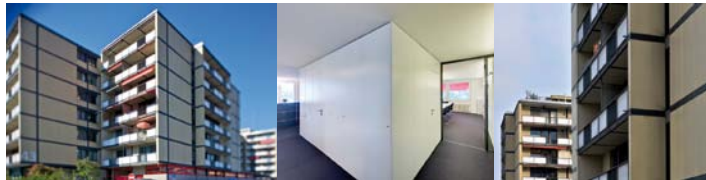


FOCUS



Verwaltungsrat Jörg Kaufmann: Seit Mai 2010 im Amt

**Interview mit Jörg Kaufmann,
Mitglied des Verwaltungsrats der
Espace Real Estate AG**



Sie können auf eine mehr als vierzigjährige Tätigkeit im Bankgewerbe blicken. Was hat Sie bewogen, das Verwaltungsratsmandat von Espace, einer Immobiliengesellschaft, anzunehmen?

Es war immer mein Wunsch, spätestens mit 60 Jahren in Pension zu gehen und mich danach mit etwas Anderem, Neuem zu beschäftigen. Schon während meiner Banktätigkeit hat mich das Immobiliengeschäft interessiert, ja geradezu fasziniert. Diese Faszination war es dann auch, die mich bewogen hat, das Mandat bei Espace anzunehmen.

Espace gelang es, sich sowohl auf dem Finanz- als auch auf dem Immobilienmarkt zu positionieren. Wie beurteilen Sie die Stellung von Espace auf diesen beiden Märkten? Insbesondere durch eine Konzentration auf das Mittelland erreichte Espace in den vergangenen Jahren im Bereich der Büro-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industrieliegenschaften eine bedeutende Stellung. Damit kann Espace auch Anlagemöglichkeiten offerieren, die weitgehend unabhängig von Inflation und der Bewertung der Finanzmärkte sind. Die erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhungen bestätigen das vorhandene Interesse der Kapitalanleger an indirekten Immobilienanlagen in dieser Region.

Espace verfügt über ein breit angelegtes Entwicklungspotenzial. Für welche Schwerpunkte möchten Sie sich besonders stark machen?

Mir liegen die objektmässige und die geographische Diversifikation besonders am Herzen.

Was schätzen Sie besonders an Espace?

Espace ist ein erfolgreiches und gut geführtes Unternehmen, das hauptsächlich in meiner engeren Heimat – dem Mittelland – tätig ist. Trotz starkem Wachstum verfügt Espace über eine gute Eigenkapitalbasis und über eine langfristige und gesunde Finanzierung.

Wir wissen, wo Licht ist, ist auch Schatten. Wo sehen Sie bei Espace Verbesserungspotenzial?

Ich sehe hauptsächlich bei den folgenden drei Punkten Verbesserungspotenzial:

- Bei der objektmässigen Diversifikation, d.h. der Erhöhung des Anteils an Wohnliegenschaften und damit der Reduktion des Anteils an Büro-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften
- Bei der geographischen Diversifikation, d.h. der Erhöhung des Anteils von Liegenschaften ausserhalb des Kantons Solothurn
- Bei der Reduktion der Leerstandsquote.

Ich bin mir bewusst, dass die Leerstandsquote von Espace im Branchenvergleich gut mithalten kann. Erfreulicherweise blieben auch die Auswirkungen der Wirtschaftskrise im Rahmen. Da sich aber eine Verminderung des Leerstandes unmittelbar auf den Erfolg des Unternehmens auswirkt, behalte ich diese Quote besonders im Auge.

Sie wurden im vergangenen Jahr zum Verwaltungsratspräsidenten der Gebäudeversicherung Bern (GVB) gewählt. Beeinflusst dieses Amt Ihre Beurteilung von Immobilien?

Ja, durchaus. War es während meiner Banktätigkeit überwiegend die Beurteilung einer Liegenschaft aus der Sicht des Geldgebers, sind nun noch eine Reihe weiterer Aspekte aus der Sicht des Versicherers und des In-

vestors hinzugekommen. Ich denke hier an die möglichen Auswirkungen einer Klimaveränderung auf den Standort einer Liegenschaft, an die Schadensprävention, an das Energieeinsparungs- und an das Umnutzungspotenzial, um nur einige zu nennen.

Abschliessend eine Frage an den Bankfachmann: Wie werden sich nach Ihrer Einschätzung die Zinsen in der Schweiz entwickeln?

Schon seit Jahren hören wir von Prognostikern, dass die Zinsen steigen werden. Sie sind noch nicht gestiegen, im Gegenteil. Die Zinssätze verharren auf einem historischen Tiefstand.

Ich denke, dass die Nationalbank die Zinsen nicht im Alleingang erhöhen wird, sondern auf ein Zeichen der Europäischen Zentralbank (EZB) wartet. Bei der EZB sind aber m.E. keine Anzeichen einer Zinserhöhung erkennbar, weshalb auch das Zinsniveau in der Schweiz noch länger tief bleiben könnte. Persönlich habe ich von diesen historisch tiefen Zinsen profitiert und – wie Espace auch – meine Hypotheken langfristig abgeschlossen.

Jörg Kaufmann, am 20. April 1947 in Grenchen SO geboren, ist Eidg. dipl. Bankfachmann mit Zusatzausbildung an der Stanford University in Stanford/USA. Er war in verschiedenen Kantonen in unterschiedlichen Verantwortlichkeiten im Bankgewerbe tätig. Im Jahr 2002 übernahm er sowohl die Leitung des Privat- und Firmenkundengeschäfts der UBS als auch die Gesamtleitung der UBS Region Mittelland. Per 01. Mai 2007 wurde Jörg Kaufmann pensioniert. Seit 2008 ist er Verwaltungsrat, seit 2009 Präsident des Verwaltungsrats der Gebäudeversicherung Bern. Er übt weitere Verwaltungs- und Stiftungsratsmandate aus.

Jörg Kaufmann wohnt in Ittigen BE, ist verheiratet und Vater von zwei erwachsenen Söhnen.

Neues vom Espace Real Estate Portfolio



Zuchwil SO, Brunnmattstrasse 26 ff.

Sie sind wahre Eyecatcher, die sanierten Gebäude in der Brunnmattstrasse in Zuchwil. Diese Mehrfamilienhäuser mit 83 Wohnungen waren Bestandteil eines aus Wohnliegenschaften bestehenden Immobilien-Pakets, das Espace Anfang des Jahres 2006 von Vorsorgeeinrichtungen der Sulzer Immobilien AG, Winterthur, erworben hat.

Bereits zu diesem Zeitpunkt war erkennbar, dass eine Dachsanierung der Gebäude, die Ende der 1980er Jahre errichtet wurden, nicht allzu weit hinausgeschoben werden

durfte. Die Kosten dieser Sanierung und auch die Kosten für eine Verschönerung der Fassaden wurden im Kaufpreis berücksichtigt. Es bot sich an, die Arbeiten zusammen zu vergeben, da für beide Sanierungssegmente Baugerüste aufzustellen waren.

Für Espace war es ein Anliegen, die von Familien und Singles bewohnten Gebäude nicht nur zu renovieren, sondern den Charakter der Wohnanlage mit Farbe und Natur freundlicher zu gestalten. Neben der Überwachung der grundlegenden Maler- und Sanierungsaufgaben waren deshalb vom

begleitenden Architekturbüro zusammen mit den Handwerkern Vorschläge zur Aufwertung des äusseren Erscheinungsbildes zu erarbeiten. Espace prüfte verschiedene Varianten und entschied sich – nebst der vollständigen Dachsanierung – für eine rein farbtechnische Umgestaltung der Fassaden.

Espace band die Mieter, die während eines längeren Zeitraums von den in zwei Etappen auszuführenden Arbeiten tangiert waren, von Anfang an in das Projekt mit ein. Sie wussten, was auf sie zukommen wird. Denn nicht nur die Gebäude, auch die gesamte Umgebung einschliesslich der Spielplätze wurden aufgefrischt.

Aber nicht nur die Mieter genossen ihre freundliche, farbenfrohe Wohnanlage. Auch ein Mitarbeiter des Malerbetriebs hatte offensichtlich eine ganz spezielle Freude an diesem Auftrag. Er hat ihn nämlich zum Thema seiner Diplomarbeit erkoren, die er zum Abschluss seiner Ausbildung zum eidg. dipl. Malermeister zu erstellen hatte. Espace gratuliert dem jungen Meister zum bestandenen Examen.

Zur Pensionierung von Gisela Schwinges

Für Espace ist Gisela Schwinges die Frau der ersten Stunde. Sie hat bei der Gründung und der Entwicklung der Espace Real Estate AG auf allen Ebenen massgeblich mitgewirkt. Von 2001 bis 2009 war sie Mitglied der Geschäftsleitung (CFO). Ihre Talente hat sie an vielen Fronten eingesetzt, je nachdem, ob die Bedürfnisse gerade in der Rechnungslegung, im Bankengeschäft, der Bewirtschaftung, bei Fusionen, Erwerben oder der Kommunikation lagen. Gisela Schwinges ist eine ausgezeichnete Finanz- und Rechnungswesen-Fachfrau der «alten Schule». Mit ihrer Gewissenhaftigkeit und ihrem kritischen Geist war sie stets ein starkes Rückgrat von Espace – eben ein «Backbone», wie es neudeutsch heisst.

Gisela Schwinges wurde am 28.08.1947 im Schwarzwald geboren. Nach einer Berufslehre und mehreren Praxisjahren studierte sie Ökonomie mit den Schwer-



punkten Steuerrecht, Wirtschaftsprüfung, Finanz- und Rechnungswesen. Sie spezialisierte sich nach Abschluss des Studiums auf das deutsche Steuerrecht und legte das Steuerexperten-Examen beim Hessischen Ministerium der Finanzen in Wiesbaden ab. Gisela Schwinges war rund 20 Jahre leitend in überregional ausgerichteten hessischen und südbadischen Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaften als Expertin für Steuer- und Gesellschaftsrecht sowie als Prüfungsleiterin bei Unternehmensprüfungen tätig. Durch Weiterbildung an der Universität Bern und bei privaten Veranstaltungen er-

warb sie sich innerhalb ihres Fachgebietes einschlägige Kenntnisse im Bereich des schweizerischen Immobilienmarktes.

Es war der Wunsch von Gisela Schwinges, nach ihrem 62. Geburtstag arbeitsmässig kürzer zu treten. Sie ist deshalb Ende August 2009 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden. Seither hat sie Espace als «Beauftragte der Geschäftsleitung» temporär bei speziellen Aufgaben unterstützt. Sie gewährleistete damit nicht nur einen reibungslosen Übergang ihres Aufgabefeldes auf den Nachfolger, sondern konnte vor allem ihre sprachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten bei der Gestaltung der Webauftritte für neue Espace-Projekte und bei der Redaktion der Espace-Publikationen wirkungsvoll einsetzen.

Der Verwaltungsrat und das ganze Espace-Team danken Gisela Schwinges für die langjährige, loyale und wertvolle Zusammenarbeit. Für den Ruhestand wünschen wir ihr viel Gefreutes und eine tolle, erfüllte Zeit.