

Espace Real Estate: Fortsetzung der Bautätigkeit lässt Gewinn ansteigen

Unveränderte Dividende von 4.75 CHF pro Aktie

Von **Holger Geissler** - 8. April 2019



Die Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 in Solothurn wird neu gestaltet. Hier die Visualisierung. Quelle: Espace Real Estate AG

Die **Espace Real Estate AG** setzt auch 2018 weiterhin aufs Bauen. Von den aktuell 230 Wohnungen im Bau wurden im Berichtsjahr 53 fertiggestellt. Damit verfolgt die Gesellschaft konsequent die Einhaltung der selbst gesteckten Ziele. Neben dem Wohnungsbau umfasst die Strategie auch die Erstellung von Gewerbeobjekten, sofern deren Vermietung sichergestellt ist. Hier zu nennen ist der aktuell in Bau befindliche neue Hauptsitz der Schaffner Gruppe, der im Sommer 2019 bezugsbereit sein wird.

Insgesamt wurden im letzten Jahr 35.1 Mio. CHF in Neubauprojekte investiert. In der gesamten Region ist derzeit eine hohe Bautätigkeit zu beobachten, die dazu führt, dass der Bestand an Leerwohnungen zunimmt. Dabei sind aber deutliche Unterschiede zwischen verschiedenen Orten und sogar in den Mikrolagen auszumachen. Ähnlich verhält es sich mit der Entwicklung der wirtschaftlichen Lage. Während einzelne Unternehmen recht zuversichtlich ins 2019 blicken und

den Wachstumskurs fortsetzen, ist eine allgemeine Konjunkturverlangsamung bei anderen spürbar.

Leerstände sinken

Trotz der anhaltenden Bautätigkeit und dem daraus resultierenden Mehrbestand an Objekten konnte Espace den Leerstand der Renditeliegenschaften von 9,9% im Vorjahr auf 7,3% deutlich senken. Wie das Unternehmen im [neuesten Geschäftsbericht](#) schreibt, ist dieser Wert immer noch «unbefriedigend». Allerdings seien hierin auch bewusst nicht wiedervermietete Räumlichkeiten erfasst, die in naher Zukunft saniert oder umgebaut werden sollen.

Die genaue Analyse der einzelnen Standorte ist bei allen Aktivitäten essentiell für den Firmenerfolg. So konnte etwa bereits die Hälfte der 83 ab Herbst 2019 bezugsbereiten Wohnungen in Zuchwil vermietet werden. Das Unternehmen Biogen International GmbH wird per Jahresende 2019 einen neuen Betrieb mit rund 600 Arbeitsplätzen in Luterbach schaffen. Luterbach befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Zuchwil. Auch die leer stehenden Gewerbeflächen in Luterbach werden nachgefragt.

Leicht tiefere Erträge

Die Gesamterträge gingen im Vergleich zum Vorjahr um 4,3% auf 32.2 Mio. CHF zurück. Bei den Mieterträgen, die Haupteinnahmequelle, betrug der Rückgang 1,1% auf 31.4 Mio. CHF. Hierbei zu beachten ist die Veräusserung von Liegenschaften im Vorjahr, die zu einer Reduktion der Soll-Mieterträge um 2,1% auf 33.8 Mio. CHF führte. Der Differenzbetrag resultiert aus Leerständen und Mietzinsreduktionen. Nur noch 600'000 CHF nach 1.7 Mio. CHF betrug der Nettoerfolg aus Liegenschaftsverkäufen.

Der Einfluss von Sanierung und Neubauten auf der Kostenseite war erfolgreich. So fielen die Liegenschaftsaufwendungen um 6% auf 5.7 Mio. CHF. Auch der Personalaufwand ging um 200'000 CHF auf 1.5 Mio. CHF zurück. Positiv auf den Betriebsgewinn vor Abschreibungen EBITDA wirkte sich der per Saldo positive Neubewertungseffekt von 500'000 CHF nach einem negativen Wert von 1.7 Mio. CHF im Vorjahr aus. Das um die Neubewertungseffekte bereinigte operative EBITDA fiel hingegen um 3,3% auf 24.1 Mio. CHF. Die wegen der Investitionen um 400'000 CHF angestiegenen Sachabschreibungen führten zu einem Minus des bereinigten EBIT von 5% auf 23.3 Mio. CHF. Das gemäss den von der Espace angewendeten Rechnungslegungen Swiss Gaap Fer ausgewiesene EBIT inklusive Neubewertungseffekten erreichte 23.8 Mio. CHF, was einem Plus von 2,5% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Trotz der massiven Bautätigkeit gelang es, die Finanzaufwendungen von 8.2 Mio. CHF im Vorjahr auf 7.4 Mio. CHF zu senken. Im Ergebnis führte dies trotz höherer Steuern zu einem Plus des Reingewinns um 9,2% auf 13.1 Mio. CHF. Die Aktionäre erhalten eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Dividende von 4.75 CHF pro Aktie. Die Ausschüttung wird analog der Vorjahre aus den für Schweizer Privatanleger steuerfrei auszahlbaren Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen.

Anhaltende Bautätigkeit

Der Hauptfokus der Espace liegt aktuell in der Fertigstellung und Vermietung der 230 in Bau befindlichen Wohnungen. Die Lage am Immobilienmarkt wird weiterhin angespannt bleiben, ist die Geschäftsleitung überzeugt. Die tiefen Zinsen sorgen für eine hohe Nachfrage von institutionellen Anlegern nach Wohnimmobilien. Mit dem langjährigen Know-how setzt die Espace alles daran, die lokalen Besonderheiten ertragsbringend zu nutzen. Die Chancen auf dem Markt sind nach wie vor gegeben. Insgesamt zeigt sich die Geschäftsleitung zuversichtlich, die bisherige Dividendenpolitik auch in einem härteren und unübersichtlicheren Umfeld weiterführen zu können.

Fazit

Die Geschäftszahlen sind wegen der markante Senkung des Leerstands und der tieferen Liegenschaftskosten als erfreulich zu bewerten. Letztere konnten zwar die Mindererträge nicht vollständig kompensieren, dennoch ist ein deutlich positiver Einfluss der Verjüngung des Portfolios auf die Kostenstruktur erkennbar. Zusätzlich konnte die Gesellschaft auch von den tiefen Zinsen profitieren, was in der Summe zu einem ansehnlichen Gewinnanstieg führte. Vorbildlich ist die sehr transparente Berichterstattung der Espace. So können interessierte Anleger alle Daten auch zu den einzelnen Objekten online abrufen. Grundsollide sind die Kennzahlen der Bilanz mit einer Eigenmittelquote von 44%, und das trotz der anhaltend hohen Investitionstätigkeit.

Die Aktien der Espace werden auf der ausserbörslichen Handelsplattform [OTC-X](#) der Berner Kantonalbank (BEKB) gehandelt. Auf der Basis des letztbezahlten Kurses von [145 CHF](#) werden die Titel mit einem leichten Abschlag zum Buchwert von 156.40 CHF per 31. Dezember 2018 gehandelt. Durchschnittlich fällt die Ausschüttungsrendite von 3,3% aus. Allerdings darf nicht übersehen werden, dass es sich hierbei, zumindest für Schweizer Privatanleger, um die Nettoerträge handelt, da die Ausschüttungen aus den steuerbefreiten Reserven für Kapitaleinlagen erfolgen. Eine Erhöhung der Ausschüttung kann zwar nicht ausgeschlossen werden, erscheint aber angesichts der anhaltenden Investitionsphase zumindest kurzfristig als

wenig wahrscheinlich. Die Ausschüttungen werden auch zukünftig – sofern keine Änderung der Gesetzgebung dies verhindert – aus den Kapitaleinlagereserven erfolgen.

Teilen mit:

