
SBB Immobilien

Entwicklungspolitik von SBB Immobilien,
Raum für preisgünstige Wohnungen?

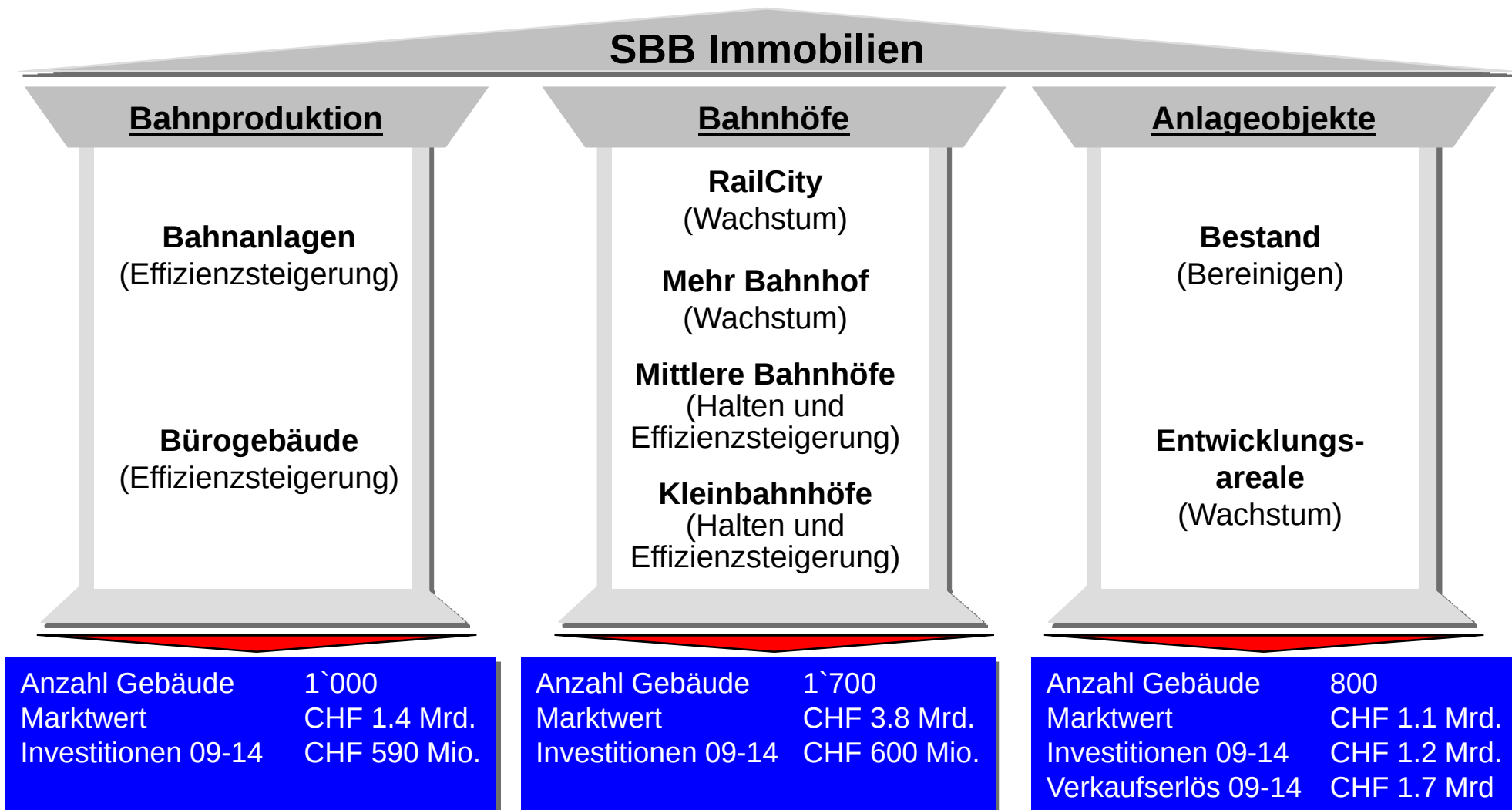
Grenchen, 29. Oktober 2009

-
- Portfoliostruktur, Geschäftsmodell
 - Geschäftsaufträge
 - Strategische Entwicklungsmodelle
 - Einige Beispiele

SBB Immobilien Ein heterogenes Portfolio



SBB IM Portfolios



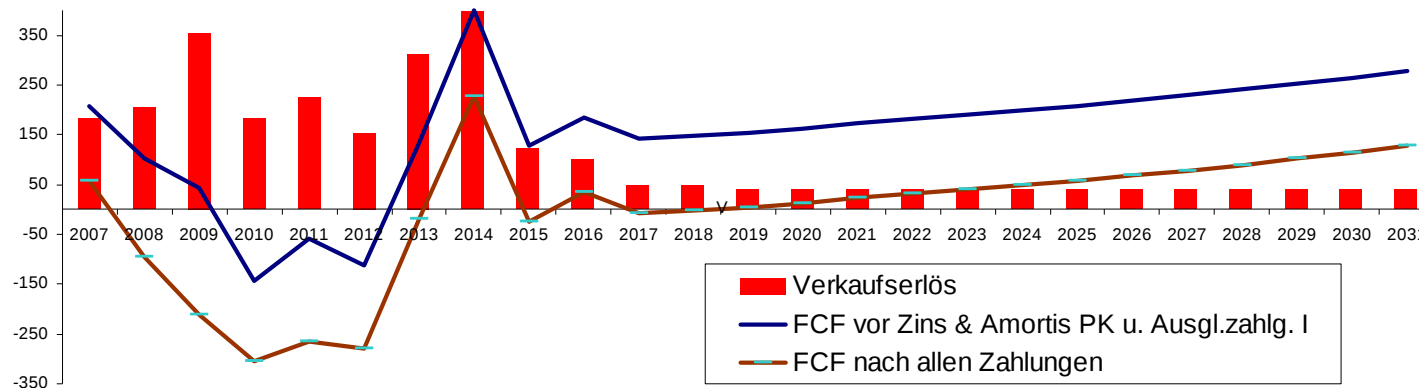
SBB Immobilien Ergebnis 2008

	Konzern	Immobilien	
Betriebsertrag	7'987.2	705.2	8.8%
(davon, Mietertrag)		455.8	
Betriebsaufwand	-7'511.3	-413.6	
Betriebsergebnis (EBIT)	475.9	291.6	61.3%
Finanzaufwand		-89.0	
Steuer		1.8	
Ausgleichszahlung Infrastruktur		-61.0	
Ausgleichszahlung Pensionskasse		-140.1	
Nettogewinn		3.3	

SBB Immobilien

Mittelflussrechnung, Prognose 2008 - 2020

Mio. CHF



- ➔ Tilgung der Pensionskassenschuld (Zins und Amortisation) bis Jahr 2031 - CHF 2.3 Mrd.
- ➔ Kumulierte Ausgleichszahlungen 2007-2031 an Infrastruktur - CHF 1.7 Mrd.

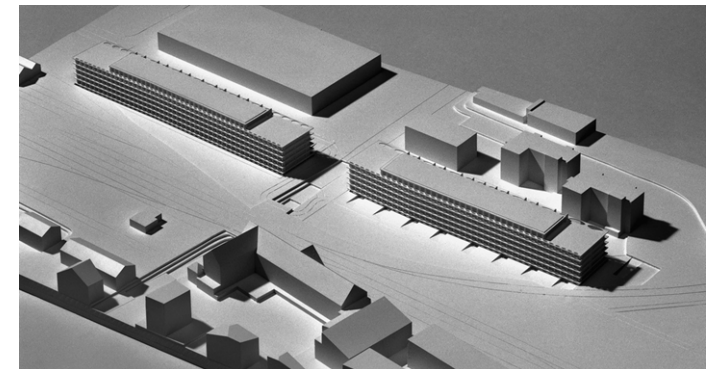
Geschäftsauftrag Teilportfolio Bestand

- ➔ Positionierung und Strukturierung des Portfolios gemäss Anforderungen des Kapitalmarktes bzw. der Investoren
- ➔ Erzielung einer marktüblichen Rendite mit den kommerziell genutzten Immobilien
- ➔ Marktorientierte Bewirtschaftung der kommerziell genutzten Immobilien
- ➔ Forcierung der Portfoliobereinigung von nicht betriebsnotwendigen und nicht strategischen Immobilien



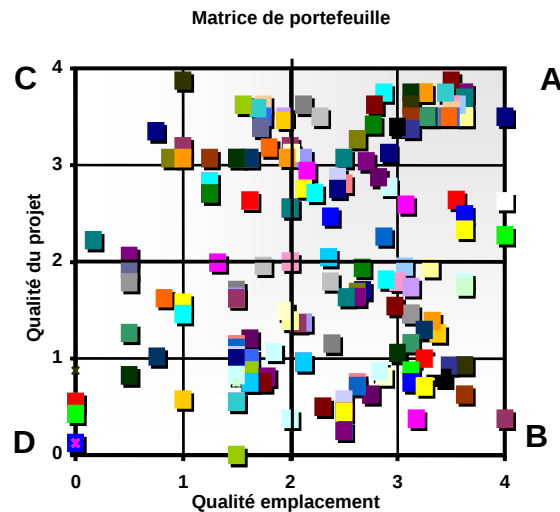
Geschäftsauftrag Teilportfolio Entwicklungsareale

- ➔ Mit ihrer Investitions- und Finanzierungsstrategie für die Entwicklungsareale will SBB Immobilien eine nachhaltige Wertschöpfung erzielen und die vorhandenen Synergien zum Bahngeschäft optimal nutzen. Dabei steht eine gemeinsame Entwicklung im Einklang mit den Mobilitätsbedürfnissen der Reisenden, dem urbanen Umfeld und dem Bahnhof im Zentrum
- ➔ Direktinvestitionen in ausgewählte, erstklassige und bahnnahe Renditeobjekte. Durch die wiederkehrenden Erträge mit einem überdurchschnittlichen Rendite/Risiko Profil wird eine nachhaltige Wertschöpfung generiert.
- ➔ Die SBB partizipiert sich an der Steigerung des Standortwertes, die sie durch die Frequenzen des Bahnverkehrs im Umfeld der Bahnhöfe selber schafft.
- ➔ Die Standortqualität der Bahnhöfe gezielt nutzen und damit die Attraktivität der Bahn durch besterschlossene und bestgenutzte Flächen fördern.
- ➔ Abstimmung von Projekten in Bahnhofsgeländen mit kantonalen und kommunalen Behörden und Realisierung von Entwicklungsschwerpunkten
- ➔ Einmalige Liquiditätsfreisetzung durch Verkäufe von entwickelten Arealen
- ➔ generieren



Entwicklungsareale, Inventar

→ Qualitatives und quantitatives Inventar



Geförderte Grundstücke	Projekte Anzahl	Fläche	Geschätzte Realisierungskosten in Mio. CHF	Geschätzter Marktwert in Mio. CHF
Projekte A	35	280'000	2'330	3'500
Projekte B	50	590'000	3'000	3'500
Total Projekte A und B	85	870'000	5'330	7'000

SBB Immobilien

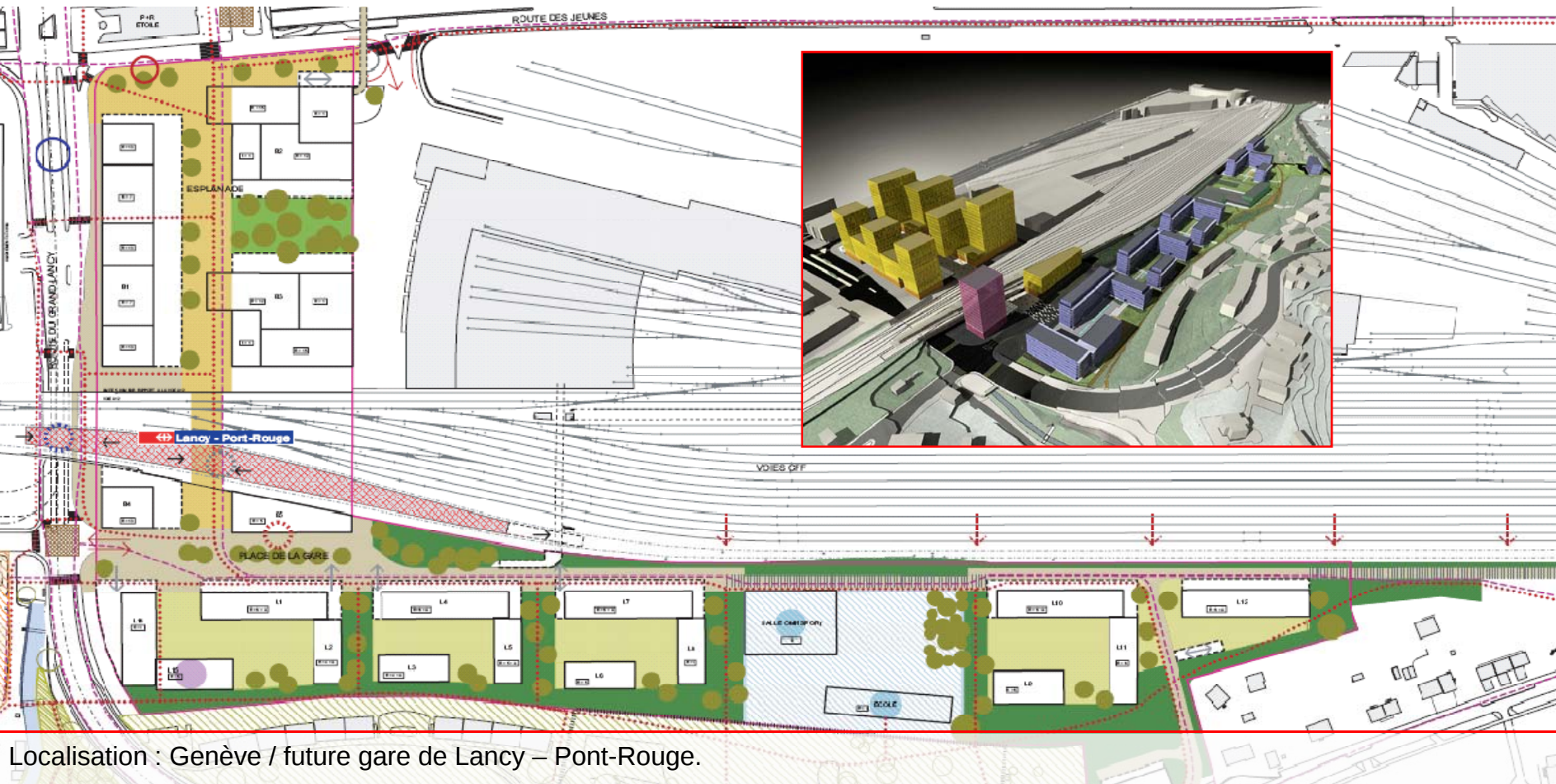
Genève - La Praille | Projekt SOVALP



- Die Agglomeration Genf mit rund 830'000 Einwohnern ist mit einem stetigen Bevölkerungs- und Mobilitätswachstum konfrontiert.
- Im Zusammenhang mit der geplanten Bahnverbindung (CEVA), entwickeln die SBB und der Kanton Genf im Umfeld des zukünftigen Bahnhofs Lancy – Pont-Rouge ein neues städtisches und multimodales Zentrum.
- Das gesamte Gebiet erfährt eine grundlegende Veränderung.

SBB Immobilien

Genève - La Praille | Projekt SOVALP



Localisation : Genève / future gare de Lancy – Pont-Rouge.

SBB Immobilien

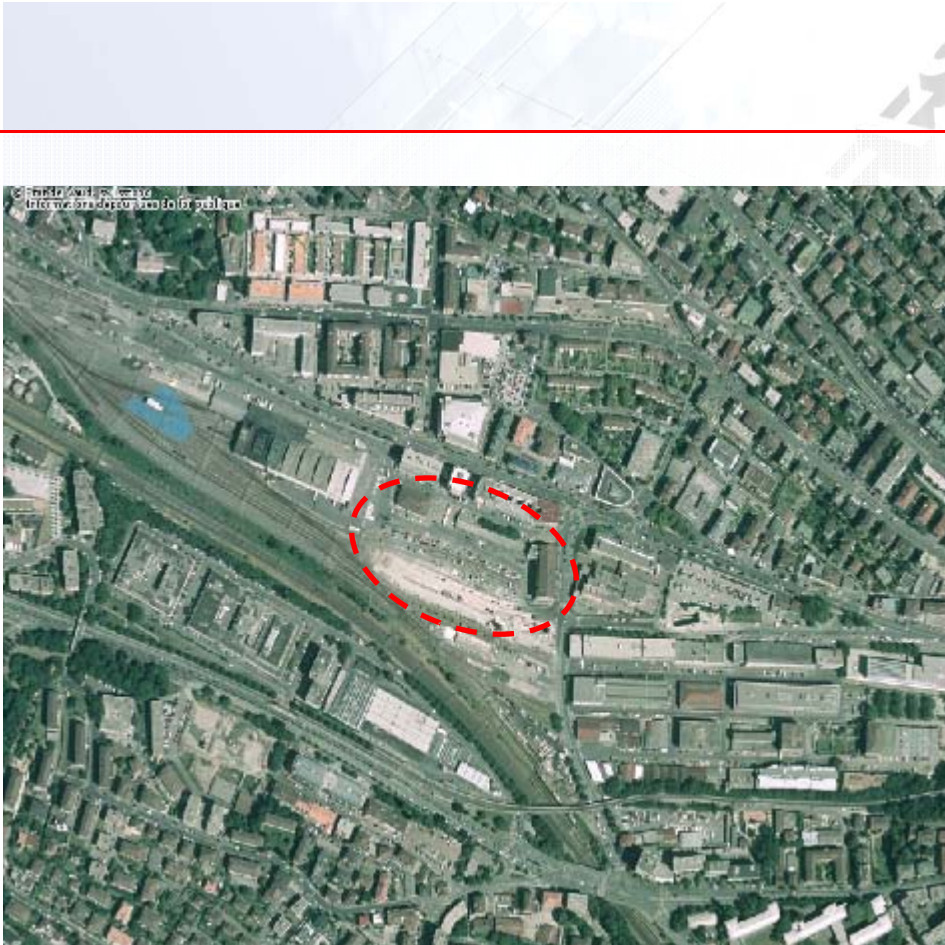
Genève - La Praille | Projekt SOVALP



- ➔ Grundstücksfläche: 97'000 m²
- ➔ Gesamte Nutzfläche: 183'800 m²
- ➔ Geschätzte Kosten: 610 Millionen Fr.
- ➔ Nutzung «Gewerbe»:
 - 111'000 m² Büros und Dienstleistungen
 - 10'800 m² Verkaufsfläche
 - Benutzerparkplätze: 1245 Plätze
- ➔ Nutzung «Wohnen»:
 - 57'000 m² Wohnfläche
 - 5'000 m² öffentliche Einrichtungen (Schule)
 - Benutzerparkplätze: 830 Plätze
- ➔ Zeitplan :
 - Mietersuche: 2009
 - Baubeginn: Anfang 2011
 - Bezugsbereit: Anfang 2014

SBB Immobilien

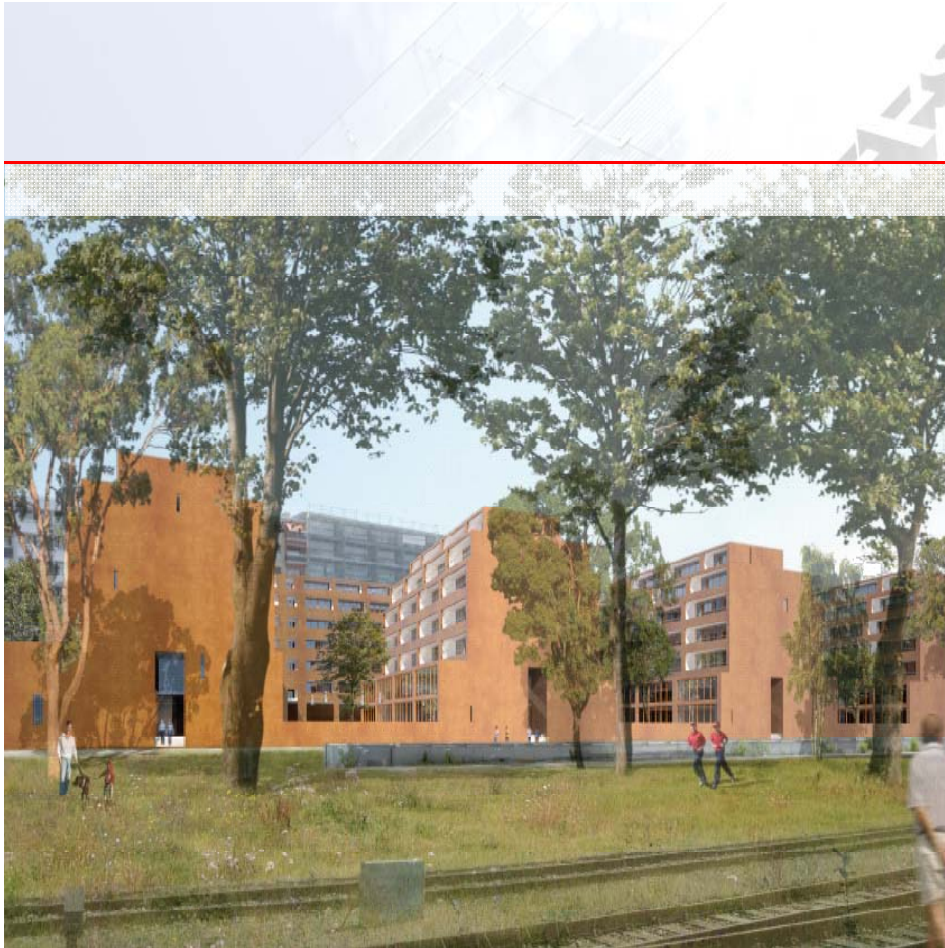
LAUSANNE - SEBEILLON



- ➔ Sébeillon ist ein Stadtteil von Lausanne.
- ➔ Die Agglomeration Lausanne mit rund 230'000 Einwohnern profitiert von der Dynamik, die von der Ansiedlung und Expansion der internationalen Unternehmen sowie von der ETH und der Universität ausgeht.
- ➔ Die Post und die SBB erstellen zusammen mit den zuständigen Behörden ein wichtiges Wohnbauprojekt, das die Entwicklung des Vallée du Fon fortsetzen wird.

SBB Immobilien

LAUSANNE - SEBEILLON



- ➔ Architekten: Bakker & Blanc
- ➔ Grundstücksfläche: 17'000 m²
- ➔ Gesamte Nutzfläche: 27'000 m²
- ➔ Geschätzte Kosten: 90 Millionen Fr.
- ➔ Nutzung:
 - 4'000 m² Büros und Verkaufsflächen
 - 23'000 m² Wohnungen
 - Benutzerparkplätze: 180 Plätze
- ➔ Zeitplan:
 - Mietersuche: 2008/2009
 - Eingabe Baubewilligung: Mitte 2009
 - Baubeginn: Anfang 2011
 - Bezugsbereit: Anfang 2013

SBB Immobilien LAUSANNE - SEBEILLON



SBB Immobilien

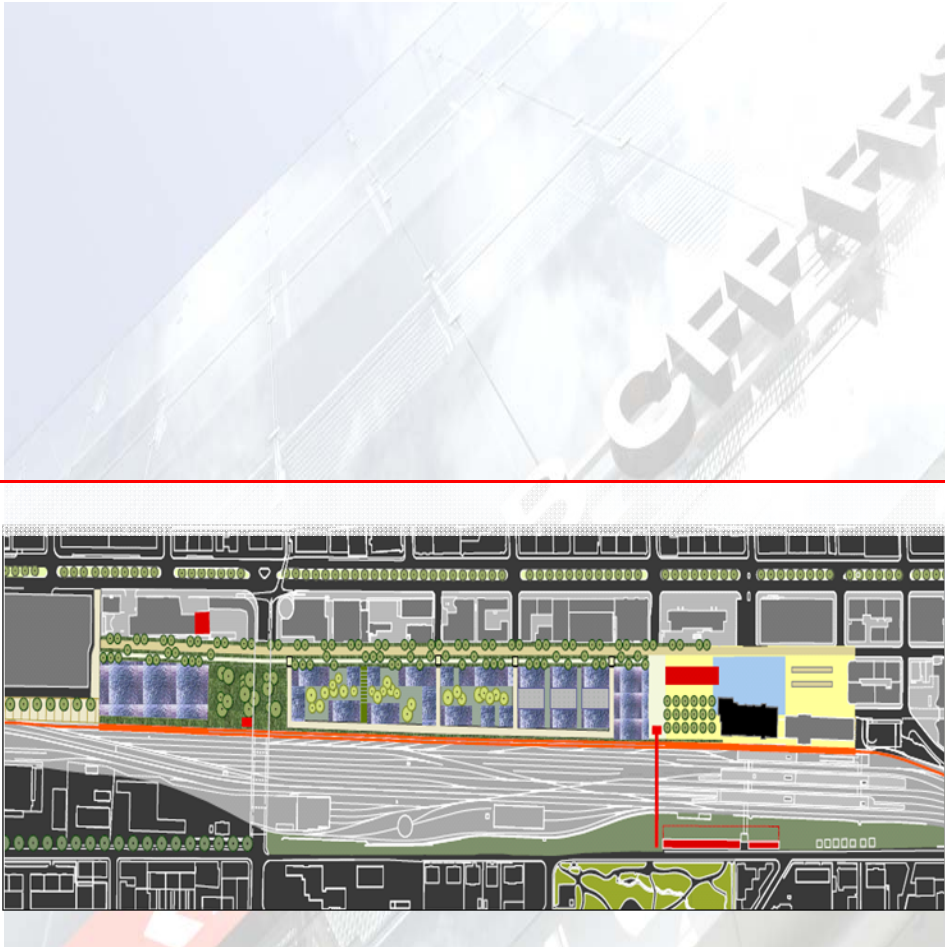
LA CHAUX-DE-FONDS – Sondernutzungsplan «Le Corbusier»



- Ein städtebaulicher Wettbewerb für die Industriebrache des Güterbahnhofs von La Chaux-de-Fonds, der 2006 mit der Unterstützung der Stadt durchgeführt wurde, mündete in einen Sondernutzungsplan, der 2008 in Kraft trat.
- Der Sondernutzungsplan sieht eine flexible und gemischte Nutzung für ein Quartier vor, das ein neues «Stück Stadt» bilden soll.

SBB Immobilien

LA CHAUX-DE-FONDS – Sondernutzungsplan «Le Corbusier»



- ➔ Grundstücksfläche: 49'000 m²
- ➔ Gesamte Nutzfläche: 82'000 m²
- ➔ Nutzung:
 - Gemischte Nutzung Wohnen / Büros / Gewerbe;
 - 950 Parkplätzen
- ➔ Die Kosten für das nachhaltige Quartier werden auf 200 Mio. Fr. geschätzt
- ➔ Zeitplan :
 - Baupublikation: Herbst 2007
 - Inkrafttreten setzen des Sondernutzungsplans: Herbst 2008
 - Ausschreibung Investoren: Anfang 2009
 - Erschliessung: ab 2010
 - Beginn der Bauarbeiten: ab 2011
 - Dauer der Arbeiten: 10 bis 15 Jahre

Zürich-Altstetten, Letzibachareal.

Das gesamte Areal zwischen Gleisraum und Hohlstrasse resp. Bahnhof Zürich-Altstetten und SBB-Hauptwerkstätte ist zur Entwicklung vorgesehen.

Das Teilareal Letzibach C wird als erstes realisiert und umfasst den Bau zweier Wohn- und Geschäftsgebäudekomplexe. Höhere Wohnbauten – von Businessapartments über Wohnungen des mittleren Segments bis hin zu günstigeren Wohnungen mittlerer bis kleinerer Grösse – garantieren Aus- und Weitblick über das Gleisfeld.

Die zwei Komplexe sind jeweils im Sockelbereich durch hallenartige niedrige Gebäude miteinander verbunden, in denen publikumsorientierte Retail- und Dienstleistungsflächen vorgesehen sind.

An der Hohlstrasse befindet sich auf Arealhöhe eine Bushaltestelle mit Anschluss ins Stadtzentrum. Der Bahnhof Altstetten sowie das Einkaufszentrum Letzipark befinden sich je in 5 Minuten Gehdistanz. Auch der Autobahnanschluss liegt in der Nähe.

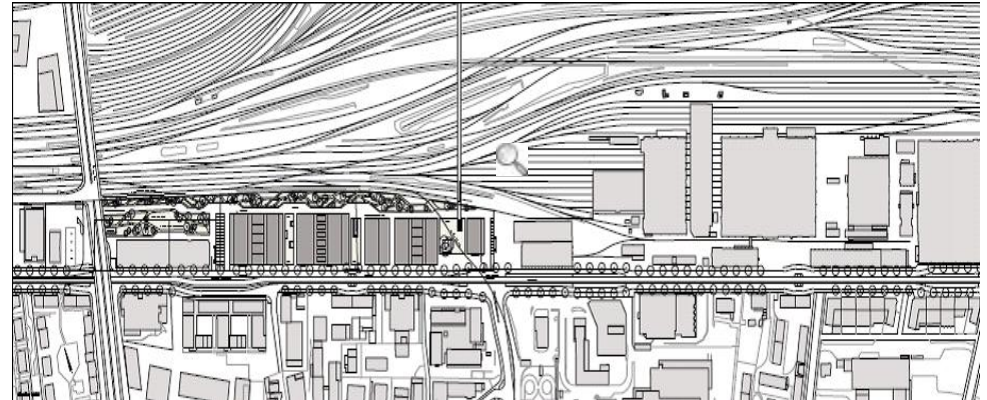


Zürich-Altstetten, Letzibachareal.

- Architektur
 - ARGE Adrian Streich Architekten AG /
 - Loeliger Strub Architektur GmbH, Zürich
- Grundfläche
 - 11'600 m²
- Gesamte Nutzfläche
 - 23'000 m²
- Nutzung
 - Mietwohnungen (170); 16'600 m² (72 % der Nutzfläche)
 - Verkaufsflächen; 3'800 m² (17 % der Nutzfläche)
 - Dienstleistungsflächen; 2'600 m² (11 % der Nutzfläche)
- Zeitplan
 - Realisierung: 2012 – 2014
 - Fertigstellung: 2014

Für das direkt anschliessende Teilareal D mit einer Grundfläche

10'200 m² ist 2014/2015 ein Studienverfahren geplant.



SBB Immobilien Kontakte



Leiter Portfolio Management

Laurent Staffelbach

Telefon +41 (0)51 220 57 77

Fax +41 (0)51 220 38 99

E-mail laurent.staffelbach@sbb.ch



Leiter Development

Roger Beier

Telefon +41 (0)51 220 39 42

Fax +41 (0)51 220 38 99

E-mail roger.beier@sbb.ch

Korrespondenzadresse: Schweizerische Bundesbahnen SBB, Immobilien, Effingerstrasse 15, 3000 Bern 65