

# PRIMETIMES

## WERTE SUCHEN, WERTE SCHAFFEN

Das Umfeld ändert sich.  
Der Fokus auf die  
Schaffung von nachhaltigen  
Werten bleibt.

S. 4

## LEBEN UND WOHNEN IM ALTER

Ein spannendes Segment,  
das noch lange nicht  
ausgeschöpft ist.

S. 16

## GESCHÄFTSJAHR 2013

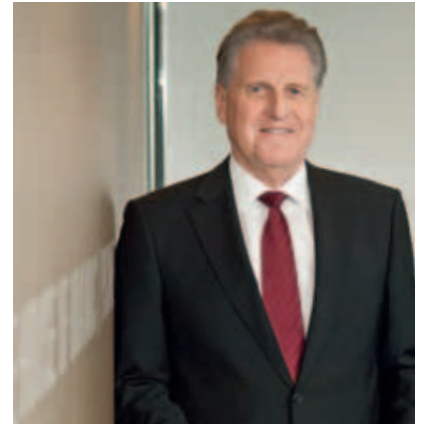
Die wichtigsten Daten  
und Fakten

S. 29





# EDITORIAL



Liebe Leserinnen und Leser

Swiss Prime Site hat sich seit ihrer Gründung vor 15 Jahren zur führenden kotierten Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz entwickelt und verpflichtet sich einem nachhaltigen Wachstum sowie einer hohen Ertragskontinuität. Neben dem Kerngeschäft Immobilieninvestitionen haben wir in den letzten Jahren neue Geschäftsfelder mit vielversprechenden Ertragspotenzialen erschlossen. Diese Erweiterung des Geschäftsmodells hat dazu geführt, dass sich Swiss Prime Site heute als Konzern mit drei Segmenten darstellt: Immobilien, Leben und Wohnen im Alter sowie Retail und Gastro.

Das Segment Immobilien umfasst neben dem klassischen Anlagegeschäft seit der Akquisition von Wincasa im Jahr 2012 auch Immobiliendienstleistungen. Mit der Übernahme der Tertianum Gruppe 2013 haben wir das Segment Leben und Wohnen im Alter geschaffen. Im Segment Retail und Gastro sind Jelmoli – The House of Brands sowie die Clouds Gastronomie angesiedelt. Allen Segmenten gemeinsam ist der direkte Bezug zu Immobilien und zur Wertschöpfung mit Immobilienanlagen. Die Präsenz in drei Segmenten verbreitert die Ertragsbasis von Swiss Prime Site und schafft zusätzliche Wachstumsmöglichkeiten. Um diese gezielt und effizient ausschöpfen zu können, haben wir uns organisatorisch und strukturell angepasst.

Den Wandel der letzten Jahre und die künftigen Veränderungen bringt unsere neue Publikation Prime Times treffend zum Ausdruck. Sie erscheint zweimal jährlich anstelle der bisherigen Swiss Prime News. Das Magazin präsentiert

sich in einem neuen Layout und einem kleineren Format. Inhaltlich möchten wir nicht nur Zahlen und Fakten vermitteln, sondern Ihnen auch vertiefte Einblicke in unser tägliches Geschäft gewähren und über das dynamische Marktumfeld berichten.

Prime Times richtet sich primär an unsere Aktionäre. Das Magazin will aber auch andere wichtige Anspruchsgruppen wie Mieter, Geschäftspartner oder Mitarbeitende informieren. Den motivierten, kompetenten und engagierten Mitarbeitenden ist es zu verdanken, dass Swiss Prime Site heute auf eine eindrucksvolle Erfolgsgeschichte zurückblicken und einer vielversprechenden Zukunft entgegensehen kann.

Dass Swiss Prime Site ihre Ertragsstärke auch nach den Wachstumsschritten der letzten Jahre bewahrt hat, zeigen die Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2013, die wir Ihnen ab Seite 29 präsentieren. Sie bestätigen unsere Fähigkeit, auch in einem sich wandelnden Marktumfeld stetig hohe Ertragsströme und attraktive Wertsteigerungen zu erwirtschaften. Das Fundament von Swiss Prime Site, nämlich rentable Bestandesimmobilien mit Büro- und Verkaufsflächen, hat sich bewährt.

Ich freue mich, wenn Ihnen die Prime Times gefällt und Spass beim Lesen bereitet.

**Markus Graf**  
CEO Swiss Prime Site AG



• **TITELBILD**  
• Prime Tower, Zürich:  
• Moderne und flexibel  
• nutzbare Büroflächen an  
• erstklassigen Standorten  
• bleiben begehrt.

• **IMPRESSUM**  
• Swiss Prime Site AG  
• Frohburgstrasse 1  
• CH-4601 Olten  
•  
• Telefon +41 58 317 17 17 info@swiss-prime-site.ch  
• Telefax +41 58 317 17 10 www.swiss-prime-site.ch



01

- BACKGROUND -

Wachstum war für Swiss Prime Site stets Mittel zum Zweck und erfolgte mit dem Ziel, nachhaltige Werte für die Anspruchsgruppen zu schaffen.

S. 4



02

- IMMOBILIENMARKT -

Die dynamische Binnenwirtschaft und die florierenden Exporte halten die Nachfrage nach Büro- und Wohnflächen auf hohem Niveau.

S. 8



03

- INTERVIEW -

Urban Psychology will das Erleben und das Verhalten im öffentlichen Raum erklären, vorhersagen und bei Bedarf verändern. Alice Hollenstein, Dozentin am CUREM, erklärt, worauf es ankommt.

S. 12



05

- LIFESTYLE -

Regionale und globale Brands sind die Protagonisten im neuen Jelmoli Food Market.

S. 20



06

- OBJEKTE UND PROJEKTE -

Swiss Prime Site hat ein attraktives Portfolio mit spannenden Projekten und Baulandreserven.

S. 22

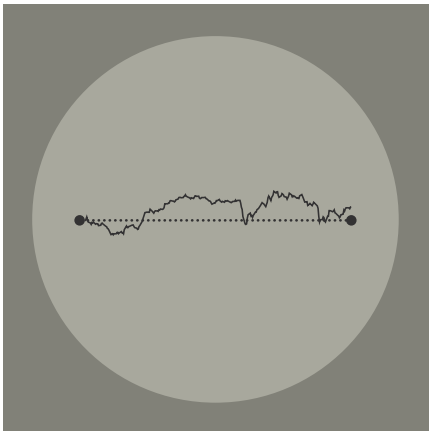


## 04

### - FOKUS -

Die 2013 erfolgte Akquisition von Tertianum ermöglichte Swiss Prime Site den Eintritt in den Wachstumsmarkt Leben und Wohnen im Alter.

S. 16



## %

### - REPORTING -

Auszug aus dem  
Geschäftsbericht 2013

S. 29

# INHALT

## EDITORIAL ..... 1

### 01 BACKGROUND

Werte suchen, Werte schaffen ..... 4

Interview mit CEO Markus Graf – «Es braucht Dynamik» ..... 7

### 02 IMMOBILIENMARKT

Wirtschaftswachstum stützt Immobilienpreise ..... 8

### 03 INTERVIEW

Urban Psychology auf dem Vormarsch ..... 12

### 04 FOKUS

Antizipieren und investieren – Leben und Wohnen im Alter ..... 16

Die Tertianum Gruppe ..... 17

Erweiterung der Konzernleitung von Swiss Prime Site ..... 19

### 05 LIFESTYLE

Jelmoli – neue Brands für alle Sinne ..... 20

### 06 OBJEKTE UND PROJEKTE

Blick auf die Projektpipeline ..... 22

### SHORT MESSAGES

Motel One in Basel ..... 28

Clouds Conference mit Frühlingsangebot ..... 28

Neuer Präsident der Vereinigung Zürcher Bahnhofstrasse ..... 28

### % REPORTING

Geschäftsjahr 2013 ..... 29

Ausgewählte Konzernzahlen ..... 33

Portfolio ..... 34

Aktie ..... 35

Kontakte, Adressen ..... 36



01

---

BACKGROUND

---

**PERFORMANCE  
FÜR DIE  
AKTIONÄRE,  
NUTZEN FÜR DIE  
MIETER**

# WERTE SUCHEN, WERTE SCHAFFEN

**Wachstum war für Swiss Prime Site stets Mittel zum Zweck und erfolgte mit dem Ziel, nachhaltige Werte für die Anspruchsgruppen zu schaffen. Unter diesem Aspekt sind auch die in den letzten Jahren erfolgten Akquisitionen zu sehen.**

Swiss Prime Site hat sich seit ihrer Gründung vor 15 Jahren zur führenden kotierten Immobilieninvestmentgesellschaft entwickelt. Der Konzern umfasst heute drei Segmente: Immobilien, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter. Das zentrale und verbindende Element dieser Segmente sind Immobilien.

**GRÖSSE ALLEIN  
IST KEIN QUALITÄTSMERKMAL,  
GLEICHWOHL  
BRINGT SIE  
VORTEILE.**

Das Immobilienportfolio hat heute einen Wert von CHF 9,3 Mrd. und zeichnet sich durch eine überdurchschnittliche Qualität aus. Der Grundsatz «Qualität vor Quantität» schliesst Wachstum nicht aus. Im Gegenteil: Grösse bringt viele Vorteile. Sie führt zur Implementierung tragfähiger



Das Hauptaugenmerk von Swiss Prime Site bleibt auf Qualitätsimmobilien in urbanen Regionen gerichtet.



Die Lage bestimmt den Erfolg.

ger Strukturen und klar definierter Prozesse, was die Effizienz steigert und die Risiken senkt. Eine gewisse Grösse und eine solide Ausstattung mit Eigenmitteln erlauben es, Akquisitionen oder Projektentwicklungen voranzutreiben, ohne unverhältnismässige Risiken einzugehen.

**DAS KLASSISCHE  
IMMOBILIEN-  
ANLAGEGESCHÄFT  
BLEIBT DIE  
WICHTIGSTE  
ERTRAGSQUELLE.**



Die Konzernleitung von Swiss Prime Site ist effizient, erfahren und erfolgreich.  
 V. l. n. r.: Peter Wullschleger, Markus Graf, Peter Lehmann, Oliver Hofmann, Luca Stäger und Franco Savastano

**WERTORIENTIERTES WACHSTUM**

Der Aufbau und der Ausbau von Swiss Prime Site gingen stets mit der Schaffung von Werten einher. Diese Werte kommen den Aktionären in Form von attraktiven Ausschüttungen und Kurssteigerungen zugute (siehe auch Auszug aus dem Jahresbericht 2013, ab Seite 29).

Werte schafft Swiss Prime Site auch für die Mieter oder deren Mitarbeitende und Kunden, welche die rund 190 Immobilien mit Leben füllen. Seit der Übernahme von Wincasa im Oktober 2012 sind auch Immobilieneigentümer Kunden von Swiss Prime Site geworden. Kunden der Tertianum Gruppe sind die Gäste, welche die Residenzen bewohnen, und die älteren Menschen, die Pflegeleistungen und weitere Dienstleistungen beanspruchen. Im Segment Retail und Gastro schliesslich ist jedermann Kunde, der im Premium Department Store Jelmoli – The House of Brands einkauft oder im Restaurant Clouds im Prime Tower konsumiert.

Ungeachtet des strategischen Wachstums in anderen immobiliennahen Tätigkeitsfeldern ist das klassische Immobilienanlagegeschäft nach wie vor die wichtigste Ertragsquelle. Die Erträge entstehen durch

die Vermietung von Immobilien, durch den Handel mit Immobilien sowie durch Neubewertungen und Entwicklungsgewinne.

**DER AUSBAU VON SWISS PRIME SITE GING STETS MIT DER SCHAFUNG VON WERTEN EINHER.**

Swiss Prime Site ist optimal positioniert, um weitere Wachstumsoportunitäten wahrzunehmen und den strategischen Fokus auf Investitionen mit einer hohen Wertschöpfung beizubehalten. Wie Swiss Prime Site ihr Geschäftsmodell umsetzt, erläutert CEO Markus Graf im nebenstehenden Interview.



Projektentwicklungen werden strategisch immer wichtiger.



# INTERVIEW MIT CEO MARKUS GRAF: „ES BRAUCHT DYNAMIK.“

Die ergänzenden Aktivitäten dienen dazu, das Kerngeschäft Immobilieninvestitionen zu stärken und die Ertragsströme breiter abzustützen. So das Credo von Markus Graf, CEO von Swiss Prime Site.

*Herr Graf, warum sollen Investoren Aktien von Swiss Prime Site halten oder kaufen?*

Weil es sich für die Investoren seit der Gründung der Gesellschaft im Jahr 1999 lohnt. Die risikooptimierte Performance ist überdurchschnittlich. Aufgrund der heutigen wirtschaftlichen Indikatoren kann davon ausgegangen werden, dass sich Swiss Prime Site auch in Zukunft positiv entwickelt.

*Die Übernahmen von Jelmoli, Wincasa und Tertianum haben den Eindruck erweckt, dass Swiss Prime Site nicht mehr eine reine Immobilieninvestmentgesellschaft ist. Trifft das zu?*

Nein. Der Kern des Konzerns besteht unverändert aus Investitionen in erstklassig gelegene Qualitätsliegenschaften, hauptsächlich mit Büro- und Verkaufsflächen, sowie aus Projektentwicklungen. Immobilieninvestitionen und Projektentwicklungen sind die wichtigsten Ertragsquellen und Werttreiber. Die Zukäufe haben wir gemacht, weil sie entweder attraktive Immobilien enthalten oder einen direkten Bezug zu Immobilien haben.

*Welchen Zweck haben die Aktivitäten ausserhalb der Immobilienanlagen?*

Sie haben zwei Hauptzwecke: Erstens schaffen diese Aktivitäten zusätzliche Einnahmen und verbreitern unsere Ertragsbasis. Zweitens stärken sie unser Kerngeschäft.

*Was meinen Sie mit Verstärkung des Kerngeschäfts?*

Ich gebe Ihnen ein Beispiel. Durch den Erwerb der Tertianum Gruppe im letzten Jahr konnten wir Immobilien im Wert von rund CHF 436 Mio. ins Portfolio übernehmen. Dadurch wird das Portfolio durch erstklassig gelegene Liegenschaften diversifiziert. Diese Liegenschaften vermieten

wir an eine Betriebsgesellschaft, die uns zwar auch gehört, aber theoretisch auch unabhängig sein könnte. 2013 konnte Swiss Prime Site mit dem Segment Leben und Wohnen im Alter erhebliche Zusatzerträge generieren. Fachleute sind sich überdies einig, dass in diesem Segment ein starkes Wachstum stattfinden wird. Daran wollen wir teilhaben.

„THE REAL VALUE – DIESER FOKUS HAT SICH BEWÄHRT.“

*Hätten Sie das Geld statt für Akquisitionen nicht besser direkt in Immobilien investiert?*

Das ist eine Frage des Preises beziehungsweise der erzielbaren Rendite. Bei den Bestandesliegenschaften gab es in den letzten Jahren kaum Kaufmöglichkeiten, die unseren Anlagekriterien und Renditevorstellungen entsprachen. Hingegen boten sich Chancen bei den Entwicklungen, Umstrukturierungen und Repositionierungen. Diese Chancen haben wir zielstrebig und erfolgreich genutzt, wie die schönen Einwertungsgewinne der letzten Jahre oder die gut gefüllte Pipeline zeigen.

*Was macht Sie so sicher, dass mit den Übernahmen nur strategiekonforme Liegenschaften ins Portfolio gelangten?*

In Immobilienpaketen hat es mitunter Liegenschaften, die nicht strategiekonform sind. Dann greift unser dynamisches Portfoliomanagement.

*Was heisst dynamisches Portfoliomanagement?*

Wir schauen, dass wir jederzeit in die richtigen Immobilien investiert sind, das heisst in Immobilien, die der Markt heute und morgen will. Wenn wir erkennen, dass ein Objekt diesen Anspruch nicht mehr erfüllen kann, wird es verkauft. Für ein gutes Portfolio braucht es ein waches Auge, viel Know-how, eine gute Vernetzung und eine hohe Dynamik.

*Wurden auch im letzten Jahr Immobilien verkauft?*

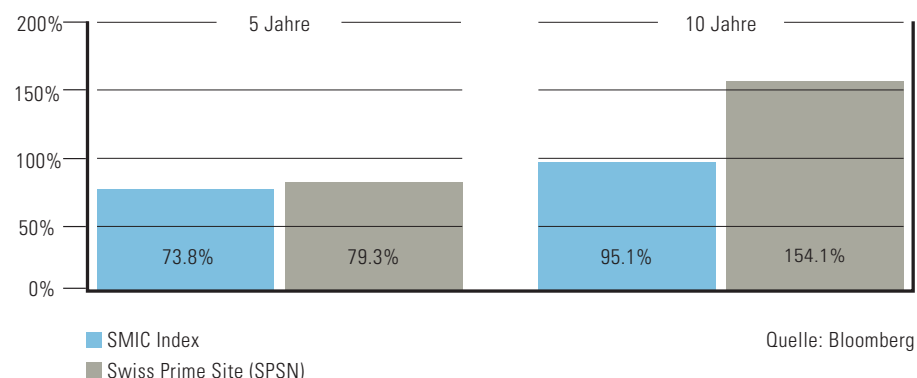
Ja. Wir haben ein grösseres Geschäftshaus in Allschwil, ein Logistikgebäude in Oberbüren sowie acht kleinere Objekte verkauft und dabei notabene einen Gesamterlös erzielt, der beinahe CHF 20 Mio. über dem Marktwert lag.

*Letzte Frage, kurze Antwort: Worauf legen Sie den Fokus für 2014?*

Auf «The Real Value». Dieser Fokus hat sich bewährt und wird dies auch in Zukunft tun.

## GESAMTRENDITE SPS-AKTIE

### KURSENTWICKLUNG UND AUSSCHÜTTUNG





02

---

..... IMMOBILIENMARKT .....

---

**POSITIVER TREND  
IN DYNAMISCHEM  
UMFELD**

# WIRTSCHAFTS- WACHSTUM STÜTZT IMMOBILIENPREISE

Das Bruttoinlandprodukt (BIP) dürfte 2014 mit 2.2% etwas stärker wachsen als 2013 (1.8%). Die Binnenwirtschaft bleibt dynamisch, und die Exportwirtschaft dürfte deutlich an Fahrt gewinnen. Während sich die Immobilienmärkte bei den Büro- und Verkaufsflächen uneinheitlich entwickeln, dürfte die Nachfrage nach Mietwohnungen trotz der Annahme der Einwanderungsinitiative vorerst hoch bleiben. Der Volksentscheid birgt jedoch mittelfristige Risiken auf der Nachfrageseite.

Die günstige Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz, die durch tiefe Zinsen und hohe Zuwanderungsraten genährt wird, hat sich 2013 fortgesetzt. Diese beiden Faktoren werden auch 2014 das Wachstum der Binnenwirtschaft unterstützen, allerdings in etwas abgeschwächter Form. Das Zinsniveau entfernt sich von seinen historischen Tiefstständen, Neuhypotheken bleiben aber weiterhin günstiger als viele der auslaufenden Althypotheken, weshalb der Zinseffekt dennoch positiv wirkt. Auch die vom Bundesrat im Januar 2014 beschlossene Massnahme, von den Banken mehr Eigenkapital bei der Vergabe von Wohnbauhypotheken zu fordern, wird an diesem Umstand nichts ändern. Trotz der Annahme der Einwanderungsinitiative dürfte die Anzahl der Zuwanderer 2014 hoch bleiben.

Die leichte Verlangsamung der Inlandnachfrage dürfte im laufenden Jahr durch ein kräftiges Exportwachstum mehr als wettgemacht werden. Das Exportgeschäft wird durch das erwartete Wachstum der Weltwirtschaft angekurbelt und durch die stabile Lage an den Finanzmärkten, eine weniger restriktive Fiskalpolitik in den USA und Europa sowie eine anhaltend expansive Geldpolitik gestützt. Die Annahme der Einwanderungsinitiative kreiert zwar einige Unsicherheiten, dürfte sich allerdings mit Verzögerung auf die Wirtschaftsentwicklung aus-

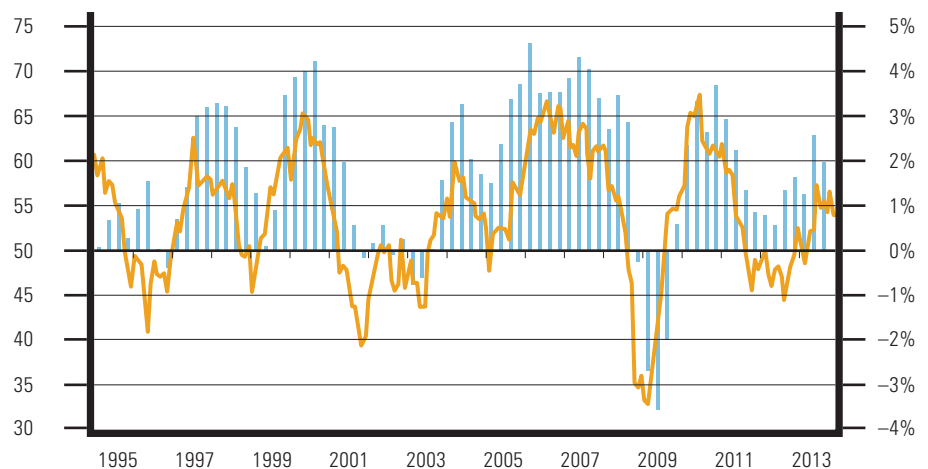
wirken. Mit der weltwirtschaftlichen Entwicklung sind auch die grössten Prognoserisiken verbunden: Die tiefen Zinsen sowie der hohe Verschuldungsgrad der öffentlichen Hand schränken in den meisten Industrieländern den Handlungsspielraum stark ein. Das macht die Weltwirtschaft anfällig für Erschütterungen, da nicht mehr angemessen auf Schocks reagiert werden könnte.

**FÜR 2014  
WIRD EIN  
WIRTSCHAFTS-  
WACHSTUM VON  
2.2% ERWARTET.**

Für das Jahr 2014 liegt das prognostizierte Wirtschaftswachstum im Mittel von sechs Prognoseinstituten bei 2.2%

(2013: 1.8%). Der Privatkonsum wird mit 1.9% nach wie vor als relativ stark erwartet, die Exporte legen mit einem Plus von 4.6% sehr deutlich zu. Auch vorläufige Indikatoren wie der Purchasing Managers' Index (PMI) deuten auf ein robustes, aber eher durchschnittliches Wachstum hin. Die Arbeitslosenquote dürfte ihren Höhepunkt erreicht haben und im Laufe der kommenden Monate wieder leicht sinken. Für das Jahr 2014 wird eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von im internationalen Vergleich sehr tiefen 3.3% erwartet. Für die Schweiz sind auf absehbare Zeit keine Inflationsrisiken erkennbar: Die Inflationsprognosen für 2014 und 2015 der grossen Prognoseinstitute sowie der Schweizerischen Nationalbank (SNB) liegen im Mittel bei 0.4% respektive 0.8% und damit deutlich unter dem Wert von 2%, der von der SNB als Grenzwert der Preisstabilität definiert wird.

## VORLAUFINDIKATOREN DEUTEN AUF ROBUSTES WACHSTUM HIN



■ Reales Bruttoinlandprodukt (BIP), rechte Skala  
— Purchasing Managers' Index (PMI), linke Skala

Quelle: Credit Suisse AG, SECO



Hochwertig materialisierte Liegenschaften an zentralen Lagen finden nach wie vor ihre Mieter (Plattform Zürich).

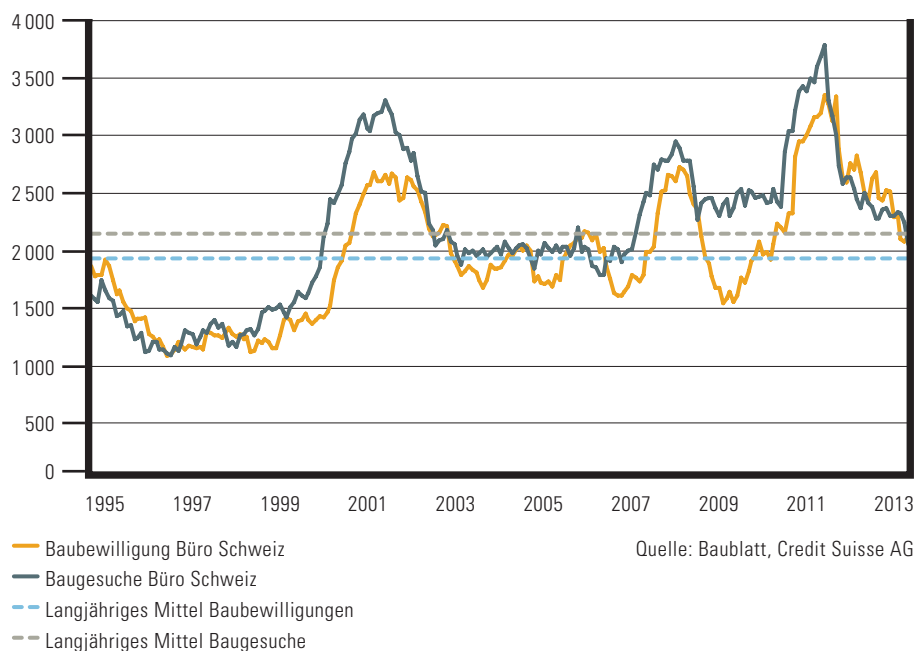
## BÜROFLÄCHEN

Auch wenn die Baubewilligungen in den letzten zwei Jahren zurückgegangen sind, ist der Schweizer Büromarkt nach wie vor von Neubautätigkeiten geprägt. Die neuen Flächen wurden relativ gut absorbiert, wobei die Nachfrageimpulse der letzten Zeit stärker aus Branchen wie dem Gesundheits- und Sozialwesen oder dem Bildungswesen stammen und nicht aus den klassischen Bürobranchen. Der Index für Büromieten zeigte in den vergangenen zwei Jahren leicht nach oben, was weniger auf echte Preiserhöhungen als vielmehr auf die Qualitätsverbesserung der angebotenen Flächen bezüglich Lage und Standard zurückzuführen sein dürfte. Zudem können häufiger finanzielle Zugeständnisse bei der Vermietung – wie zum Beispiel mietfreie Perioden oder Beiträge an den mieterseitigen Innenausbau – beobachtet werden. Diese fließen nicht in die Auswertungen ein.

Die Investoren scheinen nun aber auf die hohe Marktliquidität zu reagieren und fahren die Projektentwicklungen im Geschäftsflächenbereich zurück (vergleiche Chart). Sowohl die Baugesuche als auch das bewilligte Bauvolumen für Büroliegenschaften zeigen seit Ende 2011 klar nach unten. Überdurchschnittlich ist im langfristigen Vergleich vor allem noch die Bewilligungstätigkeit in

## MARKTENTWICKLUNG, PROJEKTIERUNG BÜROBAUTEN

### NEUBAUTEN IN CHF MIO., GLEITENDE ZWÖLFMONATSSUMME



der Peripherie, welche in den vergangenen zwölf Monaten rund CHF 640 Mio. oder 30% aller Neubauprojekte auf sich vereinigte. Erfahrungsgemäss ist hier ein bedeutender Anteil der neu erstellten Gebäude für die Eigennutzung

bestimmt. Die Bewilligungstätigkeit in Zürich, Lausanne und Genf liegt deutlich unter dem langfristigen Mittelwert, während Bern klar überdurchschnittliche Werte verzeichnet.

## VERKAUFSFLÄCHEN

Auf den ersten Blick sind die Schweizer Verkaufsflächenmärkte mit einem robusten Privatkonsum, einer stetig wachsenden Wohnbevölkerung sowie steigenden Haushaltseinkommen in einer vorteilhaften Lage.

Die Situation im Schweizer Verkaufsflächenmarkt ist gleichwohl angespannt. Denn einerseits sind in den vergangenen Jahren zahlreiche neue Einkaufszentren auf den Markt gekommen. Diese versuchen meist, Konsum und Freizeit miteinander zu kombinieren, und verdrängen viele klassische Verkaufsläden in deren Umfeld. Zum anderen nimmt die Bedeutung des Onlinehandels sowie des Einkaufstourismus zu, womit das Umsatzpotenzial bezogen auf die Verkaufsflächen unter Druck kommt. In der Folge bewegen sich vor allem kleinere Zentren und periphere, grenznahe Standorte zunehmend in einem schwierigeren Umfeld. Verhältnismässig unbeeinträchtigt von diesen Entwicklungen sind qualitativ beste Hochfrequenzlagen. Hier bewegen sich die Angebotsmieten weiterhin auf hohem Niveau.



Verkaufsflächen an frequenzstarken Standorten stehen vor allem bei Modemarken hoch im Kurs.



Das Wohnungsangebot in den Grosszentren bleibt beschränkt.

## WOHNFLÄCHEN

Nicht nur die anhaltende internationale Zuwanderung, sondern auch der steigende Wohnflächenverbrauch sowie die steigenden Haushaltseinkommen der inländischen Bevölkerung haben dem Wohnungsmarkt in der Schweiz in den vergangenen Jahren spürbare Impulse verliehen. Die zuwanderungsbedingt hohe Nachfrage stösst insbesondere in den Grosszentren auf ein begrenztes Wohnungsangebot. Die Annahme der Einwanderungsinitiative birgt zwar mittelfristig einige Risiken, dürfte sich aber erst 2015 auf die Migrationszahlen und die Wohnnachfrage auswirken. Der Neubau konzentriert sich währenddessen in der Agglomeration der Zentren oder der Peripherie. Entsprechend angespannt präsentiert sich in den Grosszentren der Mietwohnungsmarkt mit tiefen Leerstandsquoten von 0.1% bis 0.6% per Juli 2013 gegenüber 1.4% im Schweizer Mittel. Die Diskrepanz zwischen Angebots- und Bestandesmieten hat mit der erneuten Senkung des Referenzzinssatzes per 03.09.2013 auf 2.0% weiter zugenommen. Die an den Referenzzinssatz gekoppelten Bestandesmieten werden entsprechend im Jahresverlauf tendenziell sinken oder mindestens stabil bleiben.

A photograph of a person walking away on a wide, tree-lined path. The path is flanked by tall, bare trees. In the background, a large brick building with many windows is visible. The sky is overcast. The overall mood is quiet and contemplative.

03

---

INTERVIEW

---

URBAN PSYCHOLOGY  
DIENT NUTZERN  
UND INVESTOREN

# URBAN PSYCHOLOGY AUF DEM VORMARSCH

Gibt es Hausfassaden, die allgemein als schön empfunden werden? Welche Gebäudeeigenschaften erleichtern uns die Orientierung? Wie lassen sich Passantenströme steuern? Mit solchen Fragen befasst sich die Urban Psychology. Das Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) am Institut für Banking und Finance der Universität Zürich macht dieses Forschungsgebiet der Praxis zugänglich. Dozentin Alice Hollenstein erklärt die Zusammenhänge.

*Frau Hollenstein, warum braucht es für die Stadtentwicklung und die Gestaltung von Gebäuden nun auch noch Psychologen?*

Die Entwicklung von Städten und Gebäuden erfordert unter anderem Kenntnisse des Erlebens und Verhaltens der Menschen. Die Urban Psychology beschreibt, erklärt, prognostiziert und verändert (falls nötig) das Erleben und das Verhalten in der gebauten Umwelt auf empirischer Basis.

*Hat die Urban Psychology auch wirtschaftliche Vorteile?*

Ja, sie untersucht die Gründe für ökonomische Phänomene – wie beispielsweise den positiven Effekt von Gründerzeitfassaden auf den Wert der Immobilie – und gibt entsprechende Handlungsempfehlungen ab.

*Wie ist die Urban Psychology entstanden und was hat sie bis heute bewirkt?*

Sie ist als Teil der Umweltpsychologie über 100 Jahre alt. Im Zuge der Industrialisierung hat man damals experimentell untersucht, welche Umweltfaktoren eine leistungssteigernde Wirkung auf den Menschen ausüben. In den 60er- und 70er-Jahren entstand, ausgelöst durch das schnelle Wachstum der Siedlungsgebiete, ein Forschungsboom. In diesen Jahren sind die ersten Studien zu Themen wie Gebäudeästhetik, soziale und bauliche Dichte, Erholungsräume sowie Ortsidentität erschienen. Urban Psychology hat bewirkt, dass weiche Faktoren – wie



**ALICE HOLLENSTEIN** | «Die Urban Psychology trägt dazu bei, dass ein Gebäude langfristig funktioniert.»

## ZUR PERSON

Alice Hollenstein (1982) arbeitet als wissenschaftliche Mitarbeitende am Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) der Universität Zürich und leitet dort unter anderem den Urban-Psychology-Kurs. Sie schreibt eine Dissertation an der Technischen Universität Chemnitz und hat einen Master of Science in Psychologie mit den Nebenfächern Ökonomie und Umweltwissenschaften. Zuvor absolvierte sie ein Forschungspraktikum an der Hong Kong University und war in der Konsumgüterindustrie tätig.



Klare Wegführung und Wahrzeichen erleichtern Besuchern die Navigation (Sihlcity Zürich).

beispielsweise die Ortsidentität – präziser definiert, gemessen und beeinflusst werden können.

*Wie hat sich die Urban Psychology seit ihren Anfängen gewandelt?*

Die methodischen Möglichkeiten haben sich vervielfältigt. Mittlerweile können wir zum Beispiel Hirnaktivitäten, Blickbewegungen sowie Hormonausschüttungen messen oder mittels Onlinefragebogen innert kurzer Zeit eine grosse Anzahl Personen befragen.

*In welchen Ländern oder Städten hat sich die Urban Psychology bis jetzt am besten etabliert?*

Mir sind insbesondere Projekte aus den USA, Australien, Deutschland und Österreich bekannt. Aktuell erscheinen jedoch auch immer mehr Studien aus südamerikanischen, asiatischen und arabischen Ländern.

*Tendieren Psychologen zu unrealistischen Forderungen?*

Die Gefahr besteht. Ich finde es wichtig, dass sich Psychologen vermehrt auch mit Ökonomen austauschen, denn am Ende geht es stets um die optimale Allokation knapper Ressourcen. Die Psychologie hat manchmal die Tendenz, sich nur mit dem Wohlergehen der Menschen zu

**„OB DER INVESTOR EIN MASSENTAUGLICHES ODER EIN SPEZIELLES PRODUKT AUF DEN MARKT BRINGEN WILL, IST SEINE ENTSCHEIDUNG.“**

befassen und dabei das Problem knapper Ressourcen zu vernachlässigen. Mich interessiert besonders, welche Prioritäten die Menschen setzen, wenn sie vor Konstellationen mit Zielkonflikten und gegenseitigen Abhängigkeiten stehen.

*Wer profitiert von den Erkenntnissen der Urban Psychology?*

Einerseits die Nutzer, da sie besser verstanden werden, andererseits die Investoren, da sie in jene Umweltmerkmale investieren, die eine entsprechende Wertschätzung erzielen.

*Worin bestehen diese Vorteile konkret?*

Ich denke, die Psychologie führt zu einer «menschenfreundlicheren» Umgebungsgestaltung. Ein Beispiel: Bestimmt ken-

nen Sie Gebäude, in denen Sie sich immer wieder verlaufen – die Psychologie liefert das Wissen, welche Gebäudeeigenschaften die Navigation erschweren respektive erleichtern.

*Welchen Nutzen haben Investoren und Hauseigentümer?*

Investoren sind häufig mit Kosten-Nutzen-Abwägungen konfrontiert wie zum Beispiel grössere Zimmer oder Gemeinschaftsfläche, Parkettboden oder hohe Räume. Psychologen können solche Entscheidungen anhand empirischer Erkenntnisse oder durch eine spezifische Nutzerstudie unterstützen.

*Wie verträgt sich die schweizerische Regulierungsdichte mit Urban Psychology?*

Meine Hypothese ist, dass optimale Lösungen eher durch den Einbezug der Menschen bei der Gestaltung zu erzielen sind als durch immer weitergehende Regulierungen.

*Besteht nicht die Gefahr, dass dank der Urban Psychology jeweils der Mainstream obsiegt und herausragende Projekte gebremst oder vereitelt werden?*

Es geht in der Urban Psychology weniger um Trends, sondern um grundlegende Themen wie Privatheit, sozialer Austausch, Orientierung, Stimulation und so



weiter. Solche Faktoren tragen dazu bei, dass ein Gebäude langfristig funktioniert. Ob der Investor ein massentaugliches oder ein spezielles Produkt auf den Markt bringen will, ist seine Entscheidung.

*Im März 2013 hat an der Universität Zürich der erste Weiterbildungskurs Urban Psychology stattgefunden. Wer waren die Teilnehmer?*

Die Teilnehmenden waren überwiegend Führungspersonen – sowohl von institutionellen Investoren als auch von der öffentlichen Hand. Zudem gab es einige Architekten. Die Kursevaluation zeigte, dass die Themen von hoher Relevanz sind, die Verbindung zwischen Forschung und Praxis jedoch nicht immer gelungen ist. Daran haben wir gearbeitet und ich bin gespannt, wie das Resultat des zweiten Kurses 2014 sein wird.

*Mit welchen Forschungsthemen werden Sie sich noch intensiver beschäftigen?*

Im Rahmen meiner Dissertation untersuche ich, worauf die in verschiedenen Studien nachgewiesene Präferenz für Fassaden aus der Gründerzeit zurückzuführen ist. Je nach Resultat können entsprechende Empfehlungen für die Gestaltung neuer Gebäude abgegeben werden. Des Weiteren beschäftigen wir uns mit der Frage, wie die Nutzerperspektive stärker in Projekte einbezogen werden kann. Wir sind momentan dabei, eine Gruppe von Investoren zusammenzustellen, die sich für diese Thematik interessiert.



«Optimale Lösungen entstehen eher durch den Einbezug der Menschen als durch Regulierungen.»

## CUREM

Das Center for Urban & Real Estate Management (CUREM) wurde 2003 als private Initiative aus der Immobilienbranche und für die Immobilienbranche gegründet. 2009 wurde es in die Universität Zürich (Institut für Banking und Finance) integriert. CUREM zählt zu den führenden Anbietern immobilienwirtschaftlicher Weiterbildungen.

Neben dem berufsbegleitenden Studiengang zum Master of Advanced Studies (MAS) in Real Estate führt das CUREM verschiedene Kompaktkurse durch. Dazu gehören die Kurse Urban Psychology, Grundlagen der Immobilienbewertung, Immobilien Portfolio- und Assetmanagement, Urban Management – angewandte Raumökonomie und Indirekte Immobilienanlagen.

### AUS DER PRAXIS | Relevante Erkenntnisse der Urban Psychology



Verschiedene Befragungen haben ergeben, dass relativ kleinteilig strukturierte Fassaden mit verzierenden Elementen als attraktiver und wertvoller angesehen werden als eine plane und grossflächige Fassade. Ob dies auch für Neubauten gilt, ist noch nicht vollständig geklärt. Im Bild die 1901 errichtete Fraumünsterpost in Zürich. (Wien, Hefler, 2009)



Shoppingcenter-Besucher bewerten Orientierungsfreundlichkeit als eine der wichtigsten Eigenschaften eines Centers. Atrien, freie Sichtachsen zwischen Ein- und Ausgängen, rechte Winkel, identische Grundrisse über die Stockwerke und auffällige Wahrzeichen erleichtern Besuchern die Navigation. Im Bild das Stücki Shoppingcenter Basel. (Hölscher et al., in press.)



In einer repräsentativen Umfrage in Hamburg bevorzugten zwei Drittel der Versuchspersonen Fenster mit Sprossen. Die grosse Mehrheit von ihnen wäre bereit, für Sprossenfenster eine höhere Miete zu bezahlen. (Mader, 2010)



04

FOKUS

LEBENSQUALITÄT  
FÜR ÄLTERE  
MENSCHEN

# ANTIZIPIEREN UND INVESTIEREN



Die im letzten Jahr erfolgte Akquisition von Tertianum AG, Zürich, ermöglichte Swiss Prime Site den Eintritt in den Wachstumsmarkt Leben und Wohnen im Alter. Das Immobilienportfolio soll von heute CHF 441 Mio. auf CHF 1 Mrd. ausgebaut werden. Wachstumspotenzial sieht Tertianum vor allem in neuen Angeboten für die breite Mittelschicht.

Mit der im Sommer 2013 erfolgten Übernahme von Tertianum AG hat Swiss Prime Site die Erschliessung des Wachstumsmarkts der Wohnangebote und Pflegedienstleistungen für ältere Menschen eingeleitet. Für diesen Schritt spricht zunächst die Statistik. Die Lebenserwartung bei Geburt ist in der Schweiz eine der höchsten der Welt. Seit 1900 hat sie sich für die Männer von 46 auf über 80 Jahre

„ FÜR 2030 WIRD  
MIT EINEM  
MARKTVOLUMEN  
VON CHF 19 MRD.  
GERECHNET. “

LUCA STÄGER,  
CEO Tertianum Gruppe

und für die Frauen von 49 auf beinahe 85 Jahre erhöht. Bis ins Jahr 2030 dürfte sich die Zahl der über 80-Jährigen verdoppeln.

**NEUE BEDÜRFNISSE UND PRÄFERENZEN**  
Die demografische Entwicklung wirkt sich auf die Nachfrage aus. Mit dem absoluten Wachstum des Anteils älterer

Menschen und der steigenden Lebenserwartung nimmt die Nachfrage nach Dienstleistungen im Pflegebereich zu. «Der Schweizer Markt für Langzeitpflege wird in den nächsten Jahrzehnten stark wachsen. Für 2030 wird mit einem Marktvolumen von annähernd CHF 19 Mrd. gerechnet», erklärt Luca Stäger, CEO der Tertianum Gruppe.

Neben der Statistik beziehungsweise der Demografie wird das Wachstum aber auch von den sich wandelnden Bedürfnissen und Präferenzen der älteren Menschen beeinflusst. Ihre Wohnbedürfnisse, ihre Umzugsbereitschaft und ihre Wohnmobilität sind im Wesentlichen durch die folgenden Faktoren beeinflusst:

- Gesundheit und Lebenserwartung
- finanzielle Möglichkeiten
- Lebenskonzepte (in Abhängigkeit von beruflichen Aktivitäten und vom Wohnverhalten)
- Wohnungsmarkt

Zu diesen Erkenntnissen sind Joëlle Zimmerli und Petra Vogel in ihrer Analyse «Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter – Heute und in Zukunft» gelangt. Die Studie wurde im Auftrag des Kantons Zürich durchgeführt und im Oktober 2012 veröffentlicht. Die sich bereits heute abzeichnenden Veränderungen der Nachfrageentwicklung eröffnen spezialisierten Immobilieninvestoren und Dienstleistungsanbietern neue Chancen.



TERTIANUM RESIDENZ BELLEVUE-PARK | Thun

## TERTIANUM GRUPPE

Tertianum ist seit 1982 im Alterssektor engagiert und hat sich seither zum Schweizer Marktführer im Bereich Leben und Wohnen im Alter entwickelt. Heute umfasst die Gruppe drei Marken: Tertianum Residenzen bietet Apartments für selbstständiges Wohnen im Alter mit umfassenden Serviceleistungen für eine individuelle Lebensgestaltung. Vitadomo steht für betreutes Wohnen

und Pflege mit Leistungen à la carte für eine breite Mittelschicht. Perlavita umfasst fünf Betriebe, welche stationäre Dienstleistungen rund um Gesundheitsfragen im Alter anbieten. Permed, die im Bereich ambulante Dienstleistungen sowie Personaldienstleistungen im Gesundheitswesen tätig ist, wurde per 17.03.2014 verkauft.

**VIelfältige Wohnformen,  
Anspruchsvolle Schnittstellen**

Wie bei der Angebotsbreite für Mietwohnungen bereits geschehen (von der günstigen Altbauwohnung bis zur luxuriösen Attika auf zwei Geschossen), wird sich das Spektrum der Wohnangebote für ältere Menschen zusehends verbreitern. Dies gilt auch für die Dienst- und Pflegeleistungen, die sich am Gesundheitszustand der Kunden und an ihren individuellen Bedürfnissen ausrichten müssen.

**GESUNDHEIT  
WIRD EINE  
ANDERE  
BEDEUTUNG  
BEKOMMEN  
UND NEUE  
ANSPRÜCHE  
AUSLÖSEN.**

Der bekannte Zukunftsforscher Matthias Horx spricht von «erweiterten Biografien». Er versteht darunter das Phänomen, dass die steigende Lebenserwartung nicht zu einer Vergreisung der Gesellschaft führt, sondern zu neuen Lebensmustern, die eher eine Verjüngung des Verhaltens und der Wertesysteme bewirken. Die Gesundheit wird eine andere Bedeutung bekommen und viele neue Ansprüche auslösen. Neue Herausforderungen bringen sodann die Flexibilisierung der Pension und die Erhöhung des Rentenalters, aber auch mögliche neue Formen des Rentenbezugs, zum Beispiel in Form von Wohnleistungen in Servicehäusern.

Die Tertianum Gruppe ist für diese Trends gut gerüstet. Sie setzt auf Individualität und Flexibilität – selbstverständlich bei durchgängig hoher Professionalität und Qualität.

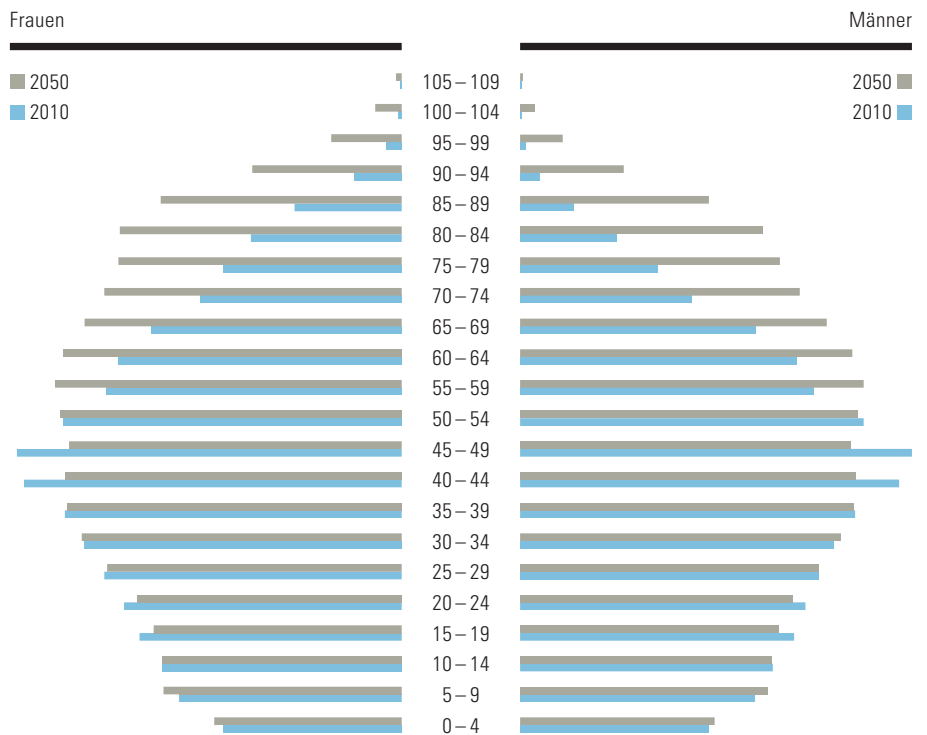
**VITADOMO FÜR DIE BREITE  
MITTELSCHICHT**

Im oberen Segment ist die Tertianum Gruppe mit 16 Tertianum Residenzen und fünf Perlavita Anlagen präsent. Sie befinden sich grösstenteils an exklusiven Lagen in den Wirtschaftsräumen Zürich und Bern sowie in der Ostschweiz. Das Wachstumspotenzial im exklusiven Teilsegment Residenzen ist jedoch beschränkt.



Die grosszügigen Wohnungen sind auf die Bedürfnisse von älteren Menschen ausgerichtet.

**DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG  
IN DER SCHWEIZ VON 2010 BIS 2050**



Quelle: Bundesamt für Statistik

Grosse Nachfragesteigerungen sind hingegen im mittleren Preissegment zu spüren. Die Tertianum Gruppe will sich hier mit der Marke Vitadomo etablieren. «Unsere Zielgruppen sind neben Pflegebedürftigen aktive Einzelpersonen oder Paare, welche die Annehmlichkeiten der individuell buchbaren Dienstleistungen schätzen», erklärt Marianne Häuptli, Geschäftsführerin Vitadomo und Mitglied der Tertianum Geschäftsleitung. Im Gegensatz zu den meisten Mitbewerbern, die in ihren Angeboten für betreutes Wohnen verschiedene Basisdienst-

leistungen wie tägliche Mahlzeiten oder eine wöchentliche Reinigung inkludiert haben, ist Vitadomo primär ein Vermieter von Wohnungen. Die Mieter müssen somit nicht für Leistungen zahlen, die sie nicht oder noch nicht brauchen. Ihnen wird eine Pauschale für Sicherheit und für die bereitgestellte Infrastruktur verrechnet. Letztere schliesst den Zugang zu einer integrierten Pflegestation mit stationärem und ambulanten Angebot ein. Die ersten zwei Vitadomo Projekte sind bereits in der Realisierungsphase: Vitadomo Bubenholz in Opfikon, Baustart



Die Parkresidenz Meilen verfügt über 59 Appartements, die meisten mit 2½ bis 3½ Zimmern. Im Neubau an der Seestrasse 545 (im Eigentum von Swiss Prime Site) befinden sich 14 Appartements.

April 2013, und Vitadomo Bellinzona, Baustart Sommer 2014 (siehe auch Seiten 26 und 27).

«Vitadomo bietet die konsequente Modularisierung der individuellen Dienstleistungen und ist deshalb für die Gäste finanziell besonders attraktiv», sagt Häuptli. Im Vitadomo Bubenhof in Opfikon werden die Mietzinse, je nach Grösse und Lage der Wohnung, zwischen CHF 1 250 und CHF 2 500 (exkl. Nebenkosten) für

1½ bis 3½ Zimmer liegen. Solche vorteilhaften Mieten sind nur möglich, weil Vitadomo mit einer schlanken Struktur auskommt. Geschäftsführerin Häuptli: «Wir haben die Prozesse und Leistungen von Grund auf neu definiert und den Personalaufwand optimiert.» So wird es in jedem Haus einen Standortleiter/Geschäftsführer geben, der eine kleine, dynamische Crew führt (Leitung Pflege, Gastro, Hauswart/Technik, Administration). Weitergehende Services wie Haus-/

Wohnungsreinigung, Wäscheservice, Technik, Verpflegung und so weiter werden an externe Dienstleister ausgelagert und somit nur nach effektiv bezogenen Leistungen verrechnet. Administrative Arbeiten werden im Tertianum Hauptsitz zentralisiert. Bei Bedarf kann jederzeit auf das Know-how und die Ressourcen der Tertianum Gruppe zurückgegriffen werden.



## LUCA STÄGER IST NEU MITGLIED DER KONZERNLEITUNG SWISS PRIME SITE

Luca Stäger, CEO der Tertianum Gruppe, ist seit 01.01.2014 Mitglied der Konzernleitung von Swiss Prime Site. Er hat an der Universität St.Gallen zum Dr.oec. promoviert und verfügt über langjährige Erfahrung im Gesundheitswesen.

05

LIFESTYLE

DER JELMOLI  
FOOD MARKET  
ERÖFFNET NEUE  
GENUSSWELTEN

Jelmoli

Jelmoli

NEUERÖFFNUNG

# NEUE BRANDS FÜR ALLE SINNE

Nach einer kurzen, aber intensiven Umbauphase eröffnet Jelmoli Anfang April 2014 den neuen Food Market. Das House of Brands bietet nun auch im Lebensmittelbereich eine einzigartige Erlebniswelt und überrascht seine Kunden mit innovativen Spezialitäten in einer sympathischen Marktatmosphäre.

Der Jelmoli Food Market leitet im Untergeschoss des Premium Department Store an der Zürcher Bahnhofstrasse ein neues Kapitel ein. Er knüpft an die Jelmoli Gourmet Factory an, die seit Jahrzehnten über Zürichs Grenzen hinaus bekannt ist und Lebensmittel von höchster Qualität garantiert. Der Qualitätsanspruch bleibt, doch der Sortimentsmix, die Angebotsformate und die Ambiance werden grundlegend erneuert. Unter dem Titel «Spezialisten verkaufen Spezialitäten» positioniert sich der Jelmoli Food Market als kulinarischer Hotspot mit nationalen und internationalen Highlights.

## PARADIES FÜR FEINSCHMECKER

Natürli Zürioberland AG, Saland, die sich mit ihren regionalen Käsespezialitäten und weiteren Milchprodukten einen Namen gemacht hat, betreibt im Jelmoli Food Market den ersten Käse-Humidor der Schweiz. Die Berliner Start-up-Firma Wonderpots verwöhnt die Kundschaft mit ihren legendären Frozen Yoghurts und den unzähligen Toppings.



**BÄCKEREI BUCHMANN** | Ofenfrische Backwaren, die vor Ort zubereitet werden

Für frisches Gemüse, frische Früchte und frischen Fisch bürgt die Gstaader Pernet Comestibles. Sie zeichnet auch verantwortlich für die Bar mit frisch gepressten Säften. Fleischspezialitäten werden weiterhin von der Schweizer Traditionsmetzgerei Kauffmann angeboten. Mit der Bäckerei Buchmann wird Jelmoli eine grosse Schaubäckerei erstellen. Hier kann der Kunde das Brot direkt aus dem Ofen kaufen. La Peppina entführt die Besucher in die kulinarische Welt Italiens. Sushi von Nippon markiert japanische Gourmetkompe-

tenz mit rohen Fischen. Und schliesslich lädt Mövenpick Wein in einen modernen Weinkeller mit den besten Weinen aus aller Welt ein.

Mindestens so wichtig wie das Einkaufen ist im Jelmoli Food Market das Geniessen vor Ort. Fast alle Anbieter stellen Sitzplätze zur Verfügung und servieren ihren Kunden je nach Lust und Tageszeit ein reichhaltiges Frühstück, einen Znüni, einen exquisiten Lunch, einen Nachmittagstee oder ein delikates Abendessen. Cheers und bon appétit!



**MÖVENPICK WEIN** | Über 600 erstklassige Weine aus aller Welt in modernem Ambiente



**PERNET COMESTIBLES** | Täglich frische Fische und Meeresfrüchte in Bioqualität

## JEDEM DAS SEINE

- Fleischspezialitäten** von Kauffmann
- Frozen Yoghurt** von Wonderpots
- Gelato-Bar** von La Peppina
- Käsespezialitäten** von Natürli
- Kaffee-Bar** von Buchmann
- Pasta-Bar** von La Peppina
- Piadina-Bar** von La Peppina
- Saft-Bar** von Pernet Comestibles
- Sushi-Bar** von Nippon
- The Market Grill** von Jelmoli
- Wein-Bar** von Mövenpick

An aerial photograph of a city, likely in Switzerland, showing a large industrial or commercial complex with many long, rectangular buildings. A river flows through the city, and a highway with an overpass is visible in the foreground. The background features rolling green hills and mountains under a clear sky.

06

---

..... OBJEKTE UND PROJEKTE .....

---

**LANDRESERVEN  
MIT  
POTENZIAL**



# BLICK AUF DIE PROJEKTPIPELINE

**Swiss Prime Site investiert über CHF 700 Mio. in laufende Neubau- und Umbauprojekte. Gleichzeitig verfügt der Konzern über eine gut gefüllte Pipeline an Entwicklungsarealen und Baulandreserven.**

Nur wer sein Portfolio laufend auffrischt, das heisst in Bauland, Neubau- und Umbauprojekte sowie Sanierungen und Modernisierungen investiert, bleibt im Kampf um gute Mieter wettbewerbsfähig. Dieser einfachen Philosophie lebt Swiss Prime Site konsequent nach. «Allein mit dem Kauf von Bestandsimmobilien kann der Erfolg nicht mehr nachhaltig gesichert werden, weil die meisten angebotenen Objekte zu wenig auf die Mieterwünsche zugeschnitten sind, ökologischen Anforderungen nicht genügen oder zu teuer sind», sagt Peter Lehmann, Chief Investment Officer von Swiss Prime Site.

Der Anstoss zu einer Projektentwicklung kann von verschiedenen Seiten kommen. Entweder Swiss Prime Site erkennt ein

Marktbedürfnis und sondiert, unter welchen Voraussetzungen dieses abgedeckt werden kann. Oder eine Projektidee wird an Swiss Prime Site herangetragen und ihre Spezialisten prüfen, ob das Projekt wirtschaftlich, ökologisch und sozial den Kriterien entspricht. In der Praxis gibt es oft Mischformen. Die wichtigste Frage ist immer, ob eine Immobilie zur Anlagestrategie von Swiss Prime Site passt und wie sich das Portfolio verändern würde. Grundvoraussetzung ist ein angemessenes Renditepotenzial. Dieses muss zusammen mit den Risiken beurteilt werden. Dabei bilden Leerstände meistens das grösste Risiko. Darum startet Swiss Prime Site Projekte in der Regel nur, wenn für mehr als die Hälfte der Sollmieterträge Mietverträge unterzeichnet sind.

Diese Voraussetzung ist allerdings im Wohnungsbau oft schwer zu erfüllen. Swiss Prime Site investiert in diesem Sektor deshalb sehr selektiv und vorsichtig. Ein Grund zur Zurückhaltung ist

auch die Tatsache, dass die Mieten in der Regel nicht indexiert sind. Im Gegensatz zu Büro- und Verkaufsflächen können die Mieten somit nicht immer an die Teuerung angepasst werden.

## LANDRESERVEN MIT LANGFRISTIGEM POTENZIAL

Das langfristig auszuschöpfende Entwicklungspotenzial von Swiss Prime Site liegt in einer Reihe von Grundstücken, die heute noch nicht oder nur teilweise überbaut sind, aber eine durchwegs hohe Standortqualität aufweisen (siehe unten stehende Tabelle).

## DYNAMISCHES PROJEKTGESCHÄFT

Die mittelfristig zu realisierenden Ertragspotenziale liegen in den Projekten, die sich bereits in der Realisierungsphase befinden. Swiss Prime Site hat diese Aktivitäten in den letzten Jahren zielstrebig ausgebaut, wie die auf den Seiten 24 bis 27 vorgestellten Bauvorhaben zeigen.

## ENTWICKLUNGSAREALE UND BAULANDRESERVEN

OBJEKT	GRUNDSTÜCK	STATUS HEUTE	PROJEKTIDEE	ERWARTETE INVESTITION	REALISATIONS-PHASE
Bern, Weltpoststrasse, Murifeld	31 074 m <sup>2</sup> Baurecht	Industriebauten mit Zwischennutzung	Überbauung mit rund 150 Wohnungen	CHF Mio. 60	ab 2016
Genf, Route de Pré-Bois I	2 156 m <sup>2</sup> Baurecht	Hotel und unterirdisches Parkhaus	Überbauung mit rund 3 900 m <sup>2</sup> kommerziellen Flächen	CHF Mio. 15	ab 2015
Genf, Route de Pré-Bois II	7 631 m <sup>2</sup> Eigentum 1 004 m <sup>2</sup> zukünftiges Baurecht	Quartierplanung	Überbauung mit rund 15 000 m <sup>2</sup> kommerziellen Flächen	CHF Mio. 60	2016 – 2020
Otelfingen, Industriestrasse 19/21, 31	114 068 m <sup>2</sup>	Logistikliegenschaft mit Industriebauland	Gebäude mit rund 45 000 m <sup>2</sup> kommerziellen Flächen	CHF Mio. 75	ab 2016
Plan-les-Quates, Chemin des Aulx	28 429 m <sup>2</sup>	Industriebauland	Überbauung mit rund 65 000 m <sup>2</sup> bis 70 000 m <sup>2</sup> kommerziellen Flächen	CHF Mio. 300	2016 – 2021
Zuchwil, Riverside Business Park	170 345 m <sup>2</sup>	Gewerbeliegenschaft	Überbauung mit kommerziellen Flächen und Wohnungen	CHF Mio. 250 bis 300	ab 2017
Zürich, Eventblock Maag, Hardstrasse 219	8 002 m <sup>2</sup>	Eventhallen/Theater	Überbauung mit 18 000 m <sup>2</sup> Mietfläche für Events, Gastronomie und Dienstleistungen	CHF Mio. 110	ab 2020



**MAAGHOF** | Die Eigentumswohnungen befinden sich an den beiden privilegierten Enden des L-förmigen Baukörpers und strahlen eine urbane Grosszügigkeit aus.



Der Maaghof bietet hohen Wohnkomfort mitten im ehemaligen Industriequartier.



Die Räume sind so konzipiert, dass sie den künftigen Bewohnern viel Gestaltungsfreiheit lassen.

## MAAGHOF NORD UND OST, ZÜRICH

Dem unaufhaltsam wachsenden Trend zum Wohnen in einer urbanen Umgebung – und idealerweise nahe am Arbeitsplatz – kommt die Überbauung Maaghof westlich des Prime Tower entgegen. Dort werden derzeit 137 Mietwohnungen und 83 Wohnungen im Stockwerkeigentum gebaut. Der Maaghof Nord und Ost besteht aus zwei Flügeln einer U-förmig angelegten Wohnüberbauung um den begrünten Maaghof-Park. Zur gesamten Wohnfläche von 21 800 m<sup>2</sup>, die sich auf neun Obergeschosse verteilt, kommen rund 2 200 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Diese eignen sich beispielsweise für Ladengeschäfte, eine Kinderkrippe oder gastronomische Betriebe. Im Untergeschoss entstehen 143 Garagenplätze.

Die Wohnungsgrundrisse sind grosszügig bemessen. Anordnung und Grösse der Fenster schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und lassen den Blick – vor allem in den oberen Etagen – weit in die Ferne schweifen. Der Ausbau der Wohnungen ist hochwertig, modern und von zeitloser Eleganz. Das vorgeschlagene Langriemenparkett aus Edelkastanie verleiht den Wohnräumen einen behaglichen Ton. Zudem können auf Wunsch zusätzliche Serviceleistungen gebucht werden wie zum Beispiel Wäsche- und Reinigungsservice oder Pflanzengässen und Briefkastenleeren, wenn die Bewohner in den Ferien sind, aber auch Botengänge und handwerkliche Aufgaben.

Von den 83 Eigentumswohnungen ist über die Hälfte verkauft. Die Preise der noch verfügbaren Einheiten beginnen bei rund CHF 800 000 für eine Wohnung mit 70 m<sup>2</sup>. Die Vermietung der 137 Mietwohnungen durch Wincasa beginnt im Mai 2014.

### KURZINFO

<b>Fertigstellung</b>	Frühling 2015
<b>Investitionsvolumen</b>	rund CHF 140 Mio.
<b>Informationen Eigentum</b>	<a href="http://www.maaghome.ch">www.maaghome.ch</a>
<b>Informationen Miete</b>	<a href="http://www.maag-ich.ch">www.maag-ich.ch</a>



**MURIFELD** | In der modernisierten und revitalisierten Überbauung sind die meisten Büroflächen bereits wieder vermietet.

## MURIFELD, BERN

Die Liegenschaft Murifeld hat eine wechselvolle Geschichte. Sie gehört seit 2000 zum Portfolio von Swiss Prime Site und war bis 2012 an Credit Suisse vermietet. Nach deren Wegzug wurde die Immobilie modernisiert und neu auf den Markt ausgerichtet. Während das Gebäude Murifeld West primär optisch aufgewertet wurde, erfuhr Murifeld Ost so tiefe Eingriffe, dass sich das Objekt beinahe als Neubau qualifiziert. Das umsichtige Vorgehen hat sich gelohnt. Der grösste Teil der neuen Büroflächen ist bereits wieder langfristig vermietet.

### WOHNÜBERBAUUNG IN PLANUNG

Das Potenzial dieser Baurechtsparzelle der Burgergemeinde Bern von 31 074 m<sup>2</sup>, auf der sich ausser den beiden Liegenschaften eine grosse unterirdische Tiefgarage, ein Tennisplatz und ein Fussballfeld befinden, ist aber bei Weitem nicht ausgeschöpft, was Swiss Prime Site zur Evaluation neuer und ergänzender Nutzungen veranlasste. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage ergab sich bald ein Fokus auf Wohnungen. Eine Vorstudie eines renommierten Stadtplanungsbüros hat inzwischen nachgewiesen, dass eine attraktive Überbauung mit hoher Dichte möglich



In den nächsten Jahren sollen auf der Baurechtsparzelle Miet- und Eigentumswohnungen entstehen.

ist. Ein Planungswettbewerb wird nun die Grundlagen für eine geeignete Überbauungsordnung und die zonenrechtliche Anpassung schaffen.

In den nächsten Jahren soll auf dem Murifeld eine Mischung von Wohnen und wohnverträglichen Arbeitsnutzungen in einer überdurchschnittlichen städtebaulichen und architektonischen Qualität entstehen. Der Schwerpunkt soll mit mindestens 80% auf Wohnen und ergänzenden Nutzungen liegen.

Der Realisierungsstart der ersten Etappe einer verdichteten Bebauung mit rund 150 Wohnungen ist für 2016 vorgesehen. Der geplante Mix besteht aus je einem Drittel eher kleiner, günstiger Mietwohnungen, einem Drittel mittelständischer Mietwohnungen und einem Drittel Eigentumswohnungen. Die Erdgeschosse sollen je nach Lärmexposition für Wohnateliers oder Gewerbe- und Sozialräume verwendet werden. Der Wettbewerb dürfte im August 2014 mit der Jurierung und der anschliessenden Publikation der Ergebnisse abgeschlossen sein.



**VITADOMO BELLINZONA** | An der Via San Gottardo investiert Swiss Prime Site CHF 38 Mio. in eine neue Vitadomo Überbauung.

## VITADOMO, BELLINZONA

Mit der Übernahme der Tertianum Gruppe im Sommer 2013 hat Swiss Prime Site den Ausbau des Segments Leben und Wohnen im Alter angekündigt. Eine wichtige Etappe in diesem Prozess stellt das Bauprojekt an der Via San Gottardo in Bellinzona dar. Auf einem Grundstück von 7 115 m<sup>2</sup>, unweit des Bahnhofs und der Autobahnausfahrt Bellinzona Nord gelegen, werden drei Gebäude mit insgesamt 71 Wohnungen, einer Pflegeabteilung mit 30 Plätzen und drei Arztpraxen

erstellt. Die fünfeckigen Häuser sind unterirdisch miteinander verbunden.

Nach Fertigstellung im Sommer 2016 werden die Gebäude an Tertianum vermietet. Diese ist für den Betrieb verantwortlich und wird die Liegenschaft unter der Marke Vitadomo betreiben (siehe auch Seiten 16 bis 19).

Die neuen Wohnmöglichkeiten für Senioren erschliessen ein Kundensegment, das

bislang eher vernachlässigt wurde. Während es im Tessin ein breites Angebot an Seniorenresidenzen im oberen Preissegment gibt, fehlen Strukturen für die breite Mittelschicht. Diese Lücke füllt die Tertianum Gruppe mit ihrer Vitadomo Linie.

### KURZINFO

<b>Fertigstellung</b>	Sommer 2016
<b>Investitionsvolumen</b>	rund CHF 38 Mio.



### MOTEL ONE, BASEL

Bis Winter 2015 wandelt Swiss Prime Site das Geschäftshaus an der Freie Strasse 68 in ein Hotel um. Es wird aus 136 Zimmern bestehen, die sich durch erstklassiges Design und vorteilhafte Preise auszeichnen. Das neue Hotel im Herzen Basels wird durch die erfolgreiche und rasch expandierende Motel One, München, betrieben (siehe auch Seite 28).

<b>Fertigstellung</b>	Winter 2015*
<b>Investitionsvolumen</b>	rund CHF 17 Mio.
<b>Information</b>	<a href="http://www.motel-one.com">www.motel-one.com</a>

\*vorbehältlich Erhalt Baubewilligung



### KINO LA PRAILLE, GRAND-LANCY

Im Juni 2014 wird im Einkaufszentrum La Praille das neue Multiplexkino mit neun Sälen und 1 400 Plätzen eröffnet. La Praille liegt im neuen Stadtquartier Praille-Acacias-Vernets (PAV) und ist sehr gut erschlossen. Auf dem Dach ist zudem seit Dezember 2012 eine neu erstellte Fotovoltaikanlage in Betrieb. Sie wird jährlich rund 177 000 kWh produzieren.

<b>Fertigstellung</b>	Juni 2014
<b>Investitionsvolumen</b>	rund CHF 22 Mio.
<b>Informationen</b>	<a href="http://www.lapraillle.ch">www.lapraillle.ch</a>



### AUX ARMOURINS, NEUCHÂTEL

An der zentralen Rue du Temple-Neuf 14 werden zwei bestehende Gebäudeteile saniert und ein weiterer Teil wird durch einen Neubau ersetzt. Bei Fertigstellung stehen rund 3 600 m<sup>2</sup> modernste Verkaufsflächen auf zwei Geschossen (Mieter Zara) zu Verfügung. Das Angebot wird durch attraktive Wohnungen und Büros ergänzt (2 900 m<sup>2</sup>).

<b>Fertigstellung</b>	Juni 2014
<b>Investitionsvolumen</b>	rund CHF 26 Mio.

# NEUER HAUPTSITZ POST, BERN

An der Wankdorfallee 4, Bern, in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Wankdorf, wird das Projekt Majowa realisiert. Der Neubau wird der neue Hauptsitz der Schweizerischen Post, die sich anstelle eines eigenen Bauvorhabens für eine langfristige Partnerschaft mit einem erfahrenen Investor wie Swiss Prime Site entschieden hat.

Dazu gehören rund 33 700 m<sup>2</sup> Mietflächen für circa 1 800 Arbeitsplätze im zweiten bis siebten Obergeschoss. Auf der ersten Etage entsteht ein Konferenzzentrum. Das Personalrestaurant im Erdgeschoss hat eine Kapazität für 450 Personen. In den Untergeschossen sind 170 Parkplätze sowie 450 Veloabstellplätze vorgesehen. Mit dem neuen Hauptsitz der Post realisiert Swiss Prime Site eine der ersten Büro Neubauten der Schweiz, die eine DGNB-Zertifizierung (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) in Gold erhalten wird.

Der Neubau liegt im Quartier Wankdorf City, das zum Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wankdorf mit einer Fläche von 36 Hektaren gehört. Die SBB realisieren dort zwei neue Bürogebäude für ihre zentralen Dienste. Losinger Marazzi AG, die den Neubau der Post als Totalunternehmen erstellt, baut ihren eige-



**HAUPTSITZ POST** | Das neue Dienstleistungsgebäude weist 1800 Arbeitsplätze auf und wird im Herbst 2014 fertiggestellt.

nen Hauptsitz. Zu den prominenten Nachbarn zählen schliesslich auch die PostFinance-Arena, das Stade de Suisse und das Wankdorf Shopping Center.

#### KURZINFO

<b>Fertigstellung</b>	Herbst 2014
<b>Investitionsvolumen</b>	rund CHF 144 Mio.



#### VITADOMO BUBENHOLZ, OPFIKON

Das Seniorenzentrum Bubenholz in Opfikon bei Zürich umfasst 59 Wohnungen mit Serviceleistungen à la carte, einen Pflgetrakt mit 43 Betten für Langzeitpflege sowie ein öffentliches Bistro mit einem Mehrzwecksaal. Die Pflegeplätze werden im Rahmen einer Public Private Partnership (PPP) mit einem Leistungsauftrag der Stadt Opfikon durch die Tertium Gruppe betrieben werden.

<b>Fertigstellung</b>	Frühling 2015
<b>Investitionsvolumen</b>	rund CHF 42 Mio.
<b>Informationen</b>	<a href="http://www.bubenholz.vitadomo.ch">www.bubenholz.vitadomo.ch</a>



#### FLURPARK, ZÜRICH

Die Liegenschaft im aufstrebenden Quartier Zürich Altstetten wird umfassend saniert und modernisiert. Nach Fertigstellung wird die Immobilie den Minergie-Standard, eine hocheffiziente Gebäudetechnik und eine hochwertige Materialisierung aufweisen. Nach dem Umbau stehen 18 500 m<sup>2</sup> Büro- und Dienstleistungsflächen, 7 700 m<sup>2</sup> Lagerflächen und 456 unterirdische Einstellplätze zur Verfügung.

<b>Fertigstellung</b>	Frühling 2015
<b>Investitionsvolumen</b>	rund CHF 69 Mio.
<b>Informationen</b>	<a href="http://www.flurpark.ch">www.flurpark.ch</a>



#### SKYKEY, ZÜRICH

Das Dienstleistungsgebäude in Zürich Oerlikon umfasst rund 40 000 m<sup>2</sup> Büroflächen für circa 2 300 Arbeitsplätze, diverse Sitzungsräume sowie ein Restaurant mit Cafeteria mit rund 720 Sitzplätzen. Das Gebäudevolumen besteht aus einem achtgeschossigen Sockelbau und einem 63 m hohen Turm mit 18 Geschossen. Das für eine LEED-Zertifizierung vorgesehene Gebäude ist an Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet.

<b>Fertigstellung</b>	Mitte 2014
<b>Investitionsvolumen</b>	rund CHF 236 Mio.
<b>Informationen</b>	<a href="http://www.skykey.ch">www.skykey.ch</a>

## MOTEL ONE IN BASEL



**MOTEL ONE** | Übernachten mit Design – ab 2015 im Herzen von Basel

Die Design-Hotelgruppe Motel One wird im Winter 2015 ihr erstes Haus in der Schweiz eröffnen. Die Adresse: Freie Strasse 68, 4051 Basel. Das 1930 erstellte Gebäude im Herzen von Basel Nähe Barfüsserplatz gehört seit 1999 zum Portfolio von Swiss Prime Site und wurde bis anhin als Geschäftshaus genutzt. Swiss Prime Site investiert nun rund CHF 17 Mio. in die Umnutzung von 3700 m<sup>2</sup>

Büroflächen zu einem Hotel mit 136 top-modernen Zimmern. Das 2000 gegründete Münchner Unternehmen betreibt derzeit 48 Hotels mit rund 11.000 Zimmern an erstklassigen innerstädtischen Standorten. Bis 2016 sind 72 Hotels mit 18.000 Zimmern geplant, davon 18 Häuser ausserhalb Deutschlands.

[www.motel-one.com](http://www.motel-one.com)



**FRANCO SAVASTANO** | CEO von Jelmoli

## JELMOLI-CEO PRÄSIDIERT VEREINIGUNG ZÜRCHER BAHNHOFSTRASSE

Die Vereinigung Zürcher Bahnhofstrasse, die sich für die Interessen des Detailhandels an der weltbekannten Zürcher Shoppingmeile einsetzt, wird seit Dezember 2013 von Franco Savastano präsiert. Der CEO von Jelmoli – The House of Brands hat Markus Hünig abgelöst. Vizepräsidenten sind Tanja Fruithof, Geschäftsführerin von Bucherer Zürich, sowie Adrian Meister, VR-Delegierter der Meister Juwelier AG.

## CLOUDS CONFERENCE MIT FRÜHLINGSANGEBOT



**CLOUDS** | Meetings mit Mehrwert – im Clouds Conference

Pünktlich zum Frühlingsanfang lanciert das Clouds Conference im Prime Tower, Zürich, ein spezielles Full-Stop-Package für Konferenzen, Seminare oder Workshops. Zwischen 21.03. und 30.04.2014 beträgt der Preis nur CHF 135 statt CHF 165 je Teilnehmer (bis zu 30 Personen). Darin sind ein leckeres 3-Gang-Menü in der 35. Etage im Restaurant oder Patio 1, zwei Kaffeepausen und Mineral à discrétion enthalten.

**Infos unter:**

[conference@clouds.ch](mailto:conference@clouds.ch)

Tel. +41 44 404 30 00

[www.clouds.ch](http://www.clouds.ch)



---

REPORTING

---

**GESCHÄFTSJAHR  
2013**

A faint, light-colored line graph or waveform pattern in the background of the page.

# GESCHÄFTS- JAHR 2013

„ WIR SIND GUT POSITIONIERT UND WEITERHIN AUF WACHSTUMSKURS. „

PETER WULLSCHLEGER,  
CFO Swiss Prime Site

## AGENDA

### GENERAL- VERSAMMLUNG

15.04.2014 – Geschäftsjahr 2013

### PUBLIKATION

15.05.2014 – Ergebnis 1. Quartal 2014

BETRIEBSGEWINN (EBIT)  
NACH NEUBEWERTUNGSEFFEKTEN\*  
IN CHF MIO.

**530.6** +3.5%

Den Jahresbericht per 31.12.2013 finden Sie unter [www.swiss-prime-site.ch/jb13](http://www.swiss-prime-site.ch/jb13)

## ERTRAGSSTARKE DYNAMIK

Ein Immobilienportfolio von CHF 9.3 Mrd., CHF 530.6 Mio. Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern, CHF 343.9 Mio. Reingewinn und eine beantragte Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie – diese Zahlen zeigen, dass sich Swiss Prime Site im letzten Jahr wiederum sehr dynamisch und erfolgreich entwickelt hat. Und die Aussichten bleiben gut.

Swiss Prime Site erhöhte im Geschäftsjahr 2013 das EBIT um 3.5% auf CHF 530.6 Mio. und den Gewinn um 10.5% auf CHF 343.9 Mio. Die Neubewertung der Immobilien blieb mit CHF 186.7 Mio. (-0.3%) auf dem hohen Vorjahresniveau. Ohne Neubewertungseffekte\* stiegen das EBIT um 5.7% auf CHF 343.9 Mio. und der Gewinn um 12.4% auf CHF 222.8 Mio.

Daraus resultierte ein Gewinn pro Aktie von CHF 5.70 (CHF 5.67). Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 15.04.2014 eine unveränderte Dividende von CHF 3.60 pro Aktie durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vorschlagen. Bei einem Jahresschlusskurs von CHF 69.05 (CHF 76.35) ergibt dies eine attraktive Barrendite von 5.2% (4.7%). «Swiss Prime Site hat ihre Ertragsstärke auch nach den Wachstumsschritten der letzten zwei Jahre bewahrt und

damit einem der wichtigsten Anliegen der Aktionäre entsprochen», sagt CEO Markus Graf.

„ SWISS PRIME SITE HAT IHRE ERTRAGSSTÄRKE BEWAHRT. „

MARKUS GRAF,  
CEO Swiss Prime Site

Der Betriebsertrag betrug CHF 764.7 Mio., eine Zunahme von CHF 180.1 Mio. Beim Vergleich mit der Vorjahresperiode ist zu berücksichtigen, dass Wincasa im Vorjahr erst ab 25.10.2012 und Tertianum im Berichtsjahr ab 12.07.2013 konsolidiert wurden. Ferner beeinflussten neue IFRS-Richtlinien (IFRS 13 und IAS 19 rev.) die Rechnungslegung.

### SEGMENT IMMOBILIEN

Im Segment Immobilien, das die Immobilieninvestitionen sowie Immobiliendienstleistungen umfasst, reduzierte sich der Ertrag aus der Vermietung von Liegenschaften von CHF 427.4 Mio. um 0.7% auf CHF 424.2 Mio. Die Leerstandsquote stieg

auf 6.1% (4.8%) und bewegte sich damit im erwarteten Rahmen.

Das Portfolio bestand Ende 2013 aus 193 (188) Immobilien mit einem Wert von CHF 9.3 Mrd. (CHF 8.6 Mrd.). Der Fair Value stieg um CHF 739.2 Mio. oder 8.6%. Der Wertzuwachs resultierte grösstenteils aus den Käufen von Bestandesimmobilien (CHF +428.5), Wertänderungen bei Bestandesliegenschaften (CHF +253.0 Mio.) und den Projekten (CHF +211.0 Mio.), abzüglich der Verkäufe (CHF -166.9 Mio.). Die erstmalige Portfoliobewertung nach IFRS 13 mit dem Konzept der bestmöglichen Nutzung («highest and best use») führte 2013 zu einem Mehrwert von CHF 22.5 Mio.

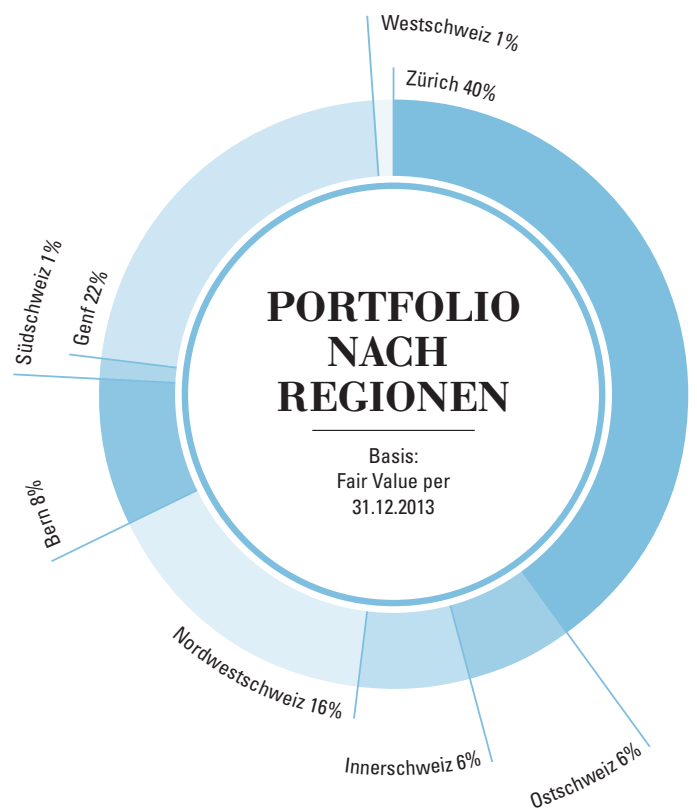
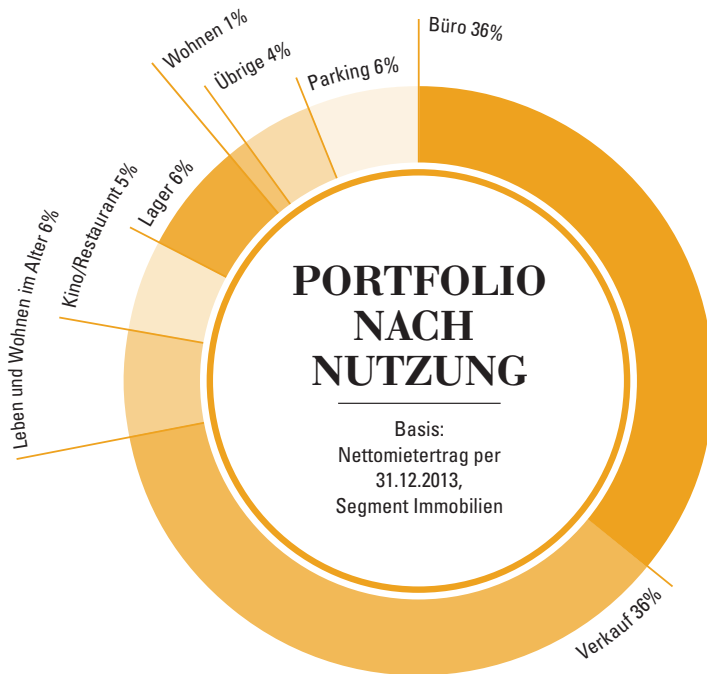
Im Berichtsjahr wurden zehn Liegenschaften zu einem Preis von insgesamt CHF 186.4 Mio. verkauft. Der Verkaufserlös lag um 11.7% über dem Ende 2012 ausgewiesenen Fair Value von CHF 166.9 Mio. Bei den Verkäufen handelte es sich um ein grösseres Geschäftshaus in Allschwil, ein Logistikgebäude in Oberbüren sowie um acht kleinere Objekte. Mit der Akquisition von Tertianum AG wurde 2013 das Portfolio um 14 Bestandesliegenschaften und um das Projekt

\* Neubewertungen und latente Steuern





OPUS ZUG | Ein Beispiel aus rund 190 Renditeliegenschaften



Vitadomo Bubenholz in Opfikon erweitert. Der Fair Value der übernommenen Tertianum Immobilien betrug Ende 2013 CHF 440.8 Mio. Die laufenden Projekte entwickelten sich planmässig (siehe auch Seiten 22 bis 27).

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von Wincasa betrug CHF 98.7 Mio. Wincasa wurde im Oktober 2012 übernommen und im Vorjahr nur für zwei Monate konsolidiert (CHF 14.1 Mio.).

**SEGMENT RETAIL UND GASTRO**

Der Ertrag aus Retail und Gastro betrug CHF 156.4 Mio. Die Abnahme um 1.7% gegenüber CHF 159.1 Mio. des Vorjahrs war grösstenteils auf Mindereinnahmen im Bereich Hotellerie und Gastro zurückzuführen. Der Umsatz des Warenhauses Jelmoli – The House of Brands in Zürich erreichte CHF 136.9 Mio. (CHF 136.4 Mio.) und der Ertrag aus Vermietung war CHF 18.0 Mio. (CHF 17.8 Mio.). Der operative Betrieb des Hotels Ramada Encore in Genf wurde Ende 2013 verkauft.

**SEGMENT LEBEN UND WOHNEN IM ALTER**

Das Segment Leben und Wohnen im Alter umfasst den Betrieb der Tertianum Gruppe. Seit der Übernahme am



**TERTIANUM RESIDENZ BELLERIVE** | Luzern



**LA PRAILLE** | Das Center in Grand-Lancy verbindet Einkauf und Freizeit.

**FÜR 2014 RECHNET SWISS PRIME SITE MIT GEWINNZAHLEN AUF VORJAHRESNIVEAU.**

12.07.2013 wurde ein Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter von CHF 85.7 Mio. und ein Ertrag aus Vermietung von Wohnangeboten von CHF 25.4 Mio. generiert. Die Tertianum Gruppe verfolgt im Markt der Wohnangebote und Pflegedienstleistungen für ältere Menschen einen Wachstumskurs und fördert unter der Marke Vitadomo vor allem Wohnanlagen, die über eine integrierte Pflegestation verfügen und im mittleren Preissegment angesiedelt sind.

**AUSBLICK**

Als breit abgestützter Konzern wird Swiss Prime Site die Investitions- und Wachstumsopportunitäten zielstrebig wahrnehmen und ihre Stellung als führende kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz weiter ausbauen. Für das laufende Jahr ist Swiss Prime Site weiterhin optimistisch. Sie rechnet mit einer Leerstandsquote von 6.0% bis 7.0% sowie mit EBIT und Gewinn (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) auf Vorjahresniveau. Die optimistischen Erwartungen basieren auf Rahmenbedingungen, die durch ein kräftiges Wirtschaftswachstum und starke Exporte, weiterhin hohe und in gewissen Branchen noch steigende Beschäftigungsraten, tiefe Zinsen und eine robuste Konsumnachfrage geprägt werden. Die hohe Zuwanderung dürfte 2014 vorerst trotz der Annahme der Einwanderungsinitiative anhalten.



**CLOUDS** | Dinieren mit atemberaubender Aussicht

# AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

FINANZKENNZAHLEN	ANGABEN IN	31.12.2013	31.12.2012*	VERÄNDERUNG IN %
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	420.1	408.8	2.8
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen**	CHF Mio.	98.6	14.1	599.3
Ertrag aus Retail und Gastro	CHF Mio.	156.2	159.0	(1.8)
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter***	CHF Mio.	85.7	–	–
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	557.3	529.7	5.2
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	530.6	512.6	3.5
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	343.9	311.3	10.5
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	378.2	323.5	16.9
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	4 107.3	3 913.9	4.9
Eigenkapitalquote	%	39.1	42.4	(7.8)
Fremdkapital	CHF Mio.	6 404.9	5 323.1	20.3
Fremdkapitalquote	%	60.9	57.6	5.7
ROE (gewichtet)	%	9.1	8.9	2.2
ROIC (gewichtet)	%	4.6	4.8	(4.2)
<b>Angaben ohne Neubewertungseffekte ****</b>				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	343.9	325.4	5.7
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	222.8	198.2	12.4
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.69	3.61	2.2
ROE (gewichtet)	%	6.1	5.9	3.4

\* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

\*\* Erwerb von Wincasa AG per 25.10.2012

\*\*\* Erwerb von Tertianum AG per 12.07.2013

\*\*\*\* Neubewertung und latente Steuern



## MITARBEITENDE

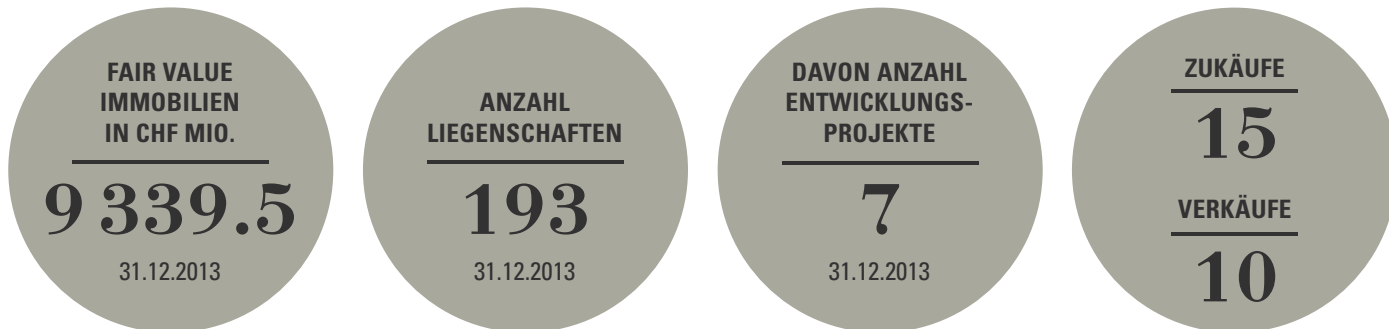
PER 31.12.2013



Anzahl Mitarbeitende	
31.12.2013	31.12.2012
<b>3 115</b>	<b>1 462</b>

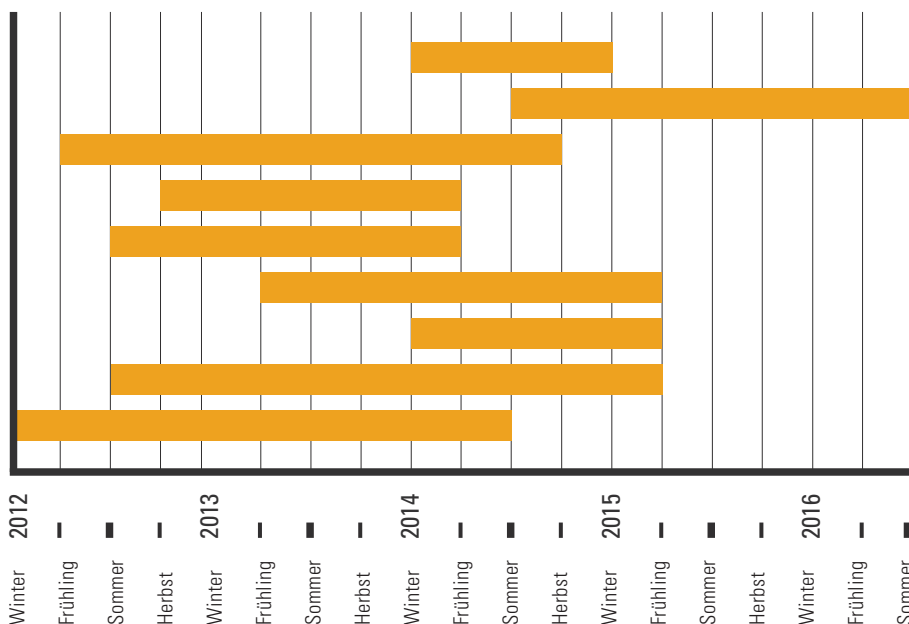
Davon Auszubildende	
31.12.2013	31.12.2012
<b>175</b>	<b>88</b>

# PORTFOLIO



## LAUFENDE PROJEKTE

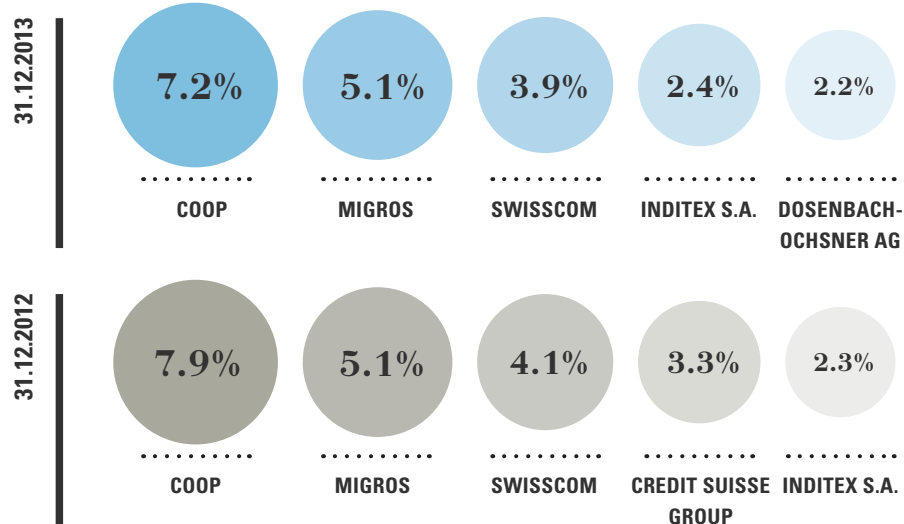
- Motel One, Freie Strasse 68, **Basel\***
- Vitadomo, Via San Gottardo, **Bellinzona**
- Hauptsitz Post, Wankdorfallee 4, **Bern**
- Kino La Praille, **Grand-Lancy**
- Aux Armourins, **Neuchâtel**
- Vitadomo Bubenzholz, **Opfikon**
- Flurpark, Flurstrasse 55, **Zürich**
- Maaghof Nord und Ost, **Zürich**
- SkyKey, Hagenholzstrasse 60, **Zürich**



\* vorbehaltlich Erhalt Baubewilligung

## GRÖSSTE MIETER

Per Stichtag 31.12.2013 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 20.8% (22.7%) des künftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsenertrags (Immobiliensegmentsicht). Die einzelnen Mieter verfügen über eine gute Bonität.



# AKTIE

## AKTIENKURS (31.12.2013)

# CHF 69.05

## KURSVERLAUF (01.01.–31.12.2013)

Höchst  Tiefst  
**CHF 78.45**      **CHF 66.35**

## BÖRSENKAPITALISIERUNG

31.12.2013 CHF Mio. 4 177.7

## NAV VOR LATENTEN STEUERN

31.12.2013 CHF 82.65  
31.12.2012 restated\* CHF 78.62  
Veränderung 5.1%

## NAV NACH LATENTEN STEUERN

31.12.2013 CHF 67.91  
31.12.2012 restated\* CHF 65.22  
Veränderung 4.1%

## GEWINN PRO AKTIE (GEWICHTET)

31.12.2013 CHF 5.70  
31.12.2012 restated\* CHF 5.67  
Veränderung 0.5%

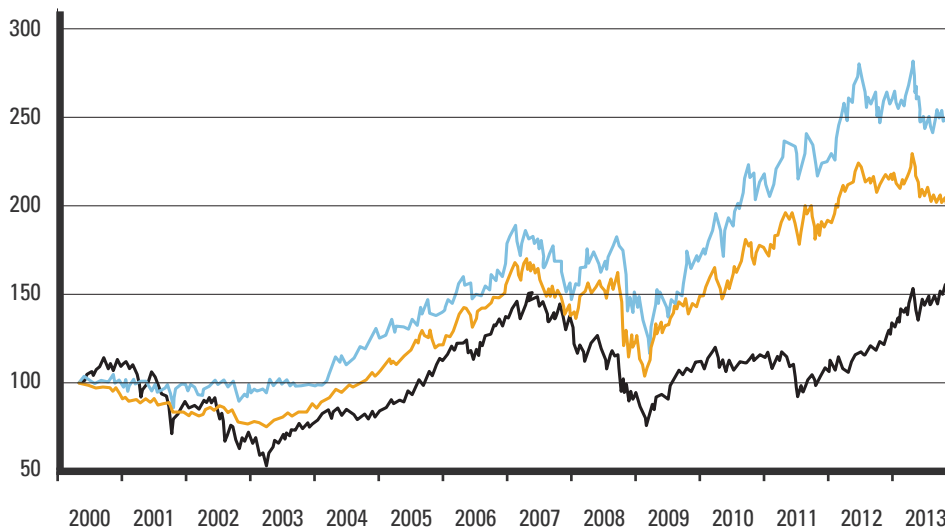
## AKTIENSTATISTIK

Total Namenaktien 60 503 081  
Valorennummer 803 838  
ISIN-Nr. CH 000 803 838 9  
SIX-Symbol SPSN  
Anzahl Aktionäre 7 917  
Ø Handelsvolumen/Tag CHF Mio. 8.3

\* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

## PERFORMANCE 2000–2013

INDEX 05.04.2000 = 100



**SPS**

**SWISS PRIME SITE  
(6.9% p.a.)**

**SXI**

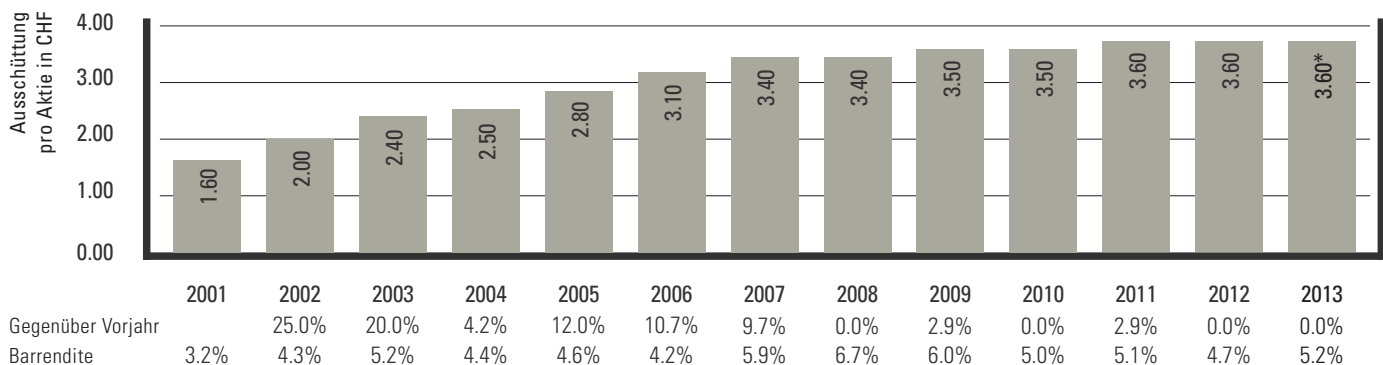
**SXI REAL ESTATE  
SHARES INDEX  
(5.2% p.a.)**

**SPI**

**SPI SWISS PER-  
FORMANCE INDEX  
(3.2% p.a.)**

Quelle: Bloomberg

## AUSSCHÜTTUNG PRO AKTIE



\* Antrag an die Generalversammlung

# SWISS PRIME SITE

## IMMOBILIEN



Swiss Prime Site AG, Olten, ist die grösste kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz. Sie steht für ein hochstehendes Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.3 Mrd. Dieses wird durch ein dynamisches Portfoliomanagement laufend optimiert und durch wertsteigernde Projektentwicklungen und ertragssteigernde Akquisitionen erweitert.



Wincasa zählt mit 15 Standorten und 178 000 betreuten Objekten im Wert von CHF 42 Mrd. zu den führenden Immobiliendienstleistern der Schweiz.

## LEBEN UND WOHNEN IM ALTER



Die Tertianum Gruppe bildet das Segment Leben und Wohnen im Alter und ist in der Schweiz die führende Anbieterin in diesem Bereich.

## RETAIL UND GASTRO



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



Clouds betreibt das Restaurant sowie die damit verbundenen Gastronomie- und Konferenzbereiche in der 34. und 35. Etage im Prime Tower, Zürich.

### 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

#### Peter Wullschlegler

Chief Financial Officer  
Mitglied der Konzernleitung

#### Peter Lehmann

Chief Investment Officer  
Mitglied der Konzernleitung

### WINCASA AG

Immobilien-Dienstleistungen  
Grüezfeldstrasse 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

### CLOUDS GASTRO AG

Maagplatz 5, 8005 Zürich  
Tel. +41 44 404 30 00  
www.clouds.ch  
info@clouds.ch

#### Magnasch Joos

Geschäftsführer

**Disclaimer:** Bei den Finanzdaten und der übrigen Berichterstattung in der Prime Times handelt es sich um ausgewählte Informationen. Einen vollständigen Jahres- bzw. Halbjahresbericht können Sie bei der Gesellschaft schriftlich oder telefonisch beziehen. Diese Informationen sind weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Aktien von 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](http://www.swiss-prime-site.ch) | [info@swiss-prime-site.ch](mailto:info@swiss-prime-site.ch) | Tel. +41 58 317 17 17  
Valorennummer 803 838