

# Immobilienanlagen im Mittelland sind besser als ihr Ruf

**Immobilienanlagen in der Region Bern und im umliegenden Mittelland stehen nicht unbedingt im Zentrum des Interesses von Anlageanalysten. Das hält professionelle Grossinvestoren manchmal von Engagements ab. Die Espace Real Estate AG hat jedoch den Fokus auf das Mittelland und damit auch auf diese Regionen gerichtet und fährt damit nicht schlecht. Eine überdurchschnittliche Rendite kann eben auch an B-Lagen erzielt werden. Investitionen in Immobilien in den Räumen Bern, Biel und Solothurn können sich durchaus rechtfertigen. Dies besonders unter den Aspekten der Diversifikation.**



*Von Theodor Kocher  
CEO Espace Real Estate AG, Biel*

## **Zurückhaltende Immobilienfonds und -gesellschaften**

Immobilien-gesellschaften sehen im Mittelland oft weniger Chancen als in den Ballungszentren des Grossraumes Zürich und der Ostschweiz. Das Wirtschaftsklima und die Situation am Immobilienmarkt machen indessen auch Immobilienanlagen in diesem Raum interessant. Dies gilt natürlich für direkte Anlagen wie auch für den Kauf von Beteiligungspapieren, also für indirekte Investments in Immobilien. Es gibt allerdings kaum Immobilien-gesellschaften mit einem Investment-Schwerpunkt in diesem Gebiet. Dazu gehört die Espace Real Estate AG. Sie ist eine Immobilien-gesellschaft, die auch in dieser Gegend aktiv investiert. Dabei ist sie zu den regionalen Marktführern zu zählen.

## **Ein förderliches Wirtschaftsklima**

Wie präsentiert sich das Wirtschaftsklima als Umfeld für Anlagen in Immobilien des Mittellandes? Dazu gibt es viele Vorurteile. Vor allem die Regionen Biel und Solothurn gelten immer noch als strukturgeschädigt. Schaut man etwas näher hin, so zeigt sich eine Wirtschaftssituation, die durchaus von günstigen strukturellen und klimatischen Einflüssen profitiert. In keiner anderen Region der Schweiz entwickelten sich in den letzten zehn Jahren – und übrigens auch heute noch – so viele neue High-Tech-Unternehmen, die ihre Venture-Phase erfolgreich bestanden haben und gefestigt sind.

Der Grossraum Bern ist zentral in der Schweiz gelegen und hervorragend durch den privaten und öffentlichen Verkehr erschlossen. Dazu kommen traditionell gewachsene Industrie- und Dienstleistungsaktivitäten, die mit diesen Standorten verbunden sind. Diese

Faktoren stützen eine gedeihliche wirtschaftliche Entwicklung auch dieser «Metropolitan Area» der Schweiz.

## **Historisch gewachsene Cluster beherrschen das Feld**

Man muss sich vergegenwärtigen, dass in der Grossregion Bern das wirtschaftliche Geschehen von zwei grossen Netzwerken bestimmt wird. In der Region Biel-Seeland-Solothurn findet sich der traditionsreiche Uhren- und Feinmechanik-Cluster. Er hat sich über die Uhrenindustrie hinaus dynamisch hin zur Medizinaltechnik, zur Mikromechanik und zur Automobilzulieferbranche entwickelt. Noch zur Uhrenindustrie zählen die expandierende Rohwerkfabrik ETA sowie die starken Marken Swatch, Rolex, Omega, Rado usw., deren wirtschaftliche Erfolge von Rekord zu Rekord eilen. In der Medizinaltechnik findet man Namen wie Ypsomed und Synthes-Stratec, Ziemer Group, aber auch eine beachtliche Zahl damit verbundener Klein- und Mittelfirmen. Ja selbst die jahrelang kränkelnden Stahlwerke der ehemaligen von Roll in Gerlafingen verzeichnen als Swiss Steel neue Höhenflüge, ausgelöst durch den immensen Bedarf an Stahl in aufstrebenden Schwellenländern wie China und Indien. Und im Schatten dieser bekannten Häuser sind viele kleinere Marken aufgeblüht, die hochpräzise Maschinen und Präzisionsteile in alle Welt liefern. Die Tradition kompetenter Feinmechaniker und Uhrmacher hat sich in neueren Präzisionsprodukten fortentwickelt.

Die Region weist gemäss den Analysten des Economic Research der Credit Suisse denn auch ein überdurch-

## Immobilien sicher bewegen

Ihr Partner für Ihre Immobilien  
Ihr besonderes Immobilieninvestment  
Ihr Beitrag zur einheimischen Wirtschaft



Landhaus Schaffhausen – für Sie bald im Bau

Espace Real Estate AG  
Solothurnstrasse 8, CH-2504 Biel-Bienne  
Telefon 032 625 95 85, Fax 032 625 95 90  
info@espacereal.ch, www.espacereal.ch  
Valorenummer: CH000.255.740.0

**espace**™ **real estate**

schnittlich gutes Chancen-/Risiko-Profil für industrielle Aktivitäten auf.

Im Umfeld der Metropole Bern besteht bekanntlich ein starker Cluster von Verwaltungs- und Dienstleistungsbereichen. Davon gehen in der längerfristigen Perspektive sicher auch keine Bremseffekte für die Immobilienwirtschaft aus. Die Region Bern bleibt im Wohnbereich und auch im Büroflächenmarkt für Investoren attraktiv.

Das sich günstiger als vermutet präsentierende Wirtschaftsklima der Region zeigt sich auch in den Arbeitslosenzahlen. Die Quoten der Kantone Bern und Solothurn liegen unter den schweizerischen Durchschnitten.

### Markt für Wohnliegenschaften

Innert zweier Jahre ist die Zahl der baubewilligten Wohnungen im Mittelland kontinuierlich angestiegen. In der Region Bern, wo die Neubautätigkeit

am deutlichsten zugelegt hat, wird das Angebot insbesondere bei den Wohnungen anhaltend gut absorbiert. In den Regionen Biel und Solothurn wird ebenfalls sehr viel gebaut. Das grosse Angebot wird – allerdings mit etwas längerer Absorptionszeit – vom Markt ohne weiteres aufgenommen.

Da im Grossraum Bern ein eher unterdurchschnittliches Bevölkerungswachstum festzustellen ist, verwundert es auch nicht, dass gegenwärtig leicht über dem schweizerischen Durchschnitt liegende Leerstände bei weniger attraktiven Wohnliegenschaften vorhanden sind. Es gibt jedoch kaum Gebiete, in denen auffällende Leerwohnbestände zu beobachten sind.

### Markt für kommerzielle Immobilien

Der vorwiegend auf Büroflächen ausgerichtete kommerzielle Immobilienmarkt hat sich im Grossraum Bern

weniger stark entwickelt als in anderen Schweizer Regionen. Entsprechend haben sich aber auch keine massiven Überkapazitäten im Büroflächenbereich aufgebaut. Die Entwicklung der Büromietpreise ist recht stabil. Besonders die schwankungsarme Beschäftigungsstruktur der Region Bern mit ihrem grossen Anteil an Staatsangestellten wirkt dabei stützend.

### Selektive Anlagestrategien erforderlich

Die Grossregion Bern wird gelegentlich den B-Lagen zugeordnet. Dies verglichen mit dem Ballungszentrum um Zürich. Aber es gibt auch an diesen B-Lagen hervorragende A-Standorte mit ertragsmässig nachhaltig ergebnisreichen Liegenschaften. Und dies meist etwas günstiger im Bewertungskalkül als ausgesprochene Topstandorte an A-Lagen. Daher stimmen die Renditen vieler Liegenschaftangebote, und sie sind zudem noch nachhaltiger. Gleichzeitig vermindern sich die Umbewertungsrisiken für ihre Eigentümer.

Matchentscheidend ist natürlich stets die Auswahl der richtigen Objekte. Es gibt zum Beispiel heute Objekte an der Zürcher Bahnhofstrasse, die nur zu 4% rentieren. Und dies bei Mietzinsen, die bereits sehr hoch sind. Oft handelt es sich um überbewertete Vorzeigobjekte, die ein entsprechendes Renommee bringen sollen. Wer mittelfristig aus Mieterträgen eine hohe

## Immobilienmarkt Kanton Bern

- Die Leerwohnungsziffer liegt im Kanton Bern mit 1,02% leicht über dem schweizerischen Durchschnitt von 0,91%.
- Die Berner Mietpreise liegen leicht unter dem schweizerischen Mittel. Die Wohneigentumsquote befindet sich mit 36% im schweizerischen Durchschnitt von 35%.
- Der Bund als grosser Arbeitgeber im Kanton tritt selbst weder als Nachfrager noch als Anbieter von Immobilien auf. Er baut für seinen Bürobedarf meist eigene Immobilien und mietet sich nicht ein. Somit steigert die Verwaltung die Nachfrage auf dem Markt für frei vermietbare Büroflächen kaum.

Quelle: «Daten und Fakten zur wirtschaftlichen Situation im Kanton Bern», Beco, Mai 2005

Rendite erzielen will, darf solche Liegenschaften nicht erwerben. Im Mittelland gibt es noch genügend Perlen, die günstig erworben werden können, also eher unterbewertet sind, und die als Folge davon ein hervorragendes Rendite-/Risiko-Profil aufweisen.

### **Gute Ansätze für Diversifikation**

Die wirtschaftliche Prosperität der Grossregion Bern unterliegt anderen Gesetzmässigkeiten als diejenige anderer Regionen der Schweiz. Anlagen in diesem Raum tragen daher auch automatisch eine beachtliche Diversifikation in die Immobilien-Portfolios von Investoren. Statt direkte Käufe von einzelnen Objekten zu tätigen, sollte man die Beteiligung an einer gut diversifizierten Immobiliengesellschaft erwägen. Der Diversifikationseffekt lässt sich damit natürlich nochmals beachtlich erhöhen. ●

### ***Gewerbliche und industrielle Immobilien:***

## **Mittelländische Klein- und Mittelbetriebe mit Nachfolgeproblemen**

Die schon früh industrialisierte Region Bern-Biel-Solothurn ist von der Betriebsgrößenstruktur her durch einen hohen Anteil von Klein- und Mittelunternehmen gekennzeichnet. Noch werden schweizerische KMU mehrheitlich von ihren Gründern, Gründergruppen oder Gründerfamilien geführt. In der Regel sind dies gleichzeitig Haupt- oder Grossaktionäre. Während den starken Wachstumsphasen der letzten Jahrzehnte häuften solche traditionsreiche Klein- und Mittelbetriebe einen ansehnlichen Bestand an betrieblichen Immobilien an, was bei der Übergabe an die Nachfolgenerationen oder an Käufer zu erheblichen Problemen führen kann, die einer kreativen Lösung bedürfen.

Hier liegt ein dankbares Betätigungsfeld für regionale Immobiliengesellschaften. Sie lösen die Nachfolgefrage, indem sie dem bisherigen Firmeninhaber den meist konzentrierten Besitz an Liegenschaften abnehmen. Im Gegenzug kann sich dieser am rentablen und risikoarmen Gesamtbestand eines breit diversifizierten Immobilien-Portfolios beteiligen und die Firma den Nachfolgern ohne bilanzbelastenden Immobilienklumpfuss, aber gesicherten Mietverträgen, überlassen. Der Eigenmittelbedarf der Übernehmer sinkt dadurch häufig auf weniger als die Hälfte.

# PRIVATE

Das Magazin für Vermögensberatung und Private Banking

**Vorschau Ausgabe 6/2006**

**Dossier 1: Fonds & Co.**

**Dossier 2: Auslandsbanken**

Anzeigenschluss 6.11.2006

Erscheinungsdatum 1.12.2006

Telefon 052 622 22 11

[anzeigen@private.ag](mailto:anzeigen@private.ag)