

# 2022 in Kürze



**Entwicklungsprojekt Wohnüberbauung Hasenmatte,  
Grenchen**

# Kennzahlen im Überblick

<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	Einheit	2022	2021	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	36'464	36'908	-1.20 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	3'121	4'768	-34.54 %
Betriebsaufwand	TCHF	-8'242	-8'235	0.09 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	31'343	33'441	-6.27 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	25'911	27'620	-6.19 %
Periodengewinn	TCHF	21'417	22'752	-5.87 %
Operativer Periodengewinn <sup>1)</sup>	TCHF	18'240	16'858	8.20 %

<sup>1)</sup> Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

<b>BILANZ</b>	Einheit	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	345'839	335'133	3.19 %
Eigenkapitalquote	%	43.07	44.04	-0.97 PP
Anlagedeckungsgrad	%	44.00	45.11	-1.11 PP

<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	Einheit	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	781'789	738'053	5.93 %
Renditeliegenschaften	TCHF	728'340	688'230	5.83 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	4'724	937	404.16 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'725	48'886	-0.33 %
Liegenschaften	Anzahl	58	59	-1.69 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'620	1'467	10.43 %

		2022	2021	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	3.89	5.30	-1.41 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	2.25	2.68	-0.43 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	5.37	7.48	-2.11 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.14	5.38	-0.24 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.21	4.26	-0.05 PP

<b>MITARBEITENDE</b>	Einheit	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	17	16	6.25 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	12.90	13.50	-4.44 %

<b>AKTIEN</b>	Einheit	31. 12. 2022	31. 12. 2021	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'930'479	1'930'984	-0.03 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	638	642	-0.62 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	56.93	56.05	0.88 PP
Aktienkurs	CHF	170.00	183.00	-7.10 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	179.15	173.56	3.22 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	34.05	39.54	-13.88 %

	Einheit	2022	2021	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	9.45	8.73	8.22 %
Dividende (2022 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	5.75	5.50	4.55 %

# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Der nunmehr seit über einem Jahr anhaltende Krieg in der Ukraine wirkt sich auch auf den Schweizer Immobilienmarkt aus. Die stark gestiegenen Energiepreise führen bei den Haushalten und Unternehmen in vielen Fällen zu deutlich höheren Kosten für Heizung und Strom. Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) hat schon seit geraumer Zeit die Strategie, weg von fossilen Heizsystemen hin zu erneuerbaren Energien, eingeschlagen. Für rund zwei Drittel unserer Mieterschaft im Portfolio bedeutet dies, dass die Nebenkosten nur geringfügig ansteigen werden.

Nachhaltige Heizsysteme und Photovoltaikanlagen sind Eckpfeiler in unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Sie allein reichen jedoch nicht aus, um dem Klimawandel zu begegnen. In jedem Bauwerk steckt graue Energie, also die Energie, die beim Bauen aufgewendet und verbraucht wurde. Aus diesem Grund priorisieren wir bei unseren Investitionen jeweils die Möglichkeit, den Bestand zu erneuern. Zwar verbrauchen auch Sanierungen Ressourcen. Doch der Rohbau eines bestehenden Gebäudes mitsamt seiner grauen Energie kann weitergenutzt werden, was deutlich weniger ressourcenintensiv ist.

Unsere Strategie, architektonisch hochwertigen, ressourcenschonenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurde vor zwei Jahren mit einem umfassenden Sanierungsprogramm mit 244 Wohnungen bis 2025 gestartet. Dabei wurde bewusst verzichtet, Liegenschaften in ihrer Lebensmitte abzureissen und mit einem Neubau zu ersetzen. Davon wurden bisher 93 Wohnungen saniert und erfolgreich vermietet. Derzeit befinden sich 73 Wohnungen im Bau und weitere 78 Einheiten in der Planungsphase.

Ohne Neubauten kann jedoch dem bereits bestehenden Wohnungsmangel nicht entgegengewirkt werden, weshalb wir auch weiterhin neue Wohnungen bauen werden. Allerdings werden diese Bauten wenn immer möglich kreislaufgerecht und nachhaltig realisiert und dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) entsprechen. Ziel des neuen Standards ist es, die drei Dimensionen des nachhaltigen

Bauens (Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt) gleichermaßen und möglichst umfassend mit einzubeziehen. Aktuell befinden sich zwei Neubauprojekte mit insgesamt 89 Wohnungen, Arztpraxen und einer Einrichtung für Wohnen im Alter sowie eine Sanierung von 73 Wohnungen in der Zertifizierungsphase.

Nachhaltigkeit ist ein zentrales Element unserer Unternehmensstrategie. Espace will deshalb den Stakeholdern noch transparenter aufzeigen, welche Anstrengungen das Unternehmen bezüglich Nachhaltigkeit bereits unternommen und sich zum Ziel gesetzt hat. Auf Seite 8 des Geschäftsberichtes finden sie deshalb erstmals ein Faktenblatt zu den für Espace relevanten Nachhaltigkeitsthemen.

Espace hat sich in einem überaus anspruchsvollen Umfeld sehr gut behauptet und im Geschäftsjahr 2022 ein sehr erfreuliches Resultat erzielt. Der operative Periodengewinn lag mit 18.2 Millionen Franken um 8.2 Prozent über dem Ergebnis der Vorjahresperiode (16.9 Millionen Franken), was ein erneutes Rekordergebnis bedeutet. Diese positive Entwicklung bestätigt uns, dass die gewählte Strategie auch in Zukunft konsequent weiterverfolgt wird und sich der unermüdliche Einsatz unserer Kolleginnen und Kollegen bezahlt macht. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön an das ganze Team!

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, im Namen des gesamten Espace-Teams bedanke ich mich bei Ihnen für das Vertrauen in unsere Gesellschaft.

Auf den folgenden Seiten finden Sie einen ausführlichen Bericht über unsere Aktivitäten im Geschäftsjahr 2022.

Ihr



Dr. Andreas Hauswirth  
Präsident des Verwaltungsrats

## Operativer Periodengewinn

in Mio. CHF

**18.2**      **16.9**

31.12.2022

Vorjahr

## Sanierungsprogramm mit

**244**

Wohnungen bis 2025

## «Fokusthemen»



v. l. n. r. Dr. Andreas Hauswirth (Verwaltungsratspräsident), Lars Egger (Geschäftsführer), Christian Froelicher (Leiter Finanzen)

Steigende Zinsen und Energiepreise machen Immobilienunternehmen doppelt zu schaffen. Espace hat bereits im Vorfeld des Ukrainekrieges einerseits durch langfristige Fremdfinanzierungen, andererseits durch die konsequente Umstellung auf Nachhaltigkeit ihrer Liegenschaften im Energiebereich für Sicherheit bei ihrer Mieterschaft und im Unternehmen selbst gesorgt. Im Gespräch erläutern Dr. Andreas Hauswirth, Lars Egger und Christian Froelicher die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt, erklären, warum das Unternehmen erstmals einen ausführlichen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht und bekräftigen, dass sie an der eingeschlagenen Strategie festhalten wollen.

### Investitionen\* im Berichtsjahr

in Mio. CHF

# 43.0

\*Käufe, Neubauten, Sanierungen

### Herr Hauswirth, Herr Egger, sind Investitionen in Immobilien im gegenwärtigen Umfeld überhaupt noch interessant und eine valable Alternative?

Andreas Hauswirth: Wenn man den schweizerischen Immobilienmarkt betrachtet, kann man das sicherlich bejahen. Die Schweiz hat ein sehr stabiles Rechtssystem und eine robuste, immer noch leicht wachsende Wirtschaft. Zudem haben wir eine qualitativ gute Zuwanderung. In diesem Umfeld sind Immobilien nach wie vor eine gute Anlagemöglichkeit.

Lars Egger: Das gilt insbesondere für Immobilien, die für zukünftige Herausforderungen gewappnet sind. Die auf Nachhaltigkeit, Flexibilität und Bezahlbarkeit ausgerichtet sind.

### Sie haben beim Webcast 2022 eine systematische Überprüfung der Strategie angekündigt. Was sind deren Ergebnisse?

Andreas Hauswirth: Die langjährige Erfolgsgeschichte von Espace zeigt, dass wir die richtige Strategie verfolgen und deren Umsetzung stimmt. Deshalb hat die kürzliche Überprüfung unserer Strategie zu keiner grundsätzlich neuen Ausrichtung geführt, sondern nur zu einer gewissen Schärfung von spezifischen Themen, insbesondere bei der Digitalisierung und der Nachhaltigkeit. Daneben haben wir uns einmal mehr ambitioniertere finanzielle Ziele gesetzt, die wir in den nächsten Jahren erreichen wollen.

### Espace hat 2021 und 2022 zwei Wohnüberbauungen in Zuchwil akquiriert. Ist das eine Folge der Unternehmensstrategie oder gibt es andere Gründe, die Sie zu diesem Schritt veranlasst haben?

Andreas Hauswirth: Akquisitionen waren immer ein Teil unserer Strategie. In den letzten drei Jahren haben wir uns primär darauf konzentriert, uns weiter operativ zu verbessern. Das ist uns auch sehr gut gelungen, sodass wir jetzt gerüstet sind, um sinnvolle Akquisitionen zu tätigen. Wir konnten diese beiden Akquisitionen mit insgesamt 168 Wohnungen in Zuchwil, in einem Marktumfeld, das wir sehr gut kennen, realisieren.

### Wie schätzen Sie die Entwicklung des Aktienkurses von Espace im letzten Jahr ein, auch im Vergleich zu den Mitbewerbern?

Andreas Hauswirth: 2022 war weltweit ein sehr schwieriges Jahr auf den Finanzmärkten, insbesondere an den Aktienbörsen. Das wirkte sich auch negativ auf den Kurs der Espace-Aktie aus. Wenn aber die Aktie von Espace mit den Aktien anderer Immobiliengesellschaften verglichen wird, auch mit denen von Immobilienfonds in

der Schweiz, hat sie sich sehr gut gehalten. Wir verzeichneten 2022 inklusive der ausgeschütteten Dividende einen buchmässigen Verlust von nur rund 4 Prozent. Das ist ein sehr gutes Ergebnis.

**Sie werden in diesem Geschäftsbericht zum ersten Mal einen separaten Nachhaltigkeitsbericht vorlegen. Welche Massnahmen hat Espace ergriffen, um innerhalb des Unternehmens für mehr Nachhaltigkeit zu sorgen?**

Lars Egger: Wir verfolgen schon seit geraumer Zeit die strategische Stossrichtung, in nachhaltige Liegenschaften zu investieren. So werden wir dieses Jahr erstmals zwei Gebäude nach dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) zertifizieren. Wir verstehen Nachhaltigkeit möglichst umfassend, nicht nur im Bereich Energie, sondern auch in Bezug auf nachhaltige Vermietbarkeit und wie wir mit unseren Anspruchsgruppen zusammenarbeiten wollen. Mit dem Nachhaltigkeitsbericht möchten wir unseren Aktionärinnen und Aktionären transparent aufzeigen, was wir in diesem Bereich alles unternehmen. Und dass wir mit der kürzlichen Strategie-

überprüfung unsere Anstrengungen noch einmal massiv verschärft und uns noch ambitioniertere Ziele für die Zukunft gesetzt haben.

**Ein Teil der Strategie von Espace lautet: Sanieren statt eliminieren, das heisst, sanieren statt Abbruch und Neubau. Sie haben im vergangenen Jahr einige Sanierungsprojekte initiiert. Wie ist der Stand bei diesen Projekten?**

Lars Egger: Wir haben im 2022 bereits zwei grössere Sanierungsprojekte mit 93 Wohnungen, die alle vermietet sind, erfolgreich umgesetzt. Aktuell sind wir an einem dritten grossen Projekt mit der Sanierung von 73 Wohnungen. Auch hier ist die Nachfrage bereits sehr gross. Die erste Etappe wird Mitte dieses Jahres abgeschlossen sein. Ein weiteres Sanierungsprojekt in Bern mit 78 Wohnungen ist in Planung und wird in den nächsten Jahren fertiggestellt sein.

Sanieren statt eliminieren hat sehr grosse Vorteile für uns, und auch für die Umwelt. Das zeigt sich jetzt auch bezüglich Baukosten. Sanierungsprojekte sind weniger anfällig für gestiegene Baukosten,

da sie weniger Ressourcen wie Stahl und Beton binden. Das sind bekanntlich die grossen Treiber bei den Kosten. Sanierungen sind aber auch hinsichtlich Nachhaltigkeit bedeutend, weil man mit der vorhandenen Baumasse arbeitet und nicht zusätzliche Baustoffe mit hohem Anteil an grauer Energie verbaut. Und nicht zuletzt sind sie auch hinsichtlich Wirtschaftlichkeit interessant, weil wir immer versuchen, die Mieterschaft wenn möglich in den zu sanierenden Wohnungen zu belassen oder ihr innerhalb des Areals einen Umzug anzubieten. So haben wir immer eine Basis an Mieterträgen, die weiterlaufen.

**Die Baukosten, Sie haben es bereits erwähnt, steigen stark an. Durchschnittlich gehen Sie von 10 Prozent aus. Was bedeutet dies für Neubauprojekte von Espace?**

Lars Egger: Die Baukosten werden für uns eine Herausforderung bleiben. Wir achten darauf, bei Neubauprojekten eine möglichst grosse Kostensicherheit zu erlangen. Mit der Rückbesinnung auf bewährte Details und anerkannte Konstruktionsprinzipien erreichen wir, dass die Kosten möglichst tief gehalten werden können.



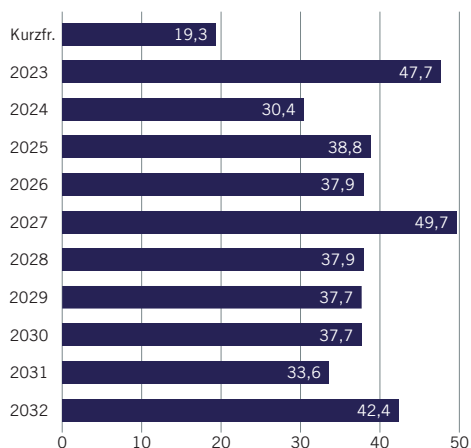
«Espace ist eine Pionierin des Eigenverbrauchs von Solarstrom. Seit 2018 haben wir gemeinsam sechs grosse Photovoltaikanlagen auf Gewerbe- und Wohnbauten realisiert, drei weitere Projekte sind in Planung.»

Dr. Urs Martin Springer,  
CEO Blockstrom AG

Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV)  
Sanierung Amselweg 7–17 in Zuchwil

## Zinsbindung der Fremdfinanzierungen

in Mio. CHF



## Wie wirkt sich das sich verändernde Zinsumfeld auf Espace aus?

Christian Froelicher: Die gestiegenen Zinsen haben grundsätzlich für jede Immobilienanlagegesellschaft und somit auch für Espace zwei wesentliche Auswirkungen: Die eine ist der Druck auf die Liegenschaftswerte, denn die Cashflows werden mittelfristig wohl zu einem höheren Zinssatz diskontiert, wodurch ein niedrigerer Barwert resultiert. Die andere Auswirkung betrifft die Fremdfinanzierungskosten. Espace hat in den letzten Jahren das Zinsänderungsrisiko auf der Zeitachse konsequent diversifiziert. Nur rund 5 Prozent unserer Finanzierungen sind derzeit unmittelbar von den steigenden Zinsen betroffen. Aber es ist klar, wenn das Zinsniveau nachhaltig hoch bleibt, werden künftige Finanzierungen auch entsprechend teurer und die Fremdfinanzierungskosten in den nächsten Jahren schrittweise ansteigen.

## Was heisst das für das Jahr 2022? Wurden bei den Bewertungen Ihrer Immobilien Abstriche gemacht?

Christian Froelicher: Die guten Fundamentalwerte, insbesondere die intakte

Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, aber auch die Weitergabe der Teuerung bei indexierten Gewerbe-Mietverträgen, kompensieren gewissermassen den Effekt der steigenden Zinsen. Über das gesamte Immobilienportfolio von Espace betrachtet kann man sagen, dass die Zinssteigerungen im Jahr 2022 summa summarum noch keinen grösseren Einfluss hatten.

## Die Refinanzierungskosten steigen. In gewissen Gebieten oder Segmenten steigt gleichzeitig auch die Nachfrage. Wie gestaltet sich die Mietzinspolitik von Espace in diesem Umfeld?

Christian Froelicher: Wir haben ein gut diversifiziertes Portfolio in den beiden Bereichen Wohnen und Gewerbe, jeweils hälftig, was die Mieteinnahmen betrifft. Im Bereich Wohnen ist die Nachfrage intakt. Es existiert mittlerweile schweizweit und entsprechend auch in unserem Anlagegebiet ein Vermietermarkt. Im Bereich Gewerbe haben wir zum Teil indexierte Mietverträge, die es uns erlauben, Preissteigerungen auf die Miete umzulegen.



### Daniel Kammermann

Leiter Contracting und Vertrieb Fernwärme  
Regio Energie Solothurn

## Wie funktioniert das Fernwärmenetz der KEBAG Zuchwil?

Durch das Fernwärmenetz der Kehrlichtverwertung wird die sonst ungenutzt in die Atmosphäre abgegebene Wärme mittels ständig zirkulierendem Wasserkreislauf gespeichert und in der nahen Umgebung von Zuchwil zur Beheizung von Wohn- und Gewerberäumen sowie für Warmwasser genutzt. Die Regio Energie Solothurn ist eine der Abnehmerinnen dieser Fernwärme und übernimmt die Verteilung an die Endverbraucherinnen und Endverbraucher. Dabei geht es hauptsächlich um die Planung und Realisierung der Zubringungsleitungen.

## Wie lange arbeitet die Regio Energie Solothurn bezüglich Fernwärme bereits mit Espace zusammen?

Die Fernwärme in der Region Solothurn wird seit Juli 2007 angeboten. Espace fällt bereits früh nachhal-

tige Investitions-Entscheide, weshalb wir bereits 2007 gemeinsam die ersten Fernwärmeanschlüsse realisieren durften.

## Das hört sich nach Nutzung von Synergien an. Wo liegt der Vorteil dieser Zusammenarbeit?

Die hohe Motivation und Durchsetzungskraft nachhaltiger Sanierungsgrundsätze von Espace verhalten uns in den letzten Jahren in diversen Ortsteilen von Zuchwil zum Ausbau des Fernwärmenetzes. Gemeinsam kann die CO<sub>2</sub>-neutrale Fernwärme nachhaltig in der Region verteilt und genutzt werden. Aktuellstes Beispiel ist der Anschluss des Quartiers Unterfeld in Zuchwil. Dadurch können künftig weitere 93 Mietwohnungen der Espace von der CO<sub>2</sub>-neutralen Fernwärme profitieren und sind durch die stabilen Heizkosten gegen Preissprünge abgesichert. Durch die Anbindung an das nachhaltige Energiesystem können in dieser Überbauung pro Jahr ca. 200'000 Kilogramm CO<sub>2</sub> eingespart werden, was eine Reduktion von rund 72'000 Liter Heizöl bedeutet.

---

**Nicht nur die Refinanzierungskosten steigen, sondern auch die Energiepreise. Welche Auswirkungen haben die stark gestiegenen Preise auf die Mieterschaft von Espace?**

Christian Froelicher: Espace hat schon mehrere Jahre, bevor sich die Energiekrise abgezeichnet hat, in ZEV<sup>1)</sup>-Solaranlagen investiert. Für unsere Mieterschaft bedeutet dies, dass sie von tieferen Strompreisen profitiert. Andererseits wurden bereits viele unserer Liegenschaften an fossilfreie Fernwärmesysteme angeschlossen. Einem Grossteil der Mieterschaft von Espace bleiben damit signifikante Preissteigerungen im Energiebereich erspart. Für Espace führt dies daneben auch zu einem Wettbewerbsvorteil.

**Bitte geben Sie uns noch einen Ausblick auf das Geschäftsjahr 2023. Rechnen Sie mit weiteren Turbulenzen oder eher mit einer Beruhigung auf dem Immobilienmarkt?**

Lars Egger: Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin gross und wird durch die hohe Zuwanderung und die Verkleinerung der Haushalte zusätzlich gestützt. Entsprechend ist bei den Verkehrswerten zurzeit keine Trendwende bemerkbar.

Die Bewertungen von kommerziellen Liegenschaften werden sicherlich unter Druck kommen. Im Gegenzug können aber die Mieterträge erhöht werden, da im kommerziellen Bereich die Verträge vielfach an die Inflation gekoppelt sind. Ob sich solche Mietzinsanpassungen auch durchsetzen lassen, hängt auch davon ab, wie sich die Wirtschaft im laufenden Jahr entwickeln wird.

<sup>1)</sup>ZEV: Zusammenschluss zum Eigenverbrauch



**«Espace ist der perfekte Partner für die sich ständig wechselnden Bedürfnisse bei der Ausübung meines Hobbies, dem Restaurieren von Schiffen und weiteren Fahrzeugen. Der schnelle, unkomplizierte sowie flexible Mietbeginn ermöglichte mir einen reibungslosen Start der Restaurationsarbeiten in dieser perfekt ausgestatteten Werkstatt.»**

Alex Mattle, Hobby Restaurateur und Pensionär,  
Mieter an der Nordstrasse 11c in Luterbach



# Faktenblatt Nachhaltigkeit

## Nachhaltigkeitsbestreben

Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil der Unternehmensstrategie von Espace. Deshalb freut sich Espace, die relevanten Kennwerte erstmals im Rahmen der Geschäftsberichterstattung 2022 zu publizieren. Das Ziel ist, die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Leistungen und Ziele des Unternehmens zu präsentieren sowie die Transparenz gegenüber den Anspruchsgruppen zu erhöhen. Es sollen künftig auch die Fortschritte im Hinblick auf die Strategie 2022–2025 hervorgehoben werden. Damit die relevanten Nach-

haltigkeitsthemen der Interessensgruppen von Espace verfolgt und optimiert werden können, wurden diese durch eine Wesentlichkeitsumfrage Ende 2022 erhoben und in die vier Kategorien **Wirtschaft**, **Umwelt**, **Unternehmensführung** und **Gesellschaft** eingeteilt. Nachstehend werden diese Themen beleuchtet.

In den kommenden Jahren sollen zusätzliche Plattformen geschaffen werden, um mit den Stakeholdern weiter in den Dialog zu treten. Dies trägt zu einer langfristigen und transparenten Beziehung bei.

## Veränderung durch digitale Technologien

Espace nahm im Jahr 2022 die eigens entwickelte Vermietungsplattform fastspace.ch in Betrieb und baute diese laufend aus. Gleichzeitig wurden die internen Prozesse und Abläufe weiter digitalisiert, was zur Steigerung von Effizienz und Kundenzufriedenheit beitrug. Insgesamt wurden im letzten Jahr insgesamt

**CHF 115'000**

beziehungsweise CHF 8'900 pro Mitarbeitenden in Digitalisierung und operative Verbesserungen investiert.

[IT-Landschaft](#) | [Digitalisierung](#)

## Zukunftsfähige Immobilien durch flexibel nutzbare Flächen

Die Art und Weise, wie wir leben und arbeiten, entwickelt sich rasant. Gesellschaftliche Veränderungen wirken sich auch auf die Anforderungen an die Immobilien aus. Diesen Veränderungen begegnet Espace mit möglichst flexibel nutzbaren Mietflächen. Entsprechend können rund

**25.0 %**

der Nutzflächen im Portfolio binär (Wohnen / Arbeiten) genutzt werden. Espace ist bestrebt, auch in allen weiteren Neubau- und Sanierungsprojekten diesen Anteil zu erhöhen.

[Innovations-Management](#) | [Immobilienportfolio im Kontext Umwelt](#)

## Hohe Transparenz – hohes Vertrauen

Ein zentrales Element der Nachhaltigkeitsstrategie ist die transparente Berichterstattung über die unternehmerischen Aktivitäten und Entwicklungen. Die Offenlegung bezüglich Nachhaltigkeit, Unternehmenswerte und Vergütungsstruktur soll das Vertrauen in das Unternehmen stärken. Die Zertifizierung der Bauprojekte von Espace nach «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) dient den Anspruchsgruppen zur Orientierung und schafft zusätzlich Vertrauen und Transparenz. Im letzten Jahr wurde für **drei Bauprojekte** der Zertifizierungsprozess nach SNBS in Angriff genommen.

[Immobilienportfolio im Kontext Umwelt](#) | [Geschäftsethik](#)

## Neue Geschäftsfelder durch die Energiewende

Investitionen in erneuerbare Energien sind für Espace zu rentablen Anlagen geworden, auch zum Wohle ihrer Mieterschaft. Durch die allgemeine Kostensteigerung, insbesondere für Energie, gewannen die alternativen Quellen an Attraktivität. Der Ersatz von fossilen Heizungen durch erneuerbare Energien, wirkt sich positiv auf die Nebenkostenabrechnung wie auch auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoss aus. Somit profitiert die Mieterschaft von einer insgesamt tieferen Bruttomiete und im Gegenzug kann die Eigentümerschaft die Erträge angemessen optimieren. Im Berichtsjahr wurden

**CHF 472'000**

in erneuerbare Energien investiert und dadurch rund 35 Tonnen CO<sub>2</sub> eingespart.

[Energie-Management](#) | [Innovations-Management](#)

## Wirksamer Klimaschutz – sanieren statt eliminieren

In jedem Bauwerk steckt graue Energie. Gemäss BAFU (Bundesamt für Umwelt) verursacht die Immobilienbranche rund ein Viertel an den gesamten nationalen CO<sub>2</sub>-Emissionen. Sanierungen verlängern die wirtschaftliche Nutzungsdauer und sparen Ressourcen sowie CO<sub>2</sub>. In einer Studie wurde aufgezeigt, dass unter Einbezug der Nutzungsphase die energetische Sanierung 50 Prozent weniger CO<sub>2</sub> ausstösst als ein vergleichbares Neubauprojekt. Espace richtet sich nach diesem Grundsatz und investierte im vergangenen Jahr rund

**CHF 18.8 Mio.**

in Sanierungen. Dies entspricht rund CHF 430'000 pro Renditeliegenschaft oder 80 Prozent des gesamten Investitionsvolumens.

[Energie-Management](#)

## Förderung der Mitarbeitenden

Die Mitarbeitenden sind von zentraler Bedeutung zur Erfüllung der Nachhaltigkeitsgrundsätze von Espace. Konkret leisten sie einen Beitrag, um nachhaltigen Mehrwert für die Aktionärinnen und Aktionäre, die Mieterschaft und für die Gesellschaft zu schaffen. Die Mitarbeitenden sollen sich von den Nachhaltigkeitswerten inspiriert fühlen, neugierig auf neue Ideen sein und in einem Umfeld arbeiten, das Selbstständigkeit, Teamwork, Eigeninitiative und Innovation fördert. Espace verfolgt das Ziel, diese Werte durch die Weiterbildung der Mitarbeitenden zu fördern. Deshalb wurden im letzten Jahr **CHF 1'900** pro Mitarbeitenden für Weiterbildungen investiert.

[Personalentwicklung](#) | [Personalbindung](#)

## CO<sub>2</sub>-Emissionen und CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad

Bis ins Jahr 2030 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Liegenschaften von Espace gegenüber heute um 7.4 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> auf 7 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> reduziert werden. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss betrug im 2022

**14.4 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>** <sup>1)</sup>

(Vorjahr 18.1 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>).

[Energie-Management](#)

## Reduktion des fossilen Energieverbrauchs

Durch den Einsatz von alternativen Energien soll eine Senkung des fossilen Energieverbrauchs angestrebt werden. Der Energiebedarf des Portfolios betrug im Jahr 2022

**74.9 kWh/m<sup>2</sup>** <sup>2)</sup>

Rund 329 MWh Solarstrom wurden produziert, was ca. dem Strombedarf von 130 durchschnittlichen Schweizer Haushalten entspricht.

[Energie-Management](#) | [Immobilienportfolio im Kontext Wirtschaftlichkeit](#)

<sup>1)</sup> Berechnung aufgrund von Heizsystem, Energieträger und Verbrauch, inkl. Allgemestrom (Scope 1 + 2).

<sup>2)</sup> Bezieht sich auf die Produktion von Heizwärme und Warmwasser.

# Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	2022	2021
<b>Betriebsertrag</b>		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	35'632	34'478
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	707	2'333
Sonstiger betrieblicher Erfolg	125	97
<b>Total</b>	<b>36'464</b>	<b>36'908</b>
Erfolg aus Neubewertung	3'121	4'768
<b>Betriebsaufwand</b>		
Liegenschaftsaufwand	-5'431	-5'416
Personalaufwand	-1'479	-1'616
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-115	-110
Übriger Betriebsaufwand	-1'217	-1'093
<b>Total</b>	<b>-8'242</b>	<b>-8'235</b>
<b>EBIT</b>	<b>31'343</b>	<b>33'441</b>
Finanzaufwand	-5'432	-5'821
<b>EBT</b>	<b>25'911</b>	<b>27'620</b>
Steuern	-4'494	-4'868
<b>Periodengewinn</b>	<b>21'417</b>	<b>22'752</b>
<b>Aktiven</b>	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel	15'117	15'854
Übriges Umlaufvermögen	1'917	2'121
Umlaufvermögen	17'034	17'975
Immobilien	781'789	738'053
Übriges Anlagevermögen	4'152	4'866
Anlagevermögen	785'941	742'919
<b>Total</b>	<b>802'975</b>	<b>760'894</b>
<b>Passiven</b>		
Finanzverbindlichkeiten	413'318	386'949
Rückstellungen für latente Steuern	34'747	31'560
Übriges Fremdkapital	9'071	7'252
Fremdkapital	457'136	425'761
Eigenkapital	345'839	335'133
<b>Total</b>	<b>802'975</b>	<b>760'894</b>

# Weitere Informationen

## Organe

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

**Christoph Arpagaus**  
Mitglied Verwaltungsrat

**Stephan A. Müller**  
Mitglied Verwaltungsrat

**Ueli Winzenried**  
Mitglied Verwaltungsrat

**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  
2022 und Webcast**  
9. März 2023

**Generalversammlung 2023**  
26. April 2023

**Dividenden Ex-Datum**  
28. April 2023

**Auszahlung der Dividende  
2022**  
3. Mai 2023

**Publikation Halbjahres-  
bericht 2023**  
8. September 2023

**Publikation Geschäftsbericht  
2023 und Webcast**  
7. März 2024

**Generalversammlung 2024**  
25. April 2024

## Publikationsübersicht

### Halbjahresbericht



### Geschäftsbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Geschäfts- und Halbjahresberichte finden Sie unter [www.espacereal.ch](http://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  
Druck: Ackermanndruck AG, Köniz  
Publikationsdatum: März 2023



**«Tolle Arbeitsplätze für uns und ein wichtiger Beitrag für die medizinische Grundversorgung in Burgdorf. Zusammen mit Espace haben wir die Vision für unser Ärztehaus entwickelt, die nun hier umgesetzt wird.»**

PD Dr. med. Roman Hari,  
Facharzt Allgemeine Innere Medizin FMH und  
leitender Arzt Hausarztpraxis Spital Burgdorf

Neubauprojekt Aebi Areal, Burgdorf

