

Arealentwicklungen mit Modellcharakter

Immobilien-AGs – Eine volle Pipeline für die nächsten Jahre weist die Zug Estates Holding AG auf. Die Areale befinden sich ausschliesslich im Kanton Zug – doch vorerst sehen der neue Verwaltungsratspräsident Beat Schwab und CEO Tobias Achermann keinen Anlass für geografische Diversifizierung.

Interview: Birgitt Wüst und Remi Buchschacher – Bilder: Zug Estates Holding AG

IMMOBILIEN Business: Herr Achermann – wie ist der aktuelle Stand bei den Entwicklungsprojekten von Zug Estates?

Tobias Achermann: Derzeit herrscht in der Suurstoffi eine rege Bautätigkeit – gleich vier grosse Projekte werden realisiert. Das sogenannte Baufeld A, auf welchem 152 Wohnungen, 52 studentische Wohneinheiten und rund 9.500 Quadratmeter Gewerbeflächen entstehen, ist in der Realisierung am weitesten fortgeschritten. Die Fertigstellung und Übergabe an die Mieter erfolgt in Etappen Ende 2017 bis Anfang 2018.

In der Verlängerung des Baufeldes A entsteht derzeit das höchste Holzhaus der Schweiz mit einer Gebäudehöhe von 36 Metern und einer Gewerbefläche von 13.000 Quadratmetern. Die Bauarbeiten verlaufen planmässig, und daher gehen wir von einer Fertigstellung im Sommer 2018 aus.

Wie steht es um das neue Hochhaus?

Achermann: Vor gut einem halben Jahr haben wir mit dem Bau des Gartenhochhauses Aglaya begonnen; Anfang 2019 soll es fertiggestellt werden. Die 85 Eigentumswohnungen verfügen grösstenteils über begrünte Balkone, eine Art vertikale Gärten, ein einzigartiges und überaus spannendes Projekt. Soeben haben wir auch im Westen des Areals, direkt am Bahnhof Rotkreuz, mit den Vorbereitungsarbeiten für den Bau des Campus der Hochschule Luzern begonnen. Wir gehen davon aus, dass das Gebäude im dritten Quartal 2019 fertiggestellt und übergeben werden kann.

Welche Investitionssumme ergibt das?

Achermann: Bis 2020 investieren wir alleine in der Suurstoffi rund 440 Millionen Franken.

Wie läuft die Vermarktung bei den Wohn- und Gewerbeflächen?

Achermann: Sowohl für die Wohnungen als auch die Gewerbeflächen in der Suurstoffi besteht eine rege Nachfrage. Anfang Jahr haben wir mit der Vermarktung der 152 Wohnungen im Baufeld A begonnen; bis heute sind bereits 90 Prozent vermietet worden. Beim Garten-

hochhaus Aglaya konnten bereits 45 Prozent der Wohnungen verkauft oder reserviert werden – wohlgemerkt: ein halbes Jahr nach Verkaufsbeginn und anderthalb Jahre vor Fertigstellung. Und bei den Gewerbeflächen, die bis 2020 etappiert fertiggestellt werden, sind bereits heute über 70 Prozent mit langfristigen Mietverträgen gesichert.

Was ist als Nächstes geplant?

Beat Schwab: Wir haben eine Projektpipeline, die, wie am Beispiel der Suurstoffi erwähnt, auf Jahre hinaus gut ge-



Beat Schwab (50), Dr. rer. pol.,

Inhaber der Schwab & Kuster AG, ist Präsident des Verwaltungsrats der Zug Estates Holding AG. Ferner ist Schwab Verwaltungsratsmitglied bei Credit Suisse AM (Schweiz) AG, Pom+ AG, SBB Schweizerische Bundesbahnen sowie bei der Varia US Properties AG.



Tobias Achermann (46)

amtiert seit 2014 als CEO der Zug Estates Holding AG und hat die Weichen für die Gesellschaft auf weiteres Wachstum gestellt. Vor seinem Wechsel zu Zug Estates war Achermann u.a. Geschäftsführer der Clair AG in Cham und Leiter Immobilien der Arthur Waser Gruppe.



**Beat Schwab und Tobias Achermann
vor dem Modell der Suurstoffi bei Zug
Estates in Risch Rotkreuz.**

füllt ist. Darüber hinaus verfügt Zug Estates über ein Zentrumsareal in Zug mit grossem Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial – und daher ist geplant, dieses Potenzial in der Grössenordnung von 400 Millionen Franken ab 2020, wenn die Suurstoffi fertig gebaut ist, auszuschöpfen. Mittels Masterplanungen und Studienverfahren prüfen wir derzeit, wie, wo und ab wann dieses Potenzial realisiert werden kann.

Zug Estates investiert vor allem in Rotkreuz und Zug. Ist das nicht ein zu grosses Klumpenrisiko?

Achermann: Nein, im Gegenteil – wir sehen in der Fokussierung nur Vorteile. Einerseits konnten wir uns so spezifische Marktkenntnisse aneignen und kennen die Region besser, als wenn wir geografisch breit diversifiziert wären. Zudem verfügt der Kanton Zug mit seiner sehr guten Erreichbarkeit, der ho-

hen Verfügbarkeit von qualifizierten Arbeitskräften, den attraktiven steuerlichen Rahmenbedingungen und einem vielfältigen Naherholungsgebiet über Standortqualitätsmerkmale, die in der Schweiz ihresgleichen suchen.

Welche Rolle spielt Nachhaltigkeit in den Projekten von Zug Estates?

Achermann: Nachhaltigkeit nimmt bei der Zug Estates einen hohen Stellenwert ein – wir richten auch unser operatives Business danach aus. Unser Ziel ist es, Areale und Quartiere integral zu entwickeln und nachhaltig zu betreiben, sodass zukunftsfähige Standorte für Bewohner und Unternehmen entstehen können.

Das heisst konkret?

Achermann: Wir achten sehr auf die Bereiche Energie und Emissionen – aber auch auf die Gestaltung des Aussen-

raums und darauf, Mobilität, Material/Produkte und Engagement besonders nachhaltig zu gestalten. Dass wir mit der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie auf dem richtigen Weg sind, hat sich unter anderem im harten Vermietungswettbewerb und bei grösseren Firmenakquisitionen in der Suurstoffi schon mehrmals bestätigt.

Was wird Zug Estates unternehmen, wenn die Areale in Rotkreuz und in Zug überbaut sind?

Schwab: Wir schliessen es nicht aus, nach Abschluss der Entwicklungen in Rotkreuz und in Zug auch ein drittes Areal anzuschauen und zu realisieren. Doch darüber bestehen noch keine konkreten Pläne – es wäre ohnehin frühestens ab 2025 möglich: Bis dahin sind wir voll ausgelastet.

Gibt es schon Überlegungen für eine geografische Diversifizierung?

Schwab: Eine solche Weiterentwicklung des Portfolios könnten wir uns beispielsweise auf der Achse zwischen Luzern und Zürich vorstellen. Allerdings muss man berücksichtigen, dass die Schweizer Immobilienmärkte untereinander stark korrelieren, sodass eine Diversifizierung innerhalb dieser Märkte immer schwieriger wird – ausser, Sie investieren in risikoreichen Randgebieten. Die entscheidenden Einflussfaktoren sind politischer und makroökonomischer Natur und sie gelten für alle Regionen: Zinsniveau, Währung und Zuwanderung. Deshalb sollte man den Diversifikationseffekt nicht überschät-



Suurstoffi: Ein Teil des neuen Quartiers in Risch Rotkreuz ist fertiggestellt

zen. Wir diversifizieren bereits stark in der Nutzungsvielfalt innerhalb unseres Portfolios.

Nutzungsflexibilität ist das A und O bei Arealentwicklungen heutzutage. Legen Sie die Nutzung fest, oder ist sie variabel?

Achermann: Wir haben von Beginn an einen Mindestwohnungsanteil definiert, den wir realisieren müssen. Eine Umplanung von Büros in Wohnungen oder umgekehrt ist nicht vorgesehen.

Schwab: Die Nutzungsflexibilität beziehen wir auf die flexible Gestaltung der Innenräume. In der Regel verfügen wir bei Auslösung des Baus bereits über einen Ankermieter, dem wir massgeschneiderte Flächen übergeben.

Doch Trends ändern sich schnell, wie die Entwicklung im Einzelhandel zeigt...

Schwab: Beim Suurstoffi-Areal war von Beginn der Planung an klar, wie die Anteile an Wohnungen, Büros und Gewerbeflächen aussehen werden. Anders sieht es aus im zentrumsnahen Metall-Areal in Zug, wo wir uns mit dem von der Stadt neu entwickelten Hochhausreglement konfrontiert sehen. Dieses bestimmt natürlich unsere Planung stark mit. Allerdings mit einem positiven Aspekt, weil uns das neue Reglement viel zusätzliches Potenzial eröffnet.

Das wäre?

Schwab: Die neu entstehenden Verdichtungsmöglichkeiten bieten uns bei der Planung für die Neugestaltung unseres

Areals in Zug verschiedene Vorteile. Das Investitionspotenzial beträgt auch bei einer moderaten und verträglichen Ausnutzung für uns wie gesagt mehrere hundert Millionen Franken. Wir werden also bemüht sein, in die Höhe zu bauen und dadurch in diesem zentrumsnahen Gebiet öffentliche Begegnungs- und Grünflächen zu schaffen, die das Gebiet nochmals aufwerten. Doch befinden wir uns dort erst in einer frühen Phase der Planung und werden diese erst nach der definitiven Verabschiedung des Hochhausreglements weiter vorantreiben.

Achermann: Hierzu noch einige Kennzahlen: Der kantonale Richtplan sieht für dieses Areal neu eine Ausnutzung von 3,5 vor, gegenüber der jetzigen Ausnutzung von 1,5. Es entsteht also ein enormes Ausnutzungspotenzial.

Wie sieht der Fahrplan aus?

Achermann: Das Hochhausreglement wird vom Zuger Stadtparlament in der Augustsitzung in einer zweiten Lesung verabschiedet.

In Ihrer Strategie sprechen Sie vom Bauen für den Eigenbedarf, fürs eigene Portfolio. Im Aglaya-Hochhaus baut Zug Estates nun rund 100 Eigentumswohnungen. Wie passt das zusammen?

Achermann: Wir hatten zu Beginn der Suurstoffi-Entwicklung von der Gemeinde die Auflage erhalten, Eigentumswohnungen zu errichten – denn schliesslich liegt das Interesse einer Gemeinde in der Ansiedlung von neuen Bewohnern,

die langfristig ansässig bleiben und Steuern zahlen werden.

Schwab: Das ist für uns ja ein Vorteil, denn wenn zum Beispiel ein Angestellter einer in der Suurstoffi angesiedelten Firmen noch eine Eigentumswohnung kauft, hat er in Zukunft nur noch kurze Wege zurückzulegen. Er wohnt und arbeitet in einem autofreien Areal in einer schönen Umgebung. Das ist ja von der Politik so gewünscht, wie die Diskussionen um den Pendlerabzug deutlich zeigen. Der Trend geht in Richtung «näher wohnen und arbeiten». Es gibt eine grosse Nachfrage von Seiten der bisherigen Mieter nach den Eigentumswohnungen im Hochhaus Aglaya. Dadurch entsteht nicht zuletzt auch eine durchaus gewünschte Durchmischung der Nutzungen im Areal.

Durch mehrere Eigentümer auf einem Areal entsteht immer auch eine breitere Anspruchspalette, was zu Verzögerungen bei der Konsensfindung führen kann. Wie haben Sie das in der Suurstoffi geregelt?

Schwab: Im Hochhaus Aglaya werden die untersten Stockwerke mit der Büro- und Gewerbenutzung in unserem Besitz bleiben. Wir werden bei allen Stockwerkeigentümerversammlungen und -entscheidungen dabei sein und unsere Anliegen mit einbringen können. Das gibt allen Beteiligten die nötige Sicherheit auf längere Sicht.

Achermann: Den vorgeschriebenen Anteil an Eigentumswohnungen realisieren wir nur im Aglaya-Hochhaus. Es gibt

keine Verteilung über das ganze Areal, was die Situation vereinfacht.

Es dauert Jahre, eine Arealentwicklung erfolgreich durchzuführen. Wie wirkt sich das auf die Rendite aus?

Schwab: Es ist ein grosser Unterschied, ob ein Investor Landeigentümer ist oder ob er das Land zu den aktuellen Marktpreisen zukaufen muss. Zug Estates verfügt über zwei Areale, die sich seit Jahrzehnten in ihrem Besitz befinden. Damals waren die Landpreise noch sehr moderat gegenüber heute. Es ist natürlich schon so, dass eine Entwicklungszeit von mehreren Jahren Mittel bindet und Kosten verursacht. Langfristig gesehen sind die Effekte aber positiv. Hier kommt uns entgegen, dass wir nicht Solitärbauten erstellen, sondern ein ganzes Areal mit einer Vielfalt von Nutzungen, die sich gegenseitig befruchten.

Achermann: Die Vorbereitungszeit beim Auslösen einer weiteren Bauetappe ist mittlerweile sehr kurz. Die Abläufe bei der Baueingabe und für das Bewilligungsverfahren sind von unserer wie auch von Gemeindefseite gut eingespielt. Die Verfahren dauern von der Baueingabe bis zur Fertigstellung nur noch zwei Jahre.

Welchen Effekt hat Ihre Energiestrategie auf die Nebenkosten? Wie rechnen Sie diese ab?

Schwab: Dass Zug Estates ein ganzes Areal entwickelt, hat den Vorteil, dass die Energieversorgung von Anfang an ganzheitlich geplant werden konnte. Wir realisierten bei den Betriebskosten mit unserer Zero-Zero-Strategie innovative Ideen, die sich positiv auf die Nebenkosten auswirken und die wir nun exakt prognostizieren können. Dadurch sind pauschale Nebenkostenabrechnungen möglich, bei denen der Mieter zum Voraus weiss, wie hoch seine Gesamtkosten sind. Für ihn ist die Bruttomiete entscheidend.

Achermann: Dadurch entsteht für uns nicht zuletzt ein Standortvorteil. Viele Nutzer stufen die Nebenkosten- und Energiethematik immer wichtiger ein beim Entscheid darüber, wo sie sich ansiedeln möchten.

Eine Frage zur Rollenteilung zwischen Ihnen beiden bei Zug Estates. Wie würden Sie Ihre Aufgaben definieren?

Schwab: In der Regel teilen wir uns, wie das auch bei anderen Firmen üblich ist, die strategischen und operativen Tätigkeiten auf. Das hat sich bewährt und ermöglicht Fokussierung sowie das richtige Setzen von Prioritäten für die Zukunft.

Herr Schwab, Sie sind Verwaltungsratsmitglied diverser Unternehmen – beispielsweise von Varia US Properties, einer Firma, die in den USA investiert.

Wie bringen Sie dies unter einen Hut?

Schwab: Ich lege bei meinen Mandaten sehr grossen Wert darauf, dass sie sich ergänzen. Lassen Sie mich Ihnen als ein Beispiel pom+ nennen, welches als Spin-off aus der ETH entstanden ist und in Bezug auf Digitalisierungsstrategien und Optimierung von Betriebs- und Nebenkosten führend ist. Diese beiden Themen sind auch für Zug Estates interessant. Aus ähnlichem Grund engagiere ich mich bei der Initiative Digital Switzerland, die ebenfalls eine positive Wechselwirkung zwischen den verschiedenen Firmen, die ich repräsentiere, auslösen kann.

Und wie passt Varia US Properties in diesen Kontext?

Nun – aus meiner Sicht sehr gut. Meine Tätigkeit bei Varia US Properties bringt unter anderem mit sich, dass ich regelmässig in die Vereinigten Staaten reise. Der US-Immobilienmarkt ist bekanntermaassen der grösste, liquideste und gleichzeitig transparenteste Markt der Welt und die regelmässige Tuchföhlung mit einem solchen Markt bringt Vorteile. Von den Aufenthalten in den USA bringe ich Inputs, Anregungen und Inspirationen mit, die auch für Schweizer Unternehmen wie Zug Estates interessant sind.

Herr Achermann, Herr Schwab – wir danken für das Gespräch!

ANZEIGE

aFiaa
by Avadis

Das Kompetenzzentrum für Immobilienanlagen im Ausland

AFIAA ermöglicht Schweizer Pensionskassen, ihr Immobilienportfolio um die Anlagekategorie Immobilien Ausland direkt oder indirekt zu diversifizieren.

AFIAA Global: Die Anlagegruppe investiert weltweit direkt in Premium-Geschäftsliegenschaften in den wichtigsten Wirtschaftszentren der Regionen Europa, Nordamerika und Ozeanien.

AFIAA Diversified indirect: Die 2016 neu lancierte Anlagegruppe investiert in Zielfonds mit Fokus auf internationale Immobilien und strebt eine Diversifikation über Strategien, Sektoren, Länder und Investitionszyklen an.

Weitere Informationen finden Sie unter www.afiaa.com

AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland
Zollstrasse 42 | Postfach 1077 | 8005 Zürich
Tel. +41 58 589 19 19 | office@afiaa.com | www.afiaa.com
Bild: Campus Bravo, München, Deutschland