

## CEO Interviews

# Tobias Achermann, CEO Zug Estates Holding AG, im Interview



Von Karin Bosshard  
15. Juli 2019, 17:25 Uhr

*Von Karin Bosshard*

**Moneycab.com: Der neue Campus der Hochschule Luzern sollte Mitte September bezugsbereit sein. Liegen Sie mit dem Bau immer noch im Zeitplan?**

**Tobias Achermann:** Ja, wir liegen im Zeitplan und können wie vereinbart und angekündigt, der Hochschule Luzern im September 2019 die Schlüssel für den neuen Campus Rotkreuz überreichen.

**Damit neigt sich ein grosses Projekt dem Ende zu. Wenn Sie heute zurückblicken, was waren die Meilensteine bei diesem Projekt?**

Zu den Meilensteinen gehört der Erhalt der Baubewilligung, die wir trotz vielen Einsprachen ohne Zeitverzug erhalten haben. Mit sämtlichen Einsprechern konnten wir gute, partnerschaftliche Lösungen finden. Ein Highlight war der Gewinn des Architekturpreises «Arc Award» in der Kategorie Innovation / BIM. Durch das digitale Bauen in der Kombination mit Lean-Management und Logistik-App konnte die Bauzeit um ein Jahr reduziert werden. Nicht zuletzt war die Aufrichtung des höchsten Holzhochhauses der Schweiz mit Sicherheit einer der bedeutendsten Meilensteine.

**«Durch das digitale Bauen in der Kombination mit Lean-Management und Logistik-App konnte die Bauzeit des Campus um ein Jahr reduziert werden.»**

*Tobias Achermann, CEO, Zug Estates Holding AG*

**Gemäss einem Beitrag von «10 vor 10» des Schweizer Fernsehens handelt es sich beim Baufeld des Campus europaweit um eine Vorzeigebaustelle. Was würden Sie als CEO der Bauherrin dennoch rückblickend anders machen und weshalb?**

Im Nachhinein würden wir mehr Zeit für die Projektierung und Umsetzungsplanung einkalkulieren, um die Grundlagen für die Ausschreibung und Realisierung weiter zu optimieren.

**In der Suurstoffi, so heisst der Campus, werden Massstäbe gesetzt, was das softwareunterstützte Bauen, anbelangt. «Building Information Modeling» ist das Stichwort, was sollen wir uns darunter konkret vorstellen?**

Einfach ausgedrückt, dass wir vor dem konkreten Bau einen digitalen Zwilling des Gebäudes erstellt haben. BIM ist nichts anderes als ein 3D-Modell, das mit einer Datenbank verknüpft wird. Dies ermöglicht es uns, komplexe Informationen besser zu visualisieren und zu strukturieren. Es können präzise Auswertungen generiert oder komplexe Zusammenhänge visuell dargestellt werden. BIM ist heutzutage ein unerlässliches Instrument im Bau von Grossprojekten.

**«Building Information Modeling ermöglicht komplexe Informationen besser zu visualisieren und zu strukturieren.»**

**«Just in time» ist heute auch auf dem Bau Programm. Aus dem TV-Beitrag ging hervor, dass dadurch der Druck auf die Handwerker in Bezug auf die Termineinhaltung grösser geworden ist.**

Durch das Praktizieren der Lean-Methodik in Kombination mit der Logistik-App waren die Arbeitseinsätze im Voraus bis ins Detail geplant. Der Vorteil für die Lieferanten liegt darin, dass sie ihre Ressourcen effizient planen können. Auf der anderen Seite gilt es aber, die vorgegebenen Zeiträume einzuhalten. Insgesamt wurde die Lean-Methodik von den Lieferanten sehr gut aufgenommen und umgesetzt.

**Das Hochhaus, mit dem der Campus verbunden ist, welches die Mensa, die Bibliothek und Büros der Hochschule beherbergen wird, ist mit 60 Metern das höchste Holzhaus der Schweiz. Weshalb haben Sie Holz als Baumaterial gewählt? Und woher stammt das Holz?**

Die Gründe weshalb wir mit Holz bauen sind vielfältig. Mit Holz erreichen wir sowohl unsere

ökologischen Nachhaltigkeitsziele als auch unsere ökonomischen Ziele als Immobilieninvestor. Konkrete Vorteile sind unter anderem die schnellere Bauzeit, eine geringere Baufeuchte und damit ein angenehmeres Arbeitsklima.

**«Mit Holz erreichen wir sowohl unsere ökologischen Nachhaltigkeitsziele als auch unsere ökonomischen Ziele als Immobilieninvestor.»**

### **Auf dem Dach des Hochhauses finden sich, wie auf weiteren umliegenden Gebäuden, Solarzellen. Ist dieser Grünstrom ausschliesslich für den Eigengebrauch geplant?**

Bei Zug Estates verfolgen wir den Strategieansatz «Zero-Zero». Das bedeutet, dass wir unser Portfolio ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen und ohne Zufuhr von Energie von aussen betreiben wollen. Auf den Dächern in der Suurstoffi produzieren wir einerseits Betriebsstrom für unser Energiesystem, andererseits Wärme, die wir zurück ins Energienetz resp. in den Erdspeicher speisen. Trotz grossflächiger Kollektoren ist die Menge leider zu gering, um diesen Strom ausserhalb des Areals anbieten zu können.

### **Welche Ankermieter konnten Sie für diese Grossüberbauung gewinnen und wie langfristig laufen die Verträge?**

Die grössten Ankermieter der Suurstoffi sind die Hochschule Luzern mit einem 30-jährigen Mietvertrag und die Novartis, die sich ebenfalls langjährig verpflichtet hatte. Weitere bedeutende Mieter sind Amgen, Mobilezone, AB In-Bev, Mobility, GfK, das Fitnesscenter ONE und der Innovationspark Zentralschweiz. Diese Mieter haben unterschiedliche Mietvertragslaufzeiten von fünf oder zehn Jahren.

**«Der grösste Ankermieter auf dem Campus ist die Hochschule Luzern mit einem 30-jährigen Mietvertrag.»**

### **Auch Ihre Perlen im Zentrum von Zug werfen hohe Mieterträge ab. Allein der Bereich Hotellerie und Gastronomie bringt mit über 16 Millionen Franken. Sehen Sie dort weiterhin grosse Gewinne?**

Mit jährlich fast CHF 17 Mio. Umsatz trägt unsere Tochtergesellschaft „Hotel Business Zug AG“ rund einen Viertel des gesamten Betriebsertrages der Zug Estates Holding AG bei, dies bei einem GOP von über 40 Prozent. Unser Ziel ist es, den Umsatz und die Rentabilität in dieser Höhe zu konsolidieren.

### **Welche Projekte stehen für die nächsten fünf Jahre an?**

Unser Augenmerk gilt zur Zeit der Fertigstellung der Suurstoffi. Wir planen die letzte Bauetappe mit zwei Gewerbebauten im Umfang von 17'000 m<sup>2</sup> und einem Investitionsvolumen von ca. CHF 70 Mio. Danach konzentrieren wir uns auf die etappierte Ab- und Ausschöpfung des Entwicklungspotenzials von bis zu CHF 400 Mio. im Zentrumsareal in Zug. Hierbei sehen wir einen Umsetzungszeitraum von 10 bis 15 Jahren.

### **Gibt es im Kanton Zug denn nirgendwo Überkapazitäten?**

Überkapazitäten sehe ich keine, die Leerstände im Kanton Zug sind weiterhin tief. Es besteht ein gesunder Verdrängungsmarkt, in dem man sich mit zukunftsfähigen und innovativen Wohn- und Arbeitsprodukten einen Wettbewerbsvorteil verschaffen kann.

### **Die Wertsteigerung des Immobilienportfolios in 2018 war mit einem Plus von 9.1% auf 1.54 Milliarden erfreulich. Denken Sie, dass es in Zukunft gemächlicher bergauf geht?**

Unter Berücksichtigung der skizzierten Entwicklungspipeline wird sich unser Portfolio in den nächsten Jahren stetig erhöhen. Dabei setzen wir auf qualitatives Wachstum.

#### **Zug Estates**

Die Zug Estates Gruppe konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug. Dabei konzentriert sie sich auf zentral...

- [Firmenprofil auf moneycab.com](#)
- [Zug Estates](#)
- [Firmeninformationen zur Zug Estates bei monetas.ch](#)
- [Börsenkurs der Zug Estates bei Google Finance](#)

#### **Tobias Achermann**

Tobias Achermann machte seinen Executive MBA an der HTW Chur sowie einen MAS in Immobilienmanagement an der Hochschule Luzern. Zusätzlich...

#### **Schlagwörter**

Interviews, Zug Estates

#### **Unternehmen**

Zug Estates

#### **Person/en**

[Tobias Achermann](#)