

Espace Real Estate Holding AG

Zusammenfassung

- Gegründet im Jahr 2000 und durch Fusionen und selektive Akquisitionen erweitert, ist die auf die Kantone Aargau, Bern, Jura, Luzern, Schaffhausen und Solothurn fokussierte Gesellschaft heute mit einem Immobilienbestand von 890.6 Mio. CHF ein Player mittlerer Grösse am Schweizer Immobilienmarkt.
- Der Betriebsertrag erhöhte sich im Geschäftsjahr 2025 um 4.4% auf 41 Mio. CHF, wovon 99% auf Mieteinnahmen entfielen. Nach einem um 5% höheren Betriebsaufwand von 9.8 Mio. CHF und einem Neubewertungserfolg von 9.8 Mio. CHF resultierte ein EBIT von 41.1 Mio. CHF. Der Finanzaufwand stieg leicht auf 6.1 Mio. CHF, die Steuern nahmen um 1.3 Mio. CHF auf 6 Mio. CHF zu. Der Jahresgewinn stieg somit um 6.9 Mio. CHF auf 29 Mio. CHF.
- Die bevorzugte Kennzahl ist der operative Periodengewinn, der um 4.5% auf 20.8 Mio. CHF anstieg. An ihm richtet sich auch die Dividende von 6.50 CHF je Aktie aus, die für 2025 wieder um 25 Rappen erhöht wurde. Die Leerstandsquote stieg leicht auf 2.77%, wobei im Wohnsegment ein Rückgang auf 1.27% verzeichnet wurde. Wohnliegenschaften steuerten 2025 bereits 52.2% zu den Mieterlösen bei. Der Anteil soll auf 60% erhöht werden.
- **Der Wert des Immobilienbestandes erhöhte sich um 6.2% auf 890.6 Mio. CHF. Das Eigenkapital beträgt 415.3 Mio. CHF, die Eigenkapitalquote 45.7%. Bei einem Gewinn je Aktie von 13.36 CHF errechnet sich auf aktueller Kursbasis ein KGV 2025 von 16.0. Die Dividendenrendite beträgt 3.0%. Der Aufwärtstrend der Aktie bleibt durch die Dynamik der Entwicklung intakt.**

Datum: 22.05.2026

Branche: Immobilien

Autor: Karim Serrar

Zern & Partner GmbH

Aktie (Namen à 10 CHF)

Valorennummer: 255.740

Kurs bez. (19.05.26): 215.0 CHF

Anzahl Aktien: 2'172'718

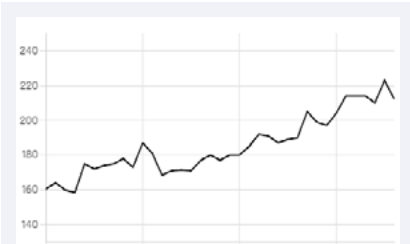
Marktkapitalisierung: 467.1 Mio. CHF

Grösste Aktionäre: Artemis Real Estate AG (35.42%), Familie Dr. Christoph M. Müller (26.30%), Familie Jean-Marc Villeneuve (4.08%), Gastosocial PK (3.52%)

Kennzahlen je Titel (in CHF)

	2025	2024
Aktienkurs aktuell / 31.12.24	215.0	180.0
Reingewinn	13.4	10.2
Ausgew. Buchwert	191.2	184.0
Dividende/Ausschüttung	6.50	6.25
KGV	16.0	17.7
KBV	1.1	1.0
Div.-Rendite in %	3.0	3.5

Kursentwicklung



Höchst / Tiefst 1 Jahr 230.0 / 180.0

Performance 1 Jahr 18.2%

Performance 3 Jahre 40.1%

Termine

28. April 2027 **Generalversammlung**

Links & Leitung

www.espacereal.ch

Finanzbericht 2025

VRP: Dr. Andreas Hauswirth

CEO: Lars Egger

CFO: Christian Froelicher

Unternehmenszahlen

(in Mio. CHF)

	2025	2024	2023
Betriebsertrag	41.0	39.3	38.1
<i>Wachstum in %</i>	4.4	3.0	4.6
EBITDA	41.3	32.8	29.5
<i>EBITDA-Marge in %</i>	100.8	83.5	77.4
EBIT	41.1	32.6	29.3
<i>EBIT-Marge in %</i>	100.3	83.0	76.9
Reingewinn	29.0	22.1	19.6
<i>Reingewinn-Wachstum in %</i>	31.3	12.9	-8.6
Ausgew. Eigenkapital	415.3	399.7	390.7
<i>EK-Quote in %</i>	45.7	46.5	47.0

Quelle: Geschäftsberichte 2023-2025

Unternehmensprofil

Ein Jahr nach Gründung fusionierte Espace Real Estate 2001 mit der Vereinigte Drahtwerke Biel sowie der MAB-Invest. Geschäftszweck ist die Verwertung und Entwicklung der Industrie-Areale und der Landbank. Dies beinhaltet Abriss, Sanierung und Neubau von Gebäuden, wobei der Schwerpunkt auf die gemischte Nutzung und, zwischenzeitlich, eine Erhöhung der auf Wohnimmobilien entfallenden Quote gelegt wird. Diese wurde durch die rege Investitionstätigkeit sowie vereinzelte Akquisitionen während der letzten Jahre kontinuierlich gesteigert, insbesondere seit Beginn der Pandemie und den daraus resultierenden Nachfrageänderungen. Noch im Geschäftsjahr 2023 entfielen laut Geschäftsbericht 44.4% der Mieteinnahmen auf den Wohnbereich, 2025 waren es bereits 52.2%. Geplant ist eine Steigerung auf bis zu 60%. Bei Büroflächen, Lagerflächen, Parkplätzen, Einzelhandel und Gastronomie ist die Nachfrage rückläufig, während Wohnraum, Ärztehäuser sowie Heil- und Pflegeeinrichtungen von Espace Real Estate gezielt ausgebaut werden. Die Leerstandsquote erhöhte sich 2025 leicht auf 2.8%, 2020 hatte die Quote noch bei 5.6% gelegen.

Das heutige Immobilienportfolio im Wert von 890.6 Mio. CHF ist das Ergebnis der langfristig verfolgten Strategien. Nicht sanierungswürdige Bauten werden abgerissen. Bei den Sanierungen, Aus- und Neubauten wird unter Berücksichtigung der Nachfragetrends die Qualität und Attraktivität stetig erhöht. 2025 stieg der Anteil der Mieterträge aus Liegenschaften mit erneuerbaren Energien auf 71,1%. Besonders die Lagen sind wichtig, um für Mieter in dem sich wandelnden Markt anziehend zu sein. Darüber hinaus muss die Miete auch bezahlbar sein. Das Management setzt auf sozio-kulturelle Trends und bedient diese durch ansprechende Wohn- und Arbeitslandschaften. Das sind die wachsende Nachfrage für Single-Apartments, das altersgerechte Wohnen von Pensionären, das Bedürfnis nach in die Wohn-Community integrierten Co-Living und Co-Working Spaces sowie in den letzten Jahren auch verstärkt Gesundheitsimmobilien in zentraler Lage. Dort sind «Walk-in» Praxen sowie sonstige Gesundheitsangebote gebündelt.

Das Unternehmen ist historisch bedingt regional im Mittelland verankert, 86% des Immobilienbestandes entfällt auf die Kantone Solothurn und Bern. Der Rest auf Aargau, Jura, Luzern und Schaffhausen. Die Expertise in den Kernmärkten ermöglicht es dem Unternehmen, trotz intensiver Konkurrenz, den gewerblichen und privaten Mietern bezahlbare Räumlichkeiten anzubieten und dennoch eine akzeptable Rendite zu erzielen. Die gewichtete Bruttorendite der Liegenschaften lag 2025 bei 5.14%, die Nettorendite bei 4.26%. Nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften werden veräußert und Opportunitäten für Neuerwerbungen genutzt. Dies trägt zur kontinuierlichen Portfolio-Optimierung wesentlich bei.

Die Mehrheit der Gesellschaft befindet sich im Besitz von zwei Schweizer Unternehmerfamilien: Die Familie von Michael Pieper ist über die Beteiligungsgesellschaft Artemis mit 35,42% an Espace beteiligt. Die Familie von Dr. Christoph M. Müller hält 26,30% der Aktien. Artemis stellt mit Dr. Andreas Hauswirth den VR-Präsidenten. Die Familie Müller ist mit Stephan A. Müller im Verwaltungsrat vertreten. Seit 2018 leitet Lars Egger als CEO das Unternehmen. Ende 2025 hatte Espace Real Estate 707 eingetragene Aktionäre. Die Anzahl der Mitarbeitenden

«Noch im Geschäftsjahr 2023 entfielen laut Geschäftsbericht 44.4% der Mieteinnahmen auf den Wohnbereich, 2025 waren es bereits 52.2%.»

«Die gewichtete Bruttorendite der Liegenschaften lag 2025 bei 5.14%, die Nettorendite bei 4.26%.»

beläuft sich auf 21 respektive 16.9 Vollzeitäquivalente. 2023 war eine Kapitalerhöhung durchgeführt worden, die das Aktienkapital um 12.5% erhöht hatte, wodurch der Gesellschaft 36.6 Mio. CHF zugeflossen waren. Für 2026 ist eine weitere Kapitalerhöhung über mindestens 35 Mio. CHF zur Wachstumsfinanzierung geplant. Details zu der Transaktion sollen im Oktober folgen.

Geschäftsverlauf

Mehrere fertiggestellte oder renovierte Wohneinheiten steuerten 2025 erstmals einen Anteil zu den Mieterlösen bei. Diese stiegen um 4.4% auf 40.6 Mio. CHF. Davon entfallen mittlerweile 52.2% auf Wohnliegenschaften. Im Januar 2026 wurde eine weitere Gewerbeimmobilie veräussert, was die fortgesetzte Fokussierung auf Wohnimmobilien unterstreicht. Im Geschäftsjahr 2025 fiel der Neubewertungserfolg mit 9.8 Mio. CHF besonders ausgeprägt aus und sorgte für einen um 31.3% gesteigerten Periodengewinn von 29 Mio. CHF. Aktuell entstehen 300 neue Wohnungen mit Investitionen von rund 170 Mio. CHF. Die Anzahl der Mieter erhöhte sich 2025 um 12.3% auf 1930 deutlich. Konsequenterweise wird die Strategie umgesetzt, die auf eine Erhöhung des Wohnanteils an den Liegenschaften abzielt.

Die fortgesetzte Optimierung der Lagen, die mieterfreundliche Unternehmenspolitik und die kontinuierliche Steigerung der Wohnqualität schlagen sich in tiefen Leerstandsquoten, Mieterwachstum und einer hohen Zufriedenheit der Mieter nieder. Dazu trägt auch eine digitale Vermietungsplattform bei. Die Kostenstruktur bleibt schlank. Die Entwicklung der Hypothekenzinsen wird zur Optimierung der Finanzierungskosten aktiv gemanagt. Die durchschnittliche Zinsbindung der Fremdfinanzierungen belief sich zum Bilanzstichtag auf 4.8 Jahre, nach 5.0 Jahre vor einem Jahr. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz lag bei 1.27%, nach 1.3%.

Aussichten

Für 2026 und darüber hinaus zeichnet sich ab, dass sukzessive weitere Objekte, oft im Volumen von 80 Wohneinheiten, an den Markt kommen, was die Mieteinnahmen um mehrere Mio. CHF erhöhen wird. 2025 wurde auch die opportunistische Akquisition eines baubewilligten Neubauprojektes in Bellach durchgeführt. Bereits im September wurde mit dem Bauvorhaben begonnen. Bis Ende 2027 entstehen 80 Wohnungen, die nach ihrer Vermietung rund 1.5 Mio. CHF an Mieterlösen beisteuern werden. Um das weitere Wachstum finanzieren zu können, will Espace noch 2026 eine Kapitalerhöhung mit einem Volumen von mindestens 35 Mio. CHF durchführen. Für die kommenden vier Jahre hat die Espace Real Estate Holding ihre Strategie überarbeitet. Neben dem nachhaltig profitablen Wachstum sollen das Portfolio weiter durch gezielte Verkäufe und strategische Zukäufe optimiert, die Operational Excellence u.a. mit Unterstützung digitaler Prozesse und KI gestärkt, die Nachhaltigkeit verbessert sowie die Positionierung als regional verankerte Immobiliengesellschaft im Mittelland ausgebaut werden.

Für die neue Strategieperiode hat sich das Unternehmen auch ambitionierte Ziele gesetzt: Die Erlöse aus Vermietung sollen bis 2029 auf 48 Mio. CHF pro Jahr

«Die fortgesetzte Optimierung der Lagen, die mieterfreundliche Unternehmenspolitik und die kontinuierliche Steigerung der Wohnqualität schlagen sich in tiefen Leerstandsquoten, Mieterwachstum und einer hohen Zufriedenheit der Mieter nieder.»

«Um das weitere Wachstum zu finanzieren, will Espace noch 2026 eine Kapitalerhöhung durchführen.»

steigen, die Leerstandsquote im Wohnbereich auf unter 1% und im kommerziellen Bereich auf unter 4% sinken. Ausserdem hält Espace an dem Ziel fest, den Anteil der Wohnliegenschaften am Portfolio auf über 60% auszubauen. Finanziell soll eine operative EBIT-Quote von 78,0% erreicht werden.

Nachhaltigkeit

Die seit Beginn nachhaltige Ausrichtung von Espace Real Estate hat nicht nur eine kontinuierliche Verjüngung des Gebäudeparks mit sich gebracht, sondern durch energetische Sanierung und Neubauten auch eine hohe Einsparung von Treibhausgasen bewirkt. Allein 2025 sanken die Emissionen der Gebäude um 6,4%, nach 12% im Vorjahr. Inzwischen wird nach SNBS-Kriterien gebaut und saniert. Der «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» führt zu klimaneutralen Bauten im Einklang mit den Klimazielen der Energiestrategie 2050. Heizöl und andere fossile Brennstoffe werden im Energie-Mix konsequent durch klimaneutrale Erneuerbare Energien wie Fernwärme und Solarenergie ersetzt. Schon seit 2019 werden geeignete Liegenschaften verstärkt mit PV-Anlagen ausgerüstet, was sowohl die Energiekosten der Mieter senkt wie auch den Ausstoss von CO2 signifikant vermindert. Stand 2025 kommen bereits 56% der vor Ort verbrauchten Energie aus nachhaltigen Quellen, im Vorjahr waren es noch 52%. Bis 2030 soll der CO2-Ausstoss gegenüber 2021 halbiert werden. Die im Nachhaltigkeitsbericht ausgewiesene CO2-Intensität des Espace-Gebäudeparks wurde in den letzten Jahren kontinuierlich und substantziell reduziert.

Espace Real Estate baut nicht nur zeitgemässe Liegenschaften, sondern ist in der längerfristigen Betrachtung auch Entwickler, Planer und Partner bei neuen Stadtteilen, welche die regionale Attraktivität steigern und die Interessen von Kommunen, Bürgern, Gewerbetreibenden und Investoren zusammenführen. In der Nachhaltigkeitsberichterstattung wird entsprechend diverser relevanter Parameter über die Fortschritte und Schwerpunkte Auskunft gegeben.

Die CO2-Emissionen (Scope 1+2) wurden 2025 um weitere 6,4% reduziert. Bei der 5. ESG-Umfrage von schweizeraktien.net von Ende 2025 belegte Espace Real Estate den Top-Spot. Ein wichtiger Punkt ist die Transparenz. Aktionäre, Mieter und auch die Öffentlichkeit können durch die Nachhaltigkeitsberichte und das «integrated reporting» das Unternehmen und seine Mission besser verstehen.

Abb 1: ESG-Bewertung und Transparenzscore



Quelle: schweizeraktien.net

«Die Erlöse aus Vermietung sollen bis 2029 auf 48 Mio. CHF steigen.»

«Die seit Beginn nachhaltige Ausrichtung von Espace Real Estate hat nicht nur eine kontinuierliche Verjüngung des Gebäudeparks mit sich gebracht, sondern durch energetische Sanierung und Neubauten auch eine hohe Einsparung von Treibhausgasen bewirkt.»

«Die CO2-Emissionen (Scope 1+2) wurden 2025 um weitere 6,4% reduziert.»

Fazit

Die Aktie zeigt gerade in dem schwierigen Börsenumfeld ihre defensiven Qualitäten. Der Wachstumstrend ist ungebrochen. Zins- und Konjunktursorgen ziehen Espace Real Estate nicht in Mitleidenschaft. Das schätzen Anleger besonders, wenn wirtschaftliche und geopolitische Unsicherheiten die weitere Nachfrageentwicklung überschatten. Die Wachstumsdynamik erwächst aus der steigenden Nachfrage nach attraktivem und bezahlbarem Wohnraum, aber auch durch die Strategie der beschleunigten Anpassung an die veränderten Marktbedingungen. Durch rege Investitions- und Renovierungsaktivität sowie opportunistische Zukäufe wird das Profil der Gesellschaft verändert. Die Mieterbedürfnisse werden bedient. Wohnraum für Pensionäre, Pflegebedürftige, Studenten, Pendler und sogenannte digitale Nomaden gehören ebenso wie Gesundheitshäuser in zentralen Lagen zu den Schwerpunkten. Da der Zeitrahmen der einzelnen Projekte überschaubar bleibt, sind die zukünftigen Mieteinnahmen gut prognostizierbar.

Die Bewertungskennzahlen sind trotz des Kursanstiegs in den vergangenen Jahren nicht angestiegen. Auf Basis des ausgewiesenen Gewinns von 13.36 CHF je Aktie errechnet sich ein KGV von unter 16. Auf Basis des operativen Gewinns, also ohne Neubewertungserfolge und Verkäufe, beträgt das KGV 22. Die Marktkapitalisierung ist auf 478 Mio. CHF angewachsen und liegt damit rund 15% über dem Eigenkapital. Die Aktienbewertung erscheint dennoch angemessen. Weiteres Kurssteigerungspotenzial erwächst aus dem absehbaren profitablen Wachstumspfad. Durch die angekündigte Kapitalerhöhung könnten sich Einstiegschancen ergeben.

«Die Bewertungskennzahlen sind trotz des Kursanstiegs in den vergangenen Jahren nicht angestiegen.»

Peer-Group-Vergleich ausgewählter Immobiliengesellschaften (Stand: 5. Mai 2026)

	Handel bei	Kurs*	Performance 1 Jahr	Marktkapitalisierung in MCHF	Dividende	Dividendenrendite	KGV	KBV
Espace Real Estate Holding AG	OTC-X	227.00	15.82%	493.2	6.50	2.86%	16.99	1.23
Casalinvest Rheintal	OTC-X	600.00	12.15%	336.1	10.50	1.75%	19.56	1.31
Fundamenta Real Estate	SIX	17.80	-0.50%	608.4	0.60	3.37%	13.20	1.00
Mobimo AG	SIX	364.50	13.73%	2'715.5	10.25	2.81%	13.70	1.29
PSP Swiss Property	SIX	152.50	2.83%	6'994.9	3.95	2.59%	16.93	1.24
Warteck Invest AG	SIX	2'020.00	2.02%	624.9	72.00	3.56%	13.99	1.16
Zug Estates Serie B	SIX	2'350.00	10.85%	1'198.5	49.00	2.09%	14.07	1.10
Durchschnitt			6.85%			2.70%	15.24	1.18

Quelle: Geschäftsberichte, OTC-X, SIX

* Kurs: 05.05.2026

Transparenzhinweis: Ein Tochterunternehmen der Zern & Partner GmbH erbringt Dienstleistungen für den Emittenten.

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschliesslich zur Information. Es wurde durch die Zern & Partner GmbH erstellt und ist zur Verteilung in der Schweiz bestimmt. Es darf im Ausland nur in Einklang mit den dort geltenden Rechtsvorschriften verteilt werden. Personen, die in Besitz dieser Informationen und Materialien gelangen, haben sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften zu informieren und diese zu befolgen.

Alle Informationen und Daten aus diesem Report stammen aus Quellen, welche die Zern & Partner GmbH für zuverlässig hält. Trotzdem kann keine Gewähr für deren Richtigkeit übernommen werden. Darüber hinaus können Informationen unvollständig sein. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf irgendeines Wertpapiers dar, noch enthält dieses Dokument oder irgendetwas darin die Grundlage für einen Vertrag oder eine Verpflichtung. Dieses Dokument wird Ihnen ausschliesslich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt und darf nicht reproduziert oder an andere Personen weiterverteilt werden.

Eine Anlageentscheidung hinsichtlich irgendwelcher Wertpapiere des analysierten Emittenten darf nicht allein auf der Grundlage dieses Dokumentes erfolgen. In jedem Fall muss hierfür ein Verkaufsprospekt beigezogen werden, der vom Emittenten genehmigt und bei der zuständigen Aufsichtsbehörde hinterlegt ist.

Die in diesem Dokument besprochenen Anlagen können für den einzelnen Anleger je nach dessen Anlagezielen und finanzieller Lage nicht geeignet sein. Anleger sollten vor der Erteilung eines Auftrages in jedem Fall mit ihrer Bank, ihrem Broker oder ihrem Anlage- oder Vermögensberater Kontakt aufnehmen.

Die Zern & Partner GmbH und der Autor dieser Studie unterstellen sich den «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» (herausgegeben durch Swiss Banking).

Der Autor dieser Studie hält persönlich oder über mit ihm verbundene Dritte keine Wertpapiere und Wertrechte des analysierten Emittenten sowie auch keine aus diesen abgeleitete Derivate. Der Autor ist mit dem untersuchten Unternehmen/Emittenten in keiner Weise verflochten, weder über wesentliche Forderungen, Mandate oder verwandtschaftliche Verhältnisse.

Die Zern & Partner GmbH kann Wertpapiere, Wertrechte oder Derivate des beschriebenen Emittenten halten. Die Positionen werden bei Erstellung der Studie veröffentlicht (ohne Anzahl oder Wert). Während einer Sperrfrist von 30 Tagen vor und 30 Tagen nach Erstellung der Studie erfolgen keine Käufe oder Verkäufe in Wertpapieren oder Wertrechten des analysierten Emittenten sowie in daraus abgeleiteten Derivaten.

Die Zern & Partner GmbH ist nicht verantwortlich für Konsequenzen, speziell für Verluste, welche durch die Verwendung oder die Unterlassung der Verwendung aus den in diesem Bericht enthaltenen Meinungen und Rückschlüssen resultieren oder resultieren werden. Die Zern & Partner GmbH ist ein unabhängiges Medienunternehmen, an dem die Berner Kantonalbank AG (nachfolgend BEKB genannt) keinerlei Beteiligungen hält. Die Analysen werden von den Mitarbeitenden unabhängig und ohne Einfluss der BEKB erstellt. Für den Inhalt ist einzig und allein die Zern & Partner GmbH verantwortlich.

Der Wert der Anlage, auf den sich dieser Bericht bezieht, kann entweder direkt oder indirekt gegen die Interessen des Anlegers fallen oder steigen. Wenn eine Anlage in einer Währung oder basierend auf einer Währung getätigt wird, die sich von derjenigen Währung, auf die sich dieser Bericht bezieht, unterscheidet, können Wechselkursschwankungen einen nachteiligen Effekt auf den Wert, den Preis und den Erfolg der Anlage haben. Preise und Kursentwicklungen aus der Vergangenheit geben keine Hinweise auf die zukünftige Entwicklung der Anlage. Die Zern & Partner GmbH übernimmt keine Garantie dafür, dass der angedeutete erwartete Ertrag oder allfällig genannte Kursziele erreicht werden. Änderungen in den relevanten Annahmen, auf denen dieser Bericht basiert, können einen materiellen Einfluss auf die erwarteten Erträge haben. Der Erfolg aus Anlagen unterliegt Marktrisiken.

Weder dieses Dokument noch eine Kopie davon darf in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in deren Territorien oder Besitzungen gebracht, übertragen oder verteilt werden. Die Verteilung dieses Dokuments in Kanada, Japan oder anderen Gerichtsbarkeiten kann durch Gesetz beschränkt sein und Personen, in deren Besitz dieses Dokument gelangt, sollten sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Jedes Versäumnis, diese Beschränkung zu beachten, kann eine Verletzung der US-amerikanischen, kanadischen oder japanischen Wertpapiergesetze oder der Gesetze einer anderen Gerichtsbarkeit darstellen.