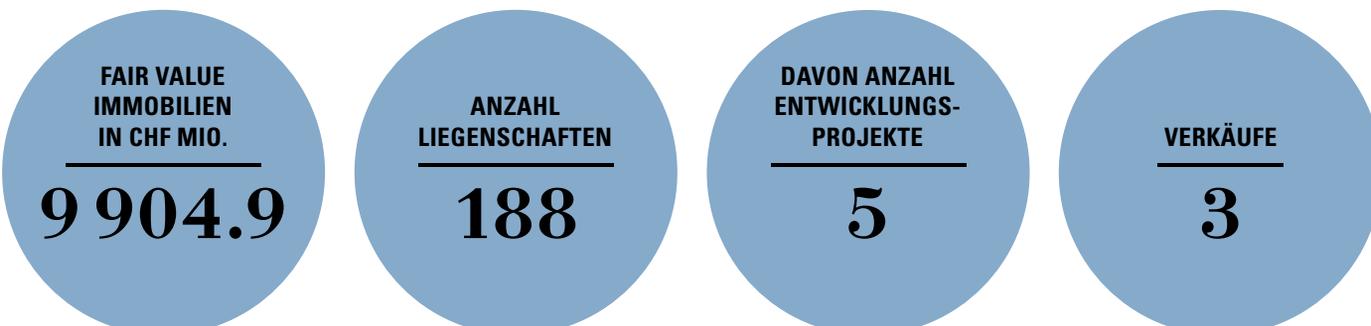
in CHF Mio.



Immobilienaufwand
 Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften
 Warenaufwand
 Personalaufwand
 Sonstiger Betriebsaufwand
 Abschreibungen, Amortisationen, Wertminderungen

PORTFOLIO

per 30.06.2015



AKTIE

AKTIENKURS (30.06.2015)

CHF 70.95

KURSVERLAUF (01.01. – 30.06.2015)

Höchst  Tiefst

CHF 87.80 **CHF 70.95**

BÖRSENKAPITALISIERUNG

30.06.2015 CHF Mio. 4 941.8

NAV VOR LATENTEN STEUERN¹

30.06.2015 CHF 82.92
31.12.2014 CHF 84.77
Veränderung -2.2%

NAV NACH LATENTEN STEUERN¹

30.06.2015 CHF 68.56
31.12.2014 CHF 69.06
Veränderung -0.7%

GEWINN PRO AKTIE (EPS)

30.06.2015 CHF 2.96
30.06.2014 CHF 2.25
Veränderung 31.6%

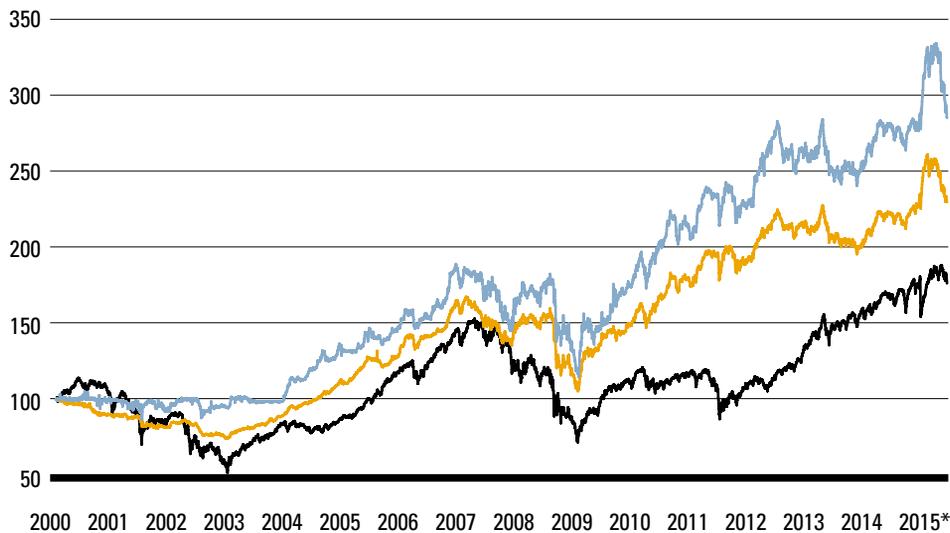
AKTIENSTATISTIK

Total Namenaktien 69 651 534
Valorennummer 803 838
ISIN-Nr. CH 000 803 838 9
SIX-Symbol SPSN
Anzahl Aktionäre 8 453
Ø Handelsvolumen/Tag CHF Mio. 17.7

¹ Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt.

PERFORMANCE 2001–2015*

INDEX 05.04.2000 = 100



SPS SWISS PRIME SITE
(7.1% p.a.)

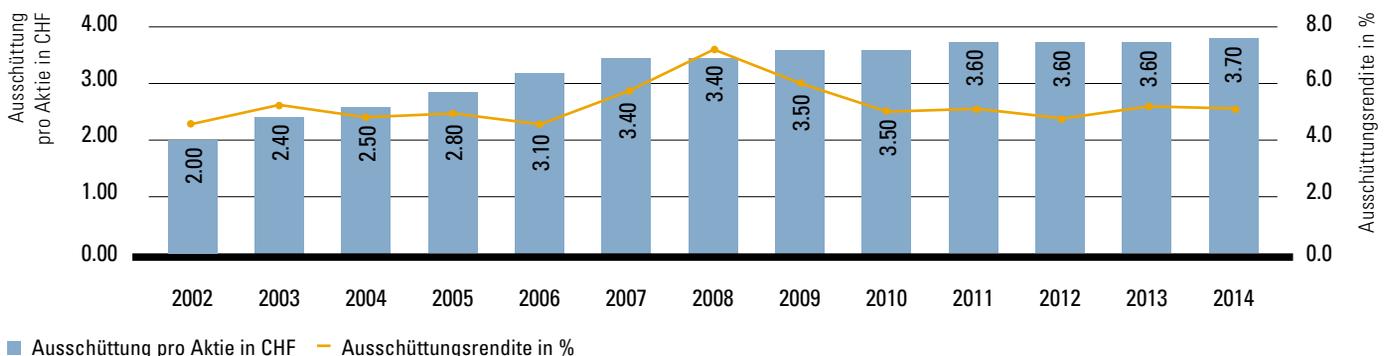
SXI SXI REAL ESTATE
SHARES INDEX
(5.6% p.a.)

SPI SPI SWISS PER-
FORMANCE INDEX
(3.8% p.a.)

Quelle: Datastream

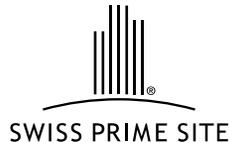
* 30.06.2015

AUSSCHÜTTUNG PRO AKTIE



DER KONZERN

IMMOBILIEN



Swiss Prime Site AG, Olten, ist die grösste kотиerte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Sie steht für ein hochstehendes Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.9 Mrd. Dieses wird durch ein dynamisches Portfoliomanagement laufend optimiert und durch wertsteigernde Projektentwicklungen und ertragssteigernde Akquisitionen erweitert.



Wincasa ist mit 23 Standorten und 215 000 betreuten Objekten im Wert von CHF 57 Mrd. der führende Schweizer Immobilien-Dienstleister der Schweiz

RETAIL



Jelmoli – The House of Brands an der Bahnhofstrasse in Zürich ist der Leading Premium Department Store der Schweiz.

LEBEN UND WOHNEN IM ALTER



Die Tertianum Gruppe hat im Schweizer Markt eine führende Stellung im Bereich Leben und Wohnen im Alter und ist mit drei Marken präsent:



Tertianum Residenzen stehen für residenzielles Wohnen mit umfassenden Service- und Pflegeleistungen im Premiumbereich. Vitadomo Seniorenzentren decken das mittlere Preissegment ab. Sie richten sich an Menschen, die auch im Alter selbstständig wohnen und Dienst- und Pflegeleistungen nach Bedarf abrufen wollen. Perlavita ist auf stationäre Dienstleistungen rund um Gesundheitsfragen im Alter spezialisiert.

SWISS PRIME SITE AG

Frohburgstrasse 1, 4601 Olten
Tel. +41 58 317 17 17
www.swiss-prime-site.ch
info@swiss-prime-site.ch

Hans Peter Wehrli

Präsident des Verwaltungsrats

Markus Graf

Chief Executive Officer
Mitglied der Konzernleitung

Markus Meier

Chief Financial Officer
Mitglied der Konzernleitung

Peter Lehmann

Chief Investment Officer
Mitglied der Konzernleitung

Martin Gut

Head Investor Relations & Sales

WINCASA AG

Grüzefeldstrasse 41, 8401 Winterthur
Tel. +41 52 268 88 88
www.wincasa.ch
info@wincasa.ch

Oliver Hofmann

Chief Executive Officer
Mitglied der Konzernleitung

TERTIANUM AG

Seminarstrasse 28, 8042 Zürich
Tel. +41 43 544 15 15
www.tertianum.ch
tertianum@tertianum.ch

Luca Stäger

Chief Executive Officer
Mitglied der Konzernleitung

JELMOLI AG

Seidengasse 1, 8001 Zürich
Tel. +41 44 220 44 11
www.jelmoli.ch
info@jelmoli.ch

Franco Savastano

Chief Executive Officer
Mitglied der Konzernleitung

FINANZKALENDER

Medienmitteilung

11.2015 – 1. bis 3. Quartal

Bilanzmedienkonferenz

15.03.2016 – Jahresbericht 31.12.2015

Generalversammlung

12.04.2016 – Geschäftsjahr 2015

IMPRESSUM

Herausgeber und Gesamtverantwortung

Swiss Prime Site AG, Olten

Inhaltskonzept und Redaktion

Steiner Kommunikationsberatung, Uetikon

Gestaltungskonzept und Realisation

ibl und partner ag, Solothurn

Fotografen

Ralph Bensberg, Kerns

Marcel Bieri

Günter Bolzern, Bülach

Radek Brunecky, Zürich

Simon Dietiker, Günsberg

Marc Huber, Pieterlen

Thies Wachter, Zürich | Berlin

Druck

Dietschi Print & Design AG, Olten

Disclaimer: Bei den Finanzdaten und der übrigen Berichterstattung in den Prime Times handelt es sich um ausgewählte Informationen. Einen vollständigen Jahres- bzw. Halbjahresbericht können Sie bei der Gesellschaft schriftlich oder telefonisch bestellen oder online herunterladen unter www.swiss-prime-site.ch/de/investor-relations/downloads. Diese Informationen sind weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der Swiss Prime Site AG. Sie dürfen in keinen Rechtsordnungen verbreitet werden, wo dies gegen geltendes Recht oder geltende Vorschriften verstösst. Zukunftsgerichtete Aussagen enthalten Ungewissheiten und Risiken, die dazu führen können, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse der Gesellschaft von der prognostizierten Lage abweichen.





SWISS PRIME SITE

Swiss Prime Site AG | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten
www.swiss-prime-site.ch | info@swiss-prime-site.ch | Tel. +41 58 317 17 17