

# Geschäftsbericht 2023

**Neubau «Gesundheitsimmobilie» Aebiareal,**  
Lyssacherstasse 30 + 32, Burgdorf

# Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2023	2022	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	38'134	35'757	6.65 %
Betriebsaufwand	TCHF	-9'002	-8'242	9.22 %
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	—	707	-100.00 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	188	3'121	-93.98 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	29'320	31'343	-6.45 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	23'610	25'911	-8.88 %
Periodengewinn	TCHF	19'583	21'417	-8.56 %
Operativer Periodengewinn <sup>1)</sup>	TCHF	19'427	18'240	6.51 %

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

BILANZ	Einheit	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	390'694	345'839	12.97 %
Eigenkapitalquote	%	46.98	43.07	3.91 PP
Belehungsgrad Immobilien (LTV)	%	48.07	52.85	-4.78 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	820'005	781'789	4.89 %
Renditeliegenschaften	TCHF	758'052	728'340	4.08 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	16'795	4'724	255.52 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	45'158	48'725	-7.32 %
Liegenschaften	Anzahl	61	58	5.17 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'705	1'620	5.25 %

		2023	2022	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	3.56	3.89	-0.33 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	1.66	2.25	-0.59 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	5.45	5.37	0.08 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.21	5.14	0.07 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.26	4.21	0.05 PP

MITARBEITENDE	Einheit	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	18	17	5.88 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	14.90	12.90	15.50 %

AKTIEN	Einheit	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	1'931'305	12.50 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	667	638	4.55 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	60.35	56.93	3.42 PP
Aktienkurs	CHF	175.00	170.00	2.94 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	179.87	179.15	0.40 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	40.89	34.05	20.07 %

	Einheit	2023	2022	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	8.94	9.45	-5.34 %
Dividende (2023: Antrag an die Generalversammlung)	CHF	6.00	5.75	4.35 %



# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen die sehr positiven Entwicklungen bei der Espace Real Estate Holding AG (Espace) präsentieren zu können, die durch kontinuierlichen Fortschritt, strategische Ausrichtung und stetiges, profitables Wachstum geprägt sind.

Im Geschäftsjahr 2023 erzielte Espace wiederum ein sehr erfreuliches Ergebnis. Der operative Periodengewinn (Gewinn exkl. Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften) lag bei 19,4 Millionen Franken, eine Steigerung um 6,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahr (18,2 Millionen Franken). Der Periodengewinn inklusive Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf betrug 19,6 Millionen Franken (Vorjahr: 21,4 Millionen Franken).

Im operativen Kerngeschäft konnte Espace markant zulegen und erwirtschaftete im Berichtsjahr zusätzliche Mieterträge im Umfang von 2,2 Millionen Franken. Die Erlöse aus Vermietung stiegen auf 37,9 Millionen Franken (Vorjahr: 35,6 Millionen Franken) und die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank auf 3,6 Prozent (Vorjahr: 3,9 Prozent).

Durch Optimierung unserer betrieblichen Abläufe, insbesondere durch effektives Kostenmanagement und die fortwährende Anpassung der Mietpreise an die dynamische Marktsituation, verzeichneten wir einen Anstieg des Erfolgs aus der Vermietung von Liegenschaften auf 32,0 Millionen Franken (Vorjahr: 30,2 Millionen Franken).

## Resilientes Geschäftsmodell und Nachhaltigkeitsstrategie

Die Dividendenfähigkeit eines Unternehmens wird auf Grundlage des operativen Gewinns beurteilt. Entsprechend liegt unser Hauptaugenmerk auf der Sicherung der Cashflow-Stabilität und der langfristigen kontinuierlichen Ertragsgenerierung.



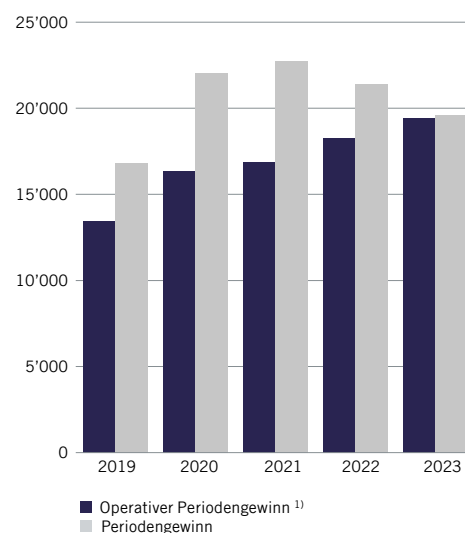
Luftaufnahme Grundstück «Hasenmatt», Grenchen  
Neubauprojekt mit 41 Wohnungen

Diese Strategie betont unser Bestreben, nicht kurzfristige Bewertungsgewinne zu verfolgen, sondern vielmehr eine nachhaltige Grundlage für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg zu schaffen.

Durch kontinuierliche Verbesserung der Prozesse steigern wir die Effizienz und Ertragskraft und sichern uns damit langfristige Wettbewerbsvorteile. Nachhaltigkeit und Resilienz sind eng miteinander verbunden, da beide Konzepte eine langfristige Perspektive und Anpassungsfähigkeit an Veränderungen fördern. Eine ganzheitliche Betrachtungsweise, die ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt, steht im Zentrum unserer Unternehmensstrategie. Besonders konsequent wurde diese Strategie im Berichtsjahr beim Sanierungsprojekt Amselweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil umgesetzt. Das umfassend sanierte Gebäude wurde mit dem «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) «Gold» zertifiziert.

## Operativer Periodengewinn <sup>1)</sup>

in TCHF



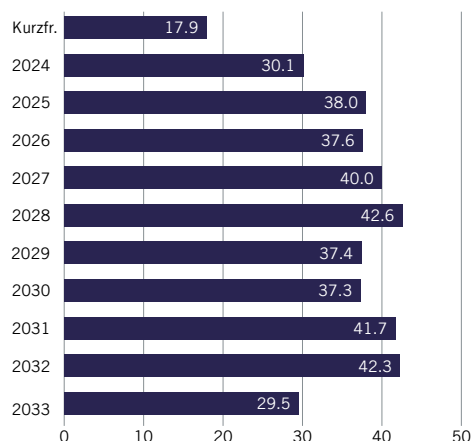
<sup>1)</sup> Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

## Historische Wurzeln, Erfolge und Visionen im Rückblick auf 2023

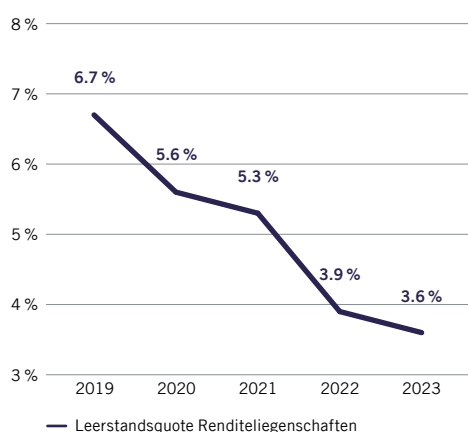
Espace entstand historisch aus den Vereinigten Drahtwerken AG in Biel, einst ein zentrales Element der Schweizer Drahtindustrie. Im Jahr 2001 wurde deren Firmenareal Teil von Espace. Die fortwährende Umgestaltung des ehemaligen Fabrikare-

## Zinsbindung der Fremdfinanzierungen

in Mio. CHF



## Entwicklung Leerstandsquote



als über die letzten 20 Jahre zum innovativen Wohnquartier «Visavie» mit gesamthaft 190 Wohnungen unterstreicht das anhaltende Engagement von Espace für nachhaltiges Wohnen und eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung. Der Baubeginn der letzten Etappe mit 76 Wohnungen und einer Pflegestation mit 13 Zimmern im vergangenen Jahr markiert einen weiteren Meilenstein in der kontinuierlichen Entwicklung dieses Areals. Die Wohnungen werden im Herbst 2025 den neuen Mieterinnen und Mieter übergeben.

Die gleiche Ausrichtung verfolgt Espace mit der Liegenschaftsentwicklung auf dem Aebiareal in Burgdorf. Hier entsteht ein zeitgemässes, nachhaltiges Stadtquartier für Burgdorf, inspiriert von Johann Ulrich Aebi, einem begnadeten Erfinder und Landwirt, der auf dem Areal Landmaschinen produzierte. Im Einklang mit dem Namensgeber entstand auf dem Grundstück von Espace einmal mehr Visionäres: Das kürzlich fertiggestellte Gebäude von Espace auf dem Aebiareal beherbergt nicht nur innovative Wohnräume, die sich ideal für Pendlerinnen und Pendler eignen, sondern auch eine Hausarztpraxis, eine Fachpraxis für Dermatologie mit plastischer und ästhetischer Chirurgie sowie das alterspsychiatrische Ambulatorium der Spital Emmental AG.

Die Grundlage für ein weiteres Neubauprojekt von Espace wurde mit dem Erhalt der Baugenehmigung für das Projekt «Hasenmatt» in Grenchen geschaffen. Der Baubeginn für gesamthaft 41 Wohnungen ist für Mitte Mai 2024 vorgesehen. Die Wohnungen werden Ende 2025 an die Mieterschaft übergeben.

## Portfolioverjüngung

Das Portfolio von Espace wurde in den letzten Jahren aufgrund umfangreicher

Sanierungsprojekte stark verjüngt. Dazu gehört auch das Sanierungsprojekt Amseleweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil mit 73 Wohnungen. Die erste Etappe der Sanierung konnte im Herbst 2023 erfolgreich abgeschlossen werden. 41 renovierte Wohnungen wurden an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Die zweite Etappe mit 32 Wohnungen begann gleich im Anschluss und wird voraussichtlich im Frühling 2025 fertiggestellt. Auch bei den kommerziell genutzten Liegenschaften wurden im vergangenen Jahr Erfolge verbucht. Unter anderem konnten verschiedene Gewerbeflächen in der Liegenschaft Cube116 in Biel und am Bahnhof Solothurn Süd (Zuchwilerstrasse 41/43) vermietet werden.

Das Wachstum im Portfolio war nicht nur auf Investitionen in Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen. Auch wurden Opportunitäten auf dem Transaktionsmarkt laufend geprüft. Im Berichtsjahr konnte eine Immobiliengesellschaft (Kofmehl AG) erfolgreich akquiriert werden. Das Portfolio wurde dadurch um ein Ärztehaus in Subingen, ein Mehrfamilienhaus in Oensingen und eine Wohnbau-Landreserve in Subingen erweitert.

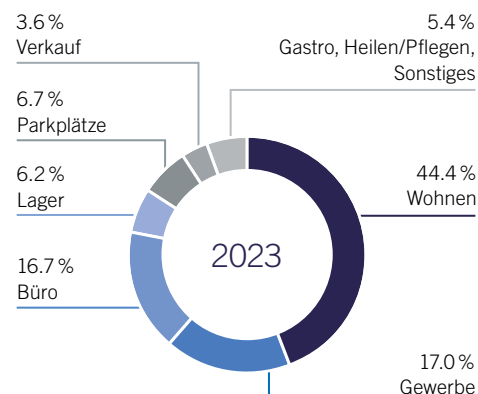
## Solide Finanzierungsstruktur

Der Finanzaufwand erhöhte sich im Berichtsjahr als Folge der angestiegenen Finanzierungskosten und des höheren durchschnittlichen Kreditbestandes auf 5,7 Millionen Franken (Vorjahr: 5,4 Millionen Franken). Trotz der markant höheren Leitzinsen stieg der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz von Espace nur marginal auf 1,24 Prozent (Vorjahr: 1,21 Prozent) und die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Fremdfinanzierungen verlängerte sich sogar leicht auf 4,8 Jahre (Vorjahr: 4,7 Jahre). Die vor-



Innenausbau Amselweg 43, Zuchwil  
Nach Abschluss der Sanierung der ersten Etappe (Herbst 2023)

### Mieterträge nach Nutzung



ausschauende und bewährte Finanzierungsstrategie der mittel- bis langfristigen Zinsbindung und gleichmässigen Verteilung der Zinsfälligkeiten werden wir konsequent fortsetzen. Dadurch können starke Veränderungen im Zinsumfeld abgefedert werden und der Einfluss auf den Finanzaufwand bleibt im kontrollierbaren Rahmen. Die Eigenkapitalquote 2023 betrug 47,0 Prozent (Vorjahr: 43,1 Prozent).

Espace führte im Berichtsjahr erfolgreich eine Kapitalerhöhung im Umfang von 36,6 Millionen Franken durch. Trotz der volatilen Marktbedingungen stiess die Transaktion bei den Anlegerinnen und Anlegern auf breite Unterstützung. Diese starke Akzeptanz unterstreicht die hohe Zustimmung für unser Geschäftsmodell und die konsequente Verankerung von Nachhaltigkeit in allen Aspekten unseres Unternehmens.

### Neubewertung des Portfolios

Der Immobilienmarkt reagierte auf die Zinswende, die von der Schweizerischen Nationalbank in ihrer geldpolitischen Straffung ausgelöst wurde. Für Renditeimmobilien wurde im Negativzinsumfeld fast jeder Preis bezahlt. Mit den wieder positiven Leitzinsen müssen sich Immobilien wieder vermehrt gegen andere Anlagemöglichkeiten behaupten. Insofern entspricht die Preiskorrektur bei Renditeliegenschaften einer Rückkehr zum Normalzustand.

Das breit diversifizierte Portfolio und das umsichtige Portfoliomanagement von Espace trugen dazu bei, dass das Portfolio in der Summe gut aufgestellt ist. Insbesondere die Aufwertungsgewinne der Liegenschaften im Bau im Umfang von 5,9 Millionen Franken und die insgesamt stabilen Werte der Wohnimmobilien federten die zinsbedingten Korrekturen der Gewerbe- und Büroliegenschaften ab. Auf dem Bestandesportfolio resultierte eine Abwertung von 5,7 Millionen Franken oder 0,7 Prozent. In der Summe betrug der Erfolg aus Neubewertung 0,2 Millionen Franken (Vorjahr: 3,1 Millionen Franken). Der Wert des gesamten Immobilienportfolios per Ende 2023 betrug 820,0 Millionen Franken (Vorjahr: 781,8 Millionen Franken).

### Ausblick

Die robusten Fundamentaldaten, wie sie durch das erfreuliche Jahresergebnis reflektiert werden, unterstreichen die operative Effizienz und finanzielle Stabilität von Espace. Unsere strategische Ausrichtung auf Cashflow-Stabilität, Nachhaltigkeit und kontinuierliche Entwicklung der Mitarbeitenden bildet das Rückgrat unseres robusten Geschäftsmodells. Die gesteigerten Erlöse aus Vermietung sowie die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung sind klare Indikatoren für das Vertrauen, das sowohl unsere Mieterschaft als auch Investoren in unsere Unternehmensvision setzen.

Espace erweist sich als sehr gut aufgestellt, um die sich bietenden Chancen an den Märkten zu ergreifen und gleichzeitig die Fähigkeit zu wahren, Risiken erfolgreich zu meistern. Diese solide Grundlage ermöglicht es uns, flexibel auf Marktanforderungen zu reagieren und unser Portfolio weiter zu optimieren. Entsprechend blicken wir zuversichtlich auf zukünftige Herausforderungen und Wachstumschancen, getragen von visionären Projekten und unternehmerischem Handeln.

An dieser Stelle möchten wir uns herzlich bei unseren Mitarbeitenden für ihr grosses und erfolgreiches Engagement bedanken. Und Ihnen, geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre, Mieterinnen und Mieter sowie Geschäftspartner, danken wir für Ihr Interesse und das entgegengebrachte Vertrauen in unser Unternehmen.

Dr. Andreas Hauswirth  
Präsident des Verwaltungsrats

Lars Egger  
Vorsitzender der Geschäftsleitung



# Aebiareal Burgdorf – Ein von Visionen geprägtes Areal

Mit dem ersten realisierten Neubau auf dem ehemaligen Aebiareal am Rand des Bahnhofgeländes geht Espace einen bedeutenden Schritt in Richtung «lebendiges und neues Quartier». Die neu entwickelte Liegenschaft hat nicht nur die Erweiterung und Stärkung des urbanen Stadtzentrums von Burgdorf vorangetrieben, sondern auch ein strategisch wichtiges Projekt im Portfolio der «Gesundheitsimmobilien» von Espace umgesetzt. Die Mieterschaft, bestehend aus drei Gesundheitsinstitutionen und zwölf attraktiven Kleinwohnungen, sorgt für eine optimale Durchmischung von Wohnen, Leben und Arbeiten im Haus.



Werkansicht Aebi Landmaschinenfabrik  
Luftaufnahme 1985 Standort Aebiareal

(Bildarchiv Aebi&Co AG)

## Geschichtsträchtiges Bauland

Das Aebiareal in Burgdorf findet seine Namensgebung bei Johann Ulrich Aebi (1846–1919). Er war Landwirt und verfolgte das Ziel, harte Arbeit auf den Bauernhöfen zu erleichtern. Dies gelang ihm durch die Fertigung von Landmaschinen, die noch heute weit über Burgdorf hinaus bekannt sind. Im Anschluss an die Mechanikerlehre baute er 1883 seine Fabrik auf dem Aebiareal auf.

## Lebendiges Quartier im Zentrum

Im Jahr 2009 wurde das Aebiareal als Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Burgdorf bestimmt. Dieser sah vor, die Grundstücke rund um den Bahnhof zu verdichten und damit Leben in das Zentrum von Burgdorf zu bringen. Mit dem Auszug der Aebi Landmaschinenfabrik aus den Fabrikhallen im Jahr 2010 eröffneten sich neue Möglichkeiten. Die neuen Grundeigentümer verfolgten zusammen mit der Stadt Burgdorf das Ziel, auf dem Areal ein Quartier mit attraktivem und zukunftsweisendem Nutzungsmix entstehen zu lassen. Mit dieser gemeinsamen Vision wurde 2014 die Interessengemeinschaft (IG) Suttergut (heute IG Aebiareal) gegründet, welche 2019 mit der Überbauungsordnung die städtebauliche Entwicklung entlang der Gleise festhielt. Espace war bereits damals Teil der IG, da sie über ein Kaufrecht für zwei Baufelder verfügte, welches im Jahr 2020 definitiv ausgeübt wurde und dadurch das Eigentum an Espace überging.

## Gesundheitsimmobilie mit Micro Living

Knapp ein Jahr nach der Baueingabe feierte Espace im Juni 2022 den Baubeginn mit der Grundsteinlegung. In den folgenden Monaten wurde die aus zwei fünfgeschossigen Baukörpern mit einem zweigeschossigen Verbindungstrakt bestehende Liegenschaft erbaut. Zusätzlich zu den minimalen Vorgaben der Überbauungsordnung, die das Gebäude nicht nur in seiner Volumetrie, sondern auch in der umgebenden Landschaftsarchitektur beeinflusst, integrierte Espace eine nachhaltige Ausrichtung in die Planung. Das Gebäude wird mit Solarstrom vom eigenen Dach versorgt. Aufgrund des Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) profitiert die Mieterschaft heute von attraktiven Strompreisen. Die CO<sub>2</sub>-neutrale Wärme-

Auf dem Aebiareal in Burgdorf entsteht ein zeitgemässes, nachhaltiges und lebenswertes Stadtquartier, inspiriert von Johann Ulrich Aebi, einem begnadeten Erfinder und Landwirt, der auf dem Areal über Jahrzehnte hinweg Landmaschinen produzierte.

und Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Grundwasserheizung auf dem Gelände. Für die Wärmeerzeugung in Spitzenzeiten wurde eine Gasheizung installiert. Die Umgebung der Liegenschaft besteht nebst einer Terrasse hauptsächlich aus biodiverser Grünfläche.

Als Ankermieterin für das Gebäude konnte die Spital Emmental AG gefunden werden. Sie betreibt innerhalb des Gebäudes zwei verschiedene Praxen, die hausärztliche Stadtbach Praxis und die Alterspsychiatrie-Praxis. Zusätzlich werden Wohnungen an zentraler Lage angeboten, welche als Wohnräume für die Belegschaft des Spitals vorgesehen sind. Als zweite Mieterin und als zusätzliches Gesundheitsinstitut führt die Clinique Delc eine Fachklinik für Dermatologie sowie plastische und ästhetische Chirurgie.

Abgerundet wird der lebendige Nutzungsmix durch zwölf moderne Mikroapartments (1.5 und 2.5 Zimmer). Jede Wohnung profitiert von Grundrissen übers Hauseck und verfügt über grosszügige Fensterfronten mit einem attraktiven Ausblick über das Stadtgeschehen von Burgdorf. Die grosszügige Dachterrasse auf dem Sockelgeschoss, welche durch die Bewohnerinnen und Bewohner sowie das Praxispersonal gemeinsam benutzt werden kann, trägt weiter zur Attraktivität der Liegenschaft bei.



«Gesundheitsimmobilie» von Espace auf dem Aebiareal  
Lyssachstrasse 30 + 32, Burgdorf

### Arealentwicklung

Bis 2025 wird die Quartierentwicklung durch die anderen Grundeigentümer abgeschlossen sein. Zusätzlich werden die geplanten Wasserflächen sowie biodiversen Zonen die Umgebung weiter aufwerten. Die Sanierung des alten Gewerbekanals schafft nicht nur ein Naherholungselement, sondern dient ebenfalls der Kühlung des Areals im Sommer. Die zukunftsorientierte Stadtentwicklung schafft die Voraussetzung für ein lebendiges und nachhaltiges Quartier im Zentrum von Burgdorf.

### Fakten zum Neubau

Erwerbsjahr	2020
Baueingabe	Juli 2021
Baubeginn	Juni 2022
Fertigstellung	Oktober 2023
Grundstücksfläche	1'441 m <sup>2</sup>
Nutzungsmix	– 2 Geschosse Arztpraxen – 12 Mikroapartments (1.5 bis 2.5 Zimmer) – Personalwohnung mit 8 Zimmern inkl. Kochen/Essen und 9 Zimmern inkl. Galerie
Nutzbare Gebäudefläche	2'700 m <sup>2</sup>
Nettowohnfläche	923 m <sup>2</sup>
Nettogewerbefläche	1'409 m <sup>2</sup>
Gemeinschafts- & Verkehrsfläche	195 m <sup>2</sup>
Parkplätze innen	27
Parkplätze aussen	0





## Interview mit dem Stadtpräsidenten von Burgdorf

### Entwicklung der Kleinstadt

Die Liegenschaft von Espace auf dem Aebiareal in Burgdorf spielt eine zentrale Rolle in der Stadtentwicklung. Ganz nach der Vision von Burgdorf: Bildungs-, Begegnungs- und Bahnstadt. Stadtpräsident Stefan Berger berichtet über den Beitrag von Espace zur Stadtentwicklung.

### Wie wird die Vision der Stadtentwicklung umgesetzt, und welchen Beitrag leistet die Liegenschaft von Espace?

Mit der Entwicklung der Vision 2050 läuft in Burgdorf ein umfassender Reflexionsprozess, welcher sich vertieft mit der Gesellschaft auseinandersetzt, die DNA von Burgdorf offenlegt und darauf aufbauend ein erstrebenswertes Bild der Zukunft skizziert. Denn Burgdorf will mehr sein, als eine wachsende Stadt. Je nach Quartier – oder Wahrnehmungsräume – werden spezifisch zugeschnittene Konzepte erarbeitet, bei denen mal mehr oder mal weniger verändert wird. Die Gebiete um die Bahnhöfe sind für uns Hotspot-Gebiete. Mit der zunehmenden Dichte an Personenfrequenz steigen hier auch die Potentiale fürs Wohnen und Arbeiten. Mehr Frequenz bedeutet vielfältigere Angebote in den Erdgeschoss. Flankierend mit der Aufwertung der Freiräume entstehen hier attraktive Lebensräume mit vielen Begegnungsmöglichkeiten. Das Grundstück von Espace liegt dabei mittendrin.

### Wie gestaltete sich die Zusammenarbeit mit Espace während der Arealentwicklung?

Die Kunst bei einem langjährigen Projektvorhaben wie diesem besteht darin, die Bedürfnisse aller Parteien zu verstehen und diese in ein erfolgreiches Produkt umzuformen. Heute kann ich mit Überzeugung sagen, dass es uns gemeinsam gelungen ist, die Wünsche von Espace – nachhaltigen und bezahlbaren Raum zu schaffen – erfolgreich mit der Strategie der Stadtentwicklung zu vereinen. Unser Bestreben nach hoher Lebensqualität, qualitativ hochwertigen Bauten und die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten sind alle erfolgreich umgesetzt worden.

### Gibt es noch etwas, das Sie betonen möchten?

Das Aebiareal veranschaulicht, wie aktuelle Bedürfnisse von Investoren und Behörden zusammengeführt werden können, um eine zukunftsorientierte Bebauung, eine effiziente Flächennutzung und vielseitig nutzbare Gebäude zu ermöglichen. Künftig werden wir als Stadt noch vermehrt darauf achten, die zunehmenden Einflussfaktoren der Klimaveränderung und die laufend wachsenden Erkenntnisse zur Realisierung nachhaltiger Lebensräume als Grundlage für weitere Stadtveränderungen anzuerkennen und zu verankern. Die komplexe Transformation unserer Lebensräume gelingt nur, wenn sowohl Behörden als auch die Privatwirtschaft dabei auf der Basis gemeinsamer Werte und des Zusammenwirkens in dieselbe Richtung unterwegs sind.

Stefan Berger  
Stadtpräsident Burgdorf





## Fastspace

Flexibler Vermietungsprozess für alle Parteien

**Die seit 2021 bestehende digitale Vermietungsplattform «fastspace.ch» von Espace verzeichnet eine hohe Nachfrage und wird in Zukunft ausgebaut.**

Derzeit werden über Fastspace alle Serviced Apartments in Grenchen und in Solothurn vermietet. Ab Frühjahr 2024 werden zusätzlich Gewerbemietobjekte auf der Plattform verfügbar und in den flexiblen Vermietungsprozess integriert sein. Ab diesem Zeitpunkt besteht die Möglichkeit, sowohl Wohn- als auch Gewerbeobjekte flexibel für Mietdauern von mindestens einem bis zu drei oder sechs Monaten zu buchen.

Der flexible Vermietungsprozess erlaubt es, das gewünschte Objekt kurzfristig online und per Kreditkarte zu mieten und die Vermietungsplattform bietet den Interessenten ein optimales Benutzererlebnis.

[www.fastspace.ch](http://www.fastspace.ch)



Bilder der Serviced Apartments in Grenchen  
Dammstrasse 14

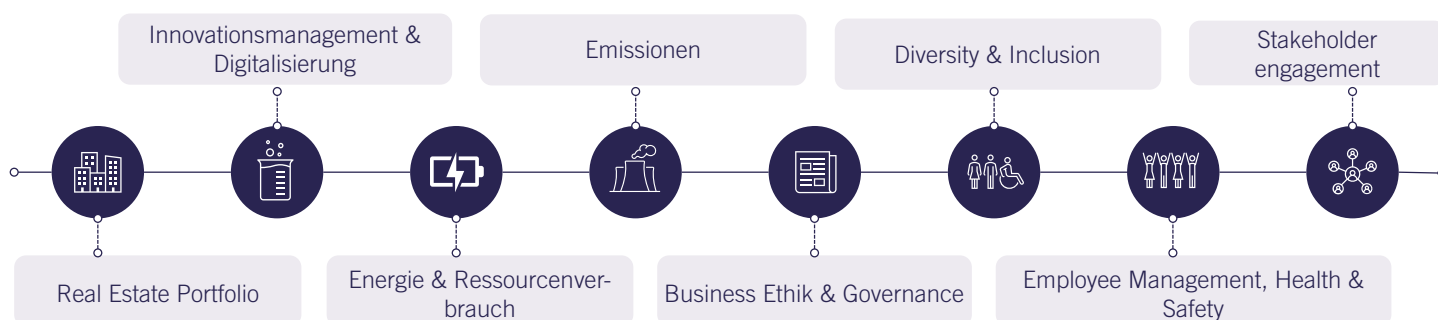
# Unsere Nachhaltigkeitsmission

Nachhaltigkeit ist fester Bestandteil der Unternehmensstrategie von Espace. Deshalb freut sich Espace, die relevantesten Kennzahlen und Bemühungen im Rahmen der Geschäftsberichterstattung 2023 zu publizieren. Das Thema Nachhaltigkeitsberichterstattung bedeutet für Espace mehr als eine vergangenheitsgerichtete Momentaufnahme. Das Ziel ist es, die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Leistungen und Ziele des Unternehmens zu präsentieren sowie

die Transparenz gegenüber unseren Anspruchsgruppen zu erhöhen. Daher sollen künftig auch die Fortschritte im Hinblick auf die Strategie 2023 – 2025 hervorgehoben werden. Damit die relevanten Nachhaltigkeitsthemen der Interessensgruppen von Espace verfolgt und optimiert werden können, wurden diese durch eine Wesentlichkeitsanalyse Ende 2022 erhoben und in die vier Kategorien Wirtschaft, Umwelt, Soziales und Governance eingeteilt. Innerhalb dieser Kategorien wurden

materielle Themen identifiziert, welche nachstehend beleuchtet werden. Mit einer zukunftsgerichteten Nachhaltigkeitsmission sollen diese materiellen Themen in den kommenden Jahren ausgebaut und weiterentwickelt werden. In diesem Zusammenhang sollen in den kommenden Jahren zusätzliche Plattformen geschaffen werden, um mit den Stakeholdern weiter in den Dialog zu treten und somit eine langfristige und transparente Beziehung zu fördern.

## Materielle Themen



## Unsere ESG-Highlights aus dem Jahr 2023



### Einsparung von 187 tCO<sub>2</sub>e/a<sup>1)</sup>

Aufgrund des Ersatzes der Ölheizung durch einen Fernwärmeanschluss werden seit Beginn der Heizperiode 2023/2024 93 Mietwohnungen im Quartier Unterfeld in Zuchwil durch die heisse Abluft der KEBAG Zuchwil mit Wärme versorgt.

<sup>1)</sup> Scope 1 + 2



### 47 Stunden pro Mitarbeitenden in Ausbildung

Durch die Steigerung der Fachkompetenz bleiben Mitarbeitende auf dem neuesten Stand, fördern Innovationen und tragen zur Anpassungsfähigkeit an Veränderungen bei.



### 50 Prozent der Mitarbeitenden in Teilzeitarbeit

Teilzeitarbeit ist integraler Bestandteil der Diversity- und Inklusionsbemühungen von Espace. Durch die Schaffung einer inklusiven Kultur für Teilzeitarbeit wird dazu beigetragen, dass eine diverse Belegschaft aufgebaut werden kann.



### «Gold»-Zertifikat des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

Die Sanierung eines Gebäudes nach SNBS ist nicht nur ökologisch, sondern auch wirtschaftlich und sozial sinnvoll. Bei der Sanierung Amselweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil wurden nicht nur Ressourcen geschont und CO<sub>2</sub> eingespart, sondern auch die Bewohnerinnen und Bewohner begleitet und Ersatzangebote geschaffen.



# Sanieren statt eliminieren in der Wohnüberbauung «Volaare»

Espace legt grossen Wert darauf, verschiedene Nachhaltigkeitsaspekte bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben zu berücksichtigen. Insbesondere das Einbeziehen verschiedener Interessensgruppen, wie zum Beispiel die lokale Bevölkerung, die Gemeinde und Spezialisten. Dies trägt dazu bei, das soziale und ökologische Umfeld besser zu verstehen und dadurch ein massgeschneidertes Angebot zu schaffen, welches in die bestehende Quartierentwicklung passt und gleichzeitig zu einer nachhaltigen und wirtschaftlich erfolgreichen Arealnutzung führt.

## Über das Bauprojekt «Volaare»

Das Projekt «Volaare» in der Gemeinde Zuchwil ist ein gutes Beispiel dafür, dass Nachhaltigkeitsüberlegungen und wirtschaftlicher Erfolg keineswegs als konträre Kräfte betrachtet werden sollten. Die Wohnanlage «Volaare» setzt sich aus Neubauten sowie zwei Altbauten aus den 1970er und 1980er Jahren zusammen. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters der beiden Altbauten war eine Erneuerung erforderlich. Die Entscheidung von Espace, keine neuen Gebäude zu errichten, sondern durch eine gezielte Sanierung das bestehende soziale Umfeld unverändert zu belassen und bezahlbaren Wohnraum für die bestehende Mieterschaft zu erhalten, wurde bewusst getroffen und bringt verschiedene soziale, ökologische und wirtschaftliche Vorteile mit sich.

## Soziales – Einbezug unterschiedlicher Stakeholder

Mit Hilfe der Expertise der Soziologin Dr. Joëlle Zimmerli und einem kontinuierlichen Austausch mit der Gemeinde Zuchwil wurde die folgende Frage umfassend diskutiert: Unter welchen Voraussetzungen kann eine soziale Durchmischung, die durch unterschiedliche

Mietpreisniveaus zustande kommt, erfolgreich funktionieren? Dieser partizipative und inklusive Ansatz zeugt von einer bewussten Bemühung, die Bedürfnisse und Belange aller Beteiligten zu berücksichtigen und eine Lösung zu finden, welche soziale Verträglichkeit gewährleistet und die bestehende Vielfalt innerhalb der Wohnanlage bewahrt. Infolgedessen wurden Gemeinschaftsräume sowie Aussenflächen geschaffen, welche das harmonische Zusammenleben fördern. Zusätzlich werden mit einem finanziellen Beitrag für das benachbarte Sportzentrum die Gesundheit und Gemeinschaft der Mieterschaft zusätzlich unterstützt.

## Umwelt – Emissionen minimieren

Neben den sozialen Aspekten spielt die ökologische Nachhaltigkeit ebenfalls eine entscheidende Rolle. In der bestehenden Baumasse sind erhebliche Mengen an grauen Emissionen, insbesondere durch die Verwendung emissionsintensiver Materialien wie Beton und Zement, enthalten. Durch die gezielte Sanierung konnten gemäss Berechnungen 32 Prozent CO<sub>2</sub> im Vergleich zu einem Neubau eingespart werden. Mit den realisierten Photovoltaikanlagen kann zudem erneuerbare Energie produziert werden. Dies hat nicht nur ökologische Vorteile, sondern ermöglicht der Mieterschaft, ebenfalls von stabilen Strompreisen zu profitieren.

Zusammengefasst wird das Projekt «Volaare», welches mit einer Gold Zertifizierung nach Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) ausgezeichnet wurde, in Zukunft als «Blueprint» für weitere Projekte dienen und helfen das Thema Nachhaltigkeit weiter in den Fokus zu rücken.

«Dank Espace bleibt bezahlbarer Wohnraum erhalten, wodurch die Vielfalt in unserer Gemeinde nachhaltig gefördert wird.»

Patrick Marti, Gemeindepräsident Zuchwil



Im Vordergrund steht das neu sanierte Haus am Amselweg 43 (1. Etappe der Sanierung), welches in die bestehenden Neubauten Volaare (sechs Liegenschaften im Hintergrund) integriert wurde. Links davon ist der Lerchenweg 26 (2. Etappe der Sanierung) ersichtlich.

# Nachhaltigkeits-Schlüsselindikatoren

	Angaben in	2023	2022
<b>Wirtschaft</b>			
Verzinsung Fremdfinanzierungen <sup>1)</sup>	%	1.24	1.21
Zinsduration Fremdfinanzierungen <sup>1)</sup>	Jahre	4.83	4.72
Ausschüttungsquote aus operativen Gewinn <sup>2)</sup>	%	67.10	60.90
Anteil Mieterträge aus erneuerbarer Wärmeerzeugung <sup>3)</sup>	%	69.10	64.80
Durchschnittliche Mietvertragslaufzeiten Gewerbemieter <sup>4)</sup>	Jahre	4.80	4.60
Herkunft Mieterträge (Wohnungen) <sup>5)</sup>			
Unter CHF 1'000	%	13.50	18.50
CHF 1'000 – 1'500	%	77.00	77.20
Über CHF 1'500	%	9.50	4.20
<b>Umwelt</b>			
Energieintensität (Endenergie Wärme + Allgemeinstrom) <sup>6)</sup>	kWh/m <sup>2</sup>	82.00	84.20
Anteil erneuerbare Energien <sup>7)</sup>	%	44.00	44.00
CO <sub>2</sub> Intensität <sup>8)</sup>	kg CO <sub>2</sub> -eq/m <sup>2</sup>	14.20	14.40
<b>Soziales</b>			
Anteil Frauen / Anteil Männer	%	78 / 22	71 / 29
Alter			
Unter 30 Jahre alt	%	33	35
30 – 50 Jahre alt	%	50	53
Über 50 Jahre alt	%	17	12
Aus- und Weiterbildungen			
Durchschnittliche Stundenzahl pro Jahr und Mitarbeitenden	Anzahl h	47	63

<sup>1)</sup> Durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung / durchschnittliche Verzinsung sämtlicher Hypothekarkredite.

<sup>2)</sup> Beantragte Dividende im Verhältnis zum operativen Periodengewinn.

<sup>3)</sup> Mieterträge per Stichtag 31. 12. 2023. Berücksichtigung Renditeliegenschaften (ausgenommen nicht rentable oder im Bau befindliche Liegenschaften sowie Leasing-Liegenschaften). Bei bivalenten Heizungsanlagen werden Erträge aus erneuerbaren Wärmeerzeugern in die Mieterträge einbezogen, sofern die primäre Heizung fossilfrei ist.

<sup>4)</sup> Gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WAULT) zum Bilanzstichtag.

<sup>5)</sup> Referenz-Wohnungen (70–85 m<sup>2</sup> / 3.5 Zimmer), Mieterträge per Stichtag 31. 12. 2023.

<sup>6)</sup> Klimakorrigierter Endenergieverbrauch 2022/2023 Wärme (kWh/a) geteilt durch die gesamte EBF (m<sup>2</sup>) des Immobilienportfolios (exkl. Wohnüberbauung Amselweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil (im Bau), Bahnhofstrasse 27 in Nebikon und Lyssachstrasse 32 in Burgdorf (Bezug November 2023)). Wenn nicht genügend Wärmedaten vorhanden waren, wurden Schätzungen anhand von SIA Normen getroffen.

<sup>7)</sup> Prozentualer Anteil des Endenergieverbrauchs 2022/2023 Wärme (kWh/a) von erneuerbaren Energien am gesamten Endenergieverbrauch (Wärme) des Immobilienportfolios. Annahme, Fernwärme zu 100 % erneuerbar.

<sup>8)</sup> Total CO<sub>2</sub> Ausstoss 2022/2023 Scope 1 + 2 (Quelle CO<sub>2</sub> Umrechnungsfaktoren: KBOB / ecobau / IPB 2009/1:2022 und BAFU Treibhausgasinventar der Schweiz)



# Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	2023	2022
<b>Betriebsertrag</b>		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	37'858	35'632
Sonstiger betrieblicher Erfolg	276	125
<b>Total</b>	<b>38'134</b>	<b>35'757</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Liegenschaftsaufwand	-5'810	-5'431
Personalaufwand	-1'718	-1'479
Abschreibungen / Wertberichtigungen	-193	-115
Übriger Betriebsaufwand	-1'281	-1'217
<b>Total</b>	<b>-9'002</b>	<b>-8'242</b>
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	—	707
Erfolg aus Neubewertung	188	3'121
<b>EBIT</b>	<b>29'320</b>	<b>31'343</b>
Finanzaufwand	-5'710	-5'432
<b>EBT</b>	<b>23'610</b>	<b>25'911</b>
Steuern	-4'027	-4'494
<b>Periodengewinn</b>	<b>19'583</b>	<b>21'417</b>

Aktiven	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Flüssige Mittel	7'131	15'117
Übriges Umlaufvermögen	2'336	1'917
Umlaufvermögen	9'467	17'034
Immobilien	820'005	781'789
Übriges Anlagevermögen	2'117	4'152
Anlagevermögen	822'122	785'941
<b>Total</b>	<b>831'589</b>	<b>802'975</b>
<b>Passiven</b>		
Finanzverbindlichkeiten	394'319	413'318
Rückstellungen für latente Steuern	38'043	34'747
Übriges Fremdkapital	8'533	9'071
Fremdkapital	440'895	457'136
Eigenkapital	390'694	345'839
<b>Total</b>	<b>831'589</b>	<b>802'975</b>

# Weitere Informationen

## Organe

### Dr. Andreas Hauswirth

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

### Christoph Arpagaus

Mitglied Verwaltungsrat

### Anouk Marazzi

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 Jahresbericht 2023 und Webcast

7. März 2024

### Generalversammlung 2024

25. April 2024

### Dividenden Ex-Datum

29. April 2024

### Auszahlung der Dividende 2023

2. Mai 2024

### Publikation Halbjahresbericht 2024

5. September 2024

### Publikation Jahresbericht 2024 und Webcast

28. Februar 2025

### Generalversammlung 2025

30. April 2025

## Publikationsübersicht

### Halbjahresbericht



### Jahresbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Jahres- und Halbjahresberichte finden Sie unter [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch).

## Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG  
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern  
Druck: Ackermanndruck AG, Köniz  
Publikationsdatum: März 2024

## Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740  
ISIN: CH0002557400

## Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

## Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich





**Seit 2023 sind in der Liegenschaft Cube116 zwei weitere Geschäftsflächen ausgebaut und bezogen. Wir freuen uns, neu die Pepperl+Fuchs AG und die Murr-elektronik AG zu unseren Geschäftsmietern zählen zu dürfen.**

Mieterausbau Cube116

Längfeldweg 116, Biel



**Espace Real Estate Holding AG**

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn

Telefon +41 32 624 90 00, [info@espacereal.ch](mailto:info@espacereal.ch), [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

**ESPACE**  
REAL ESTATE