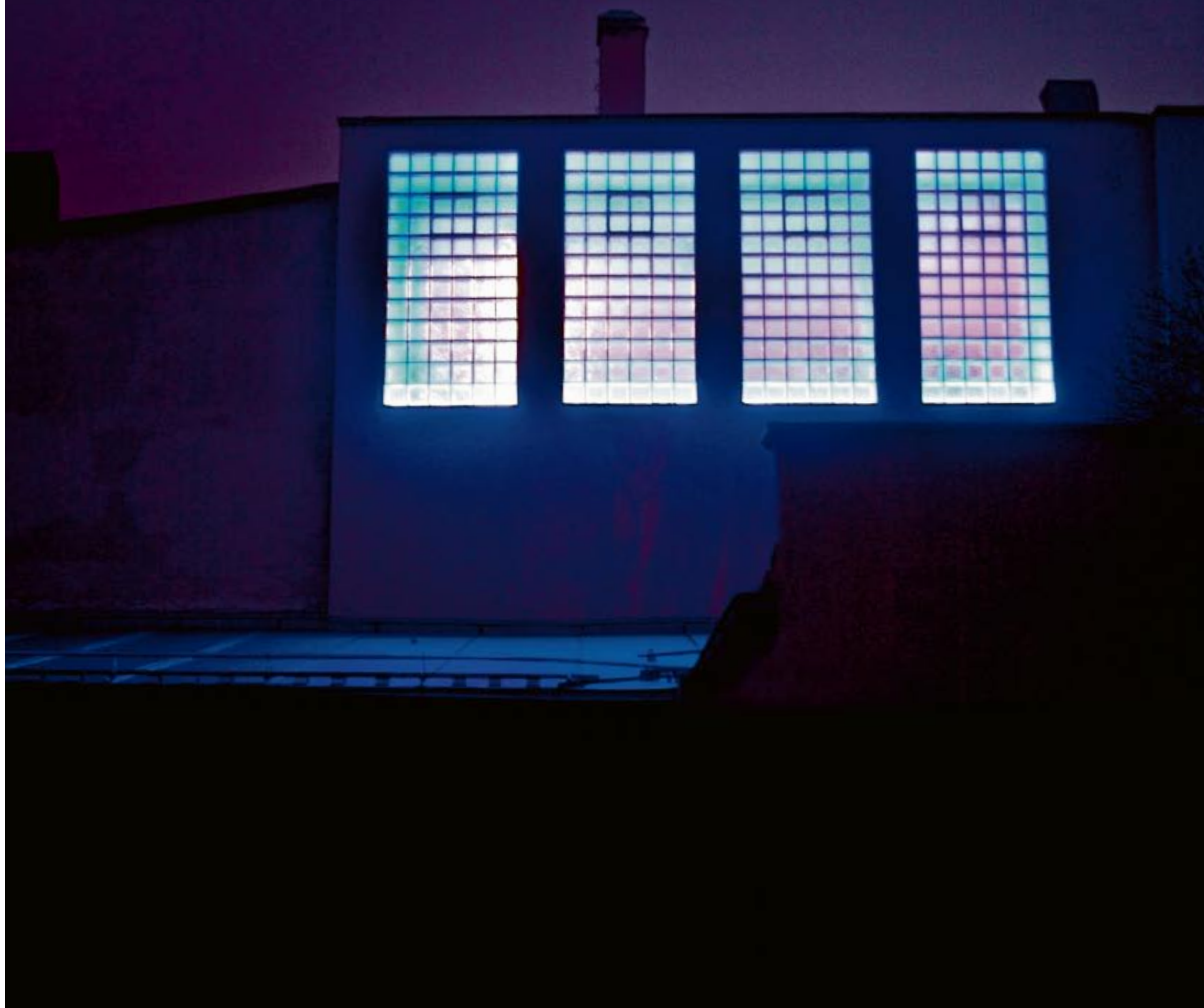


IMMOBILIEN

- 04 Dividendenenertrag aus Büros und Wohnungen
- 07 Auf dem Weg ins Überangebot
- 08 Riccardo Boscardin: «Investoren wollen Sicherheit»
- 15 Areale sind Bauland der Zukunft
- 18 Interieur: Tapetenwechsel und Art déco aus China





Martin Durchschlag, Geschäftsführer von Hiag Immobilien, in einem alten Fabrikgebäude der Spinnerei Kunz in Windisch, das zu Wohnungen umgenutzt wird.

BILD IRIS C. RITTER

DER GROSSE UMBAU

AREALENTWICKLUNGEN Hiag Immobilien hält über 1,5 Mio. m² Umnutzungsflächen. Darauf entsteht Raum für Wohnen, Arbeiten und Ausbildung – und die Erfolgsgeschichte für einen Börsengang. **KONRAD KOCH**

INDUSTRIEGESCHICHTE Pantà rhei – alles fliesst. Wo vor fast zweihundert Jahren Fabrikanten mit Wasserkraft die industrielle Vorherrschaft über das von Heimarbeit geprägte Spinnerei- und Webergewerbe errangen, wo Mitte des vergangenen Jahrhunderts der Niedergang der Textilindustrie begann, da entstehen jetzt an Stauwehren und Wasserkanälen Wohnidyllen. Wo jahrzehntelang Industriebrache war, werden Dienstleistungs- und Technologieunternehmen angesiedelt.

Auf dem 42 000 m² grossen Areal der ehemaligen Spinnerei Kunz, eingebettet zwischen Reuss und Aare im aargauischen Windisch, zieht die Neuzeit ein. In mehreren Etappen werden seit 2011 Wohnungen für über 500 Menschen gebaut, mehr als 200 Arbeitsplätze werden geschaffen, und der Technopark Aargau entwickelt sich zu einem Ansiedlungsort für Spin-off-Unternehmen aus der nahe gelegenen Ingenieur-Fachhochschule Nordwestschweiz. Den Dienst bereits aufgenommen hat ein Rekrutierungszentrum der Schweizer Armee.

Den Schauplatz einstiger Industriegrösse hat 2009 die Basler Hiag Immobilien übernommen, eine Gesellschaft, die selbst auf eine wechselvolle Geschichte zurückblickt. 1876 als Holzindustrie AG in St. Margrethen im Rheintal an

der österreichischen Grenze gegründet, hat sich der Holzhändler und Holzproduktverarbeiter zu einem Immobilienunternehmen gewandelt.

Firmenpatron Gustav E. Grisard hatte 2002 die Verantwortung für das Familienunternehmen an seinen Sohn Felix übergeben. Dieser leitete eine Restrukturierung ein, die 2006 zur Auftrennung der Hiag-Gruppe in eine Immobilienholding und eine davon unabhängige Handelsholding mit dem Holzverarbeitungsbereich führte. Mit in der Führungsmannschaft war bereits Martin Durchschlag. Zur Hiag war der österreichische Maschinenbauingenieur und Betriebswirt 2004 gekommen, um die Finanzleitung des Holzindustriebereichs zu übernehmen. Geworden ist daraus nach dem Übergang des Mischkonzerns zum Immobilienunternehmen 2009 die Geschäftsführung eines in der breiten Öffentlichkeit unbekannt, doch gewichtigen Akteurs der Schweizer Immobilienbranche.

FAMILIENUNTERNEHMEN Stammlande der Hiag Immobilien waren die aus der einstigen Hiag herausgeschälten nichtbetriebsnotwendigen Liegenschaften. Die Industrieareale in Cham, Dietikon, Klingnau und St. Margrethen hatten mit rund 750 000 m² bebauten Grund-

«Areale sind keine Monokulturen. Umnutzung muss hinführen zu einer neuen nachhaltigen und vielfältigen Nutzung.»

stücken und Baulandreserven damals einen Schätzwert von 350 Mio. Fr. Gemeinsam definierten vor vier Jahren dann Verwaltungsratspräsident Felix Grisard und Geschäftsführer Martin Durchschlag die Strategie für den grossen Umbau.

«Da besitzt man ein grosses Portfolio», beschreibt Durchschlag die damalige Herausforderung für die Eigentümer, «das nicht handelbar ist und für das sich keine klare Nutzung

abzeichnet.» Es galt, Umnutzungskonzepte zu entwickeln. Die industrielle Vergangenheit half dabei. Jedes dieser grossen Firmengelände hatte nämlich eine Geschichte. Die industrielle Nutzung darauf war verloren gegangen, Zwischennutzungen führten allmählich zu einem Herabwirtschäften der Substanz, und die Infrastruktur war ungenügend ausgeschöpft. «Umnutzung muss hinführen zu einer neuen nachhaltigen Nutzung», definiert Durchschlag daher den in der allgemeinen Debatte allzu oft plakativ verwendeten Begriff der Arealumnutzung.

«Areale sind keine Monokulturen.» Die Grösse der Areale verlange eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten, erklärt Durchschlag, die wiederum aufgrund ihrer Grösse über die Quartiernebenheiten hinaus zu gar regionalen und städtebaulichen Aufgaben werden könnten. Von Anfang an hat Hiag daher den Standortgemeinden und den Anwohnern signalisiert, dass sie als Eigentümerin dieser Areale diese langfristig unternehmerisch halten will. Entwicklungsgewinne schnell über den Verkauf zu realisieren, ist nicht das Geschäftsziel der Hiag Immobilien, sagt Durchschlag, und dies entspricht auch nicht der Haltung der Eigentümerfamilie. Vielmehr sollte mehr Wert für alle Beteiligten entstehen. ►

FORTSETZUNG AREALENTWICKLUNGEN

► Dieser Wille, die Immobilien zu halten, darin sieht Geschäftsführer Martin Durchschlag eine der Stärken dieses Familienunternehmens. Mit einem Zeithorizont von zehn bis zwanzig Jahren für eine Arealumnutzung kann Immobilienhandel daher nicht Teil der Strategie sein, führt er aus. Da jeder Entwicklungsschritt vom vorhergegangenen abhängig ist und wiederum den nächsten Schritt bestimmt, lassen sich wertschöpfende Synergien nur nutzen, «wenn alles aus einer Hand gemacht wird», hält er fest. Das schliesst aber nicht aus, dass am einen oder anderen Ort Wohneigentum erstellt und verkauft wird.

LANGFRISTIG HALTEN Mit dem Bekenntnis zur langfristigen Eigentümerschaft geht für Durchschlag auch die Verpflichtung einher, Sorge zu tragen für historische Bauwerke und Rücksicht zu nehmen auf die gesellschaftliche und soziale Durchmischung in einer Region. Was von anderen Bauherren oft als regulatorische Einschränkung empfunden wird, nämlich denkmalpflegerische Vorgaben, sieht Durchschlag gar als identitätsstiftend für ein Umnutzungsareal. So werden zum Beispiel auf dem Streiff-Areal im zürcherischen Aathal Industriegebäude in den architektonischen Originalzustand von 1900 zurückgebaut.

Nach der Akquisition des Kunz-Areals in Windisch folgte 2010 der Kauf der einstigen

Spinnerei Streiff mit Arealen im Zürcher Oberland (228000m²) und in Aesch, Baselland (43000m²). Im März 2012 wurde in Hausen/Lupfig bei Brugg das 62000m² grosse Gelände der einstigen Reichhold Chemie erworben.

Finanziert wird dieses Wachstum bisher aus eigener Kraft. Die Eigenkapitalquote des auf rund 800 Mio. Fr. Marktwert gewachsenen Immobilienunternehmens beträgt rund 50%. Mehr Kennzahlen gibt die private Gesellschaft nicht bekannt. Auch zu den Renditen, die erwirtschaftet werden, sagt Durchschlag nur so viel, dass «aufgrund der gemischten Nutzung das Renditeziel im Bestand über 5% liegt. Dazu kämen zusätzlich noch Umnutzungsrenditen.»

Eine Option, um weiteres Wachstum zu finanzieren, hält auch Hiag Immobilien sich offen: den Gang an die Börse, obwohl er – im Jahr 2008 von Felix Grisard noch angekündigt – heute nicht angesagt sei.

Man sei aber darauf vorbereitet, meint Durchschlag, darauf hinweisend, dass Bilanzierung und Rechnungslegung über die vergangenen drei Jahre bereits den Anforderungen genügen würden. Gemacht werde dies aber natürlich einzig aus Gründen der Compliance den Aktionären gegenüber. Dank der zurückhaltenden Dividendenpolitik ist die Gesellschaft solide finanziert. Eine Öffnung sei daher auch nicht eine Frage des Verkaufs, sondern höchstens des Wachstums wegen. ■

AUS DEM FABRIKZEITALTER ZUR GENERATION YOUTUBE

Die von der Basler Familie Grisard gehaltene Hiag Immobilien besitzt an dreissig Standorten in der Schweiz Industrieareale mit total 1,5 Mio. m² Landfläche, auf denen über 120 Liegenschaften stehen. Die Standorte werden umgenutzt für Wohnungen, Dienstleistung und Arbeit. In Döttingen entstehen mit dem Projekt Newport Industrie- und Gewerbehallen mit ABB als langjähriger Mieterin. In Baar, Windisch und Wetzikon sind Wohnsiedlungen geplant und im Bau. In Aathal wird mit dem Projekt Shedbau Obere Spinnerei eine Fabrikationshalle in Läden und Loftbüros sowie Ateliers umgenutzt (im Bild der Innenhof). Spektakulär ist die Vermarktung. Für die Promotion der Areale werden Clips gedreht mit den Schweizer Freerunnern und Parcour-Profis Kevin Flury und Christian Harvat, deren Sprünge und Saltos, als Weltpremiere der Twinflip, auf Youtube gestellt werden ([youtube.com/user/HiagImmobilien](https://www.youtube.com/user/HiagImmobilien)).

