



Datum: 07.05.2024

Autor: Interview. Björn Zern

Rubrik: Cham Swiss Properties

INTERVIEW DES MONATS

Es gibt im Kanton Zug keinen Nachfragerückgang bei Miet- und Eigentumswohnungen

Interview: **BJÖRN ZERN**

IMMOBILIEN BUSINESS Herr Aebischer, Sie sprechen in Ihrem Geschäftsbericht der Cham Group AG vom ersten «echten» Betriebsjahr des **Papieri-Quartiers**. Warum bezeichnen Sie 2023 als erstes «echtes» Betriebsjahr, wenn das Quartier doch erst 2035 fertig sein wird?

THOMAS AEBISCHER Dafür gibt es mehrere gute Gründe. Wir haben bis 2023 nun einen Viertel des gesamten Areals bebaut. Es ist auch das erste Geschäftsjahr, in dem die neuen Wohnungen und erste gewerblich genutzte Liegenschaften das ganze Jahr über vermietet waren. Aus Aktionärs-sicht ist es wichtig, dass wir nun erstmals ein volles Jahr Mieterträge generieren konnten. In den früheren Jahren handelte es sich bei den Mieteinnahmen vor allem um Erträge aus Zwischennutzungen und erste Mietzinszahlungen.

2023 sind die Erträge aus der Promotion jedoch zurückgegangen. Wie wird sich der Ertragsmix in den kommenden Jahren entwickeln?

Auch in den kommenden Jahren wird es immer wieder solche Sprünge geben, sowohl bei den Promotionserlösen als auch bei den Mieteinnahmen. Dies hängt mit dem Abschluss der jeweiligen Bauetappen zusammen. Bei der Promotion erwarten wir den nächsten Sprung im Jahr 2025, dem Ende der zweiten Bauetappe. Hier rechnen wir mit Einnahmen von 115 Millionen

Franken aus dem Verkauf. In der Vermietung werden wir 2025 dann Einnahmen von über 10 Millionen Franken erzielen. Ohne die Bebauung des **Pavatex-Areals** erwarten wir bis 2035 Mieteinnahmen von 36 Millionen Franken, beim noch zu entwickelnden **Pavatex-Areal** schätzen wir weitere 7 Millionen Franken, also insgesamt etwa

*«Unser Ziel ist es, dass die Aktie der **Cham Group** so schrittweise zu einem attraktiven Dividendentitel wird.»*

43 Millionen Franken an Mieteinnahmen. Die Promotionserlöse dienen auch dazu, den weiteren Baufortschritt zu finanzieren. Denn unser Ziel ist es, das gesamte **Papieri-Areal** ohne Kapitalerhöhung fertigstellen zu können.

Die Eigenkapitalquote der **Cham Group** ist mit 78,9 Prozent noch komfortabel. Dann dürfte sich diese durch die höhere Verschuldung in den kommenden Jahren wohl reduzieren? Gemäss unseren Anlagerichtlinien streben wir eine Eigenkapitalquote von mindestens 40 Prozent an, die allerdings eher in Richtung 50 Prozent

gehen soll. Der Verkauf von Stockwerkeigentum ist daher ein wichtiger Bestandteil unserer Finanzierung.

Wie bestimmt die **Cham Group**, welcher Anteil der Objekte in den Bestand kommt und welche Objekte als Promotionsliegenschaften verkauft werden? Dies ergibt sich aus dem Kapitalbedarf, den wir für unsere künftigen Bauetappen benötigen. In der ersten Bauetappe konnten wir 149 Millionen Franken Erlösen, in der zweiten Bauetappe werden es wie schon gesagt 115 Millionen Franken sein. Weitere Promotionserträge können auch bei den künftigen Bauetappen fließen, aber nicht mehr in diesem Umfang. Das Investitionsvolumen ohne das **Pavatex-Areal** liegt bei 830 Millionen Franken. Wir planen derzeit allerdings, die Planung auf dem **Pavatex-Areal** bereits 2028/29 zu starten, sodass dieses Projekt in einem ähnlichen Zeitraum, spätestens bis 2035, mit dem **Papieri-Quartier** fertig wird.

Die Inflation, höhere Materialpreise und Löhne haben 2023 zu gestiegenen Baukosten geführt. Welchen Einfluss haben diese Kosten auf Ihre Erträge? Der Einfluss ist relativ gering. Denn den höheren Baukosten stehen auf der anderen Seite auch steigende Erträge, beispielsweise aufgrund von indexierten Mieten, gegenüber.

Wie wirken sich die gestiegenen Zinsen auf die Verkäufe von Stockwerkeigentum aus?

IMMOBILIEN Business 5/2024



Thomas Aebischer, CEO **Cham Group** AG

Die Verkäufe von der zweiten Bauetappe wurden 2022 erfolgreich abgeschlossen. Von daher hatten die Zinserhöhungen hier keine Auswirkungen mehr. Unabhängig davon ist ein Nachfragerückgang bei Wohneigentum im Kanton Zug – ähnlich wie in Zürich – kaum spürbar. Allein unsere eigene Datenbank umfasst mehrere Tausend Interessenten, die sich aktiv bei uns für Miete oder Kauf einer Wohnung angemeldet haben. Bevor also bei uns die Nachfrage einbricht, müsste etwas Gravierendes passieren. Einzig das Buy-to-let-Segment ist in den letzten Jahren durch die Zinserhöhungen zurückgegangen. Aber das war sowieso nie unsere Zielgruppe.

*Wie sieht generell der Nutzungsmix auf dem **Papieri-Areal** aus?*

Unsere Vorgaben aus dem Bebauungsplan sind 25 Prozent Büros und Gewerbe und 75 Prozent Wohnen, wovon wiederum 10 Prozent auf preisgünstiges Wohnen entfällt. Die erste Bauetappe haben wir bereits in etwa diesem Mix erstellt. Allerdings wird sich mit der dritten Bauetappe der Gewerbeanteil vorübergehend erhöhen, da dies unsere grosse Gewerbeetappe sein wird.

*Zurzeit ist es allgemein schwieriger, kommerzielle Mieter zu finden. Wie entwickelt sich die Situation auf dem **Papieri-Areal**?*

Cham Group AG

Die **Cham Group** AG wechselte vor vier Jahren von der SIX in den ausserbörslichen Aktienhandel. Dies, nachdem das Papiergeschäft verkauft und sich die Unternehmung auf die Entwicklung ihres Fabrikgeländes in **Cham** fokussiert hatte. Mittlerweile sind auf dem elf Hektaren grossen **Areal** mehrere neue Wohnliegenschaften entstanden, in den ehemaligen Papiermaschinenhallen wurden Wohnungen im Stockwerkeigentum geschaffen. Zwei weitere Wohnhochhäuser befinden sich in Bau. 2023 erzielte die **Cham Group** AG erstmals Mieterträge in Höhe von 7,4 Mio. CHF (+221%) und 18,7 Mio. CHF Nettoerlös aus dem Verkauf von Promotionsliegenschaften. Nach leichten Korrekturen auf der Bewertung des mittlerweile 444 Mio. CHF schweren Liegenschaftensportfolios erreichte der Jahresgewinn 15,6 Mio. CHF; als Dividende sollen 12 CHF je Aktie ausgeschüttet werden. **(BZ)**

Wir verspüren eine gute Nachfrage von verschiedenen Seiten. Dies mag daran liegen, dass das Quartier mit über 2.500 Bewohnerinnen und Bewohnern sowie rund 1.000 Arbeitsplätzen nach Fertigstellung für Retail, Gastronomie, medizinische Dienstleistungen und auch kleineres Gewerbe ein attraktives Umfeld bietet. So konnten wir zum Beispiel mit der Migros bereits einen grossen Detailhändler als Mieter gewinnen. Weitere substanzielle Gewerbeanteile werden aktuell durch das OYM College, ein Internat für junge Spitzensportler, und durch ein hotelähnliches Long-Stay-Format gefüllt.

*Bereits während der Planungsphase für das **Papieri-Areal** haben Sie konsequent auf Nachhaltigkeit gesetzt. Was waren die Gründe?*

Ziel war es, dass Nachhaltigkeit zu einem unserer USP wird. Daher haben wir Nachhaltigkeitsthemen von Anfang an in die Planungen integriert. Wie Sie heute sehen können, reden wir nicht nur über Nachhaltigkeit, wir machen es auch. Die Auszeichnung mit dem Watt d'Or ist ein Ausdruck davon. Es zeigt



sich aber auch, dass ein nachhaltiges Gebäude gerade für kommerzielle Mieter ein wichtiges Argument bei den Mietverhandlungen ist. Denn aufgrund ihrer internen Nachhaltigkeitskriterien dürfen viele Firmen keine Gebäude mehr mieten, welche nicht bestimmte Standards erfüllen. Daher haben wir unseren Gewerboneubau mit dem LEED-Gold-Standard zertifizieren lassen. Auch im Bereich der Energieversorgung zeigen die Preiserhöhungen im letzten Jahr, dass sich unsere Energiezentrale mit einem Selbstversorgungsgrad von 60 Prozent für die Mieter auszahlt. Unsere Kunden zahlen derzeit 1,5 Rappen pro kWh weniger für den Strom als beim regionalen Versorger.

Bedeutet dies, dass die Cham Group mit ihrer Energiezentrale so etwas wie ein kleiner regionaler Versorger ist, der auch auf der produzierten Energie noch Geld verdient?

Wir sind ein Energiecontractor, der Wärme, Kälte und auch Strom an die Mieter und Stockwerkeigentümer verkauft. Die Vorinvestitionen in die Energiezentrale waren allerdings sehr hoch, und eine komplexe Steuerung, wie wir sie benötigen, lässt sich nicht einfach am Markt beschaffen. Mit dem Laufwasserkraftwerk an der Lorze produzieren wir Bandenergie, über Erdsonden Wärme und Kälte. Konkret nutzen wir den Boden als Speicher, indem wir diesem im Winter Wärme entziehen und im Sommer Wärme, welche als Abfallprodukt der Kälteproduktion anfällt, wieder zuführen.

Aktuell denken wir auch in Richtung von Stromspeichern, um den Eigenverbrauch der PV-Anlagen zu erhöhen und allfällige Leistungsschwankungen auszugleichen. Die Energiezentrale ist also noch keine Quelle, um Gewinne für die Cham Group zu erwirtschaften, hat jedoch dereinst Potenzial dazu.

Wie sieht es bei den Baustoffen aus? Im Trend liegen derzeit Holzhäuser und Fassadenbegrünungen. Davon ist auf dem Papiert-Areal nichts zu sehen.

Wir setzen, soweit es möglich ist, auf Recyclingbeton. Eines der zwei Hochhäuser der zweiten Bauetappe entsteht in Holzhybrid-Bauweise. Dabei sind die Deckenstruktur und Wände aus Holz, die vertikal tragenden Bauteile und der Kern aus Stahlbeton. Wir haben von einem Vollholzbau des Hochhauses abgesehen, weil es im Langzeitverhalten noch wenig Erfahrungen und somit Unsicherheiten gibt. Dieses Risiko wollten wir nicht eingehen. Ausserdem ist die Holzbauweise nicht günstiger als Beton. In der dritten Bauetappe setzen wir auch Fassadenbegrünungen ein. Allerdings werden wir die Pflanzen vom Boden nach oben ziehen und nicht auf jeder Etage Pflanzungen vornehmen, weil sich diese so leichter pflegen lassen. Denn Nachhaltigkeit hat für uns nicht nur einen ökologischen, sondern auch einen ökonomischen Aspekt.

In zehn Jahren wird das Papiert-Quartier zusammen mit dem Pavatex-Areal fertig entwickelt sein. Was sind die nächsten Schritte für die Cham Group?

Die Frage stellt sich vorerst nicht, denn wir sind damit beschäftigt, das Projekt in Cham zu einem attraktiven Ort zu entwickeln. Dabei sammeln wir sehr viel Erfahrungen, die sich theoretisch auch für die Entwicklung ähnlicher Areale einsetzen lassen. Es ist aber noch zu früh, hier konkrete Aussagen zu machen.

Ihre Hauptaktionärin Buru Holding gab letzte Woche bekannt, neben der bereits bestehenden Beteiligung an der Immobiliengesellschaft Ina Invest auch eine Ankerbeteiligung an der Implemia erworben zu haben. Ist das relevant für die Cham Group?

Wir sind hervorragend aufgestellt und können uns gut weiterentwickeln. Aber es schadet sicher nicht, wenn über unsere Hauptaktionärin gute Verbindungen zu diesen artverwandten Gesellschaften bestehen.

Zum Abschluss noch eine wichtige Frage für die Aktionäre: Welche Dividendenentwicklung streben Sie in den nächsten Jahren an?

Wir haben kommuniziert, dass wir bis 75 Prozent des Reingewinns aus der operativen Tätigkeit ausschütten wollen. Bis zum Abschluss der Entwicklung wird es somit zu einer stufenweisen Erhöhung der Ausschüttung kommen. Unser Ziel ist es, dass die Aktie der Cham Group so schrittweise zu einem attraktiven Dividententitel wird. Schon heute liegt die Dividendenrendite bei 2,4 Prozent. Auch das scheint angesichts der Perspektiven attraktiv. 📈