

1. Halbjahr 2024 in Kürze

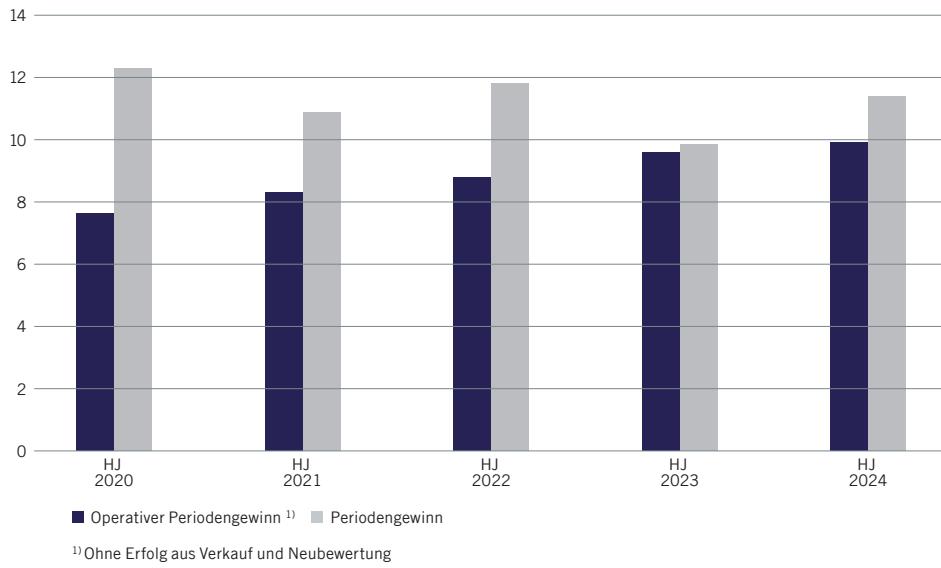


Gesamtsanierung von 57 Wohnungen (2022),
Meisenweg 13-21, Derendingen

KENNZAHLEN

Entwicklung operativer Periodengewinn / Periodengewinn

in Mio. CHF



Periodengewinn

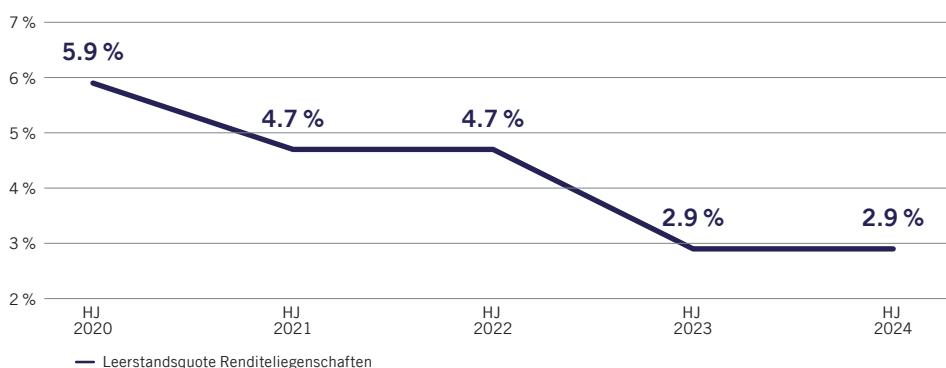
in Mio. CHF

11,4 9,8

1. Halbjahr 2024

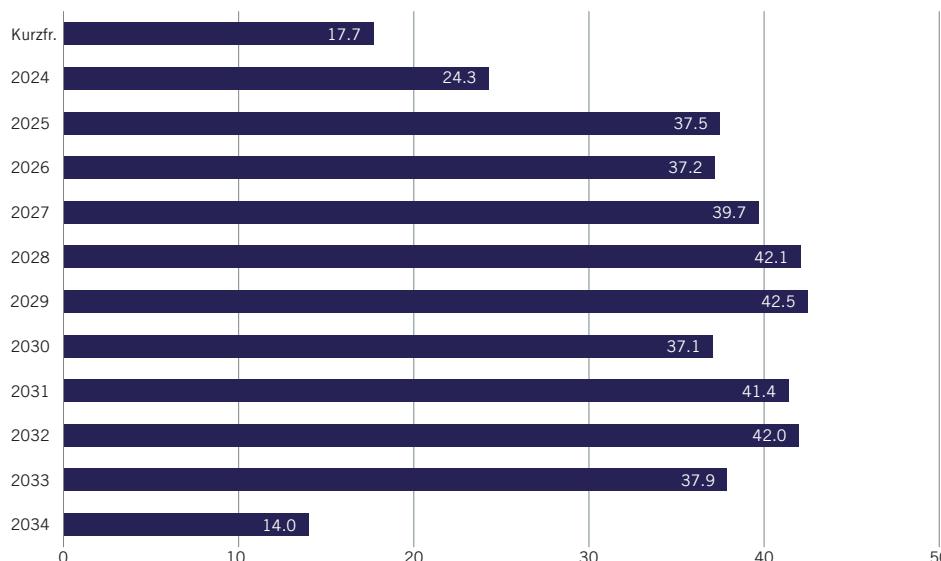
1. Halbjahr 2023

Entwicklung Leerstandsquote



Zinsbindung der Fremdfinanzierungen

in Mio. CHF



Portfoliowert

in Mio. CHF

825,9

820,0

30.06.2024

31.12.2023

Eigenkapitalquote

per 30.06.2024

45.8 %

Belehnungsgrad Immobilien (LTV)

per 30.06.2024

50.0 %

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen das Halbjahresergebnis 2024 der Espace Real Estate Holding AG (Espace) zu präsentieren. Das erste Halbjahr war geprägt von bedeutenden Fortschritten bei unseren Neubauprojekten sowie von Erfolgen bei der Vermietung von kommerziellen Flächen.

Finanzergebnis

Espace erzielte im ersten Halbjahr 2024 erneut ein sehr erfreuliches Ergebnis. Der Periodengewinn inklusive Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf stieg um 15,8 Prozent auf 11,4 Millionen Franken (Halbjahr (HJ) 2023: 9,8 Millionen Franken). Der Periodengewinn wurde unter anderem durch den Erfolg aus dem Verkauf einer Gewerbeliegenschaft und aus höheren Neubewertungen positiv beeinflusst. Infolge der erfolgreichen und dynamischen Anpassung der Vermietungsstrategien an die Marktverhältnisse und den Ertragseffekten aus dem fertiggestellten und vollvermieteten Neubauprojekt auf dem Aebiareal in Burgdorf konnte der Mietertrag gegenüber der Vorjahresperiode von 18,9 Millionen Franken um 2,8 Prozent auf 19,4 Millionen Franken gesteigert werden. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank im ersten Halbjahr 2024 auf 2,9 Prozent (Berichtsjahr 2023: 3,6 Prozent). Das Hauptaugenmerk von Espace liegt auf dem operativen Periodengewinn (Gewinn exkl. Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften). Dieser konnte im ersten Halbjahr ebenfalls erhöht werden und stieg auf 9,9 Millionen Franken (HJ 2023: 9,6 Millionen Franken) und bildet eine solide Grundlage für zukünftige Investitionen und Dividendenzahlungen.

Espace steht für innovative Wohnformen und bedarfsgerechte Angebote, um den vielfältigen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht zu werden, wie das Beispiel des Neubauprojekts «Visavie» zeigt.

Aktuelle Neubauprojekte und Sanierungen

Espace steht für nachhaltige Immobilienentwicklung und innovative Wohnprojekte. Unser Engagement zeigt sich in Projekten wie dem Quartier «Visavie» in Biel und dem Neubauprojekt «Hasenmatt» in Grenchen, die Meilensteine unserer langfristigen Vision und unseres Engagements für nachhaltiges Wohnen sind. Die Projektentwicklung des Quartiers «Visavie» nimmt Form an und der Rohbau ist weit fortgeschritten. Die 76 neuen Wohnungen und eine Pflegestation mit 13 Zimmern werden ab Sommer 2025 fertiggestellt 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 weiter verjüngt und erweitert. Die aus vier Baukörpern bestehende Überbauung umfasst 41 Wohnungen und wird Ende 2025 bezugsbereit sein.

Zusätzlich zur Portfolioerweiterung durch Neubauten haben wir bedeutende Fortschritte bei der Sanierung der Bestandesliegenschaften Amselweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil erzielt. Die Sanierung erfolgt nach dem Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Die 32 sanierten Wohnungen der zweiten Etappe werden im April 2025 an die Mieterschaft übergeben. Dieses Projekt zeigt unsere Stossrichtung zur Modernisierung und Verjüngung unseres Bestands und trägt wesentlich zur nachhaltigen Wertsteigerung unseres Immobilienportfolios bei.

Erweiterung des Portfoliobestands im Kanton Schaffhausen

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 Überbauung zeichnet sich durch ihre zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern von Beringen aus. Die Planung sieht vor, die modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnungen im Jahr 2026 an die Mieterschaft zu übergeben.

Positive Entwicklung im Bereich der kommerziell genutzten Liegenschaften

Im Bereich der gewerblich genutzten Liegenschaften konnten wir die leerstehenden Flächen weiter reduzieren. Im «Landhaus» in Schaffhausen wurden rund 2'000 m² Büroflächen langfristig vermietet. Diese positive Entwicklung bestätigt uns in unserer Strategie, bei Gewerbeimmobilien das Schwergewicht auf «Core-Objekte» zu legen und gleichzeitig den Wohnanteil im Portfolio auszubauen. Vor diesem Hintergrund wurde die kommer-

ziell genutzte Liegenschaft «Wäbi Worb» veräussert, wodurch das Immobilienportfolio weiter optimiert wurde.

Neue Entwicklungen und Technologien
Espace agiert vorausschauend durch die verstärkte Nutzung von Prop-Tech-Lösungen zur Optimierung der Immobilienverwaltung. Die unternehmenseigene online Vermietungsplattform [fastspace.ch](#) wird zukünftig häufiger eingesetzt, um besser auf die sich ändernden Bedürfnisse der Mieterschaft einzugehen und den Mietprozess deutlich zu vereinfachen. Zudem wurde Mitte des Jahres eine neue Software zur Immobilienbewirtschaftung eingeführt. Die Kombination dieser Technologien macht Espace zu einem Vorreiter in der modernen Immobilienverwaltung.

Solide Finanzierungsstruktur

Der Finanzaufwand konnte in der Berichtsperiode dank unserer 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.

Neubewertung des Portfolios

Unsere Portfoliostrategie, den Anteil an Wohnimmobilien zu erhöhen und im Bereich der Gewerbeliegenschaften den Fokus auf hochwertige Objekte zu legen, hat sich als erfolgreich erwiesen und wird in den aktuellen Neubewertungen deutlich. Das Portfolio von Espace hat per 30.06.2024 eine moderate Aufwertung von 0,8 Millionen Franken erfahren, wo-



Gewerbeliegenschaft «Landhaus», Schaffhausen

durch zusammen mit den getätigten Investitionen ein Gesamtwert von 825,9 Millionen Franken resultiert.

Ausblick

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums sowie der tendenziell kleiner werdenden Haushalte intakt. Dies begünstigt unsere Stossrichtung, den Wohnanteil im Portfolio weiter auszubauen. Unsere Neubauprojekte an zentralen und attraktiven Lagen werden wesentlich zur Erhöhung unserer Mieterräge beitragen und stärken unsere Marktposition.

Im kommerziellen Bereich konzentrieren wir uns weiterhin auf qualitativ hochstehende Immobilien. Die erfolgreiche langfristige Vermietung der Büroflächen in der Liegenschaft «Landhaus» in Schaffhausen und die strategische Veräußerung der Liegenschaft «Wäbi Worb» bestätigen diese Ausrichtung. In Bezug auf die ESG-Initiativen setzen wir weiterhin auf Dekarbonisierungsprojekte und die Installation von Solaranlagen, um unseren CO₂-Fussabdruck zu reduzieren und die Energieeffizienz unserer Gebäude zu steigern. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erfordern unverändert eine vorsichtige und vorausschauende Finanzierungsstrategie. Die bewährte Praxis der mittel- bis langfristigen Zinsbindung und der gleich-

mässigen Verteilung der Zinsfälligkeitkeiten wird dazu beitragen, die Auswirkungen von Zinsänderungen zu minimieren und die finanzielle Stabilität weiter zu wahren.

Für das zweite Halbjahr 2024 erwarten wir, dass unsere strategischen Massnahmen weiterhin greifen und damit die gute operative Performance fortgesetzt wird. Die geplanten Projekte und Investitionen werden unsere Position auf dem Markt stärken und die Grundlage für nachhaltiges und profitables Wachstum schaffen. Wir danken unseren Mitarbeitenden für ihr grosses und erfolgreiches Engagement. Unseren Aktionärinnen und Aktionären, Mieterinnen und Mietern sowie Geschäftspartnern danken wir für ihr Vertrauen und Interesse.



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats



Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung

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 %



Sanierung Amselweg 43 / Lerchenweg 26, Zuchwil (SO)

Baueingabe	Oktober 2021
Baubeginn	Juni 2022
Fertigstellung	2. Etappe Frühling 2025
Nutzungsmix	73 Wohnungen: – Studios, 2.5-, 3.5-, 4.5-, 5.5-Zimmer-Wohnungen – Gemeinschaftsraum
Nettowohnfläche	5'070 m ²
Nettогewerbefläche	–
Parkplätze	Einstellhalle für 8 Wohnhäuser mit 173 Plätzen
Investitionssumme	CHF 18,60 Mio.
Zertifizierung	Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)



Fertigstellung Quartier «Visavie», Biel (BE)

Baueingabe	Sommer 2022
Baubeginn	Juni 2023
Fertigstellung	Sommer 2025
Nutzungsmix	76 Wohnungen: – Jokerzimmer – 1-, 2-, 2.5-, 3.5-, 4.5-Zimmer-Wohnungen – Pflegewohnung mit 13 Pflegezimmern – diverse gemeinschaftlich nutzbare Flächen
Nettowohnfläche	4'705 m ²
Nettогewerbefläche	641 m ²
Parkplätze	26
Investitionssumme	CHF 22,90 Mio.
Zertifizierung	Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)



Neubauprojekt «Hasenmatt», Grenchen (SO)

Baueingabe	2023
Baubeginn	Mai 2024
Fertigstellung	Ende 2025
Nutzungsmix	41 Wohnungen: – 2.5-Zimmer-Wohnungen – 3.5-Zimmer-Wohnungen – 4.5-Zimmer-Wohnungen
Nettowohnfläche	3'449 m ²
Nettогewerbefläche	–
Parkplätze	45
Investitionssumme	CHF 18,00 Mio.



Neubauprojekt «Sunnehof», Beringen (SH)

Baueingabe	September 2024
Baubeginn	Mitte 2025 geplant
Fertigstellung	Ende 2026 geplant
Nutzungsmix	36 Wohnungen: – 2.5-Zimmer-Wohnungen – 3.5-Zimmer-Wohnungen – 4.5-Zimmer-Wohnungen
Nettowohnfläche	3'073 m ²
Nettогewerbefläche	–
Parkplätze	50
Investitionssumme	CHF 15,70 Mio.
Zertifizierung	Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	1. Halbjahr 2024	1. Halbjahr 2023
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	19'416	18'895
Sonstiger betrieblicher Erfolg	56	76
Total	19'472	18'971
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	-2'965	-2'916
Personalaufwand	-864	-808
Abschreibungen / Wertberichtigungen	-111	-109
Übriger Betriebsaufwand	-691	-664
Total	-4'631	-4'497
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	1'034	—
Erfolg aus Neubewertung	758	286
EBIT	16'633	14'760
Finanzaufwand	-2'881	-2'899
EBT	13'752	11'861
Steuern	-2'355	-2'016
Periodengewinn	11'397	9'845
Aktiven	30.06.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel	18'440	7'131
Übriges Umlaufvermögen	1'886	2'336
Umlaufvermögen	20'326	9'467
Immobilien	825'880	820'005
Übriges Anlagevermögen	2'954	2'117
Anlagevermögen	828'834	822'122
Total	849'160	831'589
Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	413'303	394'319
Rückstellungen für latente Steuern	39'379	38'043
Übriges Fremdkapital	7'456	8'533
Fremdkapital	460'138	440'895
Eigenkapital	389'022	390'694
Total	849'160	831'589

Weitere Informationen

Agenda

Publikation Jahresbericht 2024

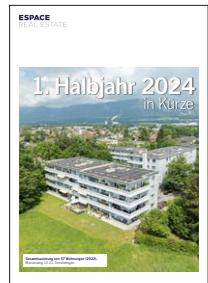
28. Februar 2025

Generalversammlung 2025

30. April 2025

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht



Jahresbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Jahres- und Halbjahresberichte finden Sie unter www.espacereal.ch

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

Espace Real Estate Holding AG

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn

Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch