

Espace Real Estate: Erfolgreiches erstes Semester 2016, Mieterträge legen zu – Gewinnrückgang wegen wegfallender positiver Steuereffekte

By Holger Geissler on 22. September 2016 • (0)

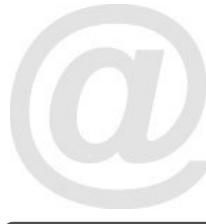


Die neue Wohnüberbauung Volare in Zuchwil ist bereits voll vermietet. Quelle: Espace Real Estate AG

Die Espace Real Estate AG hat im ersten Semester 2016 nahtlos an die erfolgreiche Geschäftsentwicklung der Vorjahre angeknüpft. So stiegen die Mieteinnahmen im Vergleich zum Vorjahr um 2.1% auf 19.5 Mio. CHF an. Wie dem kürzlich publizierten Semesterbericht entnommen werden kann, hat sich die Unternehmung auch für ein neues Erscheinungsbild entschieden. Neben einer neu gestalteten Homepage wurde auch das Publikationskonzept angepasst. So werden die Geschäfts- und Semesterberichte zukünftig nur noch online veröffentlicht und lediglich auf Wunsch in gedruckter Form versandt. Neben dem neuen optischen Bild hat die Gesellschaft mit der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung, über die wir im Frühjahr berichteten, die Weichen für weiteres Wachstum gestellt. Dies führte auch dazu, dass die Kapitaleinlagereserven um 22.8 Mio. CHF auf 122.7 Mio. CHF angestiegen sind. Dies entspricht einem Betrag von 63.64 CHF pro Aktie. Wie die Gesellschaft weiter schreibt, stehen diese Mittel für die Ausschüttung verrechnungs- und – zumindest für Privatanleger mit Wohnsitz in der Schweiz – steuerfreier Dividenden zur Verfügung.

Portfolio wächst weiter

Neubauten und die Fertigstellung von Sanierungen liessen den Marktwert des Immobilienportfolios im ersten Semester um 1.1% auf 632.6 Mio. CHF anwachsen. So wurde etwa die erste Etappe der Überbauung Volare am Amselweg in Zuchwil mit 31 Wohnungen fertiggestellt. Die Wohnungen sind bereits vollständig vermietet. Ebenfalls am Amselweg in Zuchwil wurde die Sanierung und Neuvermietung von 74 Wohnungen erfolgreich abgeschlossen. Derzeit in Bau befindet sich die Wohnüberbauung Espace Birse in Valbirse mit 53 Wohnungen. Hierbei setzt die Unternehmung auf einen Mehrwert, indem 28 Einheiten als Wohnungen mit Service angeboten werden. Gleichzeitig nutzte die Espace Real Estate die Ansiedlung der Hüslir Nest AG in Grenchen zum Verkauf einer Liegenschaft. Ebenfalls veräussert wurde eine Baulandparzelle in Grenchen. Deutlich wird diese Entwicklung auch bei einem Blick auf das Portfolio: So stieg der Bestand der Renditeliegenschaften per Bilanzstichtag 30. Juni 2016 im Vergleich zum 31.12.2015 um 14.4 Mio. CHF respektive plus 2.6% auf 563.7 Mio. CHF an während der Bestand der Liegenschaften in Bau um 7.3 Mio. CHF auf 12.5 Mio. CHF fiel. Nur um 0.3 Mio. CHF auf 56.3 Mio. CHF ging der Bestand an nicht rentabilisierten Objekten zurück. Trotz des bewussten Verzichts auf Erträge zwecks Bereinigung des Portfolios und Sanierungen ging die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahr von 13.64% des Portfolios auf 10.79% zurück. Hiervon entfallen 7.37% auf Flächen, die nicht zur Vermietung zur Verfügung standen, so dass die effektive Leerstandsquote bei 3.42% liegt.


[Online lesen](#)

Schweizer Aktien
3011 Bern
031 381 90 90
www.nebenwerte.schweizeraktien.net

Medienart: Internet
Medientyp: Infoseiten

Themen-Nr.: 230.025
Abo-Nr.: 1074199

Höhere Kosten und Wegfall positiver Steuereffekte lassen Gewinn sinken

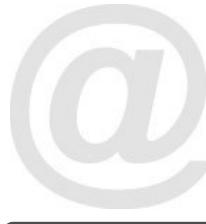
Während die Erfolge aus der Vermietung um 2.1% auf 15.9 Mio. CHF zulegten, fielen die sonstigen betrieblichen Erträge um 166 ' 000 CHF auf 63 ' 000 CHF. Zudem resultierte ein negativer Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften in Höhe von 83 ' 000 CHF nach einem Gewinn von 0.4 Mio. CHF im Vorjahr. So gingen die Betriebserträge um Vorjahresvergleich um 0.3 Mio. CHF auf 15.9 Mio. CHF zurück. Gleichzeitig stiegen die Geschäftsaufwendungen, welche die Betriebs - und Personalkosten beinhalteten, um 0.4 Mio. CHF auf 4.8 Mio. CHF an. Die Sachabschreibungen beliefen sich auf den Wert des Vorjahres von gut 150 ' 000 CHF. Ebenfalls in Vorjahreshöhe fielen mit 0.4 Mio. CHF die negativen Effekte aus Neubewertungen aus. Im Ergebnis führte dies zu einem Minus des Betriebsgewinns (EBIT) um 7.1% respektive minus 0.8 Mio. CHF auf 10.5 Mio. CHF. Positiv auf das Ergebnis wirkte sich der um 0.3 Mio. CHF auf 4.5 Mio. CHF gesunkene Finanzaufwand aus. Die Espace Real profitierte hierbei von der anhaltenden Tiefzinsphase, die den durchschnittlichen Zinssatz aller Verbindlichkeiten von 2.71% per Jahresende 2015 auf 2.42% sinken liess. Gleichzeitig stieg die durchschnittliche Kreditlaufzeit von 4 Jahren und 5 Monaten auf 5 Jahre und 7 Monate an. Dennoch fiel der Gewinn vor Steuern um 0.5 Mio. CHF auf 6 Mio. CHF. Der Steueraufwand lag für das Berichtssemester bei 1.3 Mio. CHF nach einem Steuererfolg von 1 Mio. CHF im Vorjahr. Beim Vorjahreswert handelte es sich um einen einmaligen Effekt, der durch die Auflösung nicht mehr benötigter Steuerrückstellungen entstand. Unter dem Strich resultierte ein Gewinn von 4.7 Mio. CHF nach einem Vorjahresgewinn von 7.4 Mio. CHF.

Druck auf Mietpreise

Die Geschäftsleitung der Espace Real geht davon aus, die bisherige Dividendenpolitik trotz des sich erschwerenden Umfelds weiterhin aufrecht erhalten zu können. Allerdings kann sich die Gesellschaft, obwohl sie nur in ausgesuchten Lagen mit einer gesicherten Nachfrage investiert, dem allgemeinen Druck auf die Mietpreise nicht entziehen. Besonders die Vermietung von Büro - und Gewerbeliegenschaften wird weiterhin schwierig bleiben. Positiv wirkt sich die Verjüngung des Portfolios durch Renovationen und der Ausbau des Wohnanteils aus. Zeitgemässer Wohnraum lässt sich zu marktgerechten Preisen nach wie vor sehr gut vermieten.

Die Geschäftszahlen der Espace Real Estate fallen zumindest auf den zweiten Blick erfolgreich aus. Der kurzfristige Gewinnrückgang, der im Einklang mit der Firmenstrategie steht, sollte die Investoren nicht beunruhigen. So hat sich die Gesellschaft einer Langfriststrategie verschrieben, die mitunter zu kurzfristigen Gewinnrückgängen führt. Deutlich wird dies auch bei den Leerständen, die nur auf den ersten Blick hoch ausfallen. Mit einer tatsächlichen Leerstandsquote von 3.4% befindet sich die Gesellschaft nicht nur angesichts des Umfelds, die besonders eine Vermietung von Gewerbeliegenschaften schwierig macht, in einer sehr guten Lage. Dank der erfolgreich durchgeföhrten Kapitalerhöhung ist die Eigenmittelausstattung mit 44% der Bilanzsumme als gut zu klassifizieren.

Die Aktien der Espace werden auf der ausserbörslichen Handelsplattform OTC-X der Berner Kantonalbank (BEKB) gehandelt. Auf der Basis des letztbezahlten Kurses von 147.50 CHF werden die Titel mit einem leichten Abschlag gegenüber dem Buchwert von 149 CHF per 30. Juni 2016 gehandelt. Damit wird die Gesellschaft – im Gegensatz zu den meisten Immobilienaktien, die mit einem Agio gegenüber dem ausgewiesenen Wert notieren – auf dem Niveau des Buchwerts gehandelt. Angesichts der soliden Geschäftsführung und der kontinuierlichen erfolgreichen Entwicklung der Unternehmung besteht kein Grund für einen Discount der Papiere. Zwar würde auch die Espace von einem deutlichen Konjunkturrückgang nicht verschont bleiben. Allerdings dürfte sie aufgrund der oftmals sehr lang laufenden Mietverträge und den individuell gemäss den Wünschen der Mieter Ausbauten bei Gewerbeliegenschaften deutlich weniger stark getroffen werden als andere Branchenvertreter. Kein Anlass zur Beunruhigung besteht auch bei einem allfälligen Zinsanstieg, der derzeit allerdings nicht absehbar ist. Mit einer durchschnittlichen Laufzeit der

**Online lesen**

Schweizer Aktien
3011 Bern
031 381 90 90
www.nebenwerte.schweizeraktien.net

Medienart: Internet
Medientyp: Infoseiten

Themen-Nr.: 230.025
Abo-Nr.: 1074199

Kredite von knapp 6 Jahren bei einem Zinssatz von 2.4% ist die Espace auch in diesem sensiblen Bereich auf eine nachhaltige Entwicklung bedacht. Als sicher angesehen werden kann für 2016 eine Ausschüttung in Vorjahreshöhe von 4.50 CHF pro Aktie, woraus sich eine Rendite von gut 3% errechnen lässt. Eine Erhöhung der Ausschüttung kann zwar nicht ausgeschlossen werden, erscheint aber angesichts der anhaltenden Investitionsphase wenig wahrscheinlich. Da die Ausschüttung auch weiterhin steuerfrei aus Kapitaleinlagereserven erfolgen sollte, ist dieser Wert als gut bis sehr gut zu qualifizieren. Die Aktien eignen sich für Anleger mit einem Faible für Immobilientitel zur langfristigen Investition. Zwar dürfen keine raschen Kursgewinne erwartet werden. Eine Fortführung der Ausschüttungen gepaart mit einer nachhaltigen Gewinnsteigerung erscheint jedoch keinesfalls gefährdet.

-- Download als PDF --