

Brief an die Aktionärinnen und Aktionäre der Cham Group AG

Cham, 23. August 2024

Bericht zum ersten Halbjahr 2024

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre

Wie facettenreich eine langfristige Arealentwicklung sein kann, zeigte sich im ersten Halbjahr 2024 im Papiere-Quartier exemplarisch. Während einige Gebäude bereits bezogen sind, stehen andere kurz vor der Fertigstellung oder befinden sich im Bau. Und während Architekturteams weitere Elemente des Quartiers entwerfen, werden im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung bereits die Grundzüge der Entwicklung des Pavatex-Areals skizziert. Vor diesem Hintergrund konnten die Mitarbeitenden der Cham Group die gesamte Bandbreite ihrer Immobilienkompetenz einsetzen.

Die Cham Group weist für das erste Halbjahr 2024 bei leicht gestiegenen Mieteinnahmen planmässig nur einen bescheidenen Konzerngewinn von CHF 0.8 Mio. (Vorjahresperiode CHF 18.6 Mio.) aus. Der hohe Gewinn in der Vorjahresperiode resultierte bekanntlich aus den Verkäufen von Stockwerkeigentumswohnungen der ersten Bauetappe. Im Geschäftsjahr 2024 sind keine Verkäufe geplant. Der Gesamtwert des Immobilienportfolios erhöhte sich infolge der Bautätigkeit auf CHF 480.3 Mio. (Ende 2023: CHF 444.5 Mio.). Die Finanzverbindlichkeiten stiegen im Zuge dessen auf CHF 69.5 Mio. (Ende 2023: CHF 25.2 Mio.). Das Eigenkapital beläuft sich zum Periodenende auf CHF 371.9 Mio. Das entspricht einer hohen Eigenkapitalquote von 72.3%.

Renommiertes Gastronomieunternehmen im sanierten Kesselhaus

Die Cham Group legt viel Wert darauf, mit einer hochwertigen Umnutzung der Funktion des denkmalgeschützten Kesselhauses als Wahrzeichen und Mittelpunkt des Quartiers gerecht zu werden. Im Frühling 2024 erhielten wir die Baubewilligung für die Transformation des imposanten Baus und konnten parallel dazu einen Mietvertrag mit dem erfahrenen Gastronomieunternehmen Segmüller Collection abschliessen. Bekannt ist die Segmüller Collection unter anderem mit erfolgreichen Formaten wie das Carlton, Loft Five in Zürich oder dem Sablier am Flughafen Zürich. Die Segmüller Collection wird nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Frühling 2026 im Kesselhaus ein Restaurant mit Grill, Bar und Lounge betreiben, was die Anziehungskraft des Quartiers weiter steigern wird.

Bereits heute sorgen die rund 650 Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Nutzerinnen und Nutzer für ein zunehmend reges Quartierleben. Auch unser Quartiermanagement trägt mit verschiedenen Massnahmen

zu einer positiven Atmosphäre im jungen Chamer Stadtteil bei: Die «Burgrain Box», ein kleiner Hofladen mit Selbstbedienung, ermöglicht beispielsweise die unkomplizierte Nahversorgung mit Artikeln des täglichen Bedarfs. Ein öffentliches Konzert auf dem Papieri-Platz lockte kürzlich rund 500 Gäste in das Quartier. Ebenfalls über das Quartier hinaus bekannt und beliebt sind die drei «Padel Courts», die in der ehemaligen Papiermaschinenhalle 5 (PM5) zwischennutzungsweise eingerichtet wurden.

Wichtige Infrastrukturmassnahmen

Als sehr positiv für die Werthaltigkeit unseres Portfolios stufen wir die direkte Busverbindung ein, die ab dem Jahr 2027 den Bahnhof Zug mit dem Papieri-Areal verbinden wird. Auch die Umfahrung Cham-Hünenberg, die im selben Jahr in Betrieb genommen wird und Cham vom Durchgangsverkehr entlasten soll, wird die Attraktivität der Stadt und ihrer Quartiere nochmals erhöhen.

Baldiger Abschluss der zweiten Bauetappe

Auf der verkauften Parzelle des ehemaligen Silogebäudes wurden die Bauarbeiten soeben abgeschlossen. Im August 2024 werden die ersten Sportlerinnen und Sportler ihre Zimmer im Sportinternat OYM beziehen. Auch das Restaurant «trEAT» im südöstlichen Teil des Gebäudes wird den Betrieb aufnehmen und die Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden sich füllen. Das Hochhaus K mit 50 Mikroappartements bzw. 36 Mietwohnungen steht kurz vor der Fertigstellung. Die Vermarktung der Mietwohnungen verläuft erfolgreich. Ab November 2024 werden die Mieterinnen und Mieter die Wohnungen übernehmen und ab Dezember 2024 wird die City Stay AG für die Bewirtschaftung der Mikroappartements verantwortlich zeichnen. Die City Stay AG ist spezialisiert auf den Betrieb und die Vermarktung von möblierten Wohnungen im gehobenen Segment.

Für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Hochhauses K finden derzeit Mietvertragsverhandlungen statt. Ihre Nutzerschaft bereits gefunden hat das Erdgeschoss im Holzhybrid-Hochhaus I: Ab Mitte Dezember 2024 werden die ersten Kinder, darunter auch etliche aus dem Quartier, die Kindertagesstätte «Little Home» besuchen und eine Event Agentur ihre neuen Büroflächen beziehen. Die Übergabe der Eigentumswohnungen wird wie geplant im Frühling 2025 erfolgen. Die beiden Hochhäuser umfassen ein Investitionsvolumen von CHF 95 Mio., woraus ein um CHF 2.7 Mio. erhöhter Soll-Mietertrag und ein substanzialer Beitrag zum Promotionsergebnis im Jahr 2025 resultieren werden.

Migros ab Sommer 2026

Die Bauarbeiten der dritten Bauetappe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 80 Mio. und einem Soll-Mietertrag von über CHF 4 Mio. sind in vollem Gang. Anfang 2025 wird der Rohbau der beiden Gebäude zwischen der Knonauerstrasse und dem Papieri-Ring abgeschlossen sein. Die Fertigstellung der 63 Wohnungen sowie die Übergabe an die kommerziellen Mieter, darunter die Migros, ist für den Spätsommer 2026 geplant. Seit Frühsommer 2024 werden die rund 10'000 m² hoch flexibel nutzbaren

Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen mit dem Namen «Next Level Spaces» vermarktet. Im Rahmen der dritten Bauetappe wird die Energieversorgung des Quartiers ausserdem durch eine dritte Wärmepumpe ergänzt.

Architekturwettbewerb zur Qualitätssicherung

Die vierte Etappe der Papier-Entwicklung umfasst den Bau von zwei Wohnhochhäusern mit jeweils rund 7000 m² Wohnfläche. Nach einem Architekturwettbewerb haben wir die zwei Architekturbüros EMI Architekt*innen AG und Loeliger Strub Architektur GmbH mit der Erarbeitung je eines Vorprojekts beauftragt. Die Baueingabe ist für den Sommer 2025 geplant.

Auch für die fünfte Bauetappe, die unter anderem das Gebäude PM5 und den Baubereich B umfasst, setzte die Cham Group zugunsten einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität auf einen Architekturwettbewerb. Dieser wurde im Juni 2024 lanciert. Die weiteren Planungsschritte werden wir im kommenden Jahr in Angriff nehmen.

Die Entwicklung des Südteils des Pavatex-Areals konkretisiert sich ebenfalls. Im Frühling 2024 fand eine öffentliche Mitwirkung zu den Ergebnissen des Studienverfahrens statt. Die Rückmeldungen der Bevölkerung zum Vorhaben, das Wohnungen und ein Schulhaus für die Gemeinde Cham vorsieht, waren überwiegend positiv. In den kommenden Monaten werden das Richtprojekt und der Bebauungsplan ausgearbeitet.

Ausblick

Auch im zweiten Halbjahr liegt unser Fokus auf der effizienten Planung der weiteren Entwicklungsetappen, auf der sicheren Realisierung der Bauvorhaben und auf der Vermarktung und mieterorientierten Bewirtschaftung der Flächen im Quartier.

Wir werden Sie am 18. März 2025 über die Ergebnisse des gesamten Geschäftsjahrs 2024 informieren und über die neuen Entwicklungen berichten.

Mit bestem Dank für Ihr Vertrauen und freundlichen Grüssen

Philipp Buhofer
Präsident des Verwaltungsrats

Thomas Aebischer
CEO

	01.01.2024 -30.06.2024	01.01.2023 -30.06.2023
Erfolgsrechnung (in Mio. CHF)		
Ertrag aus Vermietung	3.8	3.7
Nettoergebnis aus Verkauf Promotionsliegenschaften	0.0	17.3
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung	1.5	18.7
Erfolg aus Neubewertung*	-	-
Konzerngewinn	0.8	18.6
Bilanz (in Mio. CHF)	30.06.2024	31.12.2023
Promotionsliegenschaften	53.0	40.3
Renditeliegenschaften	193.7	193.6
Entwicklungsliegenschaften	233.6	210.6
Finanzverbindlichkeiten	69.5	25.2
Eigenkapital	371.9	376.1
Eigenkapitalquote in %	72.3	78.9

* Die Neubewertung des Immobilienportfolios erfolgt jeweils nur einmal im Jahr zum Ende des Geschäftsjahrs