

Espace Real Estate: Immobiliengesellschaft bleibt 2017 weiter auf Erfolgskurs – Dividende soll auf 4,75 CHF angehoben werden

Investitionen gehen nach 2018 zurück. Höhere Ausschüttungen zu erwarten.

Von **Karim Serrar** - 3. April 2018

Die langfristige und auf nachhaltige Entwicklung ausgerichtete Geschäftsstrategie der **Espace Real Estate AG** setzte sich auch 2017 erkennbar fort. Dies wird im **Jahresabschluss 2017** nicht zuletzt am weiter auf 34,9% gesteigerten Anteil der Wohnimmobilien sichtbar. Noch vor fünf Jahren lag die Quote bei 23,5%. Der Reingewinn stieg 2017 um 2,2% oder 0,26 Mio. CHF auf 11,95 Mio. CHF. Daran sollen auch die Aktionäre teilhaben. An der GV am 17. Mai wird der Verwaltungsrat eine um 0,25 CHF erhöhte Dividende von 4,75 CHF je Aktie vorschlagen.



2017 wurde die erste Etappe mit 36 neuen Wohnungen der Überbauung «Les Amis» am Narzissenweg in Biel fertiggestellt. Bild: espacereal.ch

Die Gesellschaft setzt ihre Strategie zum Ausbau des Renditeportfolios kontinuierlich fort, nutzt aber gleichwohl Chancen sowohl zum opportunistischen Verkauf marginaler Vermögenswerte wie zur Stärkung des Portfolios an Standorten, die eine über dem Marktdurchschnitt liegende Dynamik aufweisen. So wurde 2017 die erste Etappe mit 36 neuen Wohnungen der Überbauung «Les Amis» am Narzissenweg in Biel fertiggestellt, wovon 34 Wohnungen bereits vermietet sind und somit zu den Mieteinnahmen beitragen. Die zweite Etappe, die aus weiteren 36 Wohnungen besteht, befindet sich derzeit im Bau.

Vielfach ist nach Überzeugung der Geschäftsleitung aber auch die Sanierung bestehender Wohnungen eine Alternative zum Neubau. So wurde die Sanierung von 154 Wohnungen am Amselweg/Drosselweg in Zuchwil 2017 abgeschlossen. Alle Wohnungen sind wieder vermietet. Die damit verbundenen Investitionen und die gesteigerten Mieteinnahmen trugen laut Geschäftsbericht wesentlich zur Wertsteigerung des Portfolios bei.

Portfolio-Optimierung als zentrales Thema

In Zofingen und Langenthal wurden jedoch auch zwei Liegenschaften veräussert, deren Potenzial als beschränkt angesehen wird. Ebenfalls verkauft wurde eine Baulandparzelle in Grenchen, da Espace dort noch ausreichend über Bauland an ertragreicheren Lagen verfügt. Diese Verkäufe

erlösten zusammen 13,8 Mio. CHF. Die Beispiele zeigen, wie Espace Real Estate das Portfolio strategiekonform auch auf der Mikroebene fortlaufend optimiert. Dazu zählt trotz der Fokussierung auf den Ausbau der Wohnliegenschaften auch die Nutzung von Marktchancen im Gewerbebereich wie an der Nordstrasse in Luterbach. Dort hat sich der US-amerikanische Biotech-Konzern Biogen in der direkten Nachbarschaft neu angesiedelt, was auch über die Region hinausgehend Impulse setzt. Unter anderem hat sich das Industrieunternehmen Schaffner Anfang 2018 im Umfeld für den Bau eines neuen Hauptsitzes mit Forschungs- und Entwicklungsabteilung entschieden. Investitionsvolumen: 17 Mio. CHF. Espace will die Liegenschaft sukzessive zu einem „Campus“ ausbauen und so die entstehende wirtschaftliche Dynamik sowohl nutzen wie auch weiter begünstigen.

2018 bildet Höhepunkt im Investitionszyklus

In Neubau und Sanierungen bestehender Liegenschaften wurden 2017 insgesamt 28,4 Mio. CHF investiert. Der Marktwert des Immobilienvermögens stieg durch Investitionen und Akquisitionen um 15,6 Mio. CHF oder 2,5% auf 639,9 Mio. CHF obwohl d

er Neubewertungseffekt mit minus 1,3 Mio. CHF negativ zu Buche schlug. 2018 werden die geplanten Investitionen mit insgesamt 64 Mio. CHF einen vorläufigen Höhepunkt erreichen. Das Investitionsvolumen im laufenden Jahr entfällt mit 57 Mio. CHF auf Neubauten und mit sieben Mio. CHF auf Sanierungsprojekte. Danach fallen die geplanten Investitionsvolumina bis 2021 schrittweise auf voraussichtlich 17 Mio. CHF zurück.

Geplante Investitionen

in Mio. CHF

Jahr	Neubau	Sanierung	Total
2018	57	7	64
2019	23	8	31
2020	18	7	25
2021	12	5	17

Quelle: Geschäftsbericht 2017

Zahlenwerk überzeugt

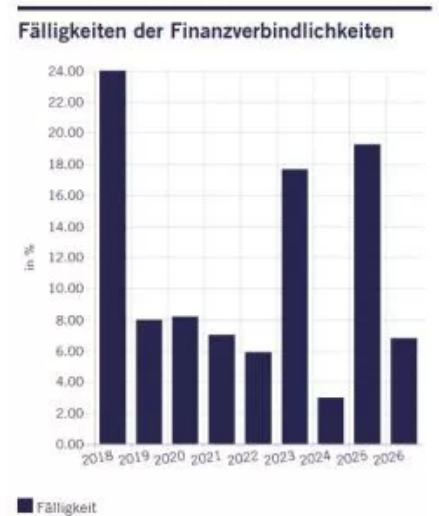
Das Zahlenwerk fällt zwar unspektakulär aus, überzeugt aber wiederum durch seine Konsistenz mit der ausformulierten Anlagestrategie von Espace Real Estate. Die Kennzahlen und ihre Entwicklung über die vergangenen Jahre reflektieren die konservative und doch chancenorientierte Anlagepolitik. So hat sich die vom Verwaltungsrat in den Vorjahren klar artikulierte vorsichtige Einschätzung zum Immobilienmarkt in der Schweiz mit mittlerweile teilweise rückläufigem Mietpreinsniveau und einem entstehenden Angebotsüberhang von neuen Bauten ja bestätigt. Durch Anpassungen in der marktorientierten Portfolio-Strategie wurde

weitgehend vermieden in wenig attraktiven Gemeinden zu dem Überangebot aktiv beizutragen. Auch manche Veräusserung von Liegenschaften in den letzten Jahren diente der Minimierung von Risiken. 2017 ging die Zahl der Mieter um annähernd 5% auf 1 152 zurück.

Portfolio-Verjüngung senkt Liegenschaftsaufwand

Der Liegenschaftserfolg nahm 2017 um 1,7% auf 25,8 Mio. CHF zu, obwohl die Erlöse aus Vermietung von 32,244 Mio. CHF auf 31,801 Mio. CHF gesunken sind. Neubauten steuerten 0,5 Mio. CHF zu den Erlösen bei, dagegen fielen 0,9 Mio. CHF Mieteinnahmen durch Liegenschaftsverkäufe im Vorjahr weg. Der Liegenschaftsaufwand ging unterdessen deutlich um 12,5% oder 0,9 Mio. CHF zurück, was das Unternehmen auf

die verfolgte Strategie der Modernisierung und Verjüngung des Portfolios zurückführt. Und auch der Finanzaufwand sank nennenswert um 7,5% oder 0,7 Mio. CHF aufgrund der extensiven Nutzung der sehr günstigen Refinanzierungskonditionen. Die mittlere Verzinsung gibt Espace Real Estate im Geschäftsbericht mit 2,17% an, die mittlere Laufzeit beträgt vier Jahre und drei Monate. Das ist nochmals eine wesentliche Senkung des Hypothekenzinses zum Vorjahr mit 2,44%.



Quelle: Geschäftsbericht 2017

Die Leerstandsquote ging von 10,1% im Vorjahr leicht auf 9,9% zurück. Ziel ist die Reduzierung, doch die Quote ist für ein Unternehmen, das baut, saniert, verkauft und entwickelt nicht wirklich hoch, sondern eher ein Fakt des Tätigkeitsspektrums und des aktiven Managements des Portfolios.

Eigenkapital steigt weiter

Stand Ende 2017 liegt das Eigenkapital der Gesellschaft bei 298,1 Mio. CHF. Umgerechnet auf die ausserbörslich u.a. auf [OTC-X gehandelten Aktie](#) der Espace Real Estate sind das 154,40 CHF, nach 152,69 CHF im Vorjahr. Die Eigenkapitalquote gibt das Unternehmen mit 44,4% an. Damit sieht sich Espace bestens in der Lage das „Portfolio weiterzuentwickeln und die Herausforderungen im Immobilienmarkt anzunehmen“: so der Lagebericht. Die Kapitaleinlagereserven in Höhe von 114 Mio. CHF, bzw. 59,04 CHF je Aktie seien ausreichend um

voraussichtlich während mehr als die nächsten 10 Jahre das Dividendenbetreffnis verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommenssteuerfrei auszuschütten.

Die Geschäftszahlen 2017 reihen sich nahtlos an die Zahlenreihen der Vorjahre an. Wenig überraschend oder gar spektakulär bestechen sie vielmehr durch bescheidene, konsistente und nachhaltige Wachstumsraten, die konservative Anleger immer wieder erfreuen. Zwar ist der Aktienkurs 2017 nur geringfügig gestiegen, doch mit der steuerfreien Ausschüttung von 4,50 CHF je Aktie errechnet sich immerhin eine Gesamtrendite von 4,4%. Der [OTC-X Immobilienindex](#) ist allerdings im Vergleichszeitraum um 9,1% gestiegen. Im Sommer 2017 war der Aktienkurs zwar zeitweilig über den Buchwert geklettert, bewegt sich jetzt jedoch wieder leicht darunter, wie in den Vorjahren. Ein Abschlag gegenüber börsenkotierten oder anderen ausserbörslich gehandelten Immobilienaktien erscheint jedoch nicht angebracht. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass gerade bei den Immobilienaktien die Liquidität oft sehr gering ist und nicht selten durch geringe Käufe ein Agio zum Buchwert entstanden ist.

Mit der Dividendenerhöhung auf 4,75 CHF je Aktie errechnet sich bei Espace derzeit eine attraktive Dividendenrendite von 3,3%, die auch durchaus weiteres Steigerungspotential aufweist. Dies vor allem, weil sich die Sanierungs- und Modernisierungsinvestitionen in einem tendenziell weiter sinkenden Liegenschaftsaufwand niederschlagen werden, bei gleichzeitig tendenziell steigenden Mietpreisen für neue und sanierte Liegenschaften. Dazu trägt auch die Fokussierung auf lukrative Nischen wie Seniorenwohnungen mit zusätzlichen Dienstleistungen bei. Exorbitante Kursgewinne winken bei der Espace-Aktie bestimmt nicht, dafür eine solide und kontinuierliche Wertsteigerung bei gleichzeitig geringem Kursrisiko.

Teilen mit:

