

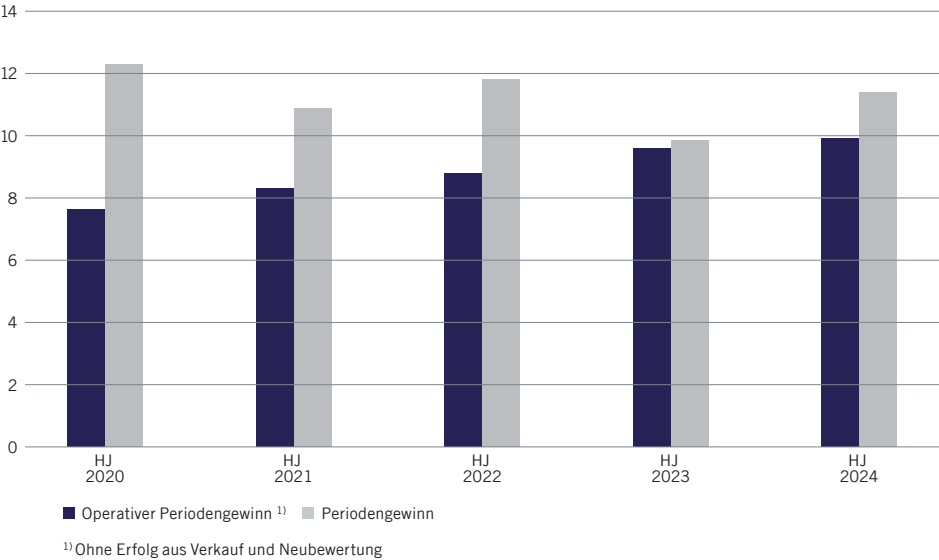
# 1. Halbjahr 2024 in Kürze

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



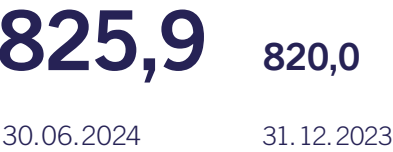
Entwicklung operativer Periodengewinn / Periodengewinn

in Mio. CHF



Portfoliowert

in Mio. CHF

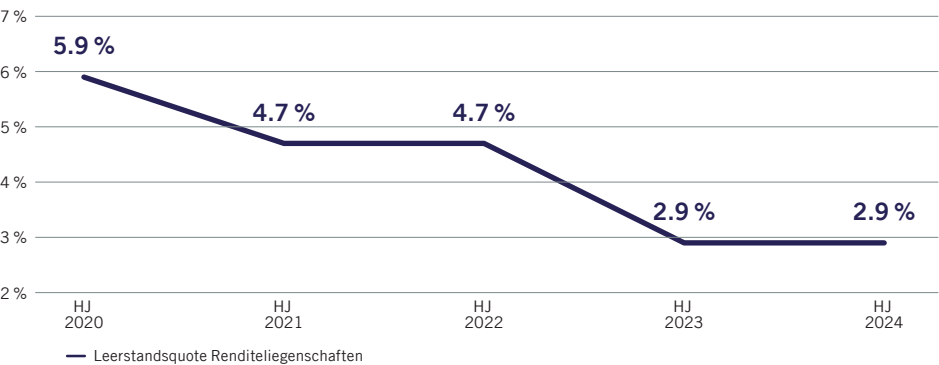


Periodengewinn

in Mio. CHF

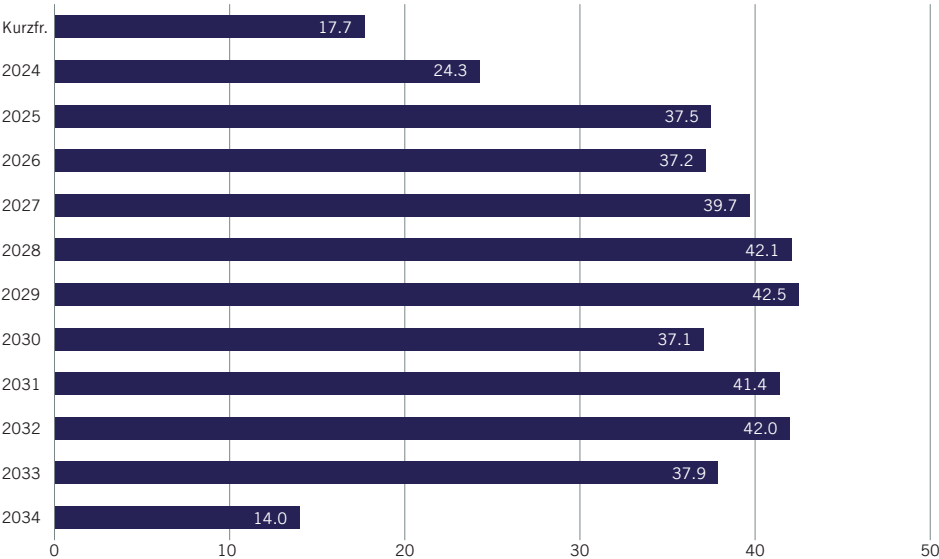


Entwicklung Leerstandsquote



Zinsbindung der Fremdfinanzierungen

in Mio. CHF



Eigenkapitalquote

per 30.06.2024



Belehungsgrad Immobilien (LTV)

per 30.06.2024



# 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 m<sup>2</sup> 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](https://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 Mieterträge 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 CO<sub>2</sub>-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 Zinsfälligkeiten 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 <sup>1)</sup>      | TCHF    | 9'910            | 9'608            | 3.14 %      |

<sup>1)</sup> 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    |
| Belehungsgrad 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:<br>– Studios, 2.5-, 3.5-, 4.5-, 5.5-Zimmer-Wohnungen<br>– Gemeinschaftsraum |
| Nettowohnfläche    | 5'070 m <sup>2</sup>  |
| Nettogewerbefläche | –   |
| 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:<br>– Jokerzimmer<br>– 1-, 2-, 2.5-, 3.5-, 4.5-Zimmer-Wohnungen<br>– Pflegewohnung mit 13 Pflegezimmern<br>– diverse gemeinschaftlich nutzbare Flächen |
| Nettowohnfläche    | 4'705 m <sup>2</sup>  |
| Nettogewerbefläche | 641 m <sup>2</sup>  |
| 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:<br>– 2.5-Zimmer-Wohnungen<br>– 3.5-Zimmer-Wohnungen<br>– 4.5-Zimmer-Wohnungen |
| Nettowohnfläche    | 3'449 m <sup>2</sup>  |
| Nettogewerbefläche | –   |
| 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:<br>– 2.5-Zimmer-Wohnungen<br>– 3.5-Zimmer-Wohnungen<br>– 4.5-Zimmer-Wohnungen |
| Nettowohnfläche    | 3'073 m <sup>2</sup>  |
| Nettogewerbefläche | –   |
| Parkplätze         | 50  |
| Investitionssumme  | CHF 15,70 Mio.  |
| Zertifizierung     | Standard nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)  |

# Erfolgsrechnung und Bilanz

| in TCHF                                  | 1. Halbjahr 2024 | 1. Halbjahr 2023 |
|--|------------------|------------------|
| <b>Betriebsertrag</b>                    |                  |                  |
| Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften | 19'416           | 18'895           |
| Sonstiger betrieblicher Erfolg           | 56               | 76               |
| <b>Total</b>                             | <b>19'472</b>    | <b>18'971</b>    |
| <b>Betriebsaufwand</b>                   |                  |                  |
| Liegenschaftsaufwand                     | -2'965           | -2'916           |
| Personalaufwand                          | -864             | -808             |
| Abschreibungen / Wertberichtigungen      | -111             | -109             |
| Übriger Betriebsaufwand                  | -691             | -664             |
| <b>Total</b>                             | <b>-4'631</b>    | <b>-4'497</b>    |
| Erfolg aus Verkauf von Immobilien        | 1'034            | —                |
| Erfolg aus Neubewertung                  | 758              | 286              |
| <b>EBIT</b>                              | <b>16'633</b>    | <b>14'760</b>    |
| Finanzaufwand                            | -2'881           | -2'899           |
| <b>EBT</b>                               | <b>13'752</b>    | <b>11'861</b>    |
| Steuern                                  | -2'355           | -2'016           |
| <b>Periodengewinn</b>                    | <b>11'397</b>    | <b>9'845</b>     |

| 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        |
| <b>Total</b>                       | <b>849'160</b> | <b>831'589</b> |
| <b>Passiven</b>                    |                |                |
| 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        |
| <b>Total</b>                       | <b>849'160</b> | <b>831'589</b> |

# 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](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

---

### 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)