

*Espace Real Estate AG*

## Auf das Mittelland fokussierte Immobiliengesellschaft – Als indirekte Immobilienbeteiligung zunehmend gesucht

Es gibt wenig Immobiliengesellschaften, die ihre Anlageentscheide auf das schweizerische Mittelland ausrichten. Auch ausserhalb der Grossräume gibt es Renditeperlen. Die Espace Real Estate AG ist auf solche Anlagen spezialisiert. Sie findet ausserhalb der Ballungszentren gute Gelegenheiten für rentable Anlagen.



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

Die Espace Real Estate AG investiert aktiv in Regionen des Mittellandes und im Kanton Schaffhausen. Die erst 2001 gegründete Gesellschaft hat sich rasch und günstig entwickelt. Auch wenn die Gesellschaft den Gang an die Börse erst auf mittlere Frist plant, wächst sie bereits heute zügig und überdurchschnittlich. Das nötige Eigenkapital konnte bisher ohne weiteres auf dem Wege von Kapitalerhöhungen mit und ohne Bezugsrecht beschafft werden.

Zu den grösseren Aktionären gehören die Franke Immobilien AG, die Familie Dr. Christoph M. Müller (Wartec) sowie die Realis PCC Ltd. Das zeigt, dass auch Investoren, die selbst aktiv im Immobiliengeschäft tätig sind, die Anlagestrategie der Espace Real Estate AG attraktiv finden. Die Gesellschaft hat aber inzwischen auch rund 20 institutionelle Aktionäre und 380 Privataktionäre.

### Das wirtschaftliche Klima im Mittelland hat sich in den letzten zehn Jahren kräftig aufgehellt

Seit den wirtschaftlichen Bedrängnissen der 70er Jahre halten sich die Vorurteile hartnäckig; das Mittelland gilt bei vielen Investoren immer noch als strukturgeschädigt. Schaut man jedoch etwas näher hin, so zeigt sich ein anderes Bild. In keiner anderen Region der Schweiz entwickelten sich in den letzten Jahren so viele neue High-Tech-Unternehmen, die ihre Venture-Phase erfolgreich hinter sich gelassen haben. In der Region Biel-Seeland-Solothurn findet sich das traditionsreiche Uhren- und Feinmechanik-Cluster. Es hat sich über die Uhrenindustrie hinaus dynamisch hin zur Medizinaltechnik, zur Mikromechanik und zur Automobilzulieferbranche entwickelt. Und die Uhrenindustrie selbst gehört wohl kaum mehr zu den wirtschaftlich bedrängten Branchen. Zu diesem Industriezweig zählen besonders 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, Ziemergruppe, aber auch viele kleine und mittlere Zulieferer solcher Firmen. Die Tradition kompetenter Feinmechaniker und Uhrmacher hat sich eben in neueren Präzisionsprodukten fortentwickelt. Und selbst die jahrelang kränkelnden Stahlwerke der ehemaligen von Rollschen Eisenwerke in Gerlafingen verzeichnen unter der Firma Schmolz + Bickenbach neue Höhenflüge, ausgelöst durch den immensen Bedarf an Stahl in den aufstrebenden Schwellenländern wie China und Indien.

### Besondere Impulse durch Exportorientierung

Besondere Impulse erhält die Region auch durch eine ausgeprägte Exportorientierung der Industrie. Die geographische Nähe zu wichtigen Staaten der EU schafft aufgrund der bilateralen Abkommen gute Voraussetzungen für eine gedeihliche Wirtschaftsentwicklung. Die Region weist gemäss den Analysten des Economic Research der Credit Suisse denn auch ein überdurchschnittlich gutes Chancen/Risiko-Profil für industrielle Aktivitäten auf.

### Immobilienangebot mit hohen Renditen

Die Regionen des Mittellandes, auch der Grossraum Bern, werden gerne den B-Lagen zugeordnet. Dies verglichen mit den Ballungszentren um Zürich oder Genf, die als A-Lagen gelten. Aber es gibt an diesen B-Lagen auch A-Standorte. An solchen Standorten finden sich ertragsmässig nachhaltig gesicherte Objekte. Sie weisen attraktive Merkmale auf. Die Renditen stimmen oft besser als diejenigen sogenannter Toplagen. Im Mittelland gibt

## 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 032 624 90 00, Fax 032 624 90 19  
info@espacereal.ch, www.espacereal.ch  
Valorennummer: CH000.740.0

**espace**™ **real estate**

es noch genügend Liegenschaften, die zu einem guten Preis erworben werden können und ein hervorragendes Rendite/Risiko-Profil aufweisen.

### Sell and rent back:

#### Gerade im Mittelland gibt es viele gute Gelegenheiten

Die schon früh industrialisierte Region Bern-Biel-Solothurn ist von der Betriebsgrößenstruktur her durch einen hohen Anteil von Klein- und Mittelunternehmen gekennzeichnet. Während der starken Wachstumsphasen der letzten Jahrzehnte haben solche Unternehmen einen ansehnlichen Bestand an betrieblichen Immobilien angehäuft. Immobilienbesitz bindet aber meist viel Aufmerksamkeit des Managements. Hier sieht eine Gesellschaft wie die Espace Real Estate AG ein dankbares Feld für Dienstleistungen. Sie ist bereit, solche Objekte zu erwerben und zu bewirtschaften.

Inzwischen kann ein immer stärkerer Trend zum Outsourcing von Liegenschaften beobachtet werden. Denn einmal abgesehen von der Entlastung des unternehmerischen Tagesgeschäftes vom betriebsfremden Kleinkram der Pflege und des Unterhalts von Fabrikliegenschaften, bringt die Veräusserung an einen Dritteigentümer eine wirkungsvolle Entschlackung der Bilanz. Das kommt Firmen zugute, die das Eigenkapital knapp halten wollen.

Normalerweise erhöht sich dadurch die Eigenkapitalrendite. Dies vor allem, wenn man mit knappem Eigenkapital im eigenen Kerngeschäft eigentlich eine bessere Rendite erwirtschaften kann als mit einer Immobilie.

Eine Immobiliengesellschaft nimmt meist jenen Teil der betrieblichen Objekte ins Portfolio, der polyvalent einsetzbar ist. Spezialanlagen verbleiben beim bisherigen Eigentümer. Da in der Regel der grösste Teil der betrieblichen Liegenschaft vom Eigentümer zurückgemietet wird, ist die Verwaltung kostengünstig. Oft gibt es ja nur einen einzigen Mietvertrag. Auch sind langjährige Mietverträge üblich, meist 10 bis 20 Jahre. Insgesamt ergeben sich im Sell-and-rent-back-Geschäft gute Gelegenheiten für Anlagen.

#### Interesse der institutionellen Investoren an nicht-kotierten Immobiliengesellschaften nimmt zu

Nicht kotierte Immobiliengesellschaften wurden in der Vergangenheit von Pensionskassenverwaltern oder Asset Managern anderer institutioneller Investoren oft vernachlässigt. Dieses Bild hat sich geändert. Heute werden diese Aktien am OTC-Markt fast ebenso flüssig gehandelt wie die Aktien der an der Schweizer Börse kotierten Gesellschaften. Man kann beobachten, dass Nichtkotierte den Marktschwankungen weniger unterliegen. Die eher

grössere Kontinuität in deren Geschäfts- und Gewinnentwicklung zeigt hier vermutlich eine gewisse Wirkung. Durch Berichterstattung und geänderte Rechnungslegung sind solche Immobiliengesellschaften inzwischen nicht weniger transparent als die an der Börse kotierten Unternehmen. In jüngerer Zeit kann daher eine markante Steigerung des Interesses institutioneller Anleger an solchen Beteiligungen festgestellt werden.

#### Auch für Privatanleger interessant

Wie man weiss, werden bei Privatanlegern indirekte Immobilienanlagen im Vergleich zum direkten Immobilienbesitz stets beliebter, vor allem wegen der vergleichsweise hohen Dividendenrendite, der Liquidierbarkeit und den geringeren Umtrieben. Eine auf das Mittelland hin ausgerichtete Gesellschaft bietet darüber hinaus interessante Möglichkeiten zur Diversifikation. Diese werden heute gerade auch von Privatanlegern zur breiteren Absicherung ihrer Anlagewerte genutzt. Die Entwicklung der Espace Real Estate AG bestätigt diese Erkenntnis: Der Gesellschaft ist es gelungen, am Kapitalmarkt zwei Kapitalerhöhungen mit grosser Überzeichnung zu platzieren, und sie zählt heute bereits über 400 eingetragene Aktionäre.

Mehr zum Thema:  
[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch) ●