Gut im Geschäft

Immobilien AG – Als kleine, aber feine Immobiliengesellschaft wird die Zug Estates Holding AG an der Börse gehandelt. Mit dem Areal Suurstoffi in Rotkreuz verfügt die Gruppe über eine volle Entwicklungspipeline.

Von Remi Buchschacher

Das Ergebnis kann sich sehen lassen: Zug Estates erzielte im ersten Halbjahr 2016 ein Betriebsergebnis vor Abschreibung und Neubewertung von 19,4 Mio. Franken – ein Plus von 4,5 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode. Dabei stieg der Liegenschaftenertrag auf 19,7 Mio. CHF (+3,1 %). Der tiefere Umsatz des Bereichs Hotel & Gastronomie (entfallender Umsatz Gastronomie Theater Casino Zug) lag im Rahmen der Erwartungen, der Gross Operating Profit (GOP) stieg von 39,4 auf 41,7 Prozent. Der Betriebsaufwand der Gruppe lag im ersten Halbjahr 12,4 Prozent unter dem entsprechenden Vorjahreswert.

«Wir haben im ersten Halbjahr 2016 rund 30 Millionen Franken in die Weiterentwicklung unserer Areale, insbesondere der Suurstoffi in Rotkreuz, investiert», sagt CEO Tobias Achermann. Zudem ergab die Neubewertung eine Erhöhung des Bilanzwerts der Renditeliegenschaften um netto 14,4 Mio. CHF (Vorjahreswert 32,8 Mio.). «Die kontinuierliche Weiterentwicklung und Positionierung des Areals Suurstoffi als Wohn- und Unternehmensstandort sowie die guten Lage- und Objektqualitäten des Portfolios trugen zum positiven Neubewertungserfolg bei», so Tobias Achermann. Zug Estates habe im Rahmen der Portfoliobereinigung ein Objekt in Baar veräussert und damit einen Gewinn von 0,4 Mio. CHF erzielt. Unter den entsprechenden Vorjahreswerten lagen hingegen der EBIT mit 32,8 Mio. CHF und das Konzernergebnis mit 24,7 Mio. CHF, was auf die tiefere Neubewertung zurückzuführen sei. der Leerstand des Portfolios ging zurück und beträgt nun 4,2 Prozent (30.6.2015: 6,4 %, 31.12.2015: 5,4 %). Das Konzernergebnis ohne Neubewertung stieg um 5,6 Prozent auf 12,1 Mio. CHF.

Mit der Entwicklung des Suurstoffi-Areals in Rotkreuz verfügt Zug Estates über einen ausgezeichnet gelegenen Wohn- und Unternehmensstandort. Die dritte Realisierungsetappe – drei Gebäude mit 152 Mietwohnungen, Studentenwohnungen und Büro- und Gewerbeflächen für etwa 500 Arbeitsplätze – verläuft plangemäss. Der Bezug ist gestaffelt ab Herbst 2017 geplant. «Das Investitionsvolumen beträgt rund 110 Millionen Franken. 70 Prozent der Geschäftsflächen sind langfristig an das Marktforschungsinstitut GfK und die Carsharing-Anbieterin Mobility vermietet», sagt Achermann. Mit dem Standortentscheid der Hochschule Luzern zugunsten der Suurstoffi in Rotkreuz seien zudem die Voraussetzungen geschaffen worden, den westlichen Arealteil integral zu planen. Darauf soll bis 2019 der definitive Standort des Departements Informatik entstehen sowie Teile des Departements Wirtschaft. Der Bebauungsplan wurde im Frühjahr öffentlich aufgelegt und soll den Stimmberechtigten von Risch im November 2016 zur Abstimmung vorgelegt werden. «Parallel zur Anpassung des Bebauungsplans wurde ein öffentlicher Wettbewerb für den Neubau durchgeführt. Die Arbeitsgemeinschaft Büro Konstrukt & Manetsch Meyer konkretisiert das Siegerprojekt ‹Peripteros› nun zu einem Vorprojekt und anschliessend zu einem Bauprojekt», so Achermann. Das Baugesuch soll unmittelbar nach dem Entscheid zum Bebauungsplan eingereicht werden. Der Bezug des Neubaus ist im Sommer 2019 geplant.

Die Baubewilligung für ein Bürogebäude für 600 Arbeitsplätze wurde im Juli 2016 erteilt. Mit dem Biotech-Unternehmen Amgen wurde ein Ankermieter gefunden, Zug Estates geht davon aus, das Projekt noch dieses Jahr auszulösen. Das Gebäude soll mit 36 Metern das höchste Holzgebäude der Schweiz werden. Ebenfalls hoch hinaus will Zug Estates mit dem 70 Meter hohen Gartenhochhaus «Aglaya» – mit 85 Eigentumswohnungen in den oberen Geschossen, 85 Eigentumswohnungen und Büroflächen in den ersten drei Etagen. Baustart soll im Herbst sein, der Bezug ist im Winter 2018/19 geplant.

Weiterhin will Zug Estates auf Nachhaltigkeit setzen; auf «Areale mit grüner Dichte und Vielfalt – auch in der Höhe – sowie verkehrsfreie Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqua lität », wie Achermann sagt. «Nachhaltigkeit ist uns ein echtes Anliegen, das als Leitplanke für unser Handeln dient. Eine Maxime, die letztlich allen zugutekommt.»


© Zug Estates

Tobias Achermann,
CEO von Zug Estates