

# FOCUS



## Ausbau der Wohnhalle AG Safenwil und weitere Projekte von Espace

### Interview mit René Ernst, Mitinhaber der Wohnhalle AG, Safenwil



*Die Wohnhalle AG ist in kurzer Zeit sehr erfolgreich geworden. Was ist das Besondere am Angebot der Wohnhalle AG?*

Die Wohnhalle AG ist der grösste Outlet in der Schweiz für Qualitäts- und Markenmöbel. Dank der gezielten Einkaufsstrategie können diese Möbel zu unschlagbaren Preisen angeboten werden. Dies ist unsere Differenzierung von den Mitbewerbern in einem hart umkämpften Markt.

Wir kaufen erstklassige Möbel von renommierten, internationalen Herstellern ab Ausstellungen, Überproduktionen und Falschbestellungen. Ebenfalls kaufen wir bei namhaften Lieferanten „leere Produktionskapazitäten“ ein und lassen grössere Mengen von gut verkäuflicher Ware für uns produzieren. Diese Möbel sind dann auch sofort verfügbar. Dank der Mitgliedschaft bei einer der grössten internationalen Möbeleinkaufsgruppen, welche über 1 Mrd. CHF Jahresumsatz macht, haben wir die Möglichkeit, uns aus einem grossen Sortiment preisgünstig zu bedienen. So können wir hochwertige Produkte zu unschlagbaren Preisen anbieten.

*Im Gegensatz zu Ihren Mitbewerbern haben Sie einen Standort ausserhalb gut frequentierter Einkaufsmeilen gewählt. Was ist der Grund?*

Bei gut frequentierten Lagen ist die Miete für unser Geschäftsmodell zu hoch. Im Möbelhandel werden 2'000 bis 2'500 m<sup>2</sup> Fläche benötigt, damit ein ausgewogenes Sortiment gezeigt werden kann. Damit die Rechnung aufgeht und wir international konkurrenzfähig bleiben, darf die Miete nicht mehr als 5% des erzielten Nettoumsatzes ausmachen. Dies ist an solchen Standorten kaum erreichbar. Sind die Aufwände für die Miete zu hoch, bleibt zu wenig Geld für Werbe- und Marketingmassnahmen übrig. Teure Einkaufsmeilen sind daher für uns nicht die richtigen Standorte.

*Haben die ehemaligen Industrieräume einen besonderen Zusammenhang mit Ihrem Angebot?*

Der Name 'Wohnhalle' wurde im Zusammenhang mit der Liegenschaft gewählt. Wir präsentieren schöner Wohnen in einer ehemaligen Industriehalle. Industrielofts sind populär. Unser Angebot kann in dieser



Atmosphäre hervorragend präsentiert werden. Eine Möbelausstellung in einer geeigneten Industriehalle, wie wir sie in Safenwil haben, ist in der ganzen Schweiz einmalig. Dies ergibt auch eine wichtige Differenzierung gegenüber den Mitbewerbern.

*Wie haben Sie während des Umbaus die Zusammenarbeit mit Espace erlebt?*

Die Zusammenarbeit war sehr konstruktiv und zielorientiert. Dafür danken wir Espace.

In kürzester Zeit wurden wir uns handels-einig und es konnte mit dem Umbau begonnen werden. Wenn wir heute das Resultat des Umbaus anschauen, können wir uns darüber freuen. Ich bin überzeugt, dass niemand diesen Entscheid bereuen wird.

*Wie weit ist die Unternehmung von der momentanen Wirtschaftsentwicklung beeinträchtigt?*

Der Euro-Zerfall und die immer wiederkehrenden schlechten Nachrichten haben unserer Branche schwer geschadet. Da die Verkaufspreise zum Teil bis zu 30% nach



unten korrigiert werden mussten, braucht es wesentlich mehr Verkäufe, damit der notwendige Umsatz erreicht werden kann. Ebenfalls haben wir in Safenwil unter der Umbauphase gelitten. Dank den grossen Anstrengungen unserer Mitarbeiter und dem guten letzten Quartal glauben wir aber, dass wir auch in diesem Jahr positiv abschliessen werden.



## Umbau der Wohnhalle AG, Striegelstrasse 8, Safenwil



Die Liegenschaft wurde 2003 voll vermietet erworben. Zwei Jahre später gab die Hauptmieterin überraschend den Betrieb auf. Zügig wurden zwei neue Hauptmieter gefunden, welche ihre Mietflächen seither mehrmals erweitert haben. Im Zuge der Neuvermietungen wurden mehrere Gebäudeteile saniert, zuletzt die ehemalige zweigeschossige Montagehalle. Auf den beiden vollständig erneuerten Geschossen stellt die Wohnhalle AG auf 2'500 m<sup>2</sup> ihr einmaliges Angebot sehr attraktiv aus. Am 12.10.2011 konnte die Neueröffnung gefeiert werden.

In den nächsten Jahren sind die Sanierung der übrigen Gebäudeteile, der Rückbau der Abbruchobjekte und die Überbauung der freien Baulandfläche mit Wohnungen geplant.

## Spatenstich an der Maria Schürerstrasse 7-11, Casa Romana, in Grenchen

Am 20.09.2011 begann Espace den Bau der «Casa Romana» mit dem traditionellen



Spatenstich. Der Name «Casa Romana» soll an den römischen Gutshof erinnern, welcher vor über zweitausend Jahren einmal hier stand. An der kleinen Feier wurde über den Standort, den Planungsverlauf und das Bauvorhaben informiert.

Gebaut werden drei Mehrfamilienhäuser mit 33 Mietwohnungen im mittleren Preissegment, einer Einstellhalle und einem attraktiv gestalteten Aussenraum. Sämtliche Wohnungen verfügen über grosszügige Balkone, jene im Erdgeschoss über eigene Sitzplätze im Freien. Sie sind alle rollstuhlgängig und hindernisfrei zugänglich.

Es soll eine gemischte Mieterschaft aus Älteren und Jungen, Alleinstehenden und Familien angesprochen werden.



Grenchen begrüsst das Bauvorhaben, da mit der Ansiedlung neuer Betriebe und der Expansion einheimischer Unternehmen ein beachtlicher Bedarf an neuen Mietwohnungen besteht.

## Umbau und Sanierung der Sägestrasse 73 in Köniz

Die Liegenschaft ist seit 2009 im Portfolio von Espace. Massgeblich für den Kaufentscheid war, dass sich die Gemeinde Köniz erfolgreich entfaltet, an zentraler Lage im Raum Bern liegt und eine ausgezeichnete Verkehrserschliessung hat. Köniz liegt im Trend und erhält immer mehr urbane Züge. Sowohl die Gemeinde als auch das Gebäude an der Sägestrasse 73 verfügen über ein grosses Entwicklungspotenzial.



Der Entscheid zur Sanierung des Gebäudes wurde im Sommer 2011 gefällt. Das beauftragte Architekturbüro hatte die Aufgabe, ein Dienstleistungs- und Gewerbegebäude mit moderner und zeitloser Erscheinung zu gestalten. Da die Liegenschaft teilweise vermietet ist, musste eine Lösung erarbeitet werden, die eine Sanierung unter Betrieb ermöglicht.

Der Vorschlag der Architekten sieht eine vorgehängte Metallfassade vor. Die Eingangsfront wird mit grosszügigem Vordach und verglastem Treppenhaus aufgewertet. Horizontale Fenster verleihen dem Gebäude eine elegante Erscheinung. Die Liftanlagen werden zur Optimierung der internen Organisation umgebaut und erneuert. Um das Parkplatzangebot auszubauen, wird das Lager im 1. UG zu einer Einstellhalle umgenutzt.

Gleichzeitig mit der Fassade und der Isolation der Gebäudehülle wird die gesamte Haustechnik erneuert, inkl. Umstellung der Heizenergie von Öl auf Gas. Dank dieser Massnahmen kann die Energieeffizienz massgebend verbessert werden. Erwartet wird eine Reduktion des Energieverbrauchs um 50%. Insgesamt stehen nach der Sanierung 4'879 m<sup>2</sup> Dienstleistungs- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Bis auf ein Geschoss mit 1'481 m<sup>2</sup> konnten bereits alle Flächen vermietet werden.

Der Baubeginn erfolgt noch im 2011. Die Fertigstellung ist auf Ende Juli 2012 geplant.

## Der Stand der weiteren Bauprojekte von Espace

### Schadaugärtnerei, Thun

Kirchmattweg 4-8, «Chilchmatt», Lengnau

Der Baubewilligung der zuständigen Behörde wird Anfang 2012 erwartet.

Die Baubewilligung zur Erstellung von 3 Mehrfamilienhäusern mit 25 Wohnungen und 51 Parkplätzen wurde erteilt. Der Spatenstich ist für Frühjahr 2012 geplant.

Längfeldweg 116, Biel (Sanitas Troesch AG)

Dienstleistungs- und Gewerbeliegenschaft mit 2'718 m<sup>2</sup> Ausstellungs- und 2'528 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Baubewilligung wurde erteilt. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2012 geplant. Von der Liegenschaft sind per Baubeginn 56% vermietet.

Solothurnstrasse 1, «Taubenloch», Biel

Die Baubewilligung für den Nordtrakt wurde erteilt. Der Baubeginn ist Anfang 2012 geplant. Die Vermietung ist per August 2012 vorgesehen.