

Espace Real Estate AG: Portfolioausbau bringt höheren Gewinn, Dividende steigt

By Holger Geissler on 8. April 2015

• (0)



Quelle: Espace Real Estate

Die Espace Real Estate AG (Espace) setzt ihre Strategie des Portfolioausbaus durch die Entwicklung eigener Areale erfolgreich fort. So stieg der Verkehrswert des Immobilienportfolios der Gesellschaft im vergangenen Jahr um 5.1% auf 591.3 Mio. CHF. Verantwortlich für das Plus war in erster Linie die Fertigstellung des Geschäftshauses "cube116" und der Abschluss mehrerer Sanierungsprojekte.

Es gelang Espace Real Estate auch, zwei kleinere Arrondierungskäufe vorzunehmen. Trotzdem wurden nicht alle Ziele erreicht. So mussten bei den Vermietungen von Verkaufs-, Gewerbe- und Industrieflächen Preissenkungen gewährt werden. Deshalb blieben die Steigerungen der Mieterträge unter den Erwartungen und zusätzlich mussten Verkehrswerte von Liegenschaften berichtigt werden. Als Lichtblick erwies sich jedoch die durchwegs gute Vermietung von Wohnungen. Um erfolgreich am Markt bestehen zu können, ist generell eine sorgfältige Gesamtplanung von Neubauprojekten notwendig. Diese führt dazu, dass die Planungsphase inzwischen deutlich länger dauert als die Bauzeit. Wie die Geschäftsleitung betont, ist es für eine kontinuierliche Erweiterung des Portfolios mit Neubauten daher notwendig, mehr Projekte in der Planung zu haben als in der Ausführung. Aktuell hat das Unternehmen aus Solothurn sechs Projekte in der Planungs- und vier neue Renditeliegenschaften in der Bauphase.

Liegenschaftshandel mit deutlichem Zuwachs

Im Geschäftsjahr 2014 verzeichnete die Espace einen Anstieg der Mieterträge um 2.4% auf 30.7 Mio. CHF. Dieser gegenüber dem Portfolioausbau unterproportionale Zuwachs geht darauf zurück, dass im Berichtsjahr zwar beachtliche Neuvermietungen abgeschlossen wurden, diese aber erst im laufenden Jahr ertragswirksam werden. Ein deutliches Plus verzeichnete dagegen der Erfolg aus dem Liegenschaftshandel, der im Berichtsjahr bei 7.2 Mio. CHF lag. 2013 waren es nur 1 Mio. CHF. Der hohe Erfolg geht auf die Veräusserung des Industrieareals Wissensteinfeld in Derendingen zurück. Auf der Kostenseite waren die zusätzlichen Ansprüche, die die Mieter an eine Wohnung stellen, zu spüren. So wurden zusätzliche Investitionen und ausserordentliche Unterhaltsarbeiten notwendig. Diese liessen den Liegenschaftsaufwand um 26.1% auf 7.8



Mio. CHF steigen und brachten so beim Liegenschaftserfolg einen Rückgang um 3.8% auf 22.9 Mio. CHF.

Belastend auf den Betriebsgewinn wirkten sich die um 1 Mio. CHF auf 1.6 Mio. CHF gestiegenen negativen Neubewertungseffekte der Liegenschaften aus. Diese sind analog positiver Bewertungseffekte gemäss den Rechnungslegungsvorschriften Swiss GAAP FER, die von der Espace angewendet werden, in der Erfolgsrechnung zu verbuchen. Auch in den Sachabschreibungen sind Wertkorrekturen enthalten. Diese betreffen allerdings nicht die Rendite-, sondern nur die Entwicklungsliegenschaften, die noch nicht rentabilisiert sind. Die Höhe dieser Korrekturen erreichte im Geschäftsjahr 2014 den Wert von 1.2 Mio. CHF nach 125'000 CHF im Vorjahr.

Betriebs- und Reingewinn steigen zweistellig

Bereinigt um diese Effekte lässt sich ein Plus des Betriebsgewinns (EBIT) von 4.6 Mio. CHF auf 27.8 Mio. CHF ermitteln. Unter Einbeziehung der Bewertungseffekte resultiert ein Anstieg des EBIT um 2.3 Mio. CHF auf 24.7 Mio. CHF. Negativ auf das Ergebnis wirkte sich der um fast 300'000 CHF auf 9.7 Mio. CHF gestiegene Finanzaufwand aus. Auch bei den Steuern musste die Espace einen Mehraufwand von 600'000 CHF verbuchen. Dennoch ergibt sich unter dem Strich ein deutliches Plus im Reingewinn von 13.6% entsprechend einem Anstieg von 10.3 Mio. CHF auf 11.7 Mio. CHF. Die Aktionäre partizipieren am Gewinnanstieg mit einer um 0.25 CHF auf 4.50 CHF pro Aktie erhöhten Ausschüttung. Diese wird in der für Privatanleger in der Schweiz steuerfreien Form der Ausschüttung von Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen.

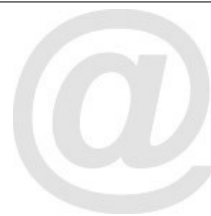
Im laufenden Jahr werden 86 neue Wohnungen fertiggestellt. Bereits per Jahresanfang wurde die Überbauung Chilchmatt in Lengnau BE mit 24 Wohnungen abgeschlossen. Am 1. Mai können die ersten der gesamthaft 62 Wohnungen in der Schwanengasse in Biel von den Mietern bezogen werden. Zwei weitere Gebäude sind derzeit in der Bauphase. Hierbei handelt es sich um Volaare in Zuchwil mit 29 Wohnungen und um Les Amis in Biel mit 72 Wohnungen. Die beiden Gebäude sind ab dem ersten Semester 2016 bezugsbereit. Eine Gewerbeliegenschaft in Biel wird aktuell saniert, eine weitere Sanierung in Oensingen wird noch im Jahresverlauf starten. In der Planungsphase befinden sich sechs Objekte mit insgesamt 294 neuen Wohnungen.

Die Geschäftszahlen der Espace fallen sehr erfreulich aus. Trotz der Mehraufwendungen für die Liegenschaften, welche die aktuelle Situation des Wohnimmobilienmarktes widerspiegeln, gab es ein deutliches Gewinnplus. Allerdings wurde auch Espace nicht von den Schwierigkeiten des gewerblichen Immobilienmarktes mit seinen Überkapazitäten verschont. Deutlich wird dies bei einem Blick auf die Leerstände. Vom gesamten Leerstand in Höhe von 13% der Liegenschaften entfallen 5.1 Prozentpunkte oder fast die Hälfte auf nicht erzielte Wiedervermietungen. Dieser Wert ist aber nur ein kleiner schwarzer Fleck, der allenfalls marginale Folgen für die Zukunft erwarten lässt. Die übrigen Leerstände sind von der Gesellschaft geplant. Hierzu zählen als grösste Position die Liegenschaften in Sanierung oder mit anstehender Sanierung (5.3%), gefolgt von den Erstvermietungen (1.8%), der erst nach dem Bilanzstichtag erfolgen sowie den zum Verkauf stehenden Objekten (0.8%).

Sehr erfreulich ist, dass es der Gesellschaft gelungen ist, sämtliche Investitionen des Berichtsjahres aus eigenen Mitteln zu finanzieren. Dies führte zu einer Verbesserung der Bilanzkennzahlen mit einem Anstieg der Eigenmittelquote um rund 1% auf 42.8%. Bezogen auf die von der Gesellschaft maximal angestrebten Verschuldungsquote von 65% besteht damit noch genügend Spielraum für anstehende Investitionen. Bis Jahresende 2014 konnte der Bestand an Finanzverbindlichkeiten um fast 7.6 Mio. CHF auf 314.8 Mio. CHF abgebaut werden. Die Reduktion führte auch dazu, dass die mittlere Laufzeit der Verbindlichkeiten um 10 Monate auf 4 Jahre und 8 Monate gesunken ist. Dieser für die Espace vergleichsweise tiefe Wert dürfte in der Zukunft mit dem Auslaufen von grösseren Verbindlichkeiten im laufenden und im nächsten Jahr wieder ansteigen.

Datum: 08.04.2015

schweizeraktien.net



Netzwerk für CH Aktien

Nebenwerte Schweiz
3011 Bern
031 381 90 90
www.nebenwerte.schweizeraktien.net

Medienart: Internet
Medientyp: Infoseiten

Online lesen

Themen-Nr.: 230.025
Abo-Nr.: 1074199

Die Aktien der Espace werden auf der ausserbörslichen Handelsplattform OTC-X der Berner Kantonalbank (BEKB) gehandelt. Auf der Basis der letztbezahlten Kurse von 147 CHF weisen die sehr rege gehandelten Titel einen leichten Abschlag von knapp 4% gegenüber dem inneren Wert auf. Sofern die vom Verwaltungsrat beantragte Ausschüttung von 4.50 CHF pro Aktie auf der Generalversammlung angenommen wird, weisen die Papiere eine attraktive Rendite von 3.1% auf. Auch wenn die Chancen auf hohe Kursgewinne eher klein ist, können sich die Aktionäre zumindest Hoffnungen auf die Wiederaufnahme einer Dividendenpolitik der früheren Jahre vor 2010 mit beständiger Erhöhung der Ausschüttung machen.