

Immobilien

Sie bauen ganze Quartiere

Areale entwickeln gilt als Königsdisziplin in der Immobilienbranche. Zwei Grossprojekte in der Zentralschweiz feierten jüngst Eröffnung. Das ist erst der Anfang. **Von David Strom**

Es erfüllt die Verantwortlichen jeweils mit grossem Stolz. Zwar ist an vielen Feierlichkeiten bei der Übergabe an Mieter oder Eigentümer meist nur ein einzelnes Gebäude fertig. Doch es ist Teil eines Ensembles, von etwas Grösserem. Viele der grossen Immobiliengesellschaften im Land sichern sich nicht nur ein Grundstück, sondern ganze Areale, die sie oft über viele Jahre hinweg und zum Nutzen ihrer Aktionäre entwickeln.

So übergab Tobias Acherermann, CEO der börsenkotierten Firma Zug Estates, am Freitag auf dem Suurstoffi-Areal am Bahnhof in Rotkreuz das höchste hybride Holzhochhaus der Schweiz an die künftigen Nutzer. Das «Arbo» dient unter anderem als Campus der Hochschule Luzern, die auf dem Areal weitere Gebäude belegt, allesamt entwickelt von Zug Estates. In dem neuen Quartier gibt es neben Hörsälen und Büros auch zahlreiche Wohnbauten, darunter als Nummer 2 das fast fertige Hochhaus «Aglaya».

Fast gleichzeitig eröffnete Mobimo diese Woche am Bahnhof von Kriens bei Luzern das Mattenhof-Quartier. Die ebenfalls börsenkotierte Firma hat es in den vergangenen zwölf Jahren auf der gut erschlossenen Brache aus dem Boden gestampft. Auf einer Gesamtfläche von über 21'000 Quadratmetern ist ein gemischt genutztes Stadtviertel mit 275 Wohnungen, Büro- und Verkaufsflächen sowie einem Hotel entstanden. Den grössten Teil des Projekts entwickelte Mobimo für das eigene Portfolio, einen kleineren hat sich die Anlagestiftung CSA der Credit Suisse gesichert.

Standortgemeinde redet mit

Die von privaten Unternehmen entwickelten Quartiere sind vielerorts umstritten. Denn obwohl solche Projekte in enger Absprache oder, wie Mobimo-Chef Daniel Ducrey betont, sogar «gemeinsam mit den Städten Luzern und Kriens» vorangetrieben werden, ist die Einflussnahme von Anwohnern, Behörden und Politikern begrenzt, sobald die Pläne einmal alle rechtlichen Hürden genommen haben. Welche Angebote letztlich in den neuen Quartieren geschaffen werden und welche Leistungen den Standortgemeinden im Gegenzug für die Aufwertung gewährt werden, ist Gegen-

stand von oft zähen Verhandlungen. Mobimo etwa hat darin viel Erfahrung: In Lausanne gibt es mit dem Flon ein ganzes innerstädtisches Mobimo-Quartier, das vom Problemgebiet zum Vorzeigebispiel für eine private Quartiergestaltung wurde. «Entscheidend für den Erfolg war die flexible Nutzungsgestaltung», sagt Ducrey. Auch das kürzlich eingeweihte, aber noch nicht sehr belebte Aeschbachquartier in Aarau gilt als Muster für die Neunutzung von Industriebrachen und die Verdichtung im urbanen Raum.

Sogar einziger Geschäftszweck

In Biel und zwei Nachbargemeinden will Mobimo direkt am See das Projekt «Agglolac» stemmen. Es wird die Stadt an der Sprachgrenze in den kommenden Jahren deutlich verändern. Derzeit wirbt man auf allen möglichen Kanälen für Wohlwollen seitens Behörden und Bevölkerung. Denn das Stimmvolk muss die ehrgeizigen Pläne noch gutheissen.

Hiag Immobilien, seit 2014 an der Börse, hat die Entwicklung von Arealen sogar zum alleinigen Geschäftszweck erhoben. Die Firma versteht sich nicht als Immobilienagentur oder als Generalunternehmung, sondern als «Land Bank», wie es selbstbewusst im Firmenporträt heisst. Mit einer Perspektive von 50 bis 100 Jahren will man die in der ganzen Schweiz gehaltenen Areale, 27 an der Zahl, Stück für Stück entwickeln und so Mehrwert für die Eigentümer schaffen.

Auch Branchenführer Swiss Prime Site (SPS) setzt vermehrt auf diese Art der Kapitalvermehrung, wie CEO René Zahnd kürzlich vor Analysten betonte. Dazu erwirbt das Unternehmen, wie gerade erst in Genf, immer wieder auch kleine Grundstücke, um so grössere, zusammenhängende Areale zu bilden.

Bei Zug Estates will man in Rotkreuz weitere 70 Mio. Fr. investieren, bevor das «Suurstoffi»-Quartier dann fertig gebaut ist. Danach kommt das zweite grosse Areal dran, der «Lebensraum Metall» in Zug, zu dem ein Einkaufszentrum mit Erneuerungsbedarf, zwei Hotels und weitere Gebäude im Zentrum der Stadt gehören. Geplant sind eine Sanierung mit Aufstockung bestehender Liegenschaften. Wie bei allen privaten Quartierprojekten steht auch hier ein langer Weg bevor. Den Aktionären winkt der Gewinn erst später.



Leben in die neuen Quartiere zu bringen, ist anspruchsvoll: Das Aeschbachquartier in Aarau (oben), die Suurstoffi mit dem Arbo-Hochhaus ganz rechts (unten).



Goldene Verwaltungsrats-Sessel



Geldspiegel Franziska Pfister

Die Aktionärsdemokratie hat 2019 keine grossen Fortschritte gemacht. Einmal mehr waren die meisten Generalversammlungen ein Heimspiel für das Management, zeigt die jüngste zRating-Studie des Aktionärsdienstleisters Inrate zur Corporate Governance in Schweizer Publikumsgesellschaften.

Vereinzelt gelang es aktivistischen Aktionären den Diskurs innerhalb der Unternehmen zu beleben. Bei einer Reihe von Firmen drängten sie mit eigenen Anträgen und Kan-

didaten für den Verwaltungsrat auf Veränderungen. Wer daraus schliesst, dass die Abwehr tatsächlicher und potenzieller Angriffe den Verwaltungsräten viel Arbeit gemacht hat, täuscht sich. In sechs von zehn Unternehmen kam der Verwaltungsrat für maximal sechs Sitzungstage zusammen. Und in den meisten der verbleibenden Firmen beschränkten sich die Sitzungstage auf höchstens zwölf.

Interessant ist indes ein Blick auf die Vergütungen, welche die Verwaltungsräte pro Sitzungsstunde erhielten. Hier ergibt sich ein überraschend gemischtes Bild. Anders als bei den Salären für die Geschäftsleitung schwingen nicht Grossbanken oder Pharmaindustrie obenaus.

Stattdessen sind gleich mehrere kleinere Unternehmen an der Spitze dabei. Platz Nummer 1 belegt Ernst Tanner, der exekutive Verwaltungsratspräsident von Lindt & Sprüngli. Pro Stunde kommt er auf eine Entgeltung von 335'000 Fr., hat Inrate ausgerechnet. Dabe arbeitete der Schokoladenhersteller höchst effizient, der Verwaltungsrat kam lediglich für eineinhalb Sitzungstage zusammen. Insgesamt erhielt Tanner ver-

gangenes Jahr 4 Mio. Fr. Nur unwesentlich weniger verdiente Andreas Andreas, der exekutive VR-Präsident von Temenos. Er kommt auf eine Entschädigung von 309'000 Fr. je Sitzungsstunde. Mit einem Jahresumsatz von 902 Mio. \$ im abgelaufenen Geschäftsjahr ist der Bankensoftware-Hersteller viermal kleiner als Lindt & Sprüngli. Andreas kommt dennoch auf ein Salär von knapp 6,2 Mio. Fr.

Swatch Group und der Reisedetailhändler Dufry liegen im Mittelfeld. Beide entlohnen ihre exekutiven VR-Präsidenten mit Beträgen von gut 200'000 Fr. je Sitzungsstunde. Der Verwaltungsrat kam jeweils für drei Sitzungstage zusammen.

Gemessen daran sind die Stundenansätze der Bank-Präsidenten niedriger. Sie befinden sich zwar unter den zehn höchsten der Schweiz, sowohl UBS, Credit Suisse wie Voitobel liegen jedoch unter der Schwelle von 100'000 Fr. Vergütung je Sitzungsstunde. Dazu muss man wissen, dass die Präsidenten der Grossbanken ihre Ämter in Vollzeit ausüben. Ein vergleichbares Stundensalär erhielt auch Christoph Franz, der VR-Präsident von Roche.

Die schlechteste Woche hatte ...

Bernhard Mattes, Lobbyist



Am Vormittag führte Bernhard Mattes noch Angela Merkel durch die Automesse IAA in Frankfurt. Seine Krawatte harmonierte farblich mit dem fuchsfarbenen Blazer der Kanzlerin, freundlich lachten beide in die Kameras. Am Abend trat der 63-Jährige dann überraschend zurück. «Autoboss abgesagt», titelt die «Bild»-Zeitung. Einer der mächtigsten Lobbyisten Deutschlands demissioniert

nach weniger als neun Monaten im Amt. Seine Brotgeberin, die Autoindustrie, war offenbar unzufrieden, weil es Mattes zu wenig gelang, die Politik für ihre Belange zu mobilisieren. Und das im Autoland Deutschland, wo die Branche traditionell einen starken Einfluss ausübt. Mit dem Dieselskandal haben die Unternehmen jedoch an Goodwill eingebüsst.

Mattes hatte laut der «FAZ» im Verband VDA zuletzt sowohl Volkswagen als BMW gegen sich. Schon vor Wochen hätten beide Konzerne seinen Rücktritt gefordert. Zu nett, zu wenig vernetzt sei er. Dabei kennt Mattes die Autowelt à fond, leitete die Ford-Werke in Köln und war im Vertrieb für BMW tätig. (fzp.)