

# FOCUS



## Espace baut mit voller Kraft Neues

**Interview mit Andreas Markwalder, Leiter Vermögensanlagen und Projektleitungen der Pensionskasse GastroSocial, Aarau**



*Wie hoch sind die Anlagen der Pensionskasse GastroSocial und wie sind sie aufgliedert?*

GastroSocial verwaltet zum aktuellen Zeitpunkt ca. 4 Mrd. CHF. Die strategische Asset-Allocation setzt sich aus 37% Nominalwertanlagen, 30% Aktien, 5% Cashflowstarken Anlagen wie Hypotheken und Infrastrukturanlagen, 3% Rohstoffe sowie 25% Immobilien zusammen. Im Anlagensegment Immobilien werden 80% der Mittel im Inland und 20% im Ausland investiert.

*Welche Voraussetzungen muss eine nicht kotierte Aktie erfüllen, damit Sie von GastroSocial gehalten werden kann?*

Unternehmen von nicht kotierten Wertpapieren müssen vor allem in den Bereichen Corporate Governance und Transparenz denselben Kriterien genügen, die auch für Unternehmen von kotierten Aktien gelten. Im Bereich der eigentlichen Private-Equity Anlagen sind die Anlagen grundsätzlich auf Fund-of-Funds Anlagen beschränkt.

*Welche Bedeutung hat die Beteiligung an Espace im Portfolio von GastroSocial?*

Volumenmässig ist die Beteiligung an Espace von geringer Bedeutung. Aufgrund des regionalen Schwergewichts im Mittelland trägt Espace jedoch zu einer besseren Diversifikation des Schweizer Liegenschaftsportfolios von GastroSocial bei. Espace hebt sich in dieser Beziehung positiv von vielen anderen Immobiliengesellschaften ab, die primär in den Ballungszentren Zürich und Genf investieren.

*Welches sind Ihre Erwartungen an Espace?*

Espace sollte sich aus unserer Sicht durch eine stabile positive Wertentwicklung, eine hohe Eigenkapitalrendite, eine regelmässig ansteigende Ausschüttungsrendite und ein qualitativ gutes Liegenschaftsportfolio auszeichnen. Nicht gewünscht wäre jedoch ein Wachstum um jeden Preis, Ausschüttungen aus der Substanz des Unternehmens sowie eine Verlagerung des geografischen Fokus.

*In welche Richtung soll sich Espace in den nächsten Jahren entwickeln?*

Wünschbar wäre ein weiteres moderates Wachstum in den Regionen Mittelland und Romandie. Die für die Zukunft angedachte Entwicklung der eigenen Grundstücke ist im aktuellen Umfeld sicher eine sehr sinnvolle und wertvermehrnde Strategie. Eine Kotierung der Aktie ist nicht um jeden Preis anzustreben, die Marktgängigkeit würde sich jedoch erhöhen und eine Verbreiterung der Kapitalbasis vereinfachen.

Andreas Markwalder, 1968, hat sein Wirtschaftsstudium, Fachrichtung Wirtschaftsinformatik, an der Uni Zürich abgeschlossen und sich in den Bereichen Finanzen, Immobilien, Führung, IT, Projekt- und Qualitätsmanagement weitergebildet. Er hält verschiedene Stiftungs- und Verwaltungsratsmandate.

Andreas Markwalder ist verheiratet und wohnt in Oberägeri/ZG.

## Bauprojekte von Espace

### Luterbach, Rössliwiese, Hauptstrasse



Das markante Gebäude steht im Zentrum von Luterbach, in der Nähe von Läden, Gemeindezentrum und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Liegenschaft bietet ein breites Angebot von 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen, Arztpraxis und Einstellhalle. Der Vermietungsstand betrug bei Redaktionsschluss 90%.

Wohnungen	22
Arztpraxis (m <sup>2</sup> )	302
Einstellhallenplätze	24
Anlagekosten geplant	Mio. CHF 9.47
Baubeginn	Herbst 2009
Fertigstellung	März 2011
Infos unter	<a href="http://www.roessliwiese.ch">www.roessliwiese.ch</a>

### Heimberg, Bachmematte



Der Standort zeichnet sich durch eine zentrale Lage aus. Vier markante Volumen mit Wohnnutzung stehen auf einem Sockelgeschoss mit Verkaufs- und Dienstleistungsflächen (Hauptmieterin Raiffeisenbank). Die grosszügigen Wohnungen (2½ bis 4½ Zimmer) sind auf den angrenzenden Grünraum ausgerichtet.

Wohnungen	29
Verkaufsfläche (m <sup>2</sup> )	942
Einstellhallenplätze	71
Anlagekosten geplant	Mio. CHF 16
Baubeginn	April 2011
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2013

## Das Immobilienportfolio

### Die Entwicklung im Jahr 2010

Der Umfang des Immobilienportfolios von Espace blieb mit CHF 457.3 Mio. (CHF 458.6 Mio.) im Jahr 2010 fast unverändert. Drei Liegenschaften und zwei Terrains wurden verkauft. Ein Arrondierungskauf wurde getätigt. Eine Wohnliegenschaft mit 22 Wohnungen und einer Arztpraxis wurde gebaut und im Frühjahr 2011 beinahe voll vermietet fertiggestellt.

Diese Entwicklung hat eine klare Zielsetzung. Espace legt künftig mehr Gewicht auf den Neubau und den Erwerb von neu gebauten Anlageobjekten. Dies hat im Wesentlichen drei Gründe. Espace will damit das Portfolio verjüngen, die Kostenstruktur verbessern und die Risiken vermindern. Das Portfolio wird dadurch ökologisch nachhaltiger.

### Kräftige Ausbauschritte geplant

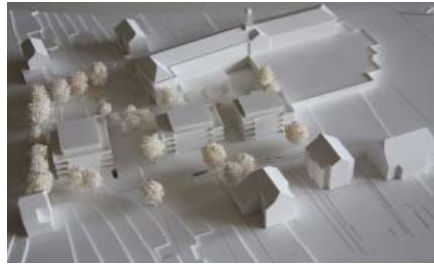
Nicht weniger als elf Neubauprojekte oder Erweiterungen von bestehenden Liegenschaften sind in Ausführung oder in Planung. Gesamthaft beträgt das Anlagevolumen der sich in Planung befindlichen Bauten ca. CHF 160 Mio., wovon ca. CHF 120 Mio. auf Wohnen und ca. CHF 40 Mio. auf Gewerbe und Industrie entfallen.

Espace verfügt über ca. 300'000 m<sup>2</sup> Baulandreserven für Wohn-, Gewerbe- und Industriebauten. Sie erlauben, das Portfolio in den nächsten Jahren eigenständig auszubauen, neue Erträge zu erwirtschaften und die Rentabilität zu steigern. Diese Ausgangslage ist derzeit vorteilhaft, weil sich die Preise für den Kauf von bestehenden Renditeliegenschaften immer noch auf einem Niveau bewegen, auf dem sich eine attraktive Rendite nicht erzielen lässt.

### Werterhaltung und ökologische Nachhaltigkeit

Werterhaltung und Unterhalt der älteren Bauten, energetische Optimierung und Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen sind für Espace zentrale Anliegen. In den vergangenen drei Jahren hat Espace insgesamt 11 Liegenschaften mit CO<sup>2</sup>-neutralen Heizsystemen ausgerüstet. Weitere Umrüstungen sind geplant. Neubauten werden inskünftig durchwegs nach modernsten ökologischen Standards gebaut.

### Lengnau, Solothurnstrasse



Die Überbauung befindet sich in einem zentralen Wohnquartier von Lengnau. Das Dorfzentrum, Schulen und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Geplant sind günstige Familienwohnungen. Die Überbauung wird auf eigenem Terrain realisiert.

Wohnungen	25
Parkplätze	51
Anlagekosten geplant	Mio. CHF 9.5
Baubeginn	Herbst 2011
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2013

### Grenchen, Maria Schürer Strasse



Auf dem ruhigen und zentrumsnahen Grundstück werden Mietwohnungen im mittleren Segment gebaut. Komfortable Erschliessungen, sorgfältig gestaltete Aussenräume und optimal orientierte 2½- bis 4½-Zimmer-Wohnungen mit Fernsicht zeichnet die Überbauung aus.

Wohnungen	33
Einstellhallenplätze	55
Anlagekosten geplant	Mio. CHF 11.5
Baubeginn	Herbst 2011
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2013

### Weitere Bauprojekte in Planung

**Wissensteinfeld A1 / Derendingen:** Erschliessung von 68'442 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Industriezone / Infos unter [www.wissensteinfeldA1.ch](http://www.wissensteinfeldA1.ch)

**Wissensteinfeld A1 / Subingen (KMU-Zentrum):** 1) Realisierung einer Industriehalle (ca. 3'600 m<sup>2</sup>) mit Büros (2'500 m<sup>2</sup>) für zwei Unternehmen, 2) Umzonung von ca. 20'000 m<sup>2</sup> Terrain in Wohn- und Arbeitszone / Infos unter [www.wissensteinfeldA1.ch](http://www.wissensteinfeldA1.ch)

**Zuchwil, Amselweg/Drosselweg:** Bereitstellen von Terrain für den Neubau von ca. 155 Wohnungen

**Thun, Schadaugärtnererei:** 82 Wohnungen, davon 66 in Neubauten und 16 in historischen Gebäuden, Einstellhalle mit 159 Parkplätzen / Infos unter [www.schadaugaertnererei.ch](http://www.schadaugaertnererei.ch)

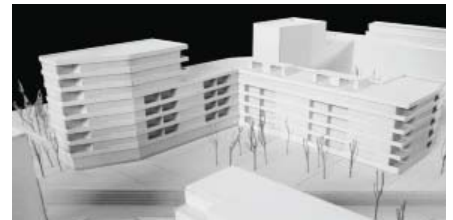
### Biel, Längfeldweg (Sanitas Troesch)



Die Dienstleistungs- und Gewerbeliegenschaft befindet sich im Hauptentwicklungsgebiet von Biel, am Autobahnzubringer Richtung Solothurn. Die Liegenschaft wird zeitgerecht für den Hauptmieter Sanitas Troesch im ersten Quartal 2013 vollendet werden.

Bürofläche (m <sup>2</sup> )	2'528
Ausstellungsfläche (m <sup>2</sup> )	2'718
Einstellhallenplätze	110
Anlagekosten geplant	Mio. CHF 18
Baubeginn	Winter 2011/2012
Geplante Fertigstellung	Frühjahr 2013

### Biel, Schüss Quattro



Im Bild sehen Sie die erste von drei Etappen. Die Bebauung bietet zeitgemässes Wohnen im städtischen Umfeld. Die Wohnungen profitieren von der unmittelbaren Nähe zum Zentrum von Biel (Bahnhof in Fussdistanz) sowie von der überdurchschnittlich hohen Qualität der Aussenräume mit renaturiertem Bachlauf (Kleine Schüss).

Wohnungen	63
Einstellhallen- und Aussenparkplätze	90
Anlagekosten geplant	Mio. CHF 25
Baubeginn	Winter 2011/2012
Geplante Fertigstellung	Herbst 2013