

Espace Real Estate: Neubauten und Sanierungen sind Treiber des Erfolgs

Frühzeitige Investitionen in Nachhaltigkeit bewähren sich

Von **Bjoern Zern** - 31. August 2022



Im Juni 2022 wurde auf dem Aebi-Areal in Burgdorf der Grundstein für ein neues Quartier gelegt. Bild: spacereal.ch

Für die Immobiliengesellschaft Espace Real Estate war es eine zukunftsweisende Entscheidung, als [sie Ende 2018 ankündigte](#), dass alles sechs Häuser der Überbauung Volaare in Zuchwil mit Photovoltaik-Anlagen (PV) ausgestattet werden. Diese sollten den jährlichen Strombedarf für 35 Haushalte produzieren. Neu war die Möglichkeit, die Gebäude als Eigenverbrauchsgemeinschaft zusammenzuschliessen: Konkret wird der Strom, der auf den Hausdächern produziert wird, zuerst in der Siedlung verbraucht, bevor er ins Netz eingespeist wird. Angesichts des drohenden Strommangels in diesem Winter könnte sich dies als Vorteil für die Mieter in einer der Überbauungen von Espace herausstellen. «Heute produzieren wir für knapp 30% unserer Wohnungsmieter Strom mittels PV», so Lars Egger, CEO von Espace Real Estate. In den vergangenen Jahren hat die vorwiegend im Espace Mittelland tätige Immobiliengesellschaft sehr viel Wert auf energieeffiziente Neubauten und energetische Sanierungen gelegt. Mittlerweile sind viele der Neubauprojekte fertiggestellt bzw. die Sanierungen abgeschlossen und neu vermietet.

Gewinn steigt im 1. Halbjahr auf 11.8 Mio. CHF

Dieser Umstand spiegelte sich auch in den Halbjahreszahlen des Unternehmens wider. Wie die [Gesellschaft in ihrem Semesterbericht](#) schreibt, konnte der Periodengewinn um 8,5% auf 11.8 Mio. CHF gesteigert werden. Die Einnahmen aus der Vermietung fielen mit 17,6 Mio. CHF um 2,5% höher als im Vorjahr aus. Als Grund nennt die Gesellschaft den Abbau des Leerstandes und

Abschluss von neuen Mietverhältnissen insbesondere bei Gewerbeliegenschaften. Hinzu komme, dass Mietzinskonzessionen sowie Wertberichtigungen, die in der Vorjahresperiode wegen Corona zu niedrigeren Einnahmen geführt haben, in diesem Jahr nicht mehr angefallen seien. Insgesamt sank der Leerstand der Renditeliegenschaften von 5,3% auf 4,7%.

Optimierungen bezüglich der Profitabilität, insbesondere beim Liegenschaftsaufwand mit 2.6 Mio. CHF (- 3,5%), sowie ein geringerer Zinsaufwand von 2.8 Mio. CHF (-6,0%) führten schlussendlich zu einem Betriebsgewinn (EBIT) von 11.8 Mio. CHF und dem höheren Halbjahresgewinn. Darin enthalten sind auch 3 Mio. CHF Erfolg aus der Neubewertung von Liegenschaften, der leicht unter dem Vorjahreswert lag. Zudem konnte Espace 610'000 CHF mit dem Verkauf von Liegenschaften erzielen. Der operative Periodengewinn, ohne die Neubewertung und den Verkaufserlös, stieg um 6,1% auf 8.8 Mio. CHF.

Weitere Wohnungen kommen im 2. Halbjahr in die Vermietung

Obwohl sich das Umfeld wegen der konjunkturellen und geopolitischen Unsicherheiten eingetrübt hat, bleibt Espace zuversichtlich für den Geschäftsverlauf im 2. Semester. Neuvermietungen von einer sanierten Liegenschaft in Derendingen mit 57 Wohnungen sowie von kommerziellen Flächen in Biel und Grenchen werden sich positiv auf die Mieterlöse auswirken. Zudem wurde mit der Sanierung von 73 Wohnungen in Zuchwil und dem Neubau eines Ärztehaus mit Mikroapartments am Bahnhof Burgdorf begonnen. Insgesamt wird für 2022 ein höherer operativer Jahresgewinn erwartet.

An Finanzierungsstrategie wird festgehalten

Mit Blick auf die Inflationsentwicklung und die anziehenden Hypothekarzinsen rechnet Espace kurzfristig nicht mit grösseren negativen Einflüssen. Aufgrund der über mehrere Jahre diversifizierten Zinsfälligkeitsstruktur werde der Anstieg der Hypothekarzinsen mittelfristig den Finanzaufwand nur in einem beschränkten Umfang belasten, erklärt CFO Christian Froelicher gegenüber schweizeraktien.net. Die vor rund drei Jahren festgelegte langfristige Finanzierungsstrategie, die eine Glättung der Zinsfälligkeiten über die Jahre und Zinsduration von rund 5 Jahren vorsieht, werde unabhängig von den Entwicklungen im Zinsumfeld weiterverfolgt.

Nachhaltigkeitsstrategie

Seit einigen Jahren hat Espace schon in die energetische Nachhaltigkeit des Portfolios investiert, was neben der Installation von PV-Anlagen auch die Erneuerung von Heizsystemen und der Gebäudehülle umfasst. Im Vergleich mit anderen Immobilieneigentümern sei Espace und deren

Mieter nicht im gleichen Ausmass von den höheren Energiepreisen betroffen, so Froelicher, und ergänzt: «Die Marktentwicklungen bestärken uns, unsere Nachhaltigkeitsstrategie weiterzuverfolgen». In naher Zukunft werde man weitere Liegenschaften mit PV-Anlagen ausstatten. Auch ist Espace offen für Zukäufe. Allerdings seien bisher noch keine Auswirkungen auf die Angebotspreise feststellbar, obwohl sich das Angebot aufgrund der veränderten Zinssituation «spürbar ausgeweitet» habe.

Fazit

Die Strategie der Espace Real Estate, in den letzten Jahren in eigene Neubauprojekte zu investieren und das bestehende Portfolio zu sanieren, zahlt sich zunehmend aus. Insbesondere mit Blick auf die aktuell steigenden Energiepreise stellt dies für Mieter und auch für die Werthaltigkeit des Portfolios einen grossen Vorteil dar. Positiv wirkt sich zudem aus, dass sich nun die Investitionen der vergangenen Jahre auszuzahlen beginnen. Neubauprojekte werden fertiggestellt und kommen in die Vermietung; gleichzeitig reduziert sich der oft sanierungsbedingte Leerstand deutlich. Die Nachfrage insbesondere nach neuen bzw. sanierten Wohnliegenschaften dürfte auch in Zukunft hoch sein. Mit 42% steuern Wohnliegenschaften bereits heute den grössten Anteil zu den Erträgen bei; die Tendenz dürfte steigend sein. Konjunkturelle Eintrübungen sollten daher keine allzu grossen Spuren in der Erfolgsrechnung von Espace hinterlassen. Ebenso scheint das Risiko von Zinserhöhungen gut gemanagt.



Die Aktie von Espace hat sich auch in stürmischen Zeiten als stabiler Anker im Portfolio bewährt. Chart: www.otc-x.ch

Das Eigenkapital pro Aktie lag Ende Juni 2022 bei 174 CHF je Aktie und damit nur leicht unter dem [letztbezahlten Kurs auf OTC-X von 182 CHF](#). Auf diesem Kursniveau scheint die Aktie fair bewertet. Gemessen an der letztjährigen Dividendenzahlung von 5.50 CHF je Aktie beträgt die Rendite 3,1%. Diese wird vollumfänglich aus Kapitaleinlagereserven gezahlt und ist somit für Privatpersonen in der Schweiz steuerfrei. Angesichts der zu erwartenden guten Entwicklung des operativen Ergebnisses für 2022 ist eine Erhöhung der Ausschüttung nicht auszuschliessen. Da

Espace noch über Kapitaleinlagereserven in Höhe von 34 CHF verfügt, wird die Ausschüttung auch in den kommenden Jahren weiterhin steuerfrei erfolgen können. Somit bleibt die Aktie für Anleger als Obligationenersatz interessant, auch wenn sie im Zuge der allgemeinen Verwerfungen an den Kapitalmärkten und bei weiteren Zinsschritten der SNB kurzfristig unter Druck geraten könnte.

Transparenzhinweis: Die schweizeraktien.net AG erbringt Dienstleistungen für den Emittenten.