

Medienmitteilung

Solothurn, 8. September 2023

Espace mit sehr erfreulichem ersten Halbjahr 2023

- Erlöse aus Vermietung stiegen um 7.2 Prozent auf 18.9 Millionen Franken (Halbjahr (HJ) 2022: 17.6 Millionen Franken).
- Operativer Periodengewinn stieg um rund 9 Prozent auf 9.6 Millionen Franken (HJ 2022: 8.8 Millionen Franken).
- Rekordtiefe Leerstandsquote von 2.9 Prozent (HJ 2022: 4.7 Prozent).
- Der Wert des Immobilienportfolios von Espace bleibt stabil. Der Erfolg aus Neubewertungen belief sich im ersten Halbjahr auf plus 0.3 Millionen Franken (HJ 2022: plus 3.0 Millionen Franken).
- Baustart der dritten und abschliessenden Etappe des Quartiers VISAVIE in Biel mit insgesamt 76 Wohnungen und einer Pflegewohnung mit 13 Pflegezimmern erfolgt.
- Bedeutende Fortschritte bezüglich den ESG-Zielen des Unternehmens erzielt.
- Im Vergleich zum Vorjahr höherer operativer Jahresgewinn 2023 erwartet.

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) blickt auf ein sehr erfolgreiches erstes Halbjahr 2023 zurück. Die Erlöse aus Vermietungen konnten deutlich gesteigert werden und die Leerstandsquote sank signifikant, was insgesamt zu einem erfreulichen operativen Periodengewinn beitrug. Aufgrund der konsequenten Weiterverfolgung der Unternehmensstrategie sowie der mittel- bis langfristigen Zinsbindung der Fremdfinanzierungen wird im Vergleich zum Vorjahr für 2023 ein erneut höherer operativer Jahresgewinn erwartet.

Der operative Periodengewinn¹ lag mit 9.6 Millionen Franken rund 9 Prozent über dem Ergebnis im Vorjahreszeitraum (8.8 Millionen Franken). Der Periodengewinn inklusive Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf belief sich auf 9.8 Millionen Franken (HJ 2022: 11.8 Millionen Franken).

Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf ein rekordtiefes Niveau von 2.9 Prozent (HJ 2022: 4.7 Prozent).

Der Wert des Immobilienportfolios blieb dank qualitativ hochwertiger, nachhaltiger Objekte und breiter Diversifikation stabil. Die Bewertungsstelle analysierte die erzielten Preise auf dem Transaktionsmarkt und berücksichtigte diese entsprechend in der Neubewertung per 30. Juni 2023. Im ersten Halbjahr beitrug der Neubewertungserfolg 0.3 Millionen Franken (HJ 2022: 3.0 Millionen Franken).

¹ Espace hebt im Rahmen der Berichterstattung schon seit geraumer Zeit den operativen Periodengewinn als relevante Kennzahl für die finanzielle Ertragskraft der Gesellschaft hervor. Dabei werden Neubewertungseffekte und besondere Ereignisse wie Liegenschaftsverkäufe nicht berücksichtigt.

Höhere Mieteinnahmen und Fertigstellung von Sanierungsprojekten

Die Erlöse aus Vermietung stiegen im ersten Halbjahr 2023 um 7.2 Prozent auf 18.9 Millionen Franken (HJ 2022: 17.6 Millionen Franken).

Ende 2022 wurden zwei Sanierungsprojekte erfolgreich abgeschlossen: Die Wohnliegenschaften Amselweg 7-17 in Zuchwil und Meisenweg 13-21 in Derendingen. Die Vollvermietung der 93 Wohnungen in diesen Projekten und die Akquisition der Liegenschaft Mattenweg 1-9 in Zuchwil per Ende 2022 trugen massgeblich zur Erhöhung der Mieteinnahmen bei.

Im zweiten Halbjahr werden die vollvermietete erste Etappe Amselweg 43 und Lerchenweg 26 in Zuchwil mit insgesamt 41 Wohnungen sowie die erfolgreiche Vermietung der letzten Flächen in der Geschäftsliegenschaft Längfeldweg 116 in Biel die Mieterlöse positiv beeinflussen. Die im Bau befindliche «Gesundheitsimmobilie» in Burgdorf wird im November bezugsbereit und bereits vermietet sein. Zudem stehen mehrere Mietverträge für die leerstehenden Gewerbeflächen in der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 am Bahnhof in Solothurn kurz vor Abschluss.

Im ersten Halbjahr 2023 startete Espace zudem die Anpassungen der Mieten aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes und der indexierten Gewerbemietverträge, was zu einer Anhebung der Mietzinsen sowohl im Wohnsegment als auch im Bereich der kommerziellen Flächen führen wird.

Entwicklungen im Immobilienportfolio

Durch den Baustart der abschliessenden Etappe des Quartiers VISAVIE in Biel (insgesamt 76 Wohnungen und ein Pflegebereich) sowie die Einreichung eines Neubaugesuchs mit 41 Wohnungen in Grenchen wurde das Fundament für weiteres nachhaltig profitables Wachstum gelegt. Gleichzeitig schreiten die Projekte aus der Neu- und Umbaupipeline erfolgreich voran. Insbesondere konnten ein Sanierungsprojekt mit 75 Wohnungen und die Projektentwicklung in Beringen SH mit rund 30 Wohnungen substanziell vorangetrieben werden. Der Erwerb einer weiteren «Gesundheitsimmobilie / Ärztehaus» mit zugehöriger Wohnbau-Landreserve im Raum Solothurn steht ausserdem kurz vor dem Abschluss.

Nachhaltige Ausrichtung des Immobilienportfolios

Im Geschäftsbericht 2022 hat Espace erstmals eine jährliche Darstellung veröffentlicht, die relevante Informationen zu den ESG-Zielen und Massnahmen des Unternehmens bietet sowie die Fortschritte anhand von Kennzahlen verdeutlicht. Mit dem Start mehrerer Dekarbonisierungsprojekte, insbesondere dem Fernwärmeanschluss in der Liegenschaft Unterfeld in Zuchwil mit 93 Wohnungen und dem Ersatz der Ölheizung durch eine Pelletheizung an der Gartenstadtstrasse 7 in Köniz, werden die Ziele konsequent weiterverfolgt. Bereits in diesem Jahr sind signifikante CO₂-Reduzierungen zu erwarten. Zusätzlich wurde das Portfolio analysiert, um weitere Liegenschaften mit Solaranlagen auszustatten und in eine Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) zu integrieren.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung für profitables Wachstum

Um die gesetzten Ziele zu verwirklichen, führte Espace im ersten Halbjahr 2023 eine Kapitalerhöhung im Umfang von 36.5 Millionen Franken durch. Trotz der volatilen Marktbedingungen stiess die Transaktion bei den Anlegerinnen und Anlegern auf sehr breite Unterstützung. Diese starke Akzeptanz unterstreicht die hohe Zustimmung für das Geschäftsmodell von Espace und die konsequente Verankerung von Nachhaltigkeitsaspekten im gesamten Unternehmen.

Ausblick

Espace geht davon aus, dass die erfreuliche operative Performance auch im zweiten Halbjahr 2023 anhalten wird, wodurch die zu Beginn des Jahres kommunizierten Ziele erreicht werden können. Die starke operative Leistung von Espace, unterstützt durch effiziente und schlanke Prozesse, wird dazu beitragen. Die ertragswirksamen Projekte im zweiten Halbjahr und die kurz vor dem Abschluss stehende Akquisition einer weiteren «Gesundheitsimmobilie / Ärztehaus» werden ausserdem zu einer nochmaligen Steigerung der Mieterträge führen. Schliesslich sind die Zinsfälligkeiten der Fremdfinanzierungen mittel- bis langfristig abgesichert. Espace erwartet einen höheren operativen Jahresgewinn als im Vorjahr und entsprechend sollte die aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortgesetzt werden können.

Ausführliche Berichterstattung

Der Geschäftsbericht für das erste Halbjahr 2023 wird heute, 8. September 2023, 07:00 Uhr, auf www.espacereal.ch publiziert und steht dort zum Download bereit.

Weitere Auskünfte erteilen:

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung
032 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Christian Froelicher

Leiter Finanzen / Mitglied der Geschäftsleitung
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Wichtige Termine

07.03.2024	Publikation Jahresergebnis 2023 und Webcast
25.04.2024	Generalversammlung

Über Espace

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Kantone Bern, Solothurn, Aargau, Luzern und Schaffhausen. Das Immobilienportfolio von Espace im Gesamtwert von 792.5 Millionen Franken ist breit diversifiziert mit einem hohen Anteil Wohn- und verschiedenen kommerziellen Nutzungen und gewährleistet regelmässige, stabile Erträge. Mit eigenen Entwicklungs- und Sanierungsprojekten schafft Espace attraktive, bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnräume und Gewerbeflächen und steigert laufend den Wert ihres Portfolios. Espace ist solid finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 46.0 Prozent und lässt ihre Aktionäre über eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik an ihrem Erfolg teilhaben. Die Aktien der Espace werden auf den elektronischen Handelsplattformen der Berner Kantonalbank (OTC-X) und der Lienhardt & Partner Privatbank Zürich gehandelt.

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	18'971	18'291	3.72 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	286	3'030	-90.56 %
Betriebsaufwand	TCHF	-4'497	-4'048	11.09 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	14'760	17'273	-14.55 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	11'861	14'516	-18.29 %
Periodengewinn	TCHF	9'845	11'825	-16.74 %
Operativer Periodengewinn ¹⁾	TCHF	9'608	8'804	9.13 %

¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

BILANZ	Einheit	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	381'135	345'839	10.21 %
Eigenkapitalquote	%	46.04	43.07	2.97 PP
Anlagedeckungsgrad	%	47.81	44.00	3.81 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	792'526	781'789	1.37 %
Renditeliegenschaften	TCHF	736'036	728'340	1.06 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	7'777	4'724	64.63 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'713	48'725	-0.02 %
Liegenschaften	Anzahl	58	58	—
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'636	1'620	0.99 %

		1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	2.89	4.72	-1.83 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	1.65	2.45	-0.80 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	4.13	6.73	-2.60 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.21	5.23	-0.02 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.32	4.25	0.07 PP

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	18	17	5.88 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	14.30	12.90	10.85 %

AKTIEN	Einheit	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	1'931'305	12.50 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	2'171'696	1'930'479	12.50 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	645	638	1.10 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	59.74	56.93	2.81 PP
Aktienkurs	CHF	164.00	170.00	-3.53 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	175.50	179.15	-2.04 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	40.89	34.05	20.09 %

	Einheit	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	8.85	9.12	-2.99 %
Dividende	CHF	5.75	5.50	4.55 %