

# Faktor 4

**Standortentwicklung** – Die Leerstände sind hoch am Genfer Büromarkt. Dennoch sieht Peter Lehmann, CEO von Swiss Prime Site Immobilien, Bedarf für neue Projekte. Denn die bestehenden Gebäude seien überaltert.

Interview: Richard Hailmann – Bilder: Carlos Crespo Photo, PD



Peter Lehmann, CEO SPS Immobilien AG, sieht in Genf gute Investmentchancen.



### Zur Person

Peter Lehmann, 59, ist CEO von Swiss Prime Site Immobilien und damit CEO des Kerngeschäfts der kotierten Immobilienanlagegesellschaft Swiss Prime Site AG in Olten. Das Portfolio aus Büro-, Retail- und Gesundheitsliegenschaften hat einen Marktwert von mehr als zehn Milliarden Franken. Zuvor leitete Lehmann, in seiner Freizeit ein leidenschaftlicher Hobbypilot, verschiedene Bereiche des Real Estate Asset Managements der Credit Suisse.

**IMMOBILIEN Business:** Herr Lehmann, die Swiss Prime Site plant mittelfristig Investitionen von rund 708 Millionen Franken im Arc Lémanique. Was fasziniert Sie an der Region?

**Peter Lehmann:** Swiss Prime Site ist seit dem Börsengang im April 2000 in Genf aktiv. Wir kennen den Markt sehr gut und beurteilen ihn als stabil und chancenreich. Zudem ist die Renditekompression weniger ausgeprägt als in gewissen Deutschschweizer Städten.

*Einige Analysten führen dies auf die höheren Risiken am Genfer Markt zurück. Die Leerstandsziffern sind schon jetzt etwas höher als in Zürich. Da scheint es wenig Sinn zu ergeben, wenn Sie mit Ihrer Entwicklung am Pont Rouge und*

*im Espace Tourbillon das Flächenangebot noch weiter steigern und Mieten und Immobilienwerte unter Druck bringen ...*

Im Gegenteil. Projektentwicklungen in Genf ergeben momentan sehr viel Sinn. Wenn Sie die langfristigen Chancen und Risiken eines Marktes beurteilen wollen, reicht es nicht, nur die vorhandenen Quadratmeter an Büroflächen zu zählen und die neuer Projekte obendraufzudieren.

*Sondern?*

Sie müssen die Qualität der bestehenden Büroliegenschaften analysieren und sich fragen, ob die vorhandene Qualität den Erwartungen der Nutzer noch gerecht wird.

*Sie sagen, dies sei in Genf nicht der Fall?*

Die meisten Büroliegenschaften in der Stadt weisen eine eher geringe Flächeneffizienz im Vergleich zu modernen Immobilien auf. In vielen Gebäuden, die heute im Central Business District, dem CBD, zu finden sind, geht viel Raum durch nicht nutzbare Neben- und Erschliessungsflächen verloren. Effektiv stehen in solchen Liegenschaften zum Teil nur 40 Prozent der vorhandenen Flächen tatsächlich für Büroarbeitsplätze zur Verfügung. Zugleich müssen die Nutzer dafür jedoch hohe Mieten zahlen. Auf diese beiden Probleme antworten wir mit modernen Liegenschaften, die den Faktor 4 bieten.

*Faktor 4?*

Der Begriff Faktor 4 beschreibt die Vorteile unserer neu konzeptionierten Dienstleistungsgebäude. Bei ihnen stehen bis zu 80 Prozent der Flächen effektiv für Büroarbeitsplätze zur Verfügung; sie bieten die doppelte Flächeneffizienz im Vergleich zu älteren Gebäuden; gleichzeitig werden die Mieten nur halb so hoch sein. Der Faktor doppelte Flächenausbeute multipliziert mit dem Faktor halbe Miete: Das ist der Faktor 4.

*Sie entwickeln diese Projekte nicht im Zentrum von Genf, sondern ausserhalb*

ANZEIGE

**EKZ Gebäudelösungen**  
Der einfache Weg zu Ihrer Energie

Komplexe Energielösungen mit Wärmepumpen, PV-Anlagen, Batteriespeicher, Elektromobilität oder Eigenverbrauchsgemeinschaften sind immer mehr gefragt. Genau hier unterstützen die EKZ ihre Kunden mit einfachen und ganzheitlichen Gebäudelösungen. Dabei übernehmen wir die Planung, Finanzierung, den Bau sowie Betrieb und Unterhalt der Anlage. Wir beraten Sie gerne persönlich unter: 058 359 53 53.  
[www.gebaeudeloesungen.ch](http://www.gebaeudeloesungen.ch)



*in neuen Subzentren. Da stellt sich die Frage, wie viele Nutzer am Ende die begehrten CBD-Lagen aufgeben werden, um in die Peripherie zu wechseln?*

Dasselbe Argument hörten wir, als wir begonnen hatten, den Prime Tower mit seinen 36 Etagen in Zürich West nach dem Faktor-4-Prinzip zu entwickeln. Wie Sie wissen, hat der Prime Tower zahlreiche Nutzer aus der Innenstadt. Dazu hat auch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Hardbrücke beigetragen. Die Mitarbeiter unserer Mieter können bequem mit der S-Bahn zur Arbeit fahren, ohne sich mit dem Auto durch den Stau mühen zu müssen.

*Was in Zürich West die S-Bahn ist, soll im Pont Rouge am Bahnhof Lancy, wo Sie bis 2023 insgesamt 257 Millionen Franken in die Entstehung von 28.400 Quadratmetern neuer kommerzieller Flächen investieren, die CEVA sein, die neue Bahnlinie von Genf nach Annemasse?*

Exakt. Neue öffentliche Transportwege verlagern Bürostandorte. Wenn Nutzer neue, sehr viel effizientere Flächen zu geringeren Kosten mieten und ihre Beschäftigten bequem mit der Bahn zum Arbeitsplatz gelangen können, spricht alles dafür, dass diese Liegenschaften sehr stark nachgefragt werden.

*Das bedeutet, Sie sehen für Pont Rouge kein Vermietungsrisiko?*

Das Quartier weist bereits eine gute Vorvermietungsquote und namhafte Mieter wie Crédit Agricole, E&Y und KPMG auf. Das ist ein bereits sehr gutes Zeichen für den Standort. Zudem sind die Banken in Genf generell daran interessiert, an moderne, hochwertige Flächen zu geringeren Kosten zu gelangen. Um die Vermietung mache ich mir daher keine Sorgen.

*Kritiker der gegenwärtigen Projektentwicklungen in der Region Genf merken allerdings an, dass das Bevölkerungswachstum zuletzt deutlich zurückgegangen ist. Die Schweiz,*

*und damit auch die Romandie, lockt heute deutlich weniger Arbeitnehmer aus dem Ausland als noch vor einigen Jahren.*

Das spricht aber nicht dagegen, dem Genfer Büromarkt neue, effiziente Büroliegenschaften zuzuführen. Noch einmal: Es geht hier nicht um Flächenexpansion. In Genf spielt vielmehr ein Umlagerungsmarkt. Alte, nicht mehr zeitgemässe Bürogebäude werden durch moderne, zeitgemässe Liegenschaften ersetzt.

*Das wirft die Frage auf, was mit den alten Gebäuden im Genfer CBD geschehen wird, wenn deren Mieter in die neuen, modernen Quartiere gewechselt haben? Die Marktwerte der Büroliegenschaften im Genfer Zentrum dürften jedenfalls in den kommenden Jahren nicht steigen...*

Das ist ein logischer Rückschluss.

*Dies hält solange an, bis andere Investoren kommen und die Gebäude revitalisieren und dann als Konkurrenz-*

ANZEIGE

CSL  IMMOBILIEN

# IMMOBILIENMARKT BERICHT 2018

«Die wichtigsten Zahlen und Fakten zum Immobilienmarkt: kompakt, relevant und am Puls des Marktes.»

Den neuen Immobilienmarktbericht können Sie downloaden unter:  
[www.csl-immobilien.ch](http://www.csl-immobilien.ch)



**Giuliana De Rinaldis**  
Bereichsleiterin Vermarktung  
Partnerin/Mitglied der Geschäftsleitung

*produkte zu Ihren neuen Liegenschaften etwa am Pont Rouge anbieten?*

Nein, das denke ich nicht. Wie erwähnt, setzt die CEVA neue Impulse in der gesamten Region und macht mit ihren schnellen Zugverbindungen die neuen Bürostandorte an den Bahnhöfen wie am Pont Rouge dauerhaft attraktiv. Im CBD dürfte es mittelfristig zu Umnutzungen kommen.

Stockwerkeigentum ist in Genf ebenso gefragt wie in anderen Grossstädten. Zudem besteht in Genf im Vergleich zu Zürich noch deutlicher Nachholbedarf bei Budget-Design-Hotels und bei Micro-Apartments. Dabei denke ich nicht nur an Studentenwohnheime.

Rund die Hälfte der Genfer Einwohner sind Singles. Unter jenen, die durch ihren Beruf zeitlich stark eingebunden sind, dürften auch in dieser Stadt nicht wenige Interesse an kleineren Apartments mit Full-Service-Dienstleistungen – vom Concierge bis zum Reinigungsservice – haben.

*An Ihrem Capital Markets Day Ende vergangenen Jahres gaben Sie für das Pont Rouge eine Nettorendite von vier Prozent an. Das ist deutlich weniger als bei einigen Ihrer anderen Projektentwicklungen in der Region. Bei dem in diesem Jahr fertiggestellten Geneva Business Terminal liegt die erwartete Nettorendite bei 5,2 Prozent, bei dem ebenfalls 2018 realisierten Riantbosson Centre in Meyrin sind es fünf Prozent. Ist ein Vier-Prozenter noch zeitgemäss angesichts der erwarteten Zinswende?*

Beim gegenwärtigen Renditeniveau an den Liegenschaftsmärkten sind vier Prozent netto sehr attraktiv. Sollten die Zinsen steigen, wird dies zum einen nicht über Nacht geschehen, sondern in einer wohl längeren Phase verlaufen. Zum anderen sind Zinsanstiege immer eine Reaktion auf eine höhere Teuerung. Wenn die Inflationsrate zulegt, steigen aber auch die Mieten. Daher fühlen wir uns aktuell wohl mit einer Projektentwicklung bei einer Nettorendite von vier Prozent.

*Swiss Prime Site ist sowohl Entwickler, Besitzer als auch Verkäufer neu geschaffener Liegenschaften. Vergangenen Sommer haben Sie zwei Ihrer fünf Gebäude des Espace Tourbillon an die Hans-Wilsdorf-Stiftung veräussert. Werden auch das Pont Rouge oder andere Ihrer Vorhaben in der Romandie irgendwann an den Markt gebracht werden?*

Wir verstehen uns nicht als Immobilienhändler, sondern als langfristiger Investor. Dennoch kann es durchaus sein, dass wir uns zu gegebener Zeit von dem einen oder anderen Objekt trennen werden, wenn sich bei einem neuen Projekt für uns interessante Chancen auftun. Wir haben die beiden Gebäude im Espace Tourbillon verkauft, um das Pont-Rouge-Vorhaben in Angriff nehmen zu können. Wir können uns gegenwärtig vorstellen, vielleicht noch ein drittes Gebäude des Espace Tourbillon zu verkaufen. Was in einigen Jahren sein wird, hängt davon ab, welche Opportunitäten sich dann auf-tun. ▲

ANZEIGE



**Universität  
Zürich** UZH

CUREM Kompaktkurse:

- Urban Psychology
- Immobilienbewertung
- Portfolio- und Assetmanagement
- Indirekte Immobilienanlagen



## Immobilienportfolios erfolgreich steuern Kompaktkurs Portfolio- und Assetmanagement

Anmeldeschluss 08. Mai 2018

**CUREM – Bildung für die Immobilienwirtschaft**

Center for Urban & Real Estate Management, Telefon 044 208 99 99 oder [www.curem.uzh.ch](http://www.curem.uzh.ch)