

# Investments im Mittelland

Die Espace Real Estate AG investiert aktiv in den verschiedenen Regionen des Mittellandes. Es gibt für eine fokussierte Immobiliengesellschaft dort überall gute Investitionsgelegenheiten mit interessanten Renditen. Die Espace Real Estate AG hat daraus ein attraktives Portfolio zusammengestellt.



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

Beim Mittelland denkt man wohl zunächst an das Berner Mittelland mit seinen grösseren Agglomerationen Bern, Biel, Thun und auch Solothurn. Mit Blick auf die Markttendenzen könnten aber auch die meisten anderen Agglomerationen des schweizerischen Mittelstadtsystems dazu gerechnet werden. So etwa Gebiete im Raum Aarau/Olten/Zofingen oder in der Region Luzern. All diese Standorte sind ausserhalb der Ballungszentren der Schweizer Metropolen Basel, Genf und Zürich. Schwerpunkte der Anlagen der Espace Real Estate AG liegen nach wie vor im Mittelland. In diesem Raum sind die Marktverhältnisse stabil, wie im nächsten Abschnitt dargestellt wird. Indessen hat die Espace im letzten Herbst auch in Schaffhausen ein beispielhaft lohnendes Bauprojekt abgeschlossen: Im Oktober konnte das Landhaus in Schaffhausen eingeweiht werden. Über dieses Beispiel wird im zweiten Teil des Beitrags berichtet.

## Stabiler Immobilienmarkt im Mittelland

Fünf Kantone haben sich als Interessengemeinschaft zum sogenannten Espace Mittelland zusammengeschlossen. Er umfasst die Kantone Bern, Freiburg, Neuenburg, Solothurn und Jura. In diesen Kantonen gibt es rund 1,7 Millionen Einwohner und 1 Million Erwerbstätige. Der Espace Mittelland erwirtschaftet mit 22% der Erwerbstätigen knapp 20% der nationalen Wertschöpfung. Dies allerdings vor der Finanzkrise; inzwischen dürfte sich die Wirtschaftskraft näher an die schweizerischen Durchschnittswerte angenähert haben. Auch wenn die Arbeitsproduktivität leicht unter dem nationalen Durchschnitt liegt, herrscht in diesem Raum doch eine beachtliche wirtschaftliche Dynamik. Gleichzeitig stabilisiert ein dominanter öffentlicher Sektor die Wirtschaft auch in weniger guten Zeiten. Dies vorab natürlich in der Grossregion der Bundeshauptstadt Bern.

Der private Industrie- und Dienstleistungssektor im Espace Mittelland

zeigt indessen auch ohne Bundesverwaltung eine beeindruckende Wirtschaftsleistung. Man darf nicht vergessen, dass die Region West des Espace nach der Uhrenkrise der 70er Jahre noch lange Zeit als strukturschwach galt. Heute ist festzustellen, dass sich inzwischen eine kleinmaschige und stark diversifizierte Branchenstruktur herausgebildet hat. Viele Firmen arbeiten in Nischen für einen globalen Markt und sind im längerfristigen Trend noch immer in einer Expansionsphase. Dies auch wegen bemerkenswerten Innovationen und neuen Technologien. Diese Fitness des von KMUs dominierten Wirtschaftsraumes dämpft die Anlagerisiken im Immobiliensektor im Vergleich mit den Grosszentren Basel, Genf und Zürich deutlich.

Der Espace Mittelland profitiert – allerdings erst seit relativ kurzer Zeit – von grossen Investitionen in die Verkehrserschliessung. Bahn 2000 und S-Bahn haben die Region pendelfähig werden lassen. Der Schnittpunkt A1/A2 wird mit einem gewissen Recht als das Autobahndrehkreuz Europas bezeichnet. Die Erreichbarkeit von Unternehmen ist gegenüber früher um ein Mehrfaches besser geworden. Dies gilt für die geschäftlichen Aktivitäten wie auch für pendelnde Mitarbeiter. Selbst kleinere Agglomerationen, wie etwa Thun, Lyss, Burgdorf, Langenthal, Oensingen, Zofingen, Sursee oder Grenchen, sind nahe an die grossen Zentren gerückt.

Damit ist natürlich auch die Wohnattraktivität markant gestiegen. Wohnungen mittleren und höheren Standards sind besonders gesucht, es besteht ein eigentlicher Verkäufermarkt. Der Espace Mittelland hat nur wenig Sorgen mit Leerständen, auch nicht im Segment günstigerer Wohnungen. Für Gewerbe- und Industrieflächen ist – vielleicht mit Ausnahme der Agglomeration Bern – ebenfalls genügend



[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

Ihre Partnerin für

- Immobilieninvestments
- Immobilien-Outsourcing

Landhaus, Schaffhausen

Bahnhofplatz 6, CH-2502 Biel-Bienne  
 Telefon 032 624 90 00, Fax 032 624 90 19  
[info@espacereal.ch](mailto:info@espacereal.ch)  
 Valorennummer: CH000.255.740.0

**espace**™ **real estate**

Nachfrage vorhanden. Dies, weil in den letzten 10 bis 20 Jahren weniger als in den Ballungszentren gebaut wurde. Hingegen ist, mit Ausnahme herausragender Standorte, die Nachfrage nach Verkaufsflächen stark rückläufig. Zweifellos ist das eine Folge der übertriebenen Flächenexpansion bei den Einkaufspalästen an der Peripherie.

#### Attraktives Investitionsobjekt auch in Schaffhausen

Schaffhausen erfreut sich eines traditionell betriebsamen Wirtschaftslebens und ist zudem eine vielversprechende Region mit überdurchschnittlichem Wachstumspotential. Es liegt im nördlichsten Teil der Schweiz in 35 Minuten Distanz zur Grossmetropole Zürich und zum Flughafen Kloten. Eine hohe Lebensqualität in überschaubaren urbanen Verhältnissen sowie ein Umland mit zahllosen landschaftlichen Liebreizen und Erholungswerten machen Schaffhausen zu einem gesuchten Wohnstandort. Zum grössten Teil von der angrenzenden Bundesrepublik

Deutschland umgeben, bildet das nördlichste Gebiet der Schweiz einen Brückenkopf zu Süddeutschland.

Unmittelbar hinter dem Bahnhof Schaffhausen steht das «neue» Landhaus, ein hochmoderner Geschäfts- und Wohnkomplex. Der Name Landhaus stammt von einem ehemaligen Bau am gleichen Standort und soll eine nostalgische Gedankenbrücke zum «alten» Schaffhausen schaffen. Das Landhausareal diente in früheren Jahrzehnten zu Umschlags- und Lagerzwecken. Das nun erstellte, ungewöhnliche Bauwerk enthält gemischte zentrumsorientierte Nutzungsformen unter einem Dach: Wohn-, Büro- und Verkaufsflächen sowie Parkraum. Und dies mit hauseigenem Bahnanschluss.

Die Espace Real Estate AG sieht in umweltfreundlichen Immobilienanlagen einen langfristigen Erfolgsfaktor für Werterhaltung und -steigerung. Sie hat im letzten Jahr deshalb auch den Energiepreis der Regio Energie Solothurn erhalten. Auch der Bau in Schaffhausen ist ein energietechnisches und ökologisches Referenzobjekt. Dazu

gehören unter anderem Dreifachverglasung, gute Wärme- und Schallisolierung, Zwangslüftung, Wärmerückgewinnung etc. Wärme und Kälte werden aus dem Grundwasser gewonnen. Das Gebäude ist offiziell Minergie®-zertifiziert.

Ende August 2007 begann die offizielle Vermarktung der Räume und Flächen des Projektes Landhaus in Schaffhausen. Bei der Einweihung im Oktober 2008 war das Gebäude mit 5'800 m<sup>2</sup> Nutzfläche bereits voll vermietet. Hauptmieterin ist die Unilever Supply Chain Company. Sie wird am Standort Schaffhausen 200 neue Mitarbeiter beschäftigen und damit die Wirtschaftskraft der Stadt stärken. Weitere gewerbliche Mieter sind das niederländische Handelshaus Makhteshim Agan Holding B.V. und die Clientis BS Bank Schaffhausen. Auch die sieben Attikawohnungen fanden in kürzester Zeit ihre Liebhaber. Die Anlagekosten liegen bei 27,5 Millionen Franken.

[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch) •