ESPACE
REAL ESTATE

2020
in Kürze

Entwicklungsschwerpunkt Aebi Areal in Burgdorf:
zukünftiger Standort Ärztehaus Spital Emmental.

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2020	2019	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	34’936	32’557	7.31 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	1’323	2’411	–45.13 %
Betriebsaufwand	TCHF	–8’845	–8’826	–0.22 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	27’414	26’142	4.87 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	21’158	19’218	10.09 %
Periodengewinn	TCHF	22’015	16’836	30.76 %
Bereinigter Periodengewinn*	TCHF	16’406	13’530	21.25%

* Ohne Erfolg aus Neubewertung und Anpassung Satz lat. Steuern

BILANZ	Einheit	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	322’564	309’710	4.15 %
Eigenkapitalquote	%	44.55	43.22	1.33 PP
Anlagedeckungsgrad	%	45.47	44.04	1.43 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	705’368	700’290	0.73 %
Renditeliegenschaften	TCHF	655’695	651’680	0.62 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	—	—	—
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	49’673	48’610	2.19 %
Liegenschaften	Anzahl	59	60	–1.67 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1’443	1’311	10.07 %

		2020	2019	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	5.62	6.67	–1.05 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.66	5.77	–0.11 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.33	4.38	–0.05 PP

MITARBEITENDE	Einheit	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	15	13	15.38 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	11.80	10.40	13.46 %

AKTIEN	Einheit	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1’931’305	1’931’305	—
Eigene Aktien	Anzahl	–52	–141	–63.12 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1’931’253	1’931’164	0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	668	670	–0.30 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.80	54.32	0.48 PP

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Aktienkurs	CHF	165.00	170.00	–2.94 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	167.02	160.37	4.15 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	44.79	49.54	–9.59 %

		2020	2019	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	11.40	8.72	30.76 %
Dividende (2020 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	5.25	4.75	10.53 %

Brief an die Aktionäre

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Jahr 2020 war für die Immobilienbranche insgesamt und damit auch für Espace Real Estate von der Coronakrise geprägt. Aber gerade in schwierigen Zeiten zeigt sich, wie gut ein Team funktioniert. Und wir haben es bewiesen: Gemeinsam haben wir dem Gegenwind standgehalten und gleichzeitig unsere Verantwortung als nachhaltig agierendes Unternehmen wahrgenommen und Solidarität mit unseren Mietern gezeigt.

Espace hat die vom Lockdown betroffenen Geschäftsmieterinnen und -mieter mit situationsgerechten Massnahmen proaktiv unterstützt: Wir haben substanzielle Mieterlasse und -stundungen gewährt. Solidarität mit unseren Mietern ist für uns ein zentrales Anliegen, schliesslich ist es im Interesse von Espace, dass unsere Kunden ihre Tätigkeit erfolgreich weiterführen können.

In der Krise haben wir uns für die Zukunft gewappnet und sind gleichzeitig bei unseren zentralen Zukunftsthemen substanziell vorangekommen. Wir haben uns fachlich und personell verstärkt. Im Bereich der Digitalisierung können wir auf einer guten technischen Basis aufbauen und zukünftig unsere Kunden noch besser bedienen. Die Grundlage für die positive Weiterentwicklung des Unternehmens ist gelegt, indem wir über eine gut gefüllte Projektpipeline verfügen, welche die Bedürfnisse im Immobilienmarkt zielgerecht abdeckt.

Aufgrund der erfolgreichen Erstvermietung von drei Wohnüberbauungen stiegen die Erlöse aus Vermietung um 7.3 % auf CHF 34.6 Mio. In der Summe erwirtschaftete Espace im vergangenen Jahr einen sehr erfreulichen Periodengewinn von CHF 22.0 Mio. (Vorjahresperiode CHF 16.8 Mio.). Dieses Ergebnis ist positiv beeinflusst sowohl durch die Anpassung der Rückstellungen für latente Steuern in der Höhe von CHF 4.5 Mio., als auch durch die Aufwertung des Liegenschaftenportfolios im Umfang von CHF 1.3 Mio. Der bereinigte Periodengewinn ohne diese Effekte lag mit CHF 16.4 Mio. so hoch wie nie zuvor, 21 % über dem Vergleichswert des Vorjahres (CHF 13.5 Mio.).

Die gute Ertragslage und die intakten Zukunftsaussichten von Espace veranlassen den Verwaltungsrat, der kommenden Generalversammlung vom 20. Mai 2021 eine erhöhte Ausschüttung von CHF 5.25 (CHF 4.75) pro Aktie zu beantragen.

Auf den folgenden Seiten finden Sie ein Gespräch über unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2020 sowie weitere Informationen und einen Ausblick auf die kurz- und mittelfristige Zukunft der Gesellschaft.

Im Namen des gesamten Verwaltungsrats möchte ich mich beim Espace-Team für den grossen Einsatz und die erbrachte Leistung im vergangenen Jahr bedanken. Auch unseren Mieterinnen und Mietern und Ihnen, sehr geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, gebührt ein grosser Dank für die partnerschaftliche Zusammenarbeit und das grosse Vertrauen in Espace.

Ihr

Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats

Periodengewinn in Mio. CHF

22.0

31.12.2020

Mieterträge

+7.3 %

31.12.2020

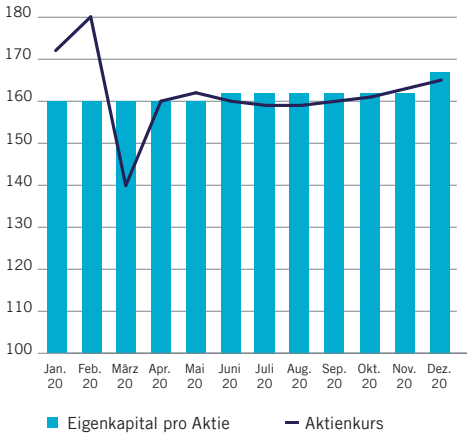
«Gelebte Nachhaltigkeit»

Dr. Andreas Hauswirth

In 2020 wurden wichtige Grundlagen für die zukünftige Entwicklung von Espace Real Estate gelegt. Die Corona-Krise wurde genutzt, um weitere Projekte für die Zukunft zu planen, Innovationen voranzutreiben und Prozessabläufe zu optimieren. Im Gespräch erläutern Dr. Andreas Hauswirth und Lars Egger den hohen Stellenwert der ESG-Kriterien in ihrem Unternehmen, erklären, warum sie lieber «sanieren als eliminieren» und werfen einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2021.

Lars Egger

Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs
in CHF



Kapitaleinlagereserven pro Aktie in CHF

44.79

31.12.2020

Herr Hauswirth, Herr Egger, wie beurteilen Sie den Corona-Einfluss auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen und konkret auf Espace Real Estate?

Andreas Hauswirth: Mit Corona hat sich der Druck auf die Rendite der kommerziellen Liegenschaften verstärkt, was sich auf die Bewertungen niederschlägt. Entsprechend konnte man verfolgen, wie die Kurse von börsenkotierten Immobilien-Unternehmen mit hohem Gewerbeanteil in Mitleidenschaft gezogen wurden.

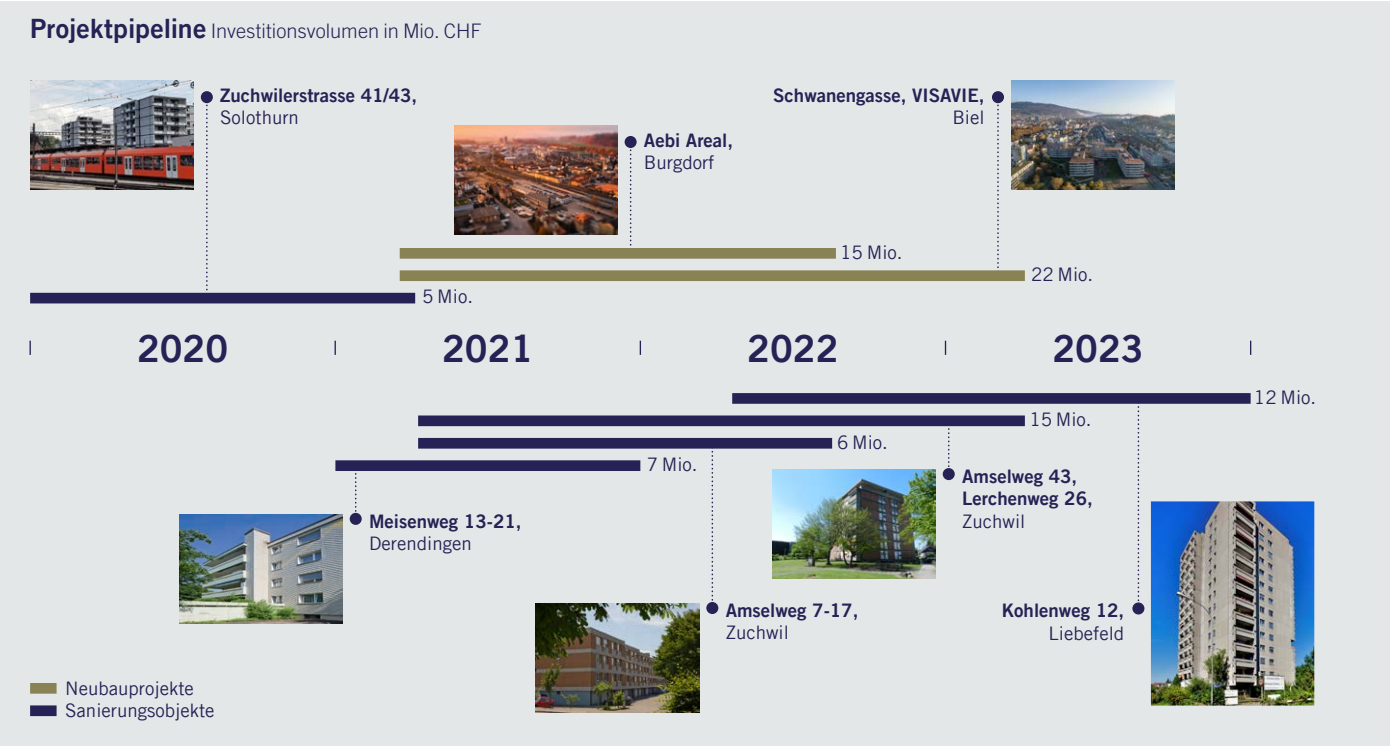
Bei den Mietwohnungen zeichnet sich mit Blick auf die Kundenbedürfnisse ein Wandel ab. Der Markt tendiert zu grösseren Wohnungen. Diese werden wegen der Arbeitsverlagerung ins Homeoffice verstärkt nachgefragt. Ob das eine nachhaltige Entwicklung ist, wird sich allerdings erst zeigen.

Espace hat gegenüber anderen Immobiliengesellschaften den grossen Vorteil, dass unser Portfolio bezüglich Kundenmix so diversifiziert ist, dass wir eher marginal von Corona betroffen sind.

Lars Egger: Das Thema Homeoffice wird sich verstärkt auf den Immobilienmarkt auswirken, mit einem direkten Einfluss auf traditionelle Pendlerkantone wie Solothurn. Wenn ich nur noch drei Tage die Woche in Zürich oder Bern im Büro anwesend sein muss, wird Wohnen in Solothurn und Umgebung aus Gründen des Preis-Leistungs-Verhältnisses wesentlich attraktiver. Sogenannte B-Lagen werden damit stark aufgewertet.

ESG wird von Espace gelebt: Umweltthemen, soziale Verantwortung und eine in allen Bereichen greifende Corporate Governance sind die Eckpfeiler für die weitere Entwicklung des Unternehmens. Wie schafft Espace den Spagat zwischen nachhaltigem Wirtschaften und dem Ziel einer die Stakeholder zufriedenstellender Rendite?

Lars Egger: Zwischen ESG und Rendite besteht kein Widerspruch. Die Kunden werden immer sensitiver, was die Umwelt, das sozio-ökonomische Umfeld, aber auch das Verhalten von Espace selbst anbelangt. Für uns ist die nachhaltige Vermietbarkeit unserer Objekte ein zentrales Anliegen. Kurzfristige Renditeziele widersprechen dem 50-jährigen Lebenszyklus einer Immobilie.



Zudem hat der Gesetzgeber in vielen Bereichen Grundlagen geschaffen, so dass Nachhaltigkeit und Rendite keinen Widerspruch darstellen. Beispielsweise sind zentrale Eigenverbrauchsgemeinschaften (ZEV) sowohl für den Investor, was die Erträge anbelangt, als auch für den Mieter mit den damit verbundenen Preisvorteilen sehr interessant.

Sie haben im Hinblick auf ESG-Kriterien spannende Projekte in der Pipeline. Was ist das Hervorstechende bei Projekten wie dem Ärztehaus in Burgdorf oder der Wohnliegenschaft Visavie in Biel?

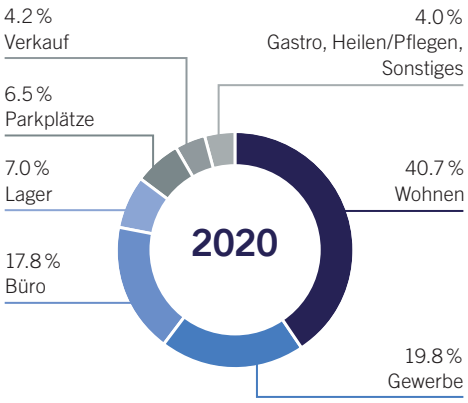
Lars Egger: Die beiden Leuchtturmprojekte, die wir 2020 entwickelt haben, können Corona-bedingte Veränderungen perfekt aufnehmen. Die letzte Etappe der Überbauung Visavie wird die Aspekte Wohnen und Arbeiten mit grösseren Wohnungen und ergänzend kleineren Wohnungen mit gemeinschaftlich genutzten Flächen z.B. für das Homeoffice berücksichtigen. Wir wollen dort unsere Zielgruppen und die Generationen optimal durchmischen.

Beim Ärztehaus in Burgdorf gehen wir den Weg einer Public-Private Partnership. Zusammen mit dem Spital Emmental können wir so dem Gesundheitsmarkt Impulse geben. Walk-in Praxen oder Mikro-Apartments für das Gesundheitspersonal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sind ein wegweisendes und zukunftsträchtiges Konzept.

Sie gehen davon aus, dass Geschäftsflächen in Zukunft weniger bzw. anders nachgefragt werden. Welche Veränderungen sehen Sie auf uns zukommen und wie reagieren Sie darauf?

Lars Egger: Wir werden nicht mehr nur starre Strukturen vermieten, sondern vermehrt Flächen à la carte zur Verfügung stellen, die Nachfrage danach hat sich durch Corona noch akzentuiert. Das bedeutet, dass wir die Räume flexibel auf die Bedürfnisse des Kunden anpassen – und nicht umgekehrt. Auch kurzfristige Mietänderungen sind möglich. Wir haben damit in unseren einst leerstehenden Geschäftsflächen gute Erfahrungen gemacht.

Mieterträge nach Nutzung in TCHF



Gesamtsanierung Amselweg 43, Lerchenweg 26 in Zuchwil (vor und nach der Sanierung).

Solaranlage Überbauung «volaare» in Zuchwil mit einer Gesamtleistung von 113.28 Kilowatt Peak (kWp).

Erschwert das nicht den Vermietungsprozess?

Lars Egger: Der Prozess wird verstärkt digital bearbeitet werden und somit unsere Aufwendungen reduzieren und gleichzeitig den ganzen Ablauf wesentlich kundenfreundlicher machen.

Andreas Hauswirth: Strategisch hat das die Konsequenz, dass wir in den nächsten Jahren den Wohnanteil in unserem Portfolio weiter erhöhen werden. Das geht bis hin zur Umnutzung von Geschäftsflächen in Wohneinheiten. Zwar generieren Geschäftsflächen höhere Renditen, aber gleichzeitig ist das Risiko auch grösser. Gerade durch Corona hat sich gezeigt, dass Wohneinheiten wesentlich stabiler nachgefragt werden. Wir streben daher in diesem Segment mittelfristig einen Anteil von 60 Prozent an.

Rund die Hälfte Ihrer Investitionen soll in den nächsten zwei bis drei Jahren in die Sanierung eines Teils der 50 Liegenschaften fliessen, die Espace besitzt. Welche Investitionen planen Sie konkret?

Andreas Hauswirth: Die Sanierungsprojekte sind für uns im Sinne der Nachhaltigkeit von zentraler strategischer Bedeutung. Unser Motto lautet «Sanieren statt Eliminieren». Entsprechend haben wir auch unsere operative Planung gestaltet.

Lars Egger: Mit den Sanierungsprojekten folgen wir dem Megatrend des preisgünstigen Wohnens. So haben wir im letzten Jahr bei einem Objekt bewusst auf Abriss und Neubau zu Gunsten einer Sanierung verzichtet. Damit können wir ein Produkt anbieten, das attraktiv für Mieter ist. Zusätzlich begünstigen wir die Ökobilanz und versuchen, die bestehenden Strukturen weitestgehend zu erhalten.

Die Region Mittelland leidet an einem Überangebot und entsprechenden Leerständen bei Renditeliegenschaften. Wird Espace ihr Investitionsspektrum auf andere Regionen ausdehnen?

Andreas Hauswirth: Wir müssen uns immer wieder die Frage stellen: Haben wir das richtige Produkt am richtigen Ort und bewirtschaften und vermarkten wir es bestmöglich? Die Antwort ist: Ja, das ist uns gut gelungen! Espace weist insbesondere im Bereich Wohnimmobilien im Vergleich zum Gesamtmarkt im Mittelland einen unterdurchschnittlichen Leerstand aus.

Die geografische Ausdehnung prüfen wir permanent, aber nicht wegen der Leerstände, sondern um eine räumliche Diversifizierung zu erreichen. Damit können wir profitables Wachstum generieren. Allerdings ist das im heutigen Umfeld nicht ganz einfach, gerade wenn man die Entwicklung des umkämpften Marktes für Bestandesliegenschaften betrachtet.

Corona und die Folgen werden Sie auch im Geschäftsjahr 2021 weiter beschäftigen. Wie fällt Ihr Ausblick für 2021 aus?

Andreas Hauswirth: Wir haben bereits auf dem Höhepunkt der ersten Corona-Welle im Frühjahr 2020 Prognosen für das Gesamtjahr erstellt. Diese haben sich als richtig erwiesen und sie gelten auch für 2021. Wir gehen von einem soliden Geschäftsverlauf aus, weil wir operativ und finanziell sehr gut aufgestellt sind.

Lars Egger: Die Hausaufgaben sind gemacht. Mit unseren neuen Produkten können wir die kommenden Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt zielgerecht antizipieren. Vor einigen Jahren betrug der umsatzmässige Wohnanteil im Portfolio noch 20 Prozent, wir haben ihn sukzessive auf heute 45 Prozent ausgebaut und werden ihn weiter erhöhen. Im Bereich der kommerziellen Liegenschaften konzentrieren wir uns auf das stark wachsende Segment Gesundheitsimmobilien, eine Nutzungsart, die in unserem Portfolio bereits gut vertreten ist. Mit dem Ärztehaus in Burgdorf setzen wir diese Geschichte nahtlos fort. Wir sind somit für die Zukunft sehr gut positioniert.

«Von anfänglich drei sind wir auf über 50 Mitarbeitende angewachsen. Schweizweit vertrauen bereits über 11'000 Menschen auf von uns individuell portionierte Medikamente. Espace sorgt für den nach unseren Bedürfnissen angepassten Standort.»

Dr. Markus Meier, Leiter Medifilm,
Mieter an der Ostringstrasse 10 in Oensingen.

Organe

Verwaltungsrat

Dr. Andreas Hauswirth
Präsident

Christoph Arpagaus
Mitglied (ab GV 2020)

Stephan A. Müller
Mitglied

Ueli Winzenried
Mitglied

Theodor F. Kocher
Mitglied (bis GV 2020)

Geschäftsleitung

Lars Egger
Vorsitz

Christian Froelicher
Finanzen

Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	2020	2019
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	34’600	32’245
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	52	128
Sonstiger betrieblicher Erfolg	284	184
Total	**34’936**	**32’557**
Erfolg aus Neubewertung	1’323	2’411
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	–5’822	–5’615
Personalaufwand	–1’589	–1’593
Abschreibungen/Wertberichtigungen	–324	–567
Übriger Betriebsaufwand	–1’110	–1’051
Total	**–8’845**	**–8’826**
EBIT	**27’414**	**26’142**
Finanzaufwand	–6’256	–6’899
Ausserordentlicher Erfolg	—	–25
EBT	**21’158**	**19’218**
Steuern	857	–2’382
Periodengewinn	**22’015**	**16’836**

Aktiven	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel	13’374	11’851
Übriges Umlaufvermögen	1’343	1’641
Umlaufvermögen	14’717	13’491
Immobilien	705’368	700’290
Übriges Anlagevermögen	4’044	2’880
Anlagevermögen	709’412	703’170
Total	**724’129**	**716’661**
Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	367’578	365’302
Rückstellungen für latente Steuern	28’330	30’075
Übriges Fremdkapital	5’657	11’575
Fremdkapital	401’565	406’951
Eigenkapital	322’564	309’710
Total	**724’129**	**716’661**

Weitere Informationen

Kontakte

Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats
+41 32 624 90 00
andreas.hauswirth@espacereal.ch

Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch

Christian Froelicher
Leiter Finanzen
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2020 und Webcast
9. März 2021

Generalversammlung 2021
20. Mai 2021

Dividenden Ex-Datum
25. Mai 2021

Auszahlung der Dividende 2020
27. Mai 2021

Publikation Halbjahresbericht 2021
26. August 2021

Publikation Geschäftsbericht 2021 und Webcast
10. März 2022

Generalversammlung 2022
27. April 2022

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht

Geschäftsbericht

Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Geschäfts- und Halbjahresberichte finden Sie unter www.espacereal.ch

Aktie der Espace Real Estate Holding AG
Valor/ID: 255 740
ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle
BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung
KPMG AG, Zürich

Impressum
Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Publikationsdatum: März 2021

«Die Gartenküche ist mit ihrer Helligkeit und dem speziellen Charme mein Lieblingsraum in der Wohnung.»

Jolanda Schmidt,
Mieterin im «volaare» in Zuchwil.

Espace Real Estate Holding AG
Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn
Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE