



SBB CFF FFS

CFF Immobilier.

Au cœur de la mobilité.
cff.ch/immobilier

Votre destination au cœur de la mobilité – centrale, durable, attractive.

Chères et chers partenaires,

En tant que partie du système ferroviaire intégré – aux côtés de CFF Voyageurs, CFF Cargo et CFF Infrastructure –, CFF Immobilier aménage, avec les villes et les communes, des terrains qui ne sont plus nécessaires à l'exploitation ferroviaire. L'objectif est de transformer ces sites en quartiers urbains vivants et durables, répondant également à l'évolution des besoins de la société.

Avec nos 800 gares et quelque 150 immeubles de placement, nous veillons à ce que l'habitat, le travail, les lieux de séjour et la mobilité soient idéalement connectés, afin de faire naître des quartiers durables, dynamiques et animés, offrant une haute qualité de prestations aux habitantes et habitants ainsi qu'aux usagères et usagers.

Nos projets immobiliers situés au plus près des gares sont modernes et accueillants. Nous accordons une grande importance aux économies d'énergie, à la construction durable et à l'économie circulaire, et veillons à une bonne mixité: logements, commerces, bureaux, offres de santé et d'éducation, ainsi qu'à des espaces extérieurs en suffisance. Cette mixité nous permet d'intégrer des concepts d'aménagement des espaces et de durabilité – des thèmes clés pour les villes de demain.

Si vous souhaitez bénéficier de surfaces attractives dans des lieux centraux et d'un accès direct au rail, vous êtes au bon endroit. Dans les pages qui suivent, nous vous présentons nos dernières surfaces à louer, tant dans des projets existants que dans des projets en cours de réalisation, illustrées à l'exemple de Central Malley – un quartier résidentiel et d'activités en plein essor à l'ouest de Lausanne. Nous vous souhaitons une passionnante visite-découverte et nous réjouissons de votre prise de contact.



Kathya Voeffray
Responsable Acquisition Locataires

CFF Immobilier se présente.

Bien plus que des trains.

Les CFF ne sont pas seulement la plus grande entreprise de transport de Suisse. Nous développons également des sites ferroviaires désaffectés pour en faire de nouveaux espaces résidentiels et commerciaux, de manière globale et clé en main. Du développement à la construction, en passant par la location, la gestion des installations et l'exploitation à long terme, nous offrons à nos locataires des processus décisionnels courts, des normes de qualité uniformes et des partenaires fiables.

Objectifs de CFF Immobilier.

Nous créons des gares attrayantes qui servent de carte de visite aux CFF et les transformons en pôles de mobilité ainsi qu'en lieux de travail et de vie animés. Ce faisant, nous favorisons l'accessibilité multimodale, louons des surfaces selon des critères de qualité élevés et augmentons la valeur du portefeuille grâce à un développement ciblé et à une mixité de locataires de grande qualité, afin de cofinancer l'infrastructure ferroviaire.

Nos principales missions.

En collaboration avec les villes et les communes, nous créons des quartiers animés et durables sur des terrains libérés. Notre gérance interne garantit des biens immobiliers de grande qualité, bien entretenus et bénéficiant d'une mixité optimale des locataires. Nous créons ainsi des espaces de vie variés, caractérisés par une culture architecturale de haut niveau, largement acceptés et dotés d'une forte identité locale.

Durabilité.

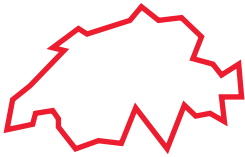
Nous travaillons à atteindre la neutralité climatique: réduction de 50 % des émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation d'ici 2030 (par rapport à 2018), zéro émission nette d'ici 2040. Les mesures prises comprennent la conversion à des systèmes de chauffage à énergie renouvelable, des optimisations techniques et architecturales et l'installation de panneaux solaires.

Stratégie et services.

Nous proposons un circuit de régulation interne: développement, planification, construction, exploitation, gestion des installations et gestion des partenaires – des solutions tout-en-un au service de nos locataires.

Faits et chiffres.

CFF Immobilier développe et gère des sites qui ne sont plus nécessaires à l'exploitation ferroviaire. Les revenus générés sont réinvestis de manière durable dans le système ferroviaire. CFF Immobilier renforce ainsi la capacité financière des CFF et incite davantage de personnes à utiliser le train.



95,4

Superficie des terrains CFF (en millions de m²)
dont surfaces de circulation (infrastructure): 82,8
dont surfaces commerciales (bâtiments): 12,6



3500

Nombre de bâtiments appartenant à CFF Immobilier dont environ 800 gares



998

Collaboratrices et collaborateurs de CFF Immobilier dont 218 dans la gérance



33 500

Nombre d'objets à gérer
externes: 18 600
internes: 14 900



7100

Nombre de terrains CFF dont 3500 appartenant à CFF Immobilier



1400

Établissements gastronomiques et commerces de détail



135

Objets de placement en cours de planification ou de construction

Prilly-Malley, Central Malley.

Une plaine en complète mutation.

Au sud de la nouvelle halte RER de Prilly-Malley, Central Malley connecte le métro m1, le futur tram et les lignes de bus à proximité directe de la patinoire de Malley. Ce futur écoquartier proposera quelque 200 logements, des surfaces de bureaux et de commerces, tout en s'inscrivant dans une démarche environnementale. Les CFF y développent en effet un projet visant l'autonomie énergétique des bâtiments. Central Malley est le premier projet en développement certifié «Site 2000 watts» de Suisse romande.

Surfaces locatives disponibles

Bureau

Bâtiment A1	3327 m ²
Bâtiment A3	923 m ²
Bâtiment B1	6937 m ²
Bâtiment B2	3937 m ²

Commercial 538 m²

Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

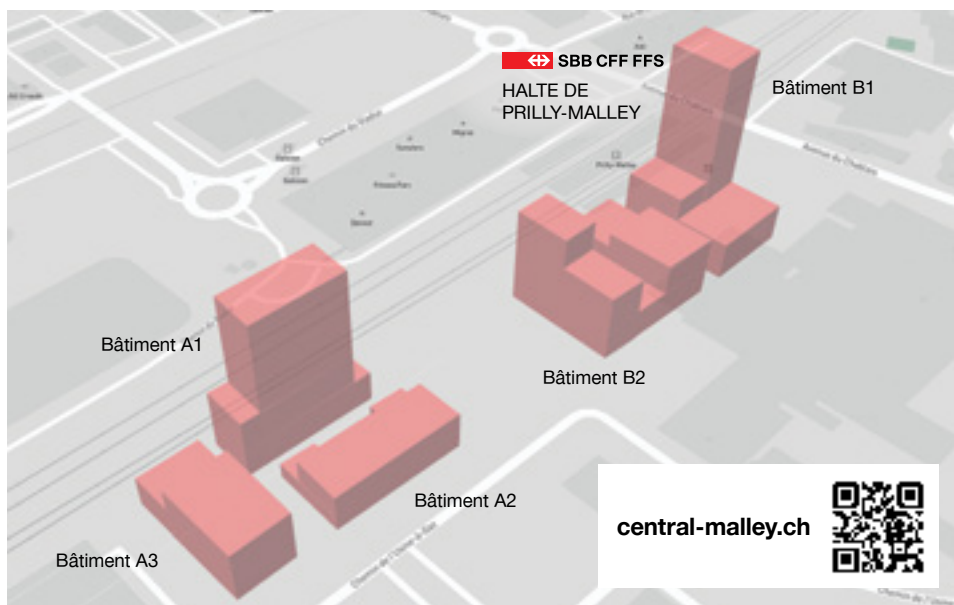
Dès CHF 330.-

Aménagement des surfaces

Bureau	Semi-aménagé*
Commercial	Brut

Surfaces de bureaux modulables dès 200 m².

* Plancher technique, sanitaires, air rafraîchi et plafonds actifs.









Renens, Quai Ouest.

Une nouvelle vie, une nouvelle ville.

Le secteur de la gare de Renens connaît une mutation profonde afin de devenir une interface de transports en commun attractive, avec des espaces publics conviviaux et des bâtiments CFF attenants modernes et pleins de vie. 30 000 habitants et 20 000 emplois se trouvent à moins de dix minutes en bus et à pied de la gare, laquelle se trouve à proximité des hautes écoles: l'Université, l'EPFL, l'ECAL et d'un tissu économique dense. Quai Ouest contribue au dynamisme et au développement de toute la région. Il propose un ensemble où s'allient harmonieusement bureaux, commerces et logements.

Surfaces locatives disponibles

Bâtiment TRAVIS

Bureau, 1 ^{er} étage	776 m ² (divisibles)
Bureau, 2 ^e étage	1487 m ² (divisibles)
Disponible dès	fin 2026

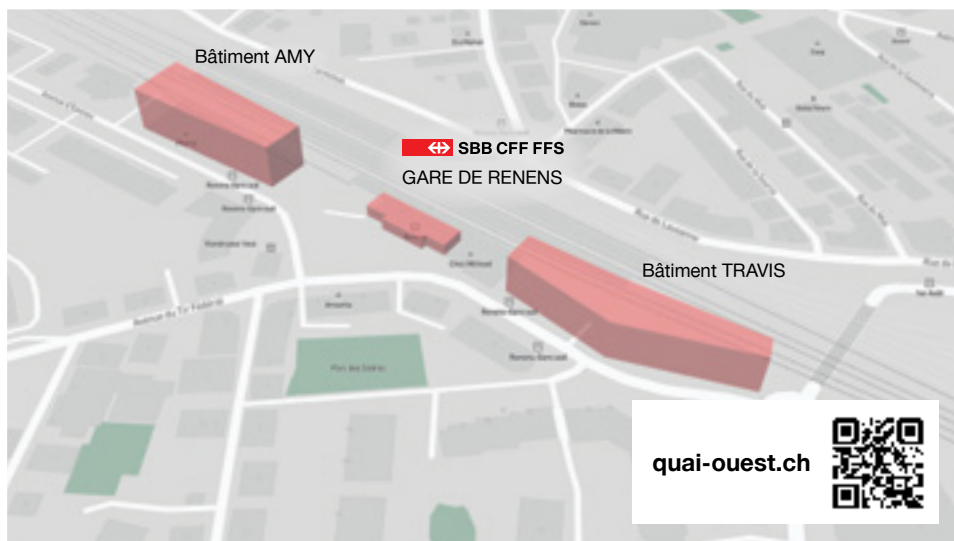
<i>Commercial</i>	146 m ²
Disponible dès	2 ^e trimestre 2026

Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Dès CHF 320.–

Aménagement des surfaces

Bureau	Semi-aménagé
Commercial	Brut



Bâtiment TRAVIS



Morges, Quartier des Halles.

Faire battre le cœur de la ville.

Près de quatre ans après avoir posé symboliquement la première pierre, la Ville de Morges, l'État de Vaud et les CFF ont inauguré le Quartier des Halles à Morges. Remarquablement accueilli par la population, très bien desservi par les transports publics, ce site devient un nouveau centre-ville avec des commerces, des restaurants, une école, une crèche, des logements et plusieurs espaces modernes pour votre commerce dans le bâtiment Sablon Centre ou vos bureaux dans le bâtiment Sablon Rail. Un dernier bâtiment Sablon Gare sera inauguré courant 2029.

Surfaces locatives disponibles

Bureau Bâtiment Sablon Rail

Étage 1 361 m²

Étage 1 182 m²

Commercial

Espace retail 153 m²

Disponible immédiatement

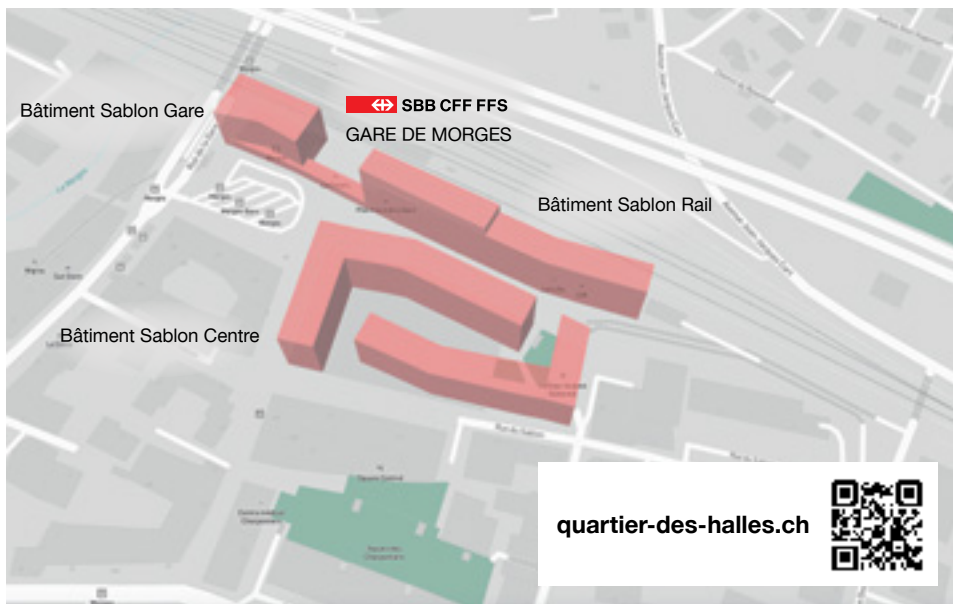
Bureau: loyer net indicatif m²/an (HT)

Dès CHF 330.-

Aménagement des surfaces

Bureau	Semi-aménagé*
Commercial	Brut

* Plancher technique, sanitaires





CFF SA

Immobilier - Gérance

Kathya Voeffray

Responsable Acquisition Locataires

Rue de la Gare de Triage 5

1020 Renens

kathya.voeffray@cff.ch



SBB Immobilien.

Am Puls der Mobilität.
sbb.ch/immobilien



Ihr Standort am Puls der Mobilität – zentral, nachhaltig, attraktiv.

Sehr geehrte Partnerinnen und Partner,

Als Teil der integrierten Bahn – zusammen mit Personenverkehr, Güterverkehr und Infrastruktur – entwickelt die SBB Immobilien zusammen mit Städten und Gemeinden Flächen, die nicht mehr für den Bahnbetrieb benötigt werden. Ziel ist es, diese Areale in lebendige und nachhaltige Stadtquartiere zu gestalten, die auch den sich wandelnden Anforderungen der Gesellschaft gerecht werden.

Mit unseren 800 Bahnhöfen und rund 150 Anlageobjekten ist es uns ein Anliegen, dass Wohnen, Arbeiten, Verweilen und Mobilität optimal verbunden sind und nachhaltige, dynamische und lebendige Quartiere entstehen, die ihren Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Nutzenden eine hohe Qualität bieten.

Unsere Immobilienprojekte unmittelbar in Bahnhofsnähe sind modern und einladend. Wir legen grossen Wert auf Energiesparen, nachhaltiges Bauen und Kreislaufwirtschaft und achten auf eine gute Durchmischung, von Wohnungen, Gewerbe, Büros, Gesundheits- und Bildungsangebote sowie genügend Freiraum. Diese Durchmischung ermöglicht uns, Raumteilungs- und Nachhaltigkeitskonzepte zu integrieren – zentrale Themen für die Städte von morgen.

Wenn Sie von attraktiven Flächen an zentraler Lage und einem einfachen Zugang zur Bahn profitieren wollen, sind Sie bei uns richtig. Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen unsere neuesten Mietflächen in bestehenden Projekten sowie in Bauvorhaben vor, beispielhaft gezeigt an Volta Basel – einem aufstrebenden Wohn- und Geschäftsquartier im Norden von Basel. Wir wünschen Ihnen eine spannende Entdeckungstour und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Christian Toso
Nutzung & Akquisition

SBB Immobilien stellt sich vor.

Viel mehr als nur Züge.

Die SBB sind nicht nur das grösste Verkehrsunternehmen der Schweiz. Wir entwickeln freigestellte Bahnareale zu neuen Wohn- und Gewerberäumen – ganzheitlich und aus einer Hand. Von der Entwicklung über Bau, Vermietung und Facility Management bis zur langfristigen Bewirtschaftung: kurze Entscheidungswege, einheitliche Qualitätsstandards und verlässliche Partner für unsere Mieterinnen und Mieter.

Ziele von SBB Immobilien.

Wir schaffen attraktive Bahnhöfe als Visitenkarte der SBB und entwickeln sie zu Mobilitätsdrehscheiben sowie lebendigen Arbeits- und Wohnorten. Dabei fördern wir multimodale Erreichbarkeit, vermieten Flächen nach hohen qualitativen Kriterien und steigern den Portfoliowert durch gezielte Entwicklung und einen hochwertigen Mietermix – zur Mitfinanzierung der Bahninfrastruktur.

Unsere Hauptaufgaben.

Auf freigestellten Arealen entstehen in Zusammenarbeit mit Städten und Gemeinden belebte, nachhaltige Quartiere. Die interne Verwaltung sichert hochwertige, gut unterhaltene Liegenschaften mit optimiertem Mietermix. So schaffen wir vielfältige Lebensräume mit hoher Baukultur, breiter Akzeptanz und starker ortsspezifischer Identität.

Nachhaltigkeit.

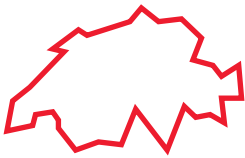
Wir arbeiten hin zu Klimaneutralität: bis 2030 minus 50% betriebliche Treibhausgasemissionen (gegenüber 2018), bis 2040 Netto-Null. Massnahmen sind Umrüstung auf erneuerbare Heizungen, baulich-technische Optimierungen und Solaranlagen.

Strategie & Dienstleistungen.

Regelkreis in-house: Entwicklung, Planung, Bau, Bewirtschaftung, Facility Management und Partnermanagement – Lösungen aus einer Hand zum Vorteil unserer Mieterinnen und Mieter.

Zahlen und Fakten.

SBB Immobilien entwickelt und bewirtschaftet Areale, welche für den Bahnbetrieb nicht mehr benötigt werden. Die daraus erwirtschafteten Erträge fliessen nachhaltig ins Bahnsystem zurück. Damit stärkt SBB Immobilien die Finanzkraft der SBB und bringen mehr Menschen auf die Bahn.



95,4

Fläche des SBB-Geländes (Millionen m²)
davon Verkehrsflächen (Infrastruktur): 82,8
davon Gewerbeflächen (Gebäude): 12,6



3500

Anzahl der Gebäude
von SBB Immobilien
darunter rund 800
Bahnhöfe



998

Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter von SBB
Immobilien
davon 218 in der
Bewirtschaftung



33 500

Anzahl der zu verwaltende
Objekte
extern: 18 600
intern: 14 900



7100

Anzahl der
SBB-Grundstücke
davon 3500 Grundstücke
von SBB Immobilien



1400

Gastro-Retailbetriebe



135

Anlageobjekte in Planung
oder Errichtung

Volta Basel.

Urban. Mobil. Nachhaltig.

In Volta Nord wird das ehemalige Güterareal zu einem attraktiven urbanen Quartier. Heute wenig genutzte Flächen werden verdichtet und für das Gewerbe in neuer Qualität erschlossen. Daneben entstehen dringend benötigte Wohnungen. Durch die städtebauliche Aufwertung wird das Potenzial des Lysbüchel-Areals ausgeschöpft. Der Bebauungsplan mit Grünräumen und Parkanlagen erhöht die Aufenthaltsqualität für die heutigen und zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Quartiers deutlich. Es entsteht der neue Wirtschafts- und Wohnraum Volta Nord.

Im Gebäude 2.4 entstehen bis Mitte 2027 rund 21 000 m² an Büroflächen, pro Geschoss rund 3 200 m².

Verfügbare Mietflächen

Büro

Gebäude 2.1 Flächen zwischen 300 m² und 2 000 m²

Gebäude 2.4 Flächen zwischen 800 m² und 16 000 m²

Büro: indikative Netto-Miete CHF/m²/Jahr (exkl. MwSt.)

Gebäude 2.1 CHF 295.- pro m² und Jahr, zuzgl. MwSt

Gebäude 2.4 CHF 290.- pro m² und Jahr, zuzgl. MwSt

Flächenausstattung / Ausbau der Flächen

Grundausbau, inkl. Toilettenanlagen
Lüftung und Kühlung Grundinstallation
Boden Beton roh









Étage Oerlikon.

Nachhaltig arbeiten. Optimal vernetzt.

Das Projekt wird im Zentrum von Oerlikon, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs, realisiert und zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus. Dies ist besonders vorteilhaft für etablierte kleine und mittlere Unternehmen, die Wert auf gute Erreichbarkeit und zentrale Lage legen. Die Mietflächen sind flexibel gestaltbar, und die Nähe zu medizinischen Einrichtungen bietet zudem Möglichkeiten für Kooperationen.

Verfügbare Mietflächen

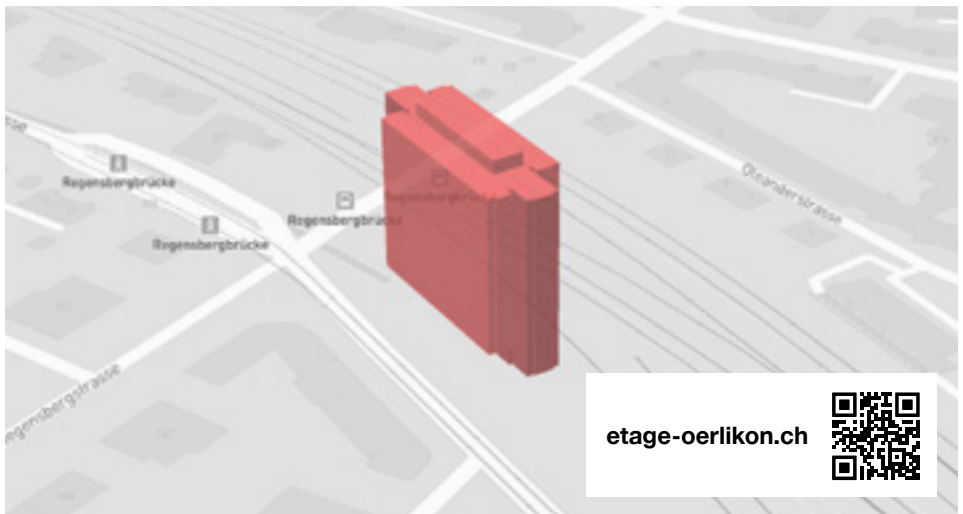
6 000 m² Fläche auf insgesamt
8 Bürogeschossen
740 m² Geschossfläche, Mindestfläche
ca. 200 m²
Retail-Gastrofläche rund 200 m²

Büro: indikative Netto-Miete CHF/m²/Jahr (exkl. MwSt.)

CHF 380.- pro m² und Jahr, zuzüglich
Nebenkosten und MwSt

Flächenausstattung / Ausbau der Flächen

Grundausbau, inkl. Toilettenanlagen
Kühlung und Lüftung Grundinstalliert
Wände / Boden Beton roh





Stellwerk 2.

Am Puls der Mobilität.

Direkt am Bahnhof Winterthur unmittelbar neben dem heutigen Stellwerk 1 wird das Stellwerk 2 neu gebaut. Das Stellwerk 2 ist ein gemischt genutztes, modernes Gebäude mit Wohnungen, Büros sowie Retailflächen im Erdgeschoss. An zentraler Lage stehen die Bauten wie die Waggonen einer Zugkomposition. Hier lässt es sich mit Komfort und Effizienz Wohnen und Arbeiten.

Verfügbare Mietflächen

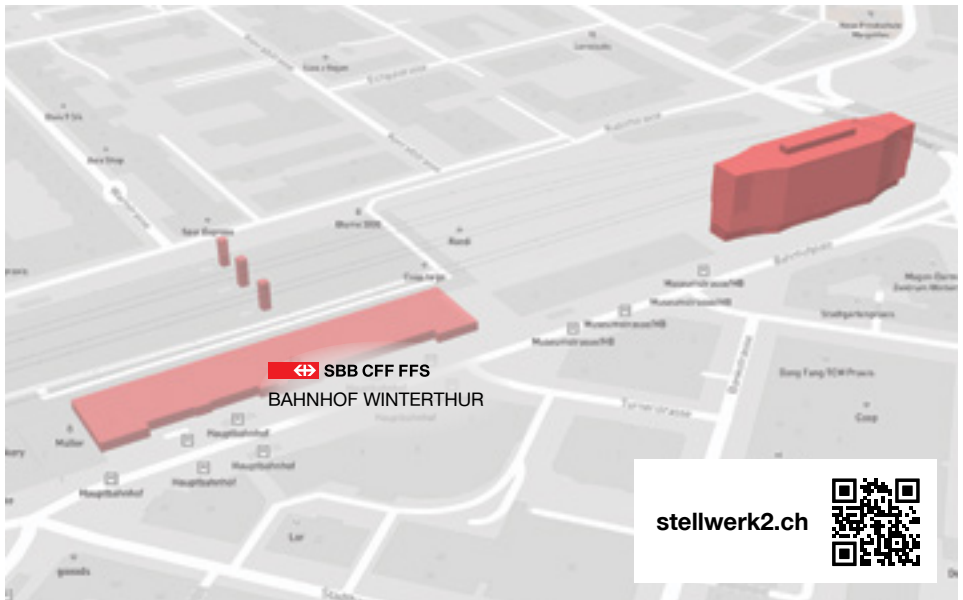
01. OG Büro 1000 m²
02. OG Büro 1000 m²
Retail- und Gastroflächen
rund 700 m² im EG

Büro: indikative Netto-Miete CHF/m²/Jahr (exkl. MwSt.)

CHF 360.- pro m² und Jahr,
zuzgl. Nebenkosten und MwSt

Flächenausstattung / Ausbau der Flächen

Grundausbau plus Toilettenanlagen
Lüftung und Heizung Grundinstallation
Boden / Decke / Wände im Rohbau





SBB AG

Immobilienbewirtschaftung

Christian Toso

Nutzung & Akquisition

Vulkanplatz 11, Postfach,
8048 Zürich

+41 79 652 83 00

christian.toso@sbb.ch

