



Aktuelle Analysen, Kommentare, Interviews | GV-Reportage | Immobilien | Nichtkotierte Aktien | Unternehmen | sponsored content

Espace Real Estate: «Servir et disparaître!» – Generalversammlung im Zeichen des Generationenwechsels

Von Tobias Wolff - 24. Mai 2019 | 560 | 0

«Servir et disparaître!» Gerne wird Friedrich der Grosse zitiert, wenn es zum Abschied aus einem Regierungsamt oder Unternehmen kommt. Manchmal passt dieses Zitat, öfter nicht. Ganz sicher aber haben die knapp 100 anwesenden Aktionäre an der 18. Generalversammlung der [Espace Real Estate](#) ihrem langjährigen Verwaltungsratspräsidenten Christoph M. Müller die Worte «Dienen und Abtreten» abgenommen: Er, der seit 2007 dem in Solothurn beheimateten Immobilienunternehmen zunächst als Verwaltungsrat, dann seit 2010 als Präsident des Gremiums diente, tritt nun ab und macht der nächsten Generation Platz.



Familie Müller ist eine der beiden Ankeraktionärinnen der Espace Real Estate. Vater Christoph M. Müller zieht

Kein Pathos, keine Tränen – der eine Müller geht, der andere kommt. Der jüngste Spross der Familie, Stephan A. Müller, wurde als Nachfolger seines Vaters in den VR gewählt. «Neue Ideen, ein neuer Approach – mein Sohn hat die entsprechende Ausbildung und Erfahrung, ich werde mich nicht einmischen, das kann er sehr gut alleine machen, ganz im Sinne meines Mottos „Servir et disparaître“», sagt Müller am Rande der GV über die zukünftige Rollenverteilung zwischen Vater und Sohn.

sich aus dem Verwaltungsrat zurück, Sohn Stephan A. Müller wird sein Nachfolger. Bild: Piotr Wiwowski, schweizeraktien.net

Der Sohn sieht strategisch weniger die Notwendigkeit von Veränderungen als die von Ergänzungen: «Offene Unternehmenskultur, Fokus auf die Opportunitäten, das hat sehr gut geklappt in der Vergangenheit, und das möchte ich in

meinem Einflussbereich weiterführen. Die Digitalisierung der Vermarktung voranzutreiben, da kann ich mit meiner Erfahrung und innovativen Konzepten einen Beitrag leisten», so Müller junior.

CEO blickt auf erstes «eigenes» Geschäftsjahr zurück

Der Generationenwechsel bei Espace Real Estate erstreckt sich aber nicht nur auf den Verwaltungsrat, sondern wurde auch bereits vor einem guten Jahr auf operativer Ebene vollzogen. Lars Egger, 44, blickte an der GV zum ersten Mal als CEO auf ein «eigenes» Geschäftsjahr zurück. Egger freute sich insbesondere darüber, dass es dem Unternehmen gelungen ist, 2018 die Leerstandsquote von 9,9% auf 7,3% zu senken, und dies in einem durchaus fordernden Marktumfeld. Allerdings hält die Gesellschaft den Prozentsatz für noch immer unbefriedigend. Im Bereich der Gewerbeimmobilien sei der Leerstand noch zu hoch, während er bei Wohnobjekten auf 3,3% gesunken sei. Die Lage auf dem Immobilienmarkt bleibe angespannt, insbesondere was den Bau von Renditeliegenschaften anbelangt.

Spannungsfeld Neubau versus Sanierung

Die Investitionen von 35.1 Mio. CHF in Neubauprojekte waren 2018 der Haupttreiber der Wertsteigerung des Immobilienportfolios, dessen Marktwert 2018 um 5% auf 671.8 Mio. CHF stieg. So viel wie 2018 mit 230 Wohnungen habe Espace noch nie gebaut, dazu sei die Erschliessung von 5'000m² Gewerbefläche gekommen, so Egger an der GV. «Es war ein aufregendes Jahr. Ich habe ein Unternehmen übernommen, das sehr gut aufgestellt ist und das hervorragend läuft. Aber ich habe auch festgestellt, dass es noch unglaubliches Potenzial für die Firma gibt. In meinem ersten Jahr konnten wir nur einen kleinen Teil dieses Potenzials abrufen. Wir haben viele Ideen, was wir künftig noch machen können», sagt Egger.



Das erste «eigene» Jahr als Geschäftsführer: Lars Egger freut sich über den gelungenen Einstand. Bild: Piotr Wiwowski, schweizeraktien.net

Und er gab auch gleich mit dem Ausblick auf das Geschäftsjahr 2019 einen Einblick in das Potenzial, das er für Espace Real Estate sieht. An mehreren Beispielen zeigte Egger den

Aktionären, was zusätzlich zu Neubauten denkbar ist: Sanierung, Aufstockung, Verdichtung und Anbauen an bestehende Immobilien – in dem Spannungsfeld von Sanierung vs. Neubau werde man sich künftig bewegen.

Projekt «Volaare» kommt zum Fliegen

Espace analysiert laut Geschäftsbericht laufend die Mikro-Entwicklung des heimischen Immobilienmarktes, insbesondere am Jurasüdfuss, und strebt damit eine Erhöhung der Gesamttrendite an. Ein Beispiel dafür ist das Projekt «Volaare» in Zuchwil. Im Herbst werden dort die ersten Mieter einziehen, bereits heute sind laut Egger 55 der 83 Wohnungen vermietet. Dieser Erfolg sei nicht zuletzt auf den Bedarf nach Wohnraum von Mitarbeitenden der Firma Biogen zurückzuführen, die Ende 2019 mit 600 neuen Arbeitsplätzen ihren Betrieb im direkt benachbarten Luterbach aufnehmen wird. Was dazu führt, dass auch die Nachfrage nach leer stehenden Gewerbeflächen auf dem Espace-Areal an der Nordstrasse belebt wird. Hier baut das Unternehmen den neuen Hauptsitz der Schaffner Gruppe, der Mitte 2019 bezugsfertig sein wird.

Gewollter Leerstand

Gewisse Räumlichkeiten werden bewusst nicht vermietet, um sie in naher Zukunft zu sanieren oder umzubauen. In der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43, in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof Solothurn, werden die kommerziellen Flächen leer belassen, um diese für neue Mieter umbauen zu können. Die Gebäude, die ein wenig an die Büromöbel USM Haller erinnern, wurden vollumfänglich saniert und strahlen in neuem Glanz. Hier bietet Espace vier Service-Appartements an, Unterkünfte auf Zeit, die den Mietern den gleichen Komfort wie in einem Hotel bieten. Die Nachfrage danach sei gross, alle Appartements konnten in kürzester Zeit vermietet werden, sagt Egger.



Die beiden Gebäude Zuchwilerstrasse 41/43 am Solothurner Bahnhof wurden von einem Schüler des legendären Architekten Fritz Haller erbaut. Nicht zufällig erinnern sie an das modulare Einrichtungssystem USM Haller. Unter anderem finden sich hier auch die Büros von Espace Real Estate. Bild: zVg.

Solche Trends aufzuspüren, darin sieht Egger auch den Vorteil des Generationenwechsels bei Espace. «Die Jungen, zu denen ich mich auch zähle, sind näher dran an den Mietern, vielleicht verstehen wir die Bedürfnisse einer jungen Familie etwas besser und können deshalb die entsprechenden Produkte anbieten. Die Erfahrung der Älteren hilft uns aber, wenn nötig den Übermut etwas zu zügeln und uns wieder in die richtigen Bahnen zu lenken.»

Erfahrung der Älteren

Grosse Erfahrung bringt der neu gewählte Verwaltungsrat Ueli Winzenried mit, Geschäftsführer der Gebäudeversicherung Bern und Verwaltungsrat der Jungfraubahnen. Er ersetzt Jürg Kaufmann, mit dem ein weiterer langjähriger VR das Unternehmen aus Altersgründen verlässt. Das Gremium des VR wird nach dem Rückzug von Müller nun von Andreas Hauswirth präsidiert, der den Ankeraktionär Artemis Real Estate vertritt. Müller habe in den vergangenen Jahren die Strategie massgeblich geprägt, es sei die pure Freude gewesen, mit einem Mann arbeiten zu dürfen, der stets Konsens gesucht, Humor verbreitet und Freude an der Arbeit gepredigt hat, so Hauswirth.



Der neue VRP der Espace Real Estate, Andreas Hauswirth. Bild: Piotr Wiwowarski, schweizeraktien.net

Alle Anträge werden angenommen



Das um 1722 erbaute Landhaus Solothurn liegt direkt an der Aare und diente als würdiger Rahmen für die 18. Generalversammlung von Espace Real Estate. Bild: Piotr Wiwowarski, schweizeraktien.net

Alle Anträge des Verwaltungsrats wurden im altherwürdigen Gemäuer des Landhauses Solothurn von den 99 Aktionären, die 79,6% der Stimmen repräsentierten, mit überwältigendem Mehr angenommen. Die Dividende verbleibt bei 4.75 CHF pro Aktie, vergleichsweise hohe 70% des Gewinns von 13.1 Mio. CHF werden damit ausgeschüttet.

Die einzige Wortmeldung kam von einer Aktionärin, die wissen wollte, warum keine Frau in den Verwaltungsrat Einzug halte. Noch-VRP Müller würde eine Verwaltungsrätin begrüßen, es habe auch schon Gespräche mit einer potenziellen Besetzung gegeben, aber schliesslich habe die Kandidatin abgesagt, so die

Antwort von Müller.

Die rundum harmonische GV endete nach fast zwei Stunden, die vielen Wahlen und Tagesordnungspunkte hatten hungrig und durstig gemacht. Das Palais Besenval lud zum dreigängigen Lunch mit gutem Wein. Vertiefende Gespräche zwischen Aktionären, Gästen sowie Mitarbeitenden und Verwaltungsrat von Espace dauerten bis in den Nachmittag.

Fotogalerie der Generalversammlung

Eintreffen der Aktionäre



[All photos](#)

Generalversammlung und Wahlen



[All photos](#)

Mittagessen und Networking



[All photos](#)

powered by [evenito](#)

Teilen mit:

