

Im Gespräch mit ...

Aus einem halben Jahr wurden drei Jahrzehnte

Eigentlich wollte Christine Vogt nur ein halbes Jahr bei der ITW Ingenieurunternehmung AG arbeiten und sich danach eine Stelle ausserhalb des Familienbetriebes suchen. Dreissig Jahre später erinnert sie sich an anfänglich harten Gegenwind zurück und erklärt, wie die ITW die aktuellen Herausforderungen in der Bau- und Immobilienbranche händelt.



Interview: Julia Strauss*
Bilder: Julian Konrad

Frau Vogt, Sie sind seit 30 Jahren Mitglied im ITW-Verwaltungsrat. Wie hat sich die Immobilienwelt in dieser Zeit, vor allem mit Blick auf Liechtenstein, verändert?

Christine Vogt: Die Immobilienbranche hat sich – wie alle anderen Branchen – in den letzten 30 Jahren stark gewandelt. Kurz zusammengefasst kann man sagen, dass die Immobilienwelt komplexer geworden ist und dass Bauen früher viel einfacher war.

Welche Hürden sind dazu gekommen?

Heute müssen unzählige Faktoren stimmen, damit ein Immobilienprojekt erfolgreich realisiert werden kann. Dies fängt beim Grundstückserwerb an und hört bei der Baubewilligung auf. Hierbei fällt auf, dass man praktisch in jedem Bauprojekt mit Einsprachen und den entsprechenden Verfahren zu kämpfen hat, auch haben die Auflagen und Regulatorien der Behörden über die Jahre hinweg stark zugenommen. Nicht zuletzt haben unsere Kunden heute andere Erwartungen als noch vor 30 Jahren.

Wie viele Gewerbe steht auch die Immobilien- und Baubranche aktuell vor grossen Herausforderungen. Wie plant die ITW-Gruppe? Gibt es bereits Massnahmen wie Anpassung der Mietkosten oder Bauverzögerungen?

Die aktuelle weltpolitische Lage bereitet allen Unternehmen, egal in welcher Branche, grosse Sorgen. Im Immobilienbereich sind wir aktuell mit erhöhten Beschaffungspreisen, Lieferverzögerungen und mit gestiegenen Energiekosten konfrontiert. Laufende Projektentwicklungen werden dadurch massiv verteuert. In unserem Fall können wir die Mehrkosten nicht einfach auf unsere Kunden überwälzen. Wir versuchen zudem, unsere laufenden Projekte möglichst termingetreu umzusetzen, obwohl dies aufgrund der weltweit durcheinandergekommenen Lieferketten nicht immer ganz einfach ist.

Müssen eure Mieter mit höheren Nebenkosten rechnen?

Grundsätzlich haben wir unsere Basismieten nicht erhöht, die gestiegenen Energiekosten führen jedoch zu höheren À-Konto-Zahlungen bei unseren Mietern. Wir haben unsere Mieter bereits proaktiv kontaktiert und ihnen das Angebot gemacht, ihre monatlichen À-Konto-Zahlungen anzupassen, sodass nicht per Ende Jahr ein Preishammer auf sie zukommt.

Ist geplant, die Heizkosten mit einer 19-Grad-Regel zu senken, um Energieverbrauch einzusparen?

Wir bauen unsere Mietobjekte sehr ressourcenschonend und nach den neusten energetischen Standards,

ausserdem haben wir in unseren Häusern zahlreiche Energiesparpotenziale bereits umgesetzt. Wir sehen jedoch davon ab, unseren Mietern eine Raumtemperatur von 19 Grad vorzuschreiben. Bei uns kann jeder Mieter eigenverantwortlich entscheiden, welche Raumtemperatur er präferiert, zumal der Mieter auch direkt die Kosten zu tragen hat. Verbraucht ein Mieter mehr Energie, so sind seine Energiekosten auch entsprechend höher.

Ein Einblick in die ITW-Gruppe: Hat sich die Ausrichtung in den letzten 30 Jahren stark verändert? In welchem Bereich hat sich die ITW-Gruppe am stärksten ausgebaut?

Wir dürfen im nächsten Jahr unser 50-jähriges Firmenjubiläum feiern. Betrachtet man unsere Firmengeschichte, so stellen wir fest, dass sich die strategische Ausrichtung in den letzten Jahrzehnten immer wieder verändert hat. Zu Beginn war die ITW ein reines Planungsbüro, spezialisiert auf Elektro- und Haustechnikplanungen. In einem ersten Entwicklungsschritt haben wir uns in den 80er-Jahren zu einer Generalunternehmerin weiterentwickelt. Ab den 90er-Jahren haben wir uns auch sehr stark im Immobilienbereich engagiert.

Dazu beteiligt sich die ITW auch an anderen Firmen.

Genau. Heute ist die ITW mit ihren Gruppengesellschaften eine führende, unabhängige Immobilien- und Projektentwicklungsdienstleisterin mit Geschäftsstellen in Liechtenstein und der Schweiz. Zur ITW-Gruppe gehören auch einige operative Firmenbeteiligungen, wie die A. Vogt Gebäudetechnik AG oder das Mineralheilbad St. Margrethen.

Man kann sagen, dass Sie in einem Generationenbetrieb arbeiten. Mit Rückblick auf Ihre Anfangszeit: War für Sie schon immer klar, in dem Geschäft Ihres Vaters mitzuwirken?

Nein, ganz im Gegenteil. Nach meiner Ausbildung war ich ein halbes Jahr im Ausland, um Englisch zu lernen. Nach meiner Rückkehr wollte ich möglichst schnell einen Arbeitsplatz finden, um finanziell unabhängig zu sein. Mein ursprünglicher Plan war, maximal ein halbes Jahr bei der ITW zu bleiben und mir dann eine passende Stelle ausserhalb des familieneigenen Betriebes zu suchen. Ich bin scheinbar hängen geblieben, mittlerweile sind es 30 spannende Jahre geworden.

Hand aufs Herz: Ist es manchmal schwierig, so eng mit der Familie zusammenzuarbeiten? Oder versteht man sich da blind und weiss genau, wie der andere tickt?

Am Anfang war es schwierig für mich. Mein Vater war und ist für mich ein ausgezeichneter Lehrmeister, aber vor 30 Jahren hielt sich seine Geduld in Grenzen. Für mich war vieles im Geschäft unverständlich und absolutes Neuland. Für ihn Alltag und kaum zu glauben, dass da die eigene Tochter teils plan- und ratlos war. Heute verstehen wir uns blind, und es ist sicher von Vorteil, wenn man weiss, wie der andere jeweils tickt.

Ist es überhaupt möglich, im Familienbetrieb Beruf und Privatleben zu trennen?

Nein, Arbeits- und Privatbereich sind nicht trennbar, wenn man als Familie zusammenarbeitet. So werden am Mittagstisch am Sonntag meistens die aktuellen Projekte und verschiedene Ideen noch einmal durchgesprochen. Natürlich ist man nicht immer einer Meinung, aber das Älterwerden bringt mehr Geduld und mehr Verständnis

«Bei praktisch jedem Bauprojekt haben wir mit Einsprachen und den entsprechenden Verfahren zu kämpfen.»

Christine Vogt
Verwaltungsrätin
ITW Ingenieurunternehmung AG



«Als Tochter des Firmengründers weht einem ein harter Wind entgegen.»



für das Gegenüber mit sich – beidseitig.

Die ITW-Gruppe steht auch für grosse Projekte wie das Mineralheilbad, die Klinik Gut, die Ibis-Hotels oder die Klinik in St. Moritz. Was bereitet am meisten Freude bei solchen Prestige-Projekten?

Man muss unsere grossen Projekte auch im Zusammenhang mit der Entwicklung unserer Firmengeschichte sehen. Wir haben in den 90er-Jahren begonnen, unsere eigenen Projekte zu entwickeln. Zu Beginn waren dies herkömmliche Wohnüberbauungen oder Gewerbe- und Industriebauten. Ähnlich wie wir uns als Unternehmen weiterentwickelt haben, haben sich auch unsere Projekte verändert. Heute realisieren wir vermehrt Spezialbauten, wie zum Beispiel Parkhäuser, Kliniken, Hotels oder eben ein Mineralheilbad. Das Schöne an solchen Projekten ist, dass man mit einer Spezialbaute auch eine Geschichte erzählen kann und diese so auch anders vermarkten kann.

Mit der ITW Smart Living App können Mieter auf die unterschiedlichsten Dienstleistungen zugreifen. Sogar eine Adresse für den Pizzalieferdienst ist hinterlegt. Was sind die beliebtesten Services der ITW-Mieter?

Mit Einführung unserer ITW Smart Living App haben wir definitiv den Zeitgeist getroffen, und die Interaktion mit unseren Mietern war nach Einführung der App sehr gut. Zwischenzeitlich stellen wir fest, dass unsere Mieter wieder vermehrt traditionell kommunizieren, das heisst sie greifen zum Telefon, wenn sie von unserer Immobilienverwaltung etwas benötigen, oder sie schreiben eine E-Mail. Wenn Mieter eine externe Dienstleistung buchen, dann suchen sie den direkten Kontakt zum Anbieter. Wir werden nach Ablauf unserer Pilotphase per Ende 2023 die Erfahrungen mit unserer App evaluieren.

Wenn Sie auf Ihre 30 Jahre in der Firma zurückblicken: Was waren die grössten Herausforderungen und worauf sind Sie nachhaltig stolz?

Für mich lag die grösste Herausforderung anfangs darin, die Akzeptanz im Betrieb zu erlangen. Als Familienmitglied und als Tochter des Firmengründers weht einem ein harter Wind entgegen. Man muss sich jeden Tag doppelt beweisen und bekommt sehr wenig geschenkt. Ich bin stolz auf all das, was mein Vater aufgebaut hat, sowie auf die Weitsicht, die er hatte, damit wir jetzt da stehen, wo wir stehen. Ich bin stolz auf jeden einzelnen unserer Mitarbeiter, wir haben ein tolles Team zusammen. Ebenfalls bin ich stolz darauf, Martin Meyer als CEO und Vertrauensperson an meiner Seite zu haben. Wir sind für die Zukunft personell und organisatorisch sehr gut aufgestellt.

Können Sie verraten, ob bereits ein nächstes grosses Projekt ansteht? Oder wo sich die ITW in den nächsten 20 Jahren verstärkt einbringen möchte?

Unsere Unternehmensgruppe strebt auch in Zukunft ein kontinuierliches Wachstum an. Selbstverständlich wollen wir auch weiterhin ein wichtiger regionaler Anbieter von Immobiliendienstleistungen sein. Zu diesem Zweck werden wir auch grössere Immobilienprojekte, wie z. B. das geplante Business-Hotel in Schaan, realisieren. Wir haben aber so viele Geschäftsideen auf dem Tisch, dass die Tage oft zu kurz und das Jahr zu wenig lang ist. Mehr möchte ich an dieser Stelle aber nicht verraten.

*Das Interview wurde schriftlich geführt.