

# FOCUS



## Liebe Aktionäre und Geschäftsfreunde

Dank der gut gelungenen Kapitalerhöhungen erlaubt unsere Kasse zur Zeit weitere Investitionen. Das gibt uns Spielraum und eine gute Ausgangslage, um die gesteckten Ziele im geplanten Zeitrahmen zu erreichen. Wir werden uns keinesfalls zu Neuerwerbungen hinreissen lassen, die nicht auf Herz und Nieren geprüft wurden. Zudem benötigen wir die Liquidität für die Eigenkapitalausstattung bei der Umsetzung unserer Projekte. So müssen wir z.B. das Projekt Landhaus Schaffhausen, mit dessen Bau wir Anfang 2007 beginnen werden, mit rund 10 Millionen Franken Eigenkapital unterlegen. Ausserdem wollen wir uns unter allen Umständen eine gewisse Akquisitionskraft erhalten.

Bei den zu prüfenden Objekten richten wir zurzeit unsere Blicke vor allem in den Raum Bern und in den Kanton Aargau. Ebenso ist es unsere Daueraufgabe, die Erträge zu steigern und die Kosten zu straffen. Dies geht einher mit einer Reorganisation und Effizienzsteigerung der Immobilienbewirtschaftung und der -buchführung, die für das Jahr 2007 geplant ist. Die ersten Vorarbeiten sind seit 2 Monaten im Gang.

Aufgrund der guten Ausgangslage sind wir überzeugt, dass der Espace Real Estate AG auch im nächsten Jahr ein massgeblicher Schritt zur Erreichung ihrer Ziele gelingen wird.

Wir wünschen Ihnen frohe Festtage und alles Gute im neuen Jahr.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung  
der Espace Real Estate AG

## Immobilienanlagen im Mittelland sind besser als ihr Ruf

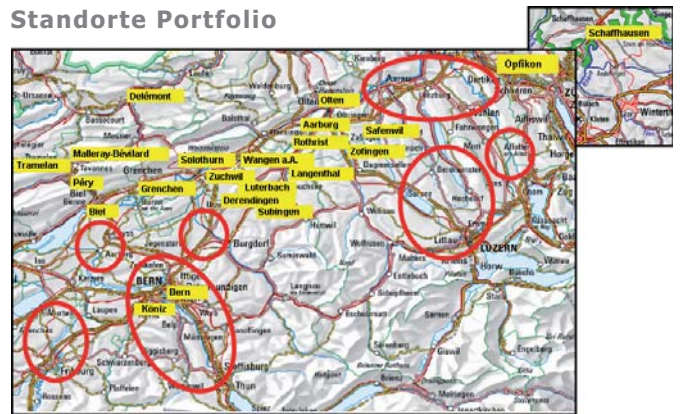
Immobilienunternehmen sehen im Mittelland oft weniger Chancen als in den Ballungszentren des Grossraumes Zürich und der Ostschweiz. Die Espace Real Estate AG beweist mit ihren Aktivitäten, dass ein förderliches Wirtschaftsklima neben einer günstigen Situation am Immobilienmarkt auch Immobilien-Anlagen in diesem Raum hochinteressant machen.

Der Grossraum Mittelland ist zentral in der Schweiz gelegen und hervorragend für den privaten und den öffentlichen Verkehr erschlossen. Dazu kommen traditionell gewachsene Industrie- und Dienstleistungsaktivitäten, die mit den Standorten des Mittellandes verbunden sind. Diese Faktoren stützen eine gedeihliche wirtschaftliche Entwicklung der heute nach Zürich und Basel als dritte «Metropolitan Area» der deutschen Schweiz gehandelten Gegend. Das Mittelland wird von mehreren Wirtschaftszweigen geprägt. Dazu gehören das Cluster der Uhren und Feinmechanik.

Die Regionen Biel und Solothurn gelten bei vielen immer noch als strukturge-schädigt. Schaut man etwas näher hin, so zeigt sich eine Wirtschaftssituation, die durchaus von günstigen strukturellen Einflüssen profitiert. In keiner anderen Region der Schweiz entwickelten sich in den letzten 10 Jahren so viele neue Hightech-Unternehmen, die ihre Venture-Phase erfolgreich bestanden haben und gefestigt sind. Das Feinmechanik-Cluster hat sich über die Uhrenindustrie hinaus dynamisch hin zur Medizinaltechnik, zur Mikromechanik und zur Automo-

bilzulieferbranche verbreitert. 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, Synthes-Stratec und Ziemergruppe, aber auch eine beachtliche Zahl damit verbundener Klein- und Mittelbetriebe. Im Schatten dieser bekannten Häuser sind viele kleinere Marken aufgeblüht, die hochpräzise Maschinen und Präzisions-

### Standorte Portfolio



Gelb markiert: aktuelle Portfoliostandorte, rot markiert: Weitere Zielstandorte

teile in alle Welt liefern. Die Region weist gemäss den Analysten des Economic Research der Credit Suisse denn auch ein überdurchschnittlich gutes Chancen-Risiko-Profil für industrielle Aktivitäten auf. Auch die Region Bern mit ihrem Verwaltungs-Cluster bleibt im Wohnbereich und auch im Büroflächenmarkt für sorgfältig recherchierende Investoren attraktiv. Die Kantone Aargau und Luzern profitieren sehr stark von den Entwicklungen in der Agglomeration Zürich.

Abschliessend sei noch daran erinnert, dass die Arbeitslosenquoten der Kantone Bern, Solothurn, Aargau und Luzern unter dem Schweizerischen Durchschnitt liegen.

# Zum Erwerb der Schaffner Immobilien in Luterbach

**Interview mit  
Dr. Martin Zwysig,  
Executive Vice President & Chief Financial  
Officer der Schaffner  
Gruppe**



*Weshalb hat Schaffner seine Liegenschaften in Luterbach verkauft?*

Schon vor einigen Jahren sind Teile der Produktion der Schaffner AG nach Thailand verlegt worden. Dadurch wurden etliche Flächen im angestammten Haus frei. Man konnte diese zwar an andere Firmen vermieten, doch gab es bei Mieterwechsel immer wieder Leerstände. Die Bewirtschaftung einer industriellen Immobilie ist für ein Elektronikunternehmen wie die Schaffner AG lediglich ein Nebenerwerb. Sie kann sich diesem Geschäft weder professionell annehmen noch genügend Zeit dafür aufbringen. Zuerst dachte Schaffner nur an einen Teilverkauf der nicht mehr benötigten Gebäudeteile. Doch auch für die Betriebsliegenschaften ist Professionalität gefragt, über die ein Elektronikunternehmen nicht

ohne weiteres verfügt. Schaffner begann deshalb mit dem Gedanken zu spielen, die ganze Liegenschaft in sachkundige Hände zu übergeben.

*Welche Vorteile bringt Schaffner die Zusammenarbeit mit einem Immobilienpartner?*

Schaffner will seine finanziellen Ressourcen primär in die Produktion fließen lassen und nicht in Liegenschaften binden. Ausser am Firmenstandort Luterbach hielt das Unternehmen daher keine eigenen Liegenschaften mehr. Wichtig ist Schaffner die durch die Verkäufe gewonnene finanzielle Flexibilität. Diese ist nötig, da das Unternehmen stark wächst, beispielsweise zur Zeit in Shanghai. Neben der Entlastung der Bilanz ist diese Flexibilität nun auch für Luterbach gegeben. Schaffner kann bei Bedarf anders disponieren und muss sich nicht mehr um die Liegenschaft kümmern. Der Immobilienpartner nimmt die Bewirtschaftung fachkundig und kompetent ab und gibt mit einem langfristigen Mietvertrag die nötige Standortsicherheit.

*Wieso hat Schaffner als den richtigen Partner die Espace Real Estate AG ausgewählt?*

Es war für uns wichtig, so Dr. Zwysig, einen Immobilienpartner zu wählen, der rasch und serviceorientiert auf die Anforderungen des Unternehmens eingeht. Bereits während der ersten Kontakte mit der Espace Real Estate AG haben wir gespürt, dass wir gut zueinander passen. Wir erhielten von dieser Gesellschaft faire und ehrliche Angebote. Diese Eigenschaften sind uns sehr wichtig, weil wir auch nach dem Verkauf der grösste Mieter dieser Liegenschaften sind. Natürlich hatten wir auch Interessenten aus anderen Landesteilen. Die Nähe zu unserem Partner wird uns aber eine vertrauensvollere Zusammenarbeit ermöglichen. Daraus erwarten wir letztlich auf unsere Bedürfnisse abgestimmte Dienstleistungen. Eine anonyme Abteilung eines von Zürich aus operierenden Grossinvestors kann diese nicht vergleichbar erbringen.

## Landhaus Schaffhausen: Baubeginn im Januar 2007

Es ist richtig, Schaffhausen gehörte wirklich nicht zu unserem geografischen Kerngebiet. Aber wir konnten im Jahr 2004 der Einladung zur Teilnahme an einem Investorenwettbewerb «Projekt Landhaus» nicht widerstehen. Und wir haben diesen Wettbewerb gewonnen! Inzwischen sind wir in der Stadt Schaffhausen dank unserer guten Zusammenarbeit mit dem Schaffhauser Architekturbüro Hofer Kick AG und den dortigen Behörden gut verankert.

Das Projekt entwickelt sich. So konnte Ende August 2006 die Espace mit einem kleinen Anlass den Start der offiziellen Vermarktung der Räume und Flächen des Projektes Landhaus in Schaffhausen feiern. Gleichzeitig erschien unter [www.landhaus-schaffhausen.ch](http://www.landhaus-schaffhausen.ch) eine neue

Website, die aktuell über das Projekt informiert. Rund 70% der Flächen sind bereits an die Unilever Schweiz vermietet. Der Bau wird planmässig im Januar 2007 beginnen, wobei die Bauzeit rund 18 Monate beträgt. Die Räumlichkeiten werden ab Juni 2008 den Mietern zur Verfügung stehen. Im Landhaus werden die folgenden Flächen zur Vermietung angeboten: ca. 5'600 m<sup>2</sup> Verkauf und Dienstleistung, neun moderne Traumwohnungen mit grosser Terrasse, 130 Einstellhallenplätze und 29 Kurzzeitparkplätze für Kunden. Selbstverständlich ist das ganze Gebäude rollstuhlgängig. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 27 Mio. Die Vermietung wird von der IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhausen, betreut. Der Bau ist energietechnisch und ökologisch



optimiert. Dazu gehören u.a. moderne Isolierverglasung, gute Wärme- und Schallisolation, Zwangslüftung und Wärmerückgewinnung. Die Wärme und Kälte werden aus dem Grundwasser gewonnen. Die Baubewilligung wurde vor wenigen Wochen erteilt. Allerdings ist noch eine Einsprache hängig, welche einen Nebenpunkt betrifft.