

Aktuelle Analysen, Kommentare, Interviews Immobilien Nichtkotierte Aktien

## Espace Real Estate: Exzellentes Zahlenwerk für 2021 bestätigt Strategie

Gewinn, Marktwert des Immobilien-Portfolios, Eigenkapital und Dividende steigen auf Rekordwerte

Von Karim Serrar

-

16. März 2022



Solarstrom vom eigenen Dach: Gewerbehause in Köniz/BE. Bild: spacereal.ch

Das Geschäftsjahr 2021 brachte Espace Real Estate nicht nur einen neuen Rekordgewinn von 22.8 Mio. CHF, sondern die Ergebnisse haben auch die Stärke des Geschäftsmodells in einem schwierigen Umfeld bewiesen. So formuliert es der Verwaltungsrat im aktuellen Brief an die Aktionäre des Geschäftsberichtes für 2021.

Und tatsächlich, die typischen Probleme anderer Immobilienunternehmen sind im Jahresabschluss von Espace Real Estate kaum aufzuspüren. Dies ist nicht zuletzt eine Folge des bereits vor der Pandemie eingeschlagenen Kurses der Verjüngung des Gebäudeparks. Mit dem Auftauchen der Pandemie und den rapide veränderten Nachfragetrends beschleunigte das Unternehmen die Transformation. Inzwischen entfallen 46% der Mieteinnahmen auf den stabilen Wohnbereich. Noch vor wenigen Jahren waren es gerade 20%. Gewerbeflächen wurden teilweise umgewandelt. Ziel ist nun, den Wohnanteil an den Mieteinnahmen auf bis zu 65% zu erhöhen.

### Investitionsplanung

Hierzu steht ein Budget von rund 100 Mio. CHF für die nächsten Jahre zur Verfügung. Die geplanten Investitionen fließen vornehmlich in energetische Sanierungen und fossilfreie Neubauten. Einen weiteren Investitionsschwerpunkt bilden Gesundheitsimmobilien. Seit Beginn der Pandemie ist die Nachfrage nach gebündelten Gesundheitsangeboten in zentraler Lage stark gestiegen.

### Akquisition einer Liegenschaft

Dank der guten Kapitalausstattung sind auch selektive Zukäufe ein Weg der Expansion. 2021 wurde eine Liegenschaft mit 93 Wohnungen erworben. Die Mieteinnahmen werden dadurch um 1 Mio. CHF p.a. erhöht. Nach Abschluss der laufenden Investitionsprojekte sollen die Mieteinnahmen um 4 Mio. CHF p.a. höher liegen.

### Sanierungseffekt

In 2021 wurden zwei Liegenschaften mit zusammen 93 Wohnungen in mietfreiem Zustand umfassend saniert. Dadurch sind die Mieteinnahmen um 0.1 Mio. CHF auf 34.5 Mio. CHF zurückgegangen. Die Mietzinsreduktionen fielen mit 0.6 Mio. CHF um ein Drittel tiefer als 2020 aus, die Mietzinsverluste halbierten sich nahezu auf 0.2 Mio. CHF. Durch strikte Kostendisziplin gelang es auch, die Betriebskosten um beachtliche 6,9% auf 8.2 Mio. CHF abzusenken.

## Gewinn und Steuern

Der Betriebsertrag nahm um 5,6% auf 36.9 Mio. CHF zu, da aus dem Verkauf von Wohnungen ein Erfolg von 2.3 Mio. CHF resultierte. Der Betriebsgewinn vor Steuern stieg zwar um kräftige 30,5% auf 27.5 Mio. CHF, doch die mit 4.9 Mio. CHF hohe Steuerlast liess den Periodengewinn nur um moderate 3,5% auf 22.8 Mio. CHF zunehmen. Im Vorjahr war dagegen durch die Auflösung von Steuerrückstellungen ein positiver Steuereffekt von 0.9 Mio. CHF entstanden. Durch Neubewertungen des Liegenschaftsbestandes resultierten Aufwertungen in Höhe von 4.8 Mio. CHF. Der Marktwert des Portfolios nahm dadurch auf 738 Mio. CHF zu.

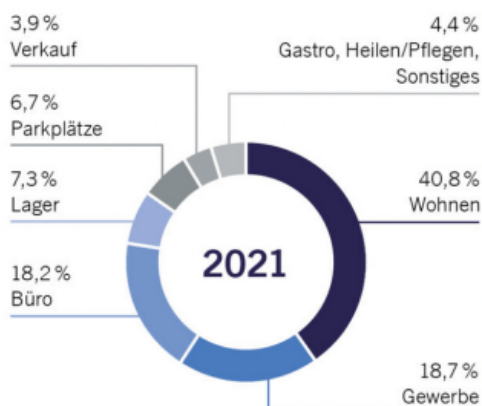
## Bilanzzahlen

Das Eigenkapital stieg im Berichtsjahr um 3,9% weiter auf 331.1 Mio. CHF; allerdings erhöhte sich auch das Fremdkapital um 24 Mio. CHF auf nun 425.8 Mio. CHF. Dadurch verringerte sich die Eigenkapitalquote geringfügig auf nun 44%.

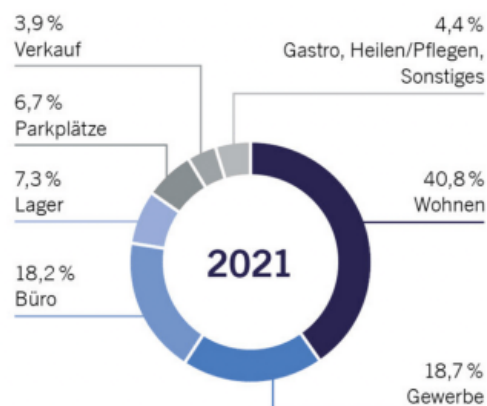
## Mieterstruktur

Die Anzahl der Mieter nahm um 24 auf 1'467 zu. Die Leerstandsquote wurde von 5,6% auf 5,3% verringert. Während die Anzahl der Wohnungsmieter zunahm, verringerte sich spiegelbildlich das Gewicht der Gewerbe- und Büromieter, auf die noch 18,7% respektive 18,2% der Mieterlöse entfallen. Gastronomie, Verkauf, Lager, Parkplätze steuern noch zwischen 4% und 8% bei. Ziel ist ein diversifiziertes Portfolio, allerdings inzwischen mit einem klaren Fokus auf die Erhöhung des Wohnanteils.

Mieterträge nach Nutzung in TCHF



Mieterträge nach Nutzung in TCHF



Wohnungsmieten nahmen zu, Gewerbe- und Büroflächen waren 2021 etwas weniger gefragt. Grafik: Geschäftsbericht [espacereal.ch](https://www.espacereal.ch)



## Nachhaltigkeit als Priorität

Die Investitions- und Verjüngungsstrategie basiert auf der Überzeugung, dass nachhaltige Liegenschaften das Risiko von Wertminderungen minimieren und dadurch auch die Positionierung der Gesellschaft verbessern. Dazu zählen fossilfreie Gebäude, die von Mietern zunehmend gefordert werden. Der verantwortliche Umgang mit ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Veränderungen ist für Espace Real Estate ins Zentrum des Handelns gerückt. Bis 2030 soll der CO<sub>2</sub>-Ausstoss gegenüber 2021 halbiert werden. Die CO<sub>2</sub>-Intensität des Immobilien-Portfolios liegt rund ein Drittel unter dem Landesdurchschnitt von 15 kg CO<sub>2</sub> je Quadratmeter. Seit drei Jahren werden geeignete Flächen sukzessive mit PV-Anlagen bestückt. Durch die Strukturierung als zentrale Einkaufsgemeinschaft profitieren auch die Mieter von der Senkung der Energiekosten. Darüber hinaus fließen dem Unternehmen Erlöse aus Stromproduktion zu.

## Digitalisierungs-offensive

Die Digitalisierung der Prozesse ist der zweite Schwerpunkt in der Unternehmensentwicklung. Ein erster und sichtbarer Schritt ist, dass die Vermiet-Plattform [www.fastspace.ch](http://www.fastspace.ch) nun online ist. Die Technologie ist selbstentwickelt und soll vor allem im Gewerbebereich durch Automation und Transparenz zu mehr Effizienz führen.

## Ausblick

Im Ausblick gibt sich das Unternehmen zuversichtlich. Der eingeschlagene Kurs wird fortgesetzt, wobei die attraktive Lage der Immobilien in den begehrten Kantonen Bern und Solothurn eine gute Basis für eine weiterhin positive Entwicklung bildet. Dazu soll auch die Adoption des SNBS-Labels (Standard nachhaltiges Bauen Schweiz) für erste Projekte beitragen. Bei diesem Label stehen neben den ökologischen Faktoren die sozialen und wirtschaftlichen nicht nach. Das ist konsistent mit den Zielen der Gesellschaft, die im Geschäftsbericht hervorhebt, dass alle drei Faktoren gleichermassen wichtig sind.

## Fazit

Das Unternehmen legte abermals einen überzeugenden Jahresabschluss vor und erhöht die Dividende um 0.25 CHF auf 5.50 CHF je Aktie. Für Wohnsitz-Schweizer ist die Ausschüttung aus der Kapitalreserve wiederum steuerfrei. Ins Auge sticht die Agilität, mit der notwendige Anpassungen und Veränderungen erkannt und umgesetzt wurden. Trotz Pandemie und grosszügigem Entgegenkommen für betroffene Gewerbemietler wurden neue Rekordgewinne geschrieben, was beweist, dass sich gutes Wirtschaften und soziales Gewissen eben doch vereinbaren lassen. Ebenfalls überzeugend ist die rasche und kontinuierliche Umstrukturierung und Verjüngung des Portfolios, obwohl die Kapitalbindung im Immobiliengeschäft nach landläufiger Meinung nur langsame Veränderungen zulässt.



Nach einem Kurstaucher bewegt sich der Aktienkurs von Espace Real Estate wieder kontinuierlich gen Norden.  
Chart: [money-net.ch](http://money-net.ch)



Der Aktienkurs der ausserbörslich auf OTC-X gehandelten Aktie hat sich längerfristig mit dem Eigenkapital erhöht. Zuletzt wurden 183 CHF je Aktie bezahlt. Während jedoch bis 2019 stets ein Discount zu beobachten war, hat sich dieser nun in ein Agio gewandelt. Aktuell liegt es bei gut 5% zum Eigenkapital von 173.56 CHF je Aktie. In 2021 hat die Aktie über 10% zugelegt, inklusive der Dividende errechnet sich ein Total Return von 14,1%. Aufgrund der starken Veränderungsrate und der sich weiterhin abzeichnenden positiven Geschäftsentwicklung kann die Aktie bei gleichbleibenden monetären Rahmenbedingungen den Aktionären weiterhin einen hohen einstelligen Total Return p.a. bringen. Die einzige Bedrohung dieses Szenarios liegt in der global inflationären Entwicklung und den absehbaren Verwerfungen in der Zinslandschaft. Höhere Marktzinsen würden nicht nur die Hypothekenkosten erhöhen, sondern vor allem durch die höheren Diskontierungssätze für zukünftige Cashflows zu tieferen Barwerten führen. Das könnte die Kursperspektiven durchaus eintrüben.

Gefällt mir:

Gefällt mir Wird geladen...

SCHLAGWORTE CH0002557400 Espace Real Estate