

FOCUS



Veränderung an der Spitze – Konstanz in der Strategie

**Interview mit Dr. Christoph M. Müller,
Präsident des Verwaltungsrates der
Espace Real Estate AG**



Die Familie Dr. Christoph M. Müller ist eine der grössten Aktionärinnen der Espace Real Estate AG (Espace). Was war der Grund für dieses Engagement?

Der Grund des Engagements ist eine geographische Diversifikation unserer Immobilienanlagen. Vor allem glauben wir an das Potenzial des Schweizerischen Mittellandes.

Sie wurden im Januar zum Präsidenten des Verwaltungsrates von Espace gewählt, sind jedoch auch Präsident des Verwaltungsrates der Warteck Invest AG, Basel. Ist damit eine Interessenkollision nicht vorprogrammiert?

Erstens bin ich weder bei Warteck Invest noch bei Espace in der operativen Führung. Zweitens erbringe ich beruflich keinerlei Immobiliendienstleistungen. Drittens sind –

wie oben erwähnt – die Aktivitäten der beiden Gesellschaften auf andere Gebiete der Schweiz und andere Geschäftssegmente fokussiert. Ich sehe daher meine Tätigkeit in diesen beiden Gesellschaften als Ergänzung und nicht als Überlappung.

Sie erwähnen die Ausrichtung der Aktivitäten der beiden Gesellschaften auf unterschiedliche Regionen und Geschäftssegmente. Drängt sich da ein Zusammenschluss zur Abdeckung sämtlicher Gebiete nicht geradezu auf?

Espace und Warteck-Invest unterscheiden sich nicht nur hinsichtlich der Regionen und Geschäftssegmente, es werden – und dies ist ganz wichtig – unterschiedliche Anlageziele verfolgt. Eine Mischung, die von jedem ein wenig beinhaltet, ist nicht gut. Es braucht eine klare Fokussierung. Deshalb erscheint uns ein Zusammenschluss kaum sinnvoll. Natürlich überlegen wir ständig, wo wir effizient und zum Nutzen beider Gesellschaften zusammenarbeiten, allenfalls Kosten einsparen und Know-how austauschen können.

Die Strategie von Espace für die Jahre 2009 bis 2013 ist im Geschäftsbericht nachzulesen. Sind unter Ihrem Präsidium Änderungen zu erwarten?

Nein. Grundsätzlich behält die Strategie, an der ich als Verwaltungsrat der Espace ja schon mitgearbeitet habe, ihre Gültigkeit. Nicht ausgeschlossen sind Modifikationen zur Ertragsoptimierung.

Der Schwerpunkt des Immobilienportfolios von Espace befindet sich im Mittelland. Haben Sie als Innerschweizer mit Anwaltsbüro in Zürich ihre Liebe zu dieser Region entdeckt?

Ich kenne und liebe das Mittelland schon seit vielen Jahren, habe ich doch in dieser Region einen grossen Teil meines Militärdienstes geleistet. Aber ich komme nicht

nur zum Wandern und Geniessen hierher, sondern ich bin auch überzeugt, dass hier im Immobiliensektor noch interessantes Potenzial besteht.

Christoph M. Müller ist am 02. Dezember 1948 in Unterägeri ZG geboren. Er studierte an der Universität Zürich Rechtswissenschaften, promovierte 1977 zum Dr. iur. und ist als selbständiger Wirtschaftsanwalt mit Notariatspatent in Zürich tätig. Seit 1998 ist er Mitglied und seit 2001 Präsident des Verwaltungsrates der Warteck Invest AG, Basel. Ausserdem ist er Präsident oder Mitglied diverser weiterer Verwaltungsräte und Gremien in- und ausländischer Unternehmen.

Christoph M. Müller ist verheiratet und Vater von zwei erwachsenen Söhnen. Er wohnt in Küsnacht am Rigi.

Wechsel im Präsidium des Verwaltungsrates

In der Verwaltungsratssitzung vom 27. Januar 2010 gab Herr Ivo Bracher bekannt, dass er mit sofortiger Wirkung als Präsident und Mitglied des Verwaltungsrates zurücktrete. Anlass für den Rücktritt von Herrn Bracher sind die gestiegenen Aufgaben innerhalb der Bracher-Gruppe, auf die er sich verstärkt konzentrieren wolle. Espace dankt seinem Mitbegründer und langjährigen Präsidenten für die geleistete Arbeit und seine wertvollen Beiträge.

Der Verwaltungsrat von Espace wählt Herrn Dr. Christoph M. Müller zu seinem neuen Präsidenten.

Neues vom Espace Real Estate Portfolio



Grenchen, Kastelsstrasse 15

Grenchen, IG Theodor Schild AG

In der Ausgabe 2009/3 des FOCUS durfte Espace von der Übernahme der Immobilien-gesellschaft Theodor Schild AG (Schild) mit Sitz in Grenchen berichten. Die entscheidenden Motive von Espace zu dieser Transaktion sind einerseits die Beurteilung des regionalen Immobilienmarktes und andererseits die Liegenschaften, ihre Lage, ihre Nutzung, ihre Qualität und – soweit es sich um Bauland handelt – dessen Verwendbarkeit.

Die Region Biel-Grenchen-Solothurn hat sich seit der Uhrenkrise der 70iger Jahre positiv entwickelt. Heute ist die Wirtschaft stärker diversifiziert. Nebst der traditionellen Uhren- und Maschinenindustrie sind nun Betriebe der Medizinaltechnik, der Kunststoffverarbeitung, der Mikromechanik, der Elektronik, der Kommunikation, der Telematik und der Pharmazie – um nur einige Branchen zu nennen – ansässig geworden. Sie haben eine beträchtliche Anzahl neuer, qualifizierter Arbeitsplätze geschaffen. Diese nicht rasante, aber stetige Entwicklung bewirkt eine Nachfrage nach neuen Wohnungen im Mittelsegment.

Genau in diesem Segment ist das Angebot jedoch ungenügend und gerade dafür eignen sich die meisten der erworbenen Parzellen. Es handelt sich dabei um sechs voll vermietete Mehrfamilienhäuser, um 20'219 m² Gewerbeland, das teilweise im Baurecht abgegeben ist und um ca. 20'000 m² Wohnbauland, geeignet zur Überbauung.

Die Anlagestrategie von Espace gibt die Rahmenbedingungen vor. Derzeit stammen die Erlöse aus Vermietung zu 28% aus Wohnungen. Espace will diesen Anteil kräftig ausbauen. Die Übernahme der Immobilien-gesellschaft Theodor Schild AG ist ein weiterer, deutlicher Schritt in diese Richtung.

Das «Selberbauen» ist heute preiswerter und damit rentabler, als der Erwerb und führt zu einer Verjüngung des Portfolios. Darüber hinaus können diese Bauten so errichtet werden, dass sie den Anforderungen des Marktes und den Ansprüchen von Espace nach ökonomischer und ökologischer Nachhaltigkeit gerecht werden.

Luterbach, Hauptstrasse 38

Die Verzweigung Luterbach in der Region Solothurn ist jedem Autofahrer bekannt, der sich auf der A1 oder der A5 bewegt. Auch im Portfolio von Espace ist dieser Standort vertreten. Aber Luterbach kann mehr vorweisen, als eine Autobahnverzweigung und gute Standortmöglichkeiten für Gewerbe und Industrie. Mit seiner guten Verkehrs-anbindung in Richtung Zürich, Bern und Westschweiz, seinem Schulangebot, seiner komfortablen Infrastruktur, dem Golfplatz und dem Naherholungsgebiet am Zusammenfluss von Aare und Emme ist Luterbach ein fragter Wohnort.

Im vergangenen Jahr erhielt Espace ein Kaufangebot über ein Grundstück in Luterbach mit einem bereits baubewilligten Pro-

jekt, welches gut in das Portfolio von Espace passt. Das früher zum Gasthaus Rössli gehörende Gelände, das den Namen «Rössli-wiese» beibehalten hat, liegt in einem zentralen und trotzdem ruhigen Wohnquartier.

Das Mehrfamilienhaus mit Ärztegemeinschaftspraxis fügt sich gut in die Umgebung ein. Es enthält 22 Mietwohnungen, die mit ihren 2½ bis 4½ Zimmern und 85 m² bis 146 m² Nutzfläche für unterschiedlichen Wohnbedarf konzipiert sind. Die Wohnungen bieten eine hochwertige Ausstattung, grosszügige Balkone und eine schwellenfreie Bauweise. Einkaufsmöglichkeiten, der Bahnhof und die Busstation befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Investitionssumme beträgt ca. CHF 9.5 Mio.



Luterbach, Hauptstrasse 38

Es überrascht nicht, dass die Wohnungen auf ein erfreuliches Interesse stossen. Obwohl erst im Rohbau, ist die Ärztegemeinschaftspraxis bereits vermietet und mehr als ein Viertel der Wohnungen sind reserviert. Die Ärztegemeinschaftspraxis wird voraussichtlich ihren Betrieb ab 1. November aufnehmen. Die Wohnungen sind ab Anfang 2011 bezugsbereit.

Schadaugärtnerei, Thun

Am 02. März 2010 erging von der Direktion Bildung und Entwicklung, Abt. Bauinspektorat, Thun, der Gesamtbauentscheid. Es lagen 49 Einsprachen vor, die allesamt abgelehnt wurden. Gegen diesen Entscheid kann jeder Einsprecher Beschwerde führen. Espace rechnet damit, dass die Baubewilligung im Rechtsmittelverfahren verteidigt werden muss.

Siehe auch www.schadaugaertnerei.ch