

2025 ist der Betrieb nahezu CO₂-frei

Patrik Stillhart, CEO der Zug Estates Holding AG, stehen verschiedene Herausforderungen bevor. Nicht nur wegen des Coronavirus.

Interview: Harry Ziegler

Seit Juni 2020 führt Patrik Stillhart die Zug Estates Holding AG. Der Bauingenieur ETH und ausgebildete Immobilienökonom trat den CEO-Posten zwischen zwei Coronawellen an. Stillhart lebt in Küssnacht am Rigi. Der 46-jährige verfügt über langjährige Erfahrung im Immobiliensektor.

Patrik Stillhart, wie fühlt es sich an, als CEO gleich nach dem Start mit Auswirkungen der Coronapandemie konfrontiert zu sein?

Patrik Stillhart: Der Start in einem neuen Umfeld ist immer eine sehr spannende und auch intensive Phase. Die Situation rund um das Coronavirus hat dies sicher noch akzentuiert. Glücklicherweise fiel meine Startzeit Anfang Juni aber in eine eher ruhige Phase der Pandemie. Die Situation hatte sich nach der ersten Welle im März/April deutlich entspannt und so waren in den ersten drei Monaten meiner Tätigkeit physische Meetings gut möglich. Dies hat es mir deutlich erleichtert, die Mitarbeitenden der Zug-Estates-Gruppe rasch kennen zu lernen und auch Treffen mit den wesentlichen Partnern und Anspruchsgruppen der Zug Estates zu arrangieren.

Wo hat Zug Estates allfällige Auswirkungen gespürt? Ende August wurde ja ein Gewinnrückgang gemeldet.

Wir haben die Auswirkungen der Coronapandemie auf verschiedenen Ebenen gespürt. Am stärksten war der Einfluss in unserem Hotel- und Gastronomiegeschäft. Die Umsätze in unseren beiden Hotels Parkhotel und City Garden sind während des Lockdowns im Frühling signifikant zurückgegangen und die Belegung der Hotels reduzierte sich zeitweise auf unter 10 Prozent. Dies war auf das nahezu vollständige Erliegen des internationalen Geschäftsreiseverkehrs zurückzuführen.

Und wie sieht es bei den Immobilien aus?

Im Immobilienbereich mussten zahlreiche unserer Mieter während des behördlich verordneten Lockdowns ihre Geschäfte schliessen. Hiervon waren vor allem unsere Retailmieter und damit die Einkaufsallee Metalli betroffen. Um die Geschäftsmieter in dieser schwierigen Phase zu unterstützen und langfristig weiterhin einen ausgewogenen Mietermix anbieten zu können, unterbreiteten wir unseren Mietern auf freiwilliger Basis einen Vorschlag für eine Mietzinsreduktion, welchem über 90 Prozent der betroffenen Mietparteien zugestimmt haben.

Können Sie schon ungefähr sagen, in welche Richtung sich die Finanzen der Zug Estates entwickeln?

Zu einzelnen Finanzkennzahlen darf ich Ihnen leider keine Prognose abgeben, da wir eine börsennotierte Gesellschaft sind. In Bezug auf das Segment Hotel und Gastronomie ist es aber kein Geheimnis, dass sich das Umfeld nach wie vor als sehr herausfordernd darstellt. Die Belegungsraten der Hotels hatten sich seit dem Lockdown im Frühling bis zum dritten Quartal stetig verbessert, blieben jedoch immer noch deutlich unter den entsprechenden Vorjahreswerten. Seit der Verschlechterung der Situation mit dem Beginn der zweiten Welle haben leider auch die Belegungsraten wieder deutlich abgenommen.



Patrik Stillhart, CEO der Zug Estates Holding AG, im Gespräch.

Bild: Matthias Jurt (Zug, 16. Dezember 2020)

Und wie sieht es im Bereich der Immobilien aus – gibt es hier bessere Nachrichten als im Gastronomiebereich?

Das Segment Immobilien entwickelt sich stabil. Hier profitieren wir davon, dass sich unsere Liegenschaften an sehr zentralen und gut erschlossenen Lagen befinden und dass wir auch in Bezug auf die Qualität und Nachhaltigkeit über sehr attraktive Liegenschaften verfügen. Eine reduzierte Dynamik spüren wir aktuell vor allem im Büroflächenmarkt. Die Unternehmen sind aufgrund des unsicheren wirtschaftlichen Umfelds in Bezug auf grossflächige Anmietungen aktuell zurückhaltend, was zu einer längeren Vermarktungsdauer bei Erstvermietungen führt.

Themenwechsel. Das Projekt Suurstoffi nähert sich dem Ende, was folgt als Nächstes?

Es ist in der Tat so, dass unsere Entwicklung auf dem Suurstoffi-Areal in den letzten Jahren rasch vorangeschritten ist und das Areal nun beinahe fertig gebaut ist. Für die beiden letzten noch nicht erstellten Gebäude wird zurzeit das Bauprojekt ausgearbeitet. Geplant ist die Erstellung von insgesamt rund 15 000 Quadratmeter Bürofläche sowie 44 Studentenwohneinheiten. Vor dem Hintergrund dieser weit fortgeschrittenen Entwicklung auf unserem Areal in Rotkreuz verlagert sich der Fokus zunehmend auf die Weiterentwicklung unserer Liegenschaften im Zentrumsareal mit dem Metalli.

Für die Metalli haben Zug Estates und Stadt Zug ja hochfliegende Pläne. Die Metalli soll zum Begegnungsort werden. Wie weit ist man da?

Im März dieses Jahres haben wir das Ergebnis des städtebaulichen Wettbe-

werbsverfahrens vorgestellt, welches wir gemeinsam mit der Stadt durchgeführt haben und in welches auch Anliegen und Wünsche der Bevölkerung aus dem durchgeführten Dialogprozess eingeflossen sind. Ziel des Projektes «Lebensraum Metalli» ist eine massvolle Weiterentwicklung des Bestandes. Wir wollen Bewährtes erhalten und gleichzeitig auch viel Raum für Neues schaffen. Die Aufenthaltsqualität soll gesteigert werden durch eine Belebung und Begrünung der Erdgeschossflächen und Aussenräume.

«Wir haben die Auswirkungen der Coronapandemie auf verschiedenen Ebenen gespürt.»

Patrik Stillhart
CEO Zug Estates Holding AG

Gleichzeitig wollen wir das Areal noch besser mit dem Stadtraum vernetzen durch eine Optimierung der Wegführung und auch die Nutzungsdurchmischung vergrössern.

Was sind die nächsten Schritte?

Basierend auf dem Siegerprojekt wurde in den letzten Monaten das Richtprojekt erarbeitet und vor kurzem nun der Antrag zur Änderung des Bebauungsplans bei der Stadt eingereicht. Das Bebauungsplanverfahren wird rund zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Gibt es weitere Pläne bei Zug Estates für weitere Ausbauschritte oder allenfalls Zukäufe?

Zug Estates ist grundsätzlich offen, das Immobilienportfolio auch über Zukäufe zu erweitern. Im Vordergrund stehen dabei Areale in der Deutschschweiz, vorwiegend auf der Achse Zürich-Zug-Luzern, mit einem langfristig intakten Nachfragepotenzial. Angestrebt werden Areale, auf denen eine durchmischte Nutzung realisiert werden kann und die auch in Bezug auf eine nachhaltige Entwicklung entsprechende Potenziale aufweisen. Wir wollen auch zukünftig dem Thema Nachhaltigkeit eine sehr hohe Bedeutung beimessen.

Ziel von Zug Estates war bislang ein Portfolio ohne CO₂-Emissionen zu haben. Wo steht man hier?

Das Ziel eines Portfolios ohne CO₂-Emissionen besteht nach wie vor und im April 2020 konnte Zug Estates diesbezüglich einen sehr wichtigen Schritt vollziehen. Nachdem die Liegenschaften im Suurstoffi-Areal praktisch CO₂-neutral betrieben werden, werden mit dem Anschluss des Metalli-Gevierts an den Seewasserverbund Circulago die entsprechenden Werte

auch im Zentrumsareal deutlich sinken. Die CO₂-Emissionen pro Quadratmeter Mietfläche in unserem Portfolio werden damit von 13,4 Kilogramm im Zeitraum April 2019 bis März 2020 auf rund 6 bis 7 Kilogramm sinken. Damit liegt das Portfolio der Zug Estates weit unter dem Schweizer Durchschnitt und vergleichbarer Portfolios, die eher im Bereich von 25 bis 30 Kilogramm CO₂ pro Quadratmeter Mietfläche sind. Der Anschluss der verbleibenden Liegenschaften im Zentrumsareal an Circulago soll etappiert bis 2025 erfolgen. Ab diesem Zeitpunkt wird Zug Estates ihr gesamtes Portfolio annähernd CO₂-frei betreiben können.

Ausblick auf 2021 – was steht an, wo ist der CEO besonders gefordert?

Die Auswirkungen der Coronapandemie werden uns auch im nächsten Jahr noch beschäftigen. Wie alle hoffen wir, dass sich die Situation diesbezüglich in den nächsten Wochen und Monaten beruhigen wird. Ein wichtiges Thema im 2021 wird die Weiterentwicklung unseres Projektes «Lebensraum Metalli» sein. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wollen wir die Positionierung verfeinern und Konzepte für die einzelnen Nutzungsarten erarbeiten, welche die Basis für einen späteren Architekturwettbewerb bilden werden. Zudem steht im nächsten Jahr auch die Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsstrategie und unseres Nachhaltigkeitsreportings an. Ein Portfolio ohne CO₂-Emissionen ist nicht das einzige Ziel, welches Zug Estates im Bereich Nachhaltigkeit verfolgt. Wir verstehen Nachhaltigkeit umfassend und wollen auch in anderen Aspekten wie dem Materialeinsatz mit Aspekten der Kreislaufwirtschaft, der Biodiversität oder auch der Mobilität weitere Akzente setzen.