

2025

Geschäftsbericht



ESPACE
REAL ESTATE

Agenda

Publikation Jahresbericht 2025

27. Februar 2026

Generalversammlung 2026

22. April 2026

Dividenden Ex-Datum

24. April 2026

Auszahlung der Dividende 2025

28. April 2026

Publikation Halbjahresbericht 2026

25. August 2026

Publikation Jahresbericht 2026

26. Februar 2027

Generalversammlung 2027

28. April 2027

Weitere Informationen

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

PwC, Zürich

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich



Entdecken Sie unseren Geschäftsbericht 2025 online!

Der Geschäftsbericht 2025 steht ganz im Zeichen der digitalen Kommunikation. Entdecken Sie die Highlights und Zahlen des vergangenen Jahres sowie die Visionen für die Zukunft – einfach und bequem online. Espace nimmt Sie mit auf eine interaktive Reise durch das Jahr 2025, reich an Bildern und Videos.

Jetzt entdecken:
espacereal.ch



Periodengewinn

in Mio. CHF

29,0

2024: 22,1

Leerstandsquote

2,8 %

2024: 2.6 %

Portfoliowert

in Mio. CHF

890,5

31.12.2024: 838,7

**Projekte in Bau und
Entwicklung**

in Mio. CHF

170

30.06.2025: 165

Aktienkurs

in CHF

214

31.12.2024: 180

**Anteil Mieterträge aus Liegenschaften
mit erneuerbarer Wärmeerzeugung**

71,1 %

2024: 68,1 %

Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2025 der Espace Real Estate Holding AG (Espace) war geprägt durch eine konsequente Umsetzung der strategischen Schwerpunkte. In den Zielmärkten war eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen, während der Markt für kommerzielle Flächen weiterhin selektiv geblieben ist. Zugleich zeichnete sich im Jahresverlauf eine Entspannung der Zinslage ab. Vor diesem Hintergrund wurden die strategischen Prioritäten weiter präzisiert, sodass Investitionen und Ressourcen konsequent auf profitable Segmente und verlässliche Wertentwicklung ausgerichtet wurden.

Im Zentrum stand die systematische Erhöhung des Wohnanteils. Konkret wurde mit einer bedeutenden Akquisition im Wohnbereich ein strategisch wichtiger Wachstumschritt realisiert. Ergänzend dazu wurden die Entwicklungsprojekte auf eigenem Bauland gezielt vorangetrieben und das Portfolio durch den Verkauf eines weitgehend ungenutzten Gewerbeareals weiter optimiert.

Finanzergebnis

Espace blickt einmal mehr auf ein sehr erfreuliches Geschäftsjahr zurück. Der Periodengewinn belief sich auf 29,0 Millionen Franken (Vorjahr: 22,1 Millionen Franken). Der operative Gewinn, bereinigt um Neubewertungen und Verkaufserlöse, stieg auf 20,8 Millionen Franken (Vorjahr: 19,9 Millionen Franken).

Vertiefte Informationen zum Finanzergebnis finden Sie auf den Seiten 8 und 9 des vorliegenden Berichts.

Strategische Akquisition in der Agglomeration Solothurn

Mit der Akquisition eines baubewilligten Neubauprojekts in Bellach wurde die strategische Stossrichtung der Erhöhung des Wohnanteils konsequent fortgesetzt und die Grundlage für einen wesentlichen Wachstumsschritt gelegt. Im September wurde mit dem Bauvorhaben gestartet und es entstehen 80 Wohnungen, von kompakten Studios bis zu grosszügigen 5.5-Zimmer-Wohnungen, in einer Mikrolage mit sehr guter Erschliessung Richtung Solothurn und unmittelbarer Nähe zum Naherholungsraum an der Aare. Die Fertigstellung ist für Ende 2027 vorgesehen und mit einem zukünftigen jährlichen Mietertrag von rund 1,5 Millionen Franken leistet das Projekt einen substanziellen Beitrag zum weiteren profitablen Wachstum von Espace.

Erfolgreiche Erstvermietungen

Besonders hervorzuheben ist die Fertigstellung der letzten Bauetappe im Quartier «Visavie» in Biel. 76 Wohnungen wurden vergangenen Herbst abgeschlossen und vollständig vermietet. Damit wurde eine langjährige Arealentwicklung erfolgreich vollendet: Das Quartier umfasst heute insgesamt 190 Wohnungen sowie diverse Gewerbeflächen. Über das gesamte Quartier hinweg wird ein jährlicher Mietertrag von 4,2 Millionen Franken generiert, wobei die letzte Etappe rund 1,2 Millionen Franken dazu beiträgt.



Visualisierung Neubauprojekt, Bellach

Erfahren Sie in der Online-Berichterstattung mehr zu unserer besonderen Ankermieterin im Erdgeschoss, der Stiftung Dessaules.

Zusätzlich zum bereits erwähnten Erfolg kamen im Geschäftsjahr 2025 weitere Erstvermietungen hinzu. Details zu den Projekten «Hasenmatt» in Grenchen und Amsel- / Lerchenweg in Zuchwil finden Sie ebenfalls in der Online-Berichterstattung.

Gut gefüllte Projektpipeline

Die geplanten Wohnbauprojekte konnten im 2025 substanziell weiterentwickelt werden. Besonders erfreulich sind die Fortschritte bei den Projekten «Wissbächli» in Grenchen mit 89 Wohnungen sowie in Lengnau auf dem ehemaligen Puma-Areal. Das Projekt «Wissbächli» wird im innovativen Design-&-Build-Ansatz entwickelt. Diese Vorgehensweise verzahnt Planung und Ausführung frühzeitig und erhöht damit die Termin- und Kostensicherheit bei gleichbleibend hoher Bauqualität. Das Vorprojekt wurde Ende 2025 abgeschlossen und die Baugesuchseingabe ist im ersten Halbjahr 2026 vorgesehen.

Aktuell befinden sich mehr als 300 Wohnungen entweder im Bau oder in einer fortgeschrittenen Entwicklungsphase.

Ein anderes bedeutendes Projekt, konnte im vergangenen Jahr substantiell weiterentwickelt werden. Auf dem ehemaligen Puma-Areal in Lengnau entstehen 73 Wohnungen. Auf den Seiten 10 und 11 dieses Geschäftsberichts finden Sie weitere Informationen und Bilder zu diesem Projekt.

Das Projekt in Beringen bei Schaffhausen mit insgesamt 36 Wohnungen befindet sich derzeit im Baubewilligungsverfahren. Die zentrale Lage der Überbauung innerhalb der Gemeinde zeichnet dieses Projekt aus. Der Baustart ist aktuell für das Jahr 2026 geplant. Nach Erhalt der Baubewilligung wird der Fokus auf einer effizienten Realisierung liegen, um zeitnah qualitativ hochwertigen Wohnraum bereitstellen zu können.

In Subingen (SO) ist mit «Generationenwohnen am Sagibach» ein weiteres Projekt mit 27 Wohnungen in Vorbereitung; das Baugesuch wurde bereits eingereicht. Die Baubewilligung sollte im ersten Halbjahr 2026 vorliegen, der Baustart ist für Mitte 2026 vorgesehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Projektpipeline von Espace aktuell besonders breit aufgestellt ist: Mehr als 300 Wohnungen befinden sich entweder bereits im Bau oder in einer fortgeschrittenen Entwicklungsphase.

Durch die konsequente Weiterentwicklung des Portfolios in Richtung neuer Wohnbauprojekte wird nicht nur nachgefragter bezahlbarer Wohnraum geschaffen, sondern auch das nachhaltige Wachstum des Unternehmens gesichert.

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Ein weiterer Schritt zur klaren Positionierung von Espace war 2025 die Beurkundung des Verkaufs eines Industrie- und Gewerbeareals in Subingen (SO) im Umfang von rund 61'000 m². Der Eigentumsübertrag erfolgte Ende Januar 2026. Mit diesem gezielten Verkauf optimiert Espace das Portfolio und richtet den Fokus noch stärker auf das strategisch definierte Kerngeschäft im Wohnsegment. Der Abbau von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften trägt dazu bei, Ressourcen gezielt für die Entwicklung und Realisierung attraktiver Wohnprojekte einzusetzen.

Kommerzielle Immobilien bilden trotz Fokus auf Wohnraum einen wichtigen strategischen Pfeiler im Portfolio von Espace, da sie stabile Mieterträge und eine bessere Risikostreuung gewährleisten.

Erfahren Sie mehr zur strategischen Stossrichtung von Espace in der Online-Berichterstattung.

Ausblick

Für 2026 ist mit einer ungebrochen hohen Nachfrage im Wohnsegment zu rechnen. Espace wird diese Ausgangslage konsequent nutzen und die strategische Ausrichtung auf Wohnimmobilien weiter schärfen, indem der Wohnanteil im Portfolio durch die planmässige Realisierung der Projekte im Bau, die beschleunigte Entwicklung der Projektpipeline sowie selektive Akquisitionen gezielt erhöht wird.

Im kommerziellen Bereich ist demgegenüber von einer anspruchsvolleren Marktdynamik und einer selektiven Nachfrage auszugehen. Entsprechend werden Gewerbeflächen nur dort ausgebaut und gehalten, wo sie einen klaren Beitrag zur Ertragsstabilität leisten.

Parallel werden die Bereiche Energieoptimierung und Digitalisierung stetig weiterentwickelt, um Betriebskosten, CO₂-Intensität und Bewirtschaftungsaufwand nachhaltig zu senken.

Wir danken Ihnen für Ihre Verbundenheit mit Espace und für das Vertrauen, das Sie dem gesamten Espace-Team im Geschäftsjahr 2025 entgegengebracht haben.



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats



Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Kennzahlen im Überblick

Erfolgsrechnung	Einheit	2025	2024	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	40'989	39'277	4.36 %
Betriebsaufwand	TCHF	-9'754	-9'291	4.98 %
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	94	961	-90.22 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	9'770	1'635	497.55 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	41'099	32'582	26.14 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	35'019	26'763	30.85 %
Periodengewinn	TCHF	29'029	22'104	31.33 %
Operativer Periodengewinn ¹⁾	TCHF	20'842	19'949	4.47 %

¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

Bilanz	Einheit	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	415'331	399'746	3.90 %
Eigenkapitalquote	%	45.73	46.47	-0.74 PP
Belehnungsgrad Immobilien (LTV)	%	48.94	48.85	0.09 PP

Immobilienportfolio	Einheit	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	890'548	838'676	6.18 %
Anlageliegenschaften	TCHF	834'346	763'133	9.33 %
Anlageliegenschaften im Bau	TCHF	10'273	30'475	-66.29 %
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	TCHF	45'929	45'068	1.91 %
Liegenschaften	Anzahl	62	60	3.33 %
Mieter in Anlageliegenschaften	Anzahl	1'930	1'709	12.93 %

		2025	2024	Veränderung
Leerstandsquote Anlageliegenschaften (Basis CHF)	%	2.77	2.61	0.16 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	1.27	1.49	-0.22 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	4.45	3.78	0.67 PP
Bruttorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)	%	5.14	5.21	-0.07 PP
Nettorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)	%	4.26	4.31	-0.05 PP

Mitarbeitende	Einheit	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	21	21	—
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	16.90	17.90	-5.59 %

Aktien	Einheit	31. 12. 2025	31. 12. 2024	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718	—
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	707	675	4.74 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	62.80	61.11	1.69 PP
Aktienkurs	CHF	214.00	180.00	18.89 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie (NAV)	CHF	191.16	184.05	3.87 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	28.63	34.89	-17.94 %

	Einheit	2025	2024	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	9.59	9.18	4.44 %
Dividende (2025: Antrag an die GV)	CHF	6.50	6.25	4.00 %

Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	2025	2024
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	40'642	39'130
Sonstiger betrieblicher Erfolg	347	147
Total	40'989	39'277
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	-6'250	-5'997
Personalaufwand	-2'107	-1'874
Abschreibungen / Wertberichtigungen	-220	-207
Übriger Betriebsaufwand	-1'177	-1'213
Total	-9'754	-9'291
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	94	961
Erfolg aus Neubewertung	9'770	1'635
EBIT	41'099	35'582
Finanzaufwand	-6'080	-5'819
EBT	35'019	26'763
Steuern	-5'990	-4'659
Periodengewinn	29'029	22'104
Aktiven	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Flüssige Mittel	7'869	13'030
Übriges Umlaufvermögen	2'635	4'813
Umlaufvermögen	10'504	17'843
Immobilien	890'548	838'676
Übriges Anlagevermögen	7'180	3'616
Anlagevermögen	897'728	842'292
Total	908'232	860'135
Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	435'966	409'785
Rückstellungen für latente Steuern	44'826	40'784
Übriges Fremdkapital	12'109	9'820
Fremdkapital	492'901	460'389
Eigenkapital	415'331	399'746
Total	908'232	860'135

Nachhaltigkeits-Schlüsselindikatoren

Wirtschaft	Einheit	2025	2024
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.27	1.30
Ausschüttungsquote aus operativen Gewinn	%	67.76	68.07
Durchschnittliche Mietvertragslaufzeiten Gewerbemieter	Jahre	4.20	4.60

Puma-Areal Lengnau

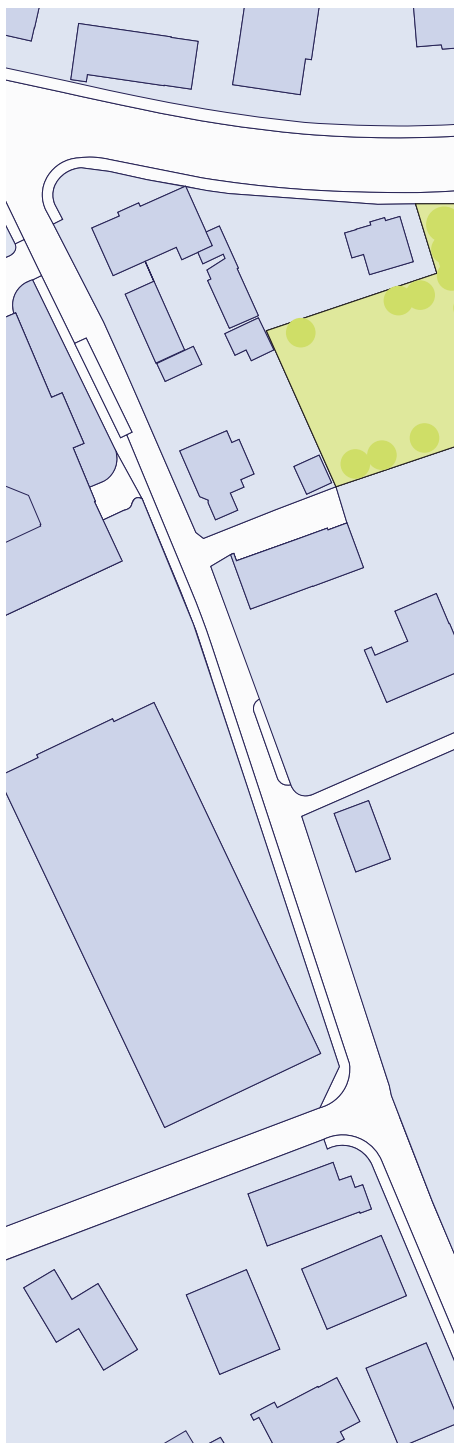
In Lengnau soll rund um das Puma-Areal über zwei Etappen ein zukunftsweisendes Projekt mit gesamthaft rund 120 Wohnungen entstehen. Die historische Bausubstanz wird in die Neubauten integriert und es entstehen vielfältige und einzigartige Wohnformen. Alle Etappen sollen nach dem SNBS Standard gebaut und zertifiziert werden.

In der ersten Etappe entstehen vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 73 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum. Die Anordnung der Gebäude schafft attraktive Begegnungszonen mit Grünflächen, Sitzbereichen und Spielmöglichkeiten, die den Austausch unter den Bewohnerinnen und Bewohnern fördern. Gleichzeitig bieten die Gebäude private Rückzugsorte wie Balkone und Gartenbereiche, die für individuelle Bedürfnisse gestaltet sind.

Eckdaten I Etappe

Baueingabe	Dezember 2025
Baubeginn	Voraussichtlich Sommer 2026
Fertigstellung	Voraussichtlich 3. Quartal 2028
Nutzungsmix	73 Wohnungen: – 1× 1.5-Zimmer-Wohnungen – 32× 2.5-Zimmer-Wohnungen – 25× 3.5-Zimmer-Wohnungen – 15× 4.5-Zimmer-Wohnungen – 1× Gemeinschaftsraum
Nettowohnfläche	5'104 m ²
Parkplätze	67
Jährlicher Mietertrag	CHF 1,40 Mio.
Anlagekosten	CHF 28,54 Mio.
Zertifizierung	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

Jetzt Projekt entdecken:
espacereal.ch





Situationsplan Entwicklungsprojekt Puma-Areal, Lengnau



Espace Real Estate Holding AG

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn

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