

## **Ledermann und Swiss Life**

### **Die bessere Lösung als ein Börsengang**

Andrea Martel · Bereits bei der Bekanntgabe seiner Börsenpläne im letzten September hatte Urs Ledermann von einem «Plan B» gesprochen, falls es mit dem Going Public nicht klappen sollte. Es hat zwar einige Monate gedauert, aber nun liegt der Entscheid auf dem Tisch: Knapp die Hälfte des Liegenschaftenbestandes wird an Swiss Life verkauft. Dies dürfte wahrscheinlich sogar die bessere Lösung sein als eine weitere kotierte Immobiliengesellschaft mit einem bestimmenden Mehrheitsaktionär.

Aus Sicht von Swiss Life ist der Kauf insofern eine gute Gelegenheit, als der Versicherer sich das ambitionöse Ziel gesetzt hat, das Immobilien-Portfolio jährlich um rund 1 Mrd. Fr. auszubauen. Dem Unternehmen fließen so viele Gelder zu, dass ständig neue Anlagemöglichkeiten gesucht werden. Ein grösseres Paket mit hochstehenden, oft neuwertigen Wohnliegenschaften ist da sehr willkommen.

Ledermann Immobilien erreicht mit der Transaktion das schon mit dem Börsengang verfolgte Ziel, die Eigenkapitalquote zu erhöhen, um verstärkt Entwicklungsprojekte vorantreiben und wieder Kaufgelegenheiten wahrnehmen zu können. Der Käufer ist insofern gut gewählt, als derzeit niemand so hohe Preise für Immobilien zahlt wie die Versicherungen. Selbst Nettoerträgen von um die 3% sind für sie noch attraktiv. Über den Kaufpreis wurde zwar Stillschweigen vereinbart, aber die gelöste Summe dürfte einiges höher sein als die geplanten Einnahmen von 130 Mio. Fr. aus dem Börsengang, schliesslich wechselt knapp die Hälfte des auf 600 Mio. Fr. geschätzten Portefeuilles die Hand. Dass bei den verkauften Objekten auch «Bijoux» wie das Wildbachgut sind, mag Häusersammler Ledermann verschmerzen, schliesslich soll die Transaktion auch die Basis für eine potenziell attraktive Zusammenarbeit mit Swiss Life im Bereich Entwicklung und Vermarktung bilden. Zudem hat Ledermann neben der Aktiengesellschaft ja auch noch sein privates Liegenschaftenportefeuille; nicht ganz so umfangreich, aber doch so gross, dass es Mieterträge von über einer Million Franken abwirft.