



Online

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

Medienart: Internet
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
UUpM: 1'291'000
Page Visits: 10'602'526

Online lesen

Themen-Nr.: 230.019
Abo-Nr.: 1077265

Swiss Prime Site knackt die 10-Milliarden-Grenze

Die Wachstums-Story geht weiter

von Andrea Martel 2.3.2017, 18:01 Uhr

Die Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site gibt in all ihren Tätigkeitsbereichen mächtig Gas – egal, ob Alterswohnen, Bewirtschaftung oder klassisches Entwicklungs- und Vermietungsgeschäft.



Wohnen im Alter ist ein Wachstumsmarkt. (Bild: Martin Rüetschi / Keystone)

Die Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site (SPS) schreibt eine Wachstums-Story sondergleichen. Seit dem Börsengang im Jahr 2000 hat sich der Wert ihres Liegenschaftenportefeuilles dank Akquisitionen und Entwicklungen mehr als verzehnfacht, von unter 1 Mrd. Fr. auf mittlerweile mehr als 10 Mrd. Fr.

Anders als andere Immobilienfirmen, die seit einiger Zeit kaum mehr Liegenschaften kaufen, weil ihnen die Preise überhöht erscheinen, findet SPS auch im heutigen Umfeld immer wieder passende Kaufgelegenheiten. 2016 beispielsweise wurden erneut fünf Objekte im Gesamtwert von rund 250 Mio. Fr. ins Portfolio aufgenommen (und drei verkauft).

Wachstumstreiber Alterswohnen



Online

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

Medienart: Internet
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
UUpM: 1'291'000
Page Visits: 10'602'526

[Online lesen](#)

Themen-Nr.: 230.019
Abo-Nr.: 1077265

Swiss Prime Site in Zahlen

Geldwerte in Mio. Fr. (IFRS)

	2015	2016	± %
Betriebsertrag	995	1 050	5
aus Vermietung	446	453	2
Mietwachstum like-for-like (%)	-1	-1	-
aus Immobiliendienstleistungen (Wincasa)	110	116	6
aus Gastro und Retail (Jelmoli, Clouds*)	137	134	-2
aus Wohnen im Alter (Tertianum)	184	328	78
Neubewertung (NB; netto)	125	60	-
Betriebsgewinn (ohne NB)	429	399	-7
Reingewinn (ohne NB)	281	285	1
Reingewinn	355	311	-12
Eigenkapitalquote (%)	46,4	46,6	-
Eigenkapitalrendite ohne NB (%)	6,1	5,6	-
Leerstandsquote (%)	6,7	6,1	-
Bilanzwert Liegenschaften	9 687	10 092	4

* Restaurant Clouds bis 30. 6. 2015.

Am stärksten wächst SPS allerdings derzeit nicht im klassischen Business mit Geschäftsimmobilien, sondern im Bereich Alterswohnen. Dank drei Übernahmen (2013: Tertianum, 2015: Seniocare, 2016: Boas) hat sich das Unternehmen innert kurzer Zeit zum mit Abstand grössten Anbieter und Betreiber von Alterszentren (Pflege plus betreutes Wohnen) entwickelt, mit 16 Residenzen im Premium - und 55 Betrieben im mittleren Segment. 15 Neubauprojekte stehen in verschiedenen Stadien der Umsetzung.

Public-private-Partnerships als Chance

Dass die Unternehmensführung hier grosse Chancen ortet, hängt nicht nur mit der Alterung der Gesellschaft zusammen. SPS ist auch überzeugt, dass die Gemeinden ihre Alters - und Pflegeheime vermehrt nicht mehr selber besitzen und betreiben wollen (oder können). Dies könnte vermehrt zu sogenannten Public - private - Partnerships (PPP) führen, bei denen Private diese Aufgaben für die Gemeinde übernehmen. Richterswil beispielsweise hat 2016 diesen Schritt gemacht, wie SPS - CEO René Zahnd an der Jahresmedienkonferenz ausführte. SPS habe in der Gemeinde den Zuschlag für den Bau und den Betrieb eines Wohn - und Pflegeheims im Rahmen einer solchen PPP erhalten – mit Zustimmung der kommunalen Stimmbewölkerung.

Spezialist für Umnutzungen

SPS wird allerdings nicht einfach nur immer grösser. Auch die Rentabilität stimmt, wie nicht zuletzt der ständig steigende Nettoinventarwert pro Aktie zeigt. 2016 konnten sowohl die Leerstände (von 6,7% auf 6,1%) als auch die Fremdkapitalkosten (von 2,1% auf 1,8%) gesenkt werden. Und Zahnd ist überzeugt, dass das gute Resultat im laufenden Jahr nochmals übertroffen werden kann – zumindest wenn die Zinssituation unverändert bleibt.

Im klassischen Immobiliengeschäft fällt auf, dass SPS immer mehr zu einem Spezialisten für Umnutzungen wird. 2016 öffnete in Basel das erste Motel One in einem ehemaligen Geschäftshaus seine Türen, 2017 folgt ein zweites Motel One in Zürich. Aus der Schönburg in Bern, dem ehemaligen Hauptsitz der Post, wird ein

Datum: 02.03.2017

Neue Zürcher Zeitung



Online

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

Medienart: Internet
Medientyp: Tages- und Wochenpresse
UUpM: 1'291'000
Page Visits: 10'602'526

Online lesen

Themen-Nr.: 230.019
Abo-Nr.: 1077265

Ensemble aus Mietwohnungen, einem Business - Hotel und Ladenflächen, und die ehemalige NZZ - Druckerei soll zu einem Bildungszentrum werden. Auch für das einst mit den Jelmoli - Immobilien übernommene Stücki - Einkaufszentrum nahe der deutschen Grenze in Basel, das seit Jahren auf keinen grünen Zweig kommt, hat SPS neue Pläne: Das Center soll ein grosses Megaplex - Kino mit 18 Kinosälen bekommen und so zu einem « urban entertainment center » im Stile von Sihlcity werden.

Artikel anzeigen