

«Erst ein nachhaltiger Standort ist smart»

Immobilien Hannes Wüest plant Immobilien auf lange Sicht. Im Interview spricht der Verwaltungsratspräsident der Zug Estates über den Wandel in der Immobilienentwicklung und über das Suurstoffi-Areal in Rotkreuz.

Interview: Bernard Marks

Hannes Wüest, über ein Jahrzehnt haben an den Schweizer Immobilienmärkten paradiesische Zustände geherrscht. Steigende Preise und Mieten, eine boomende Nachfrage und tiefe Leerstände im Kielwasser tiefer Zinsen. Seit einigen Jahren verdichten sich aber die Anzeichen, dass allmählich schwerere Zeiten anbrechen. Ist der Immobilienboom vorbei?

Ich bin kein Freund von Schwarz-Weiss-Malerei. Ich würde eher sagen, das Marktgeschehen weist viele helle und dunklere Zwischentöne auf.

Was meinen Sie damit genau?

Die Angebotsseite ist im Vergleich mit den vergangenen Jahren spürbar liquider geworden. Treibende Faktoren sind nach wie vor die historisch niedrigen Zinsen und mangelnde Alternativen im Bereich der Geldanlage. Der Immobilienmarkt wird zunehmend geprägt von einer aktiven, aber selektiver werdenden Nachfrage.

Welche Auswirkungen hat das auf dem Immobilienmarkt?

Es gibt mehr Auswahl. Käufer, aber auch Mieter können ihren Entscheid für eine Immobilie heute selektiver als noch vor einigen Jahren treffen. Qualitätsmängel, zum Beispiel im Flächen-design, in der haustechnischen Ausgestaltung, in der Repräsentanz des Gebäudes, im Umfeld und in der Erreichbarkeit, schlagen sofort auf die Vermietbarkeit und die Preise. Das trifft heute insbesondere auf den Büromarkt zu. Im Wohnungsmarkt sind erste Anzeichen dieser Art sichtbar, je nach Region allerdings unterschiedlich deutlich.

Auch das Ja zur Masseneinwanderungsinitiative dürfte dem Immobilienmarkt zu setzen. Eine stabile Zuwanderung hätte auch die Nachfrage nach Mietwohnungen angeheizt. Droht diese jetzt auszubleiben?

Ich denke nicht. Der Immobilienmarkt ist ja kein autonomer



Zug-Estates-Verwaltungsratspräsident Hannes Wüest auf einer Bank im Suurstoffi-Areal.

Bild: Werner Schelbert (Rotkreuz, 7. September 2016)

und in sich resilienter Markt. Er ist eingebettet in das gesamte wirtschaftliche, gesellschaftliche und politische Umfeld. Die Migration stellt nur einen Teil der Wohnungsnachfrage dar. In der Binnennachfrage stellt der Konsum einen mindestens ebenso wichtigen Teil der Nachfrage. Wie viel Wohnraum in welcher Qualität kann und will ich mir leisten?, ist dabei die zentrale Frage. Die Antwort geben die wirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven. Wenn der Immobilienmarkt kriselt, leiden im Vorfeld zuerst die Wirtschaft, die Kaufkraft der Bevölkerung sowie die Zukunftsperspektiven.

Vor allem das wirtschaftliche Umfeld zeigt sich in der Schweiz nach wie vor krisenfest. Auch in der Eurozone läuft die Konjunktur besser, was gut für die Schweiz ist. Sind also die Perspektiven auch für Immobilien in der Schweiz gar nicht schlecht?

Gewiss nicht. Immobilien sind langfristige Anlagen. Wenn man damit Geld verdienen will, sollte

«Firmen wollen sich heute in einer Community ansiedeln, die ihre Werte zur Geltung bringen.»

man das Geschäft so betreiben, dass man das in guten wie in schlechteren Zeiten tun kann. Zudem möchte ich zu bedenken geben, dass die Probleme, die sich durch eine prosperierende Wirtschaft und wachsende Bevölkerung ergeben, die einfachen und zudem auch zahlbareren

sind als die einer stagnierenden oder gar schrumpfenden.

Auch die Entwicklung des Suurstoffi-Areals in Rotkreuz ist langfristig angelegt. Das Areal ist zwar noch nicht fertiggestellt, doch bereits eingezogen sind Hochschule Luzern und Novartis. Jetzt haben auch der Pharmariese Amgen oder das Carsharing-Unternehmen Mobility angekündigt, nach Rotkreuz zu ziehen. Was ist das Erfolgsgeheimnis der Suurstoffi?

Immobilienentwicklung ist heute allzu häufig zu einem Standardprodukt verkommen. Es werden viele investorengerechte Häppchen entwickelt. Wenn ein Areal von über 10 Hektaren zu entwickeln ist, in dem bei Endausbau werktäglich über 1500 Personen wohnen, über 2000 Beschäftigte und 2000 Studenten sich hin- und wegbewegen, muss man grundsätzlich anders vorgehen. Vor allem dann, wenn man als Investor das Areal auch auf lange Sicht behalten und betreiben will.

Was heisst das konkret?

Wir mussten uns Fragen stellen wie: Welche Qualitäten als Wohnstandort will ich hier schaffen, was ist wichtig für die Schaffung eines Standortes für Unternehmen und welchen Mix an Nutzungen, und in welcher Vielfalt soll das Quartier ausgestattet werden? Die CO₂-freie Energiekonzeption für das gesamte Areal und die Priorität der Fussgänger in einem weitgehend autoverkehrsfreien Areal waren ebenso wichtig wie die Anordnung der Baufelder und die Architektur.

Ist diese Form der Standortplanung heute wichtiger als früher?

Ja. Das sehen wir oft bei Wohnungsmietern, vor allem aber auch bei Unternehmen, die eine Ansiedlung vor Ort prüfen. Sie interessieren sich dabei nicht nur für das Flächenlayout und dessen Nutzbarkeit, sondern auch dafür, wie sich die Umgebung entwickelt und was nebenan passiert. Sie wollen sich heute in einer Community ansiedeln, die ihnen zusagt, die ihre Werte, ihren Geist

als Unternehmen gegen aussen richtig zur Geltung bringen soll. Und nicht zuletzt: Sie wollen sich nicht rechtfertigen müssen gegenüber Kunden und Mitarbeitern hinsichtlich der Standortqualität.

Wie wichtig ist dabei das Thema Nachhaltigkeit?

Ein nachhaltig konzipierter Standort – sei es in den Bereichen Energie, Aussenraum oder Mobilität – hat nun einmal mehr Strahlkraft, erst ein nachhaltiger Standort ist richtig smart. Denn die digitale Infrastruktur erlaubt es uns – theoretisch –, überall auf der Welt zu arbeiten, zu studieren, zu forschen. Unternehmen können sich irgendwo auf der Welt niederlassen und von dort ihr Business betreiben. Die einst für Unternehmen so wichtige Funktion der Zentrums Lage wird durch die digitale Infrastruktur konkurriert. Deshalb ist bei der Immobilienentwicklung die Standortentwicklung so wichtig. Standorte – grosse und kleine –, die Alleinstellungsmerkmale aufweisen, die eine Community oder ein Clustering ermöglichen oder befördern, sind in diesem Wettbewerb auf der Erfolg versprechenden Seite.

Wie wichtig ist Ihnen das Projekt Suurstoffi persönlich?

Das, was ich mache, mache ich grundsätzlich mit Leidenschaft. Beim Projekt Suurstoffi sehe ich mich allerdings einfach als ein Teil des Ganzen. Sicher freue ich mich über den Erfolg des Projektes. Aber dazu haben viele Menschen beigetragen. Daneben ist mir auch anderes noch wichtig.

Was zum Beispiel?

Ich liebe etwa unstrukturierte Zeit. Das ist sehr erholsam. Zudem habe ich sechs Grosskinder, mit denen ich gerne auch freie Zeit verbringe.

Zur Person

Der Luzerner Hannes Wüest (69) ist Gründer der Immobilienberatungsfirma Wüest & Partner und seit 2014 Verwaltungsratspräsident der Firma Zug Estates. Er lebt seit 50 Jahren in Zürich.

Wirtschaft greift die Vermögenssteuern an

Steuerpolitik Während die Unternehmenssteuerreform III die politische Debatte dominiert, bereitet die Wirtschaft den Boden für die nächsten Steuerrunden.

Das Referendum der Sozialdemokraten gegen die Unternehmenssteuerreform III ist eben erst zu Stande gekommen. Die Abstimmung über die Steuersenkungen für Unternehmen dürfte wohl erst im Herbst nächsten Jahres stattfinden, doch die Diskussion über das Paket mit Steuerausfällen von 1,3 Milliarden Franken allein auf Bundesebene läuft bereits heiss.

Derweil beginnt in Bern langsam die Diskussion darüber, was nach der grossen Reform folgt. Der Luzerner FDP-Ständerat Damian Müller etwa will in die nächste Geländekammer schauen, wie er sagt. Müller bringt da-

rum die Frage der Vermögenssteuern aufs Tapet. Diese zahlen nicht die Unternehmen, sondern die Unternehmer als Privatpersonen in mehreren Kantonen. Mit Erträgen gegen 6 Milliarden Franken jährlich ist die Vermögenssteuer eine wichtige Einnahmequelle für die Kantone. Ökonomen, zum Beispiel jene des liberalen Think-Tanks Avenir Suisse, kritisieren sie als Substanzsteuer, weil sie das Vermögen aufzehrt und keinen Wohlstand generiert. «Substanzsteuern wie die Vermögenssteuer setzen negative Anreize», sagt auch Damian Müller. Das gelte besonders für Inhaber von klei-

nen und mittleren Unternehmen (KMU), «das Rückgrat der Schweizer Volkswirtschaft», sagt Müller. «Unternehmer schaffen durch Investitionen Arbeitsplätze und tragen beträchtlich zum Wohlstand bei.»

Die Krux ist die steuerliche Bewertung einer Firma. Bei nicht börsenkotierten Unternehmen ist die Steuersumme abhängig von Substanz und Erträgen der Firma. «Der Steuerwert liegt bei KMU oft über dem Marktwert», sagt Müller. Er will darum vom Bundesrat Auskunft darüber, wie dieser die steuerliche Belastung der Vermögenssteuer für Unternehmer in der Schweiz einschät-

«Substanzsteuern wie die Vermögenssteuer setzen negative Anreize. Das gilt besonders für Inhaber von KMU.»

Damian Müller
Luzerner FDP-Ständerat

ze. Die Interpellation Müllers ist nur ein erster Schritt, um das Thema in der politischen Diskussion aufzubringen; die kantonalen Vermögenssteuern kann der Bund ohnehin nicht diktieren. Müller verlangt vom Bundesrat jedoch Auskunft über die Möglichkeit einer Zusammenarbeit mit den Kantonen, um Unternehmer vor den Folgen hoher Bewertungen zu entlasten.

Bei der Wirtschaft rennt Müller damit offene Türen ein. «Die Vermögenssteuer belastet die Unternehmer und Unternehmen und ist seit langem ein wichtiges Thema», sagt Christian Frey, Projektleiter Steuer- und Finanz-

politik bei Economiesuisse. «Als Substanzsteuer ist sie von den Erträgen unabhängig und gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten belastend.» Derzeit habe für Economiesuisse die Unternehmenssteuerreform III Priorität. Danach dürfte die Vermögenssteuer aber aufs politische Tapet kommen. Allerdings hat die Wirtschaft bereits weitere Wünsche hingig: Die Stempelsteuer soll abgeschafft werden – was der Bundesrat bisher wegen der hohen Ausfälle verworfen hat –, und bei der Verrechnungssteuer erwartet die Wirtschaft Vereinfachungen.

Fabian Fellmann