

Medienmitteilung

Solothurn, 5. September 2024

Sehr erfreuliches erstes Halbjahr 2024 für Espace

- Erlöse aus Vermietung stiegen um 2,8 Prozent auf 19,4 Millionen Franken (Halbjahr (HJ) 2023: 18,9 Millionen Franken).
- Periodengewinn stieg um 15,8 Prozent auf 11,4 Millionen Franken (HJ 2023: 9,8 Millionen Franken).
- Operativer Periodengewinn (Gewinn exkl. Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften) stieg um 3,1 Prozent auf 9,9 Millionen Franken (HJ 2023: 9,6 Millionen Franken).
- Tiefe Leerstandsquote von 2,9 Prozent (Berichtsjahr 2023: 3,6 Prozent)
- Erfolgreicher Baustart der Überbauung «Hasenmatt» in Grenchen mit insgesamt 41 Wohnungen

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) blickt auf ein sehr erfolgreiches erstes Halbjahr 2024 zurück. Bei den Neubauprojekten, «Visavie» in Biel und «Hasenmatt» in Grenchen konnten bedeutende Fortschritte erzielt werden. Für das zweite Halbjahr wird eine Fortsetzung der guten operativen und finanziellen Performance erwartet.

Espace erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2024 einen Periodengewinn inklusive Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf von 11,4 Millionen Franken (HJ 2023: 9,8 Millionen Franken). Dies entspricht im Vergleich zum Vorjahr einer Zunahme von rund 15,8 Prozent. Der Periodengewinn wurde unter anderem durch den Erfolg aus dem Verkauf einer Gewerbeliegenschaft und den erhöhten Erfolg aus Neubewertungen positiv beeinflusst.

Das Hauptaugenmerk von Espace liegt auf dem operativen Periodengewinn (Gewinn exkl. Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften). Dieser stieg im ersten Halbjahr auf 9,9 Millionen Franken (HJ 2023: 9,6 Millionen Franken) und bildet eine solide Grundlage für zukünftige Investitionen und Dividendenzahlungen.

Höhere Erlöse aus Vermietung und erneute Senkung des Leerstandes

Durch die Anpassung der Vermietungsstrategien an die Marktbedingungen und die Ertragseffekte aus dem fertiggestellten und vollvermieteten Neubauprojekt auf dem Aebiareal in Burgdorf konnten die Mieterträge auf 19,4 Millionen Franken erhöht werden, was einer Steigerung von 2,8 Prozent gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 von 18,9 Millionen Franken entspricht. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank im ersten Halbjahr 2024 auf 2,9 Prozent (Berichtsjahr 2023: 3,6 Prozent).

Aktuelle Projektentwicklungen und Neuvermietungen

Die Projektentwicklung des Quartiers «Visavie» in Biel ist weit fortgeschritten. Die 76 neuen Wohnungen und eine Pflegestation mit 13 Zimmern werden ab Sommer 2025 bezugsbereit sein. Das Projekt besticht durch innovative Wohnformen mit Gemeinschaftsräumen, optional zumietbaren Jokerzimmern und einer Pflegeeinrichtung, um den Bedürfnissen der Bewohnerschaft gerecht zu werden. Mit dem Neubauprojekt «Hasenmatt» in Grenchen, dessen Bauarbeiten im Mai 2024 starteten, wird das Portfolio von Espace weiter verjüngt und erweitert. Die Überbauung umfasst 41 Wohnungen und wird Ende 2025 fertiggestellt sein.

Zusätzlich zur Portfolioerweiterung durch Neubauten wurden Fortschritte bei der Sanierung der Bestandesliegenschaften Amselweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil erzielt. Die 32 sanierten Wohnungen der zweiten Etappe werden im April 2025 an die Mieterschaft übergeben.

In der Gemeinde Beringen im Kanton Schaffhausen wurde im ersten Halbjahr ein weiteres Neubauprojekt bedeutend vorangetrieben. Im September 2024 wird das Baugesuch für die 36 geplanten Wohnungen eingereicht. Die Planung sieht vor, die modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnungen im Jahr 2026 an die Mieterschaft zu übergeben.

Im Bereich der kommerziell genutzten Liegenschaften konnten leerstehende Flächen weiter reduziert werden. Im «Landhaus» Schaffhausen wurden rund 2'000 m² Büroflächen langfristig vermietet. Im Gegenzug wurde die kommerziell genutzte Liegenschaft «Wäbi Worb» veräussert, wodurch das Immobilienportfolio weiter optimiert wurde.

Stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios

Die Portfoliostrategie von Espace, den Anteil an Wohnliegenschaften zu erhöhen und den Fokus bei Gewerbeliegenschaften auf hochwertige Objekte zu legen, hat sich bewährt und widerspiegelt sich in den aktuellen Neubewertungen. Das Portfolio von Espace hat per 30.06.2024 eine leichte Aufwertung von 0,8 Millionen Franken erfahren, wodurch zusammen mit den getätigten Investitionen ein Gesamtwert von 825,9 Millionen Franken resultiert.

Solide Finanzierungsstruktur

Der Finanzaufwand konnte in der Berichtsperiode dank der vorausschauenden Finanzierungsstrategie stabil gehalten werden. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz für Fremdfinanzierungen stieg nur marginal auf 1,26 Prozent (HJ 2023: 1,23 Prozent) und die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung verkürzte sich leicht auf 4,8 Jahre (HJ 2023: 5,0 Jahre). Die Eigenkapitalquote per 30.06.2024 betrug gesunde 45,8 Prozent.

Ausblick

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums sowie der tendenziell kleiner werdenden Haushalte intakt. Dies begünstigt die Stossrichtung von Espace, den Wohnanteil im Portfolio weiter auszubauen. Die Neubauprojekte an zentralen und attraktiven Lagen werden wesentlich zur Erhöhung der Mieterträge beitragen und stärken die Marktposition von Espace. Im Bereich der kommerziellen Liegenschaften bleibt der Fokus auf hochwertigen «Core-Objekten».

In Bezug auf die ESG-Initiativen werden weiterhin Dekarbonisierungsprojekte umgesetzt und die Installation von Solaranlagen vorangetrieben, um den CO₂-Fussabdruck zu reduzieren und die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern unverändert eine vorsichtige und vorausschauende Finanzierungsstrategie. Die bewährte Praxis der mittel- bis langfristigen Zinsbindung und der gleichmässigen Verteilung der Zinsfälligkeiten wird dazu beitragen, die Auswirkungen von Zinsänderungen zu minimieren und die finanzielle Stabilität weiter zu wahren.

Für das zweite Halbjahr 2024 wird erwartet, dass die strategischen Massnahmen weiterhin greifen und damit die gute operative und finanzielle Performance fortgesetzt wird.

Ausführliche Berichterstattung

Die Dokumente im Zusammenhang mit der Halbjahresberichterstattung 2024 werden heute, 5. September 2024, 07:00 Uhr auf www.espacereal.ch publiziert und stehen 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

28.02.2025 Publikation Jahresergebnis 2024
30.04.2025 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 825,9 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 45,8 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 2024	1. Halbjahr 2023	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	19'472	18'971	2.64 %
Betriebsaufwand	TCHF	-4'631	-4'497	2.98 %
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	1'034	—	—
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	758	286	165.03 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	16'633	14'760	12.69 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	13'752	11'861	15.94 %
Periodengewinn	TCHF	11'397	9'845	15.76 %
Operativer Periodengewinn ¹⁾	TCHF	9'910	9'608	3.14 %

¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

BILANZ	Einheit	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	389'022	390'694	-0.43 %
Eigenkapitalquote	%	45.81	46.98	-1.17 PP
Belehnungsgrad Immobilien (LTV)	%	50.03	48.07	1.96 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	825'880	820'005	0.72 %
Renditeliegenschaften	TCHF	760'566	758'052	0.33 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	20'153	16'795	19.99 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	45'161	45'158	0.01 %
Liegenschaften	Anzahl	60	61	-1.64 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'653	1'705	-3.05 %

		1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	2.90	2.89	0.01 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	1.55	1.65	-0.10 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	4.30	4.13	0.17 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.19	5.21	-0.02 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.28	4.32	-0.04 PP

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	19	18	5.56 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	15.90	14.90	6.71 %

AKTIEN	Einheit	30.06.2024	31.12.2023	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718	—
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	667	667	—
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	60.48	60.35	0.13 PP
Aktienkurs	CHF	172.00	175.00	-1.71 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	179.12	179.87	-0.42 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	34.89	40.89	-14.67 %

	Einheit	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	9.13	8.85	3.15 %
Dividende	CHF	6.00	5.75	4.35 %