

Medienmitteilung

Solothurn, 28. Februar 2025

Espace Real Estate setzt profitablen Wachstumskurs fort: Höhere Mieterträge, tiefere Leerstände und erfolgreiche Neubauprojekte

- Erlöse aus Vermietung stiegen um 1,2 Millionen Franken auf 39,1 Millionen Franken (Vorjahr: 37,9 Millionen Franken)
- Periodengewinn stieg auf 22,1 Millionen Franken (Vorjahr: 19,6 Millionen Franken)
- Operativer Periodengewinn (Gewinn exkl. Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften) stieg auf 19,9 Millionen Franken (Vorjahr: 19,4 Millionen Franken)
- Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank auf 2,6 Prozent (Vorjahr: 3,6 Prozent)
- Gezielte Portfoliooptimierung durch Veräusserung zweier Gewerbeimmobilien und Kauf einer Wohnliegenschaft
- Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von 6.25 Franken pro Aktie (Vorjahr: 6.00 Franken)

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 zurück. Das Unternehmen konnte seine Mieterträge deutlich steigern, die Leerstände markant reduzieren und seine Marktposition mit Wohnbauprojekten weiter stärken. Der Periodengewinn stieg um 12,9 Prozent auf 22,1 Millionen Franken (Vorjahr: 19,6 Millionen Franken), der operative Gewinn, bereinigt um Neubewertungen und Verkaufserfolge, erhöhte sich auf 19,9 Millionen Franken (Vorjahr: 19,4 Millionen Franken). Mit einer operativen EBIT-Quote von 76,6 Prozent zählt Espace zu den leistungsstärksten Unternehmen der Branche und beweist damit seine wirtschaftliche Effizienz sowie die stabile Basis für zukünftiges Wachstum und kontinuierliche Dividendenzahlungen.

Espace verzeichnete 2024 eine positive Entwicklung in allen Bereichen. Der Mietertrag stieg auf 39,1 Millionen Franken (Vorjahr: 37,9 Millionen Franken), getrieben durch eine starke Nachfrage und erfolgreich realisierte Projekte. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank auf 2,6 Prozent (Vorjahr: 3,6 Prozent). Zusätzlich wurde durch den Verkauf zweier nicht mehr zum Kerngeschäft gehörenden Gewerbeimmobilien und dem Kauf einer Wohnliegenschaft das Portfolio weiter optimiert.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 30. April 2025 unter Würdigung des starken operativen Ergebnisses und der soliden Finanzlage die Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von 6.25 Franken pro Aktie (Vorjahr: 6.00 Franken). Dies entspricht gemessen am Jahresendkurs einer Dividendenrendite von 3,5 Prozent. Diese Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven erfolgt für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz vollumfänglich steuerfrei.

Attraktive Neubauprojekte und gut gefülltes Entwicklungsportfolio

Espace treibt seine Neubau- und Sanierungsprojekte konsequent voran und fokussiert sich auf moderne, nachhaltige Wohnkonzepte. Die Bauarbeiten der letzten Etappe im Quartier «Visavie» in Biel mit 76 innovativen Wohnungen sowie das Neubauprojekt «Hasenmatt» in Grenchen mit 41 Wohneinheiten verlaufen planmässig. Die Projekte verzeichnen bereits eine hohe Nachfrage und werden nach Fertigstellung ab Ende 2025 einen jährlichen Mietertrag von insgesamt 2,5 Millionen Franken generieren. Dazu zählt auch die zweite Etappe der Sanierung der Liegenschaften am Amselweg 43 / Lerchenweg 26 in Zuchwil, bei der 32 modernisierte Wohnungen ab April 2025 vollvermietet sind. Im kommerziellen Bereich konnte durch die langfristige Vermietung von gut 2'000 m² Büroflächen im «Landhaus» in Schaffhausen die Leerstandsquote nochmals wesentlich gesenkt werden.

Innovative Wohnbauprojekte für eine wachsende Bevölkerung an attraktiven Standorten

Espace setzt weiterhin auf zukunftsweisende Wohnbauprojekte in ihrem Kernmarkt, der durch hohe Standortattraktivität, starke Nachfrage und ein dynamisches Bevölkerungswachstum geprägt ist. Mit dem Projekt «Wissbächli» in Grenchen wird eine moderne Überbauung mit 89 Wohnungen, einem offenen Flagship-Haus sowie gemeinschaftlichen Nutzungen, entstehen. Die Baueingabe ist für Ende 2025 geplant. Gleichzeitig wird mit der Revitalisierung des historischen «Enicar»-Areal in Lengnau ein einzigartiges Wohnquartier mit 116 Wohneinheiten realisiert. Ziel ist es, die Baueingabe für die erste Etappe bis Ende 2025 abzuschliessen. In Beringen im Kanton Schaffhausen liegt der Fokus auf einer nachhaltigen Dorfkernverdichtung mit drei Mehrfamilienhäusern und 36 Wohnungen. Die Baueingabe ist bereits Ende 2024 erfolgt.

Mit diesen Projekten reagiert Espace gezielt auf die steigende Wohnraumnachfrage. Alle Neubauprojekte orientieren sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), der die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekte integriert und die langfristige Wertbeständigkeit der Immobilien sichert.

Erfolgreiches Transaktionsgeschäft

Espace optimierte im Berichtsjahr ihr Portfolio durch den Verkauf der nicht strategiekonformen Gewerbeimmobilien «Wäbi Worb» und Niklaus-Wengistrasse 38 - 40 in Grenchen. Zusätzlich wurde durch den Kauf einer Wohnliegenschaft in Zuchwil die Fokussierung auf Wohnimmobilien weiter vorangetrieben. Im Einklang mit dieser Strategie konnte im Berichtsjahr in einer Agglomerationsgemeinde von Solothurn weiteres Wohnbauland gesichert werden. Auf der Parzelle soll ab 2025 ein Projekt für intermediäres Wohnen entstehen. Dieses Konzept bietet flexible Wohnlösungen und unterstützt das Prinzip „Aging in Place“, welches Selbstständigkeit und Betreuung optimal vereint und ein Verbleiben im gewohnten Umfeld bis ins hohe Alter ermöglicht.

Stabile Wertentwicklung des Portfolios

Die Aufwertungen insbesondere der Wohnliegenschaften trugen zur Wertsteigerung des Portfolios bei, während die kommerziellen Liegenschaften stabile bis leicht sinkende Wertentwicklungen verzeichneten. Der Erfolg aus Neubewertungen lag bei 1,6 Millionen Franken (Vorjahr: 0,2 Millionen Franken). Zusammen mit den getätigten Investitionen und unter Berücksichtigung einer veräusserten Liegenschaft stieg der Portfoliowert auf 838,7 Millionen Franken (Vorjahr: 820,0 Millionen Franken). Die grosse Nachfrage nach Wohnraum und die stabilen bis steigenden Wertentwicklungen dieser Nutzungsart untermauern die Strategie von Espace, den Wohnanteil im Portfolio gezielt weiter auszubauen.

Solide Finanzierungsstruktur

Auch wenn die Bedingungen auf dem Fremdkapitalmarkt im Berichtsjahr herausfordernd waren, erhöhte sich der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz nur moderat auf 1,30 Prozent. Die Zinsbindung der Fremdfinanzierungen betrug zum Bilanzstichtag 5,0 Jahre. Dies unterstreicht zusammen mit einer Eigenkapitalquote von 46,5 Prozent die solide finanzielle Basis des Unternehmens.

Entwicklung Aktienkurs

Zum Jahresende schlossen die Titel von Espace bei 180.00 Franken, was gegenüber dem Jahresanfangskurs einem Plus von 2,9 Prozent entspricht. Zusammen mit der ausgeschütteten Dividende von 6.00 Franken resultierte im Berichtsjahr 2024 eine Gesamtrendite von +6,3 Prozent.

Nachhaltigkeit und Digitalisierung als strategische Schwerpunkte

Espace setzt auf nachhaltige Energieträger und digitale Innovation. Der CO₂-Ausstoss wurde per Ende 2024 um 12,0 Prozent auf 12,5 kg CO₂/m² (Vorjahr: 14,2 kg CO₂/m²) gesenkt. Diese Reduktion wurde unter anderem durch den Bau neuer Solaranlagen und den Ersatz fossiler Heizsysteme erreicht. Zudem erfüllen praktisch alle Neubauten den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Gleichzeitig wird die Digitalisierung vorangetrieben. Mit dem eigens entwickelten Marktplatz fastspace.ch bietet Espace zunehmend eine unabhängige Alternative zu etablierten Plattformen an. Dabei wird durch direkte Buchungen, digitale Vertragsabschlüsse und flexible Nutzungsmöglichkeiten der Mietprozess vereinfacht. Zudem wurde im Berichtsjahr eine neue Bewirtschaftungssoftware eingeführt, die eine noch effizientere Verwaltung ermöglicht und eine solide Grundlage für weitere Digitalisierungsschritte schafft.

Ausblick 2025: Wachstum mit Fokus auf Wohnen, Nachhaltigkeit und Digitalisierung

Getragen von stabiler Nachfrage nach Wohnraum blickt Espace optimistisch auf das laufende Jahr 2025. Das attraktive Anlagegebiet mit guter Anbindung und hoher Lebensqualität bietet ideale Voraussetzungen für weiteres nachhaltiges und profitables Portfoliowachstum. Dabei liegt der Fokus auf der Erhöhung des Wohnanteils.

Mit dieser klaren Fokussierung in den Kernmärkten will Espace nachhaltigen Mehrwert für ihre Aktionärinnen und Aktionäre sowie sämtliche Stakeholder schaffen. Dabei ist sich Espace ihrer sozialen Verantwortung bewusst und trägt mit dem Entwicklungsportfolio aktiv zur Schaffung von attraktivem Wohnraum bei.

Für das Jahr 2025 wird erneut eine kontinuierliche positive Geschäftsentwicklung erwartet.

Ausführliche Berichterstattung

Die Dokumente im Zusammenhang mit der Jahresberichterstattung 2024 sowie weitere Höhepunkte aus dem Berichtsjahr werden heute, 28. Februar 2025, 07:00 Uhr, auf www.espacereal.ch in interaktiver Form publiziert und stehen dort zum Download bereit.

Weitere Auskünfte erteilen:

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung
032 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Christian Froelicher

Leiter Finanzen / Mitglied der Geschäftsleitung
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Wichtige Termine

30.04.2025	Generalversammlung
29.08.2025	Publikation Halbjahresergebnis 2025

Über Espace

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Kantone Bern, Solothurn, Aargau, Luzern und Schaffhausen. Das Immobilienportfolio von Espace im Gesamtwert von 838,7 Millionen Franken ist breit diversifiziert mit einem hohen Anteil Wohn- und verschiedenen kommerziellen Nutzungen und gewährleistet regelmässige, stabile Erträge. Mit eigenen Entwicklungs- und Sanierungsprojekten schafft Espace attraktive, bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnräume und Gewerbeflächen und steigert laufend den Wert ihres Portfolios. Espace ist solid finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 46,5 Prozent und lässt ihre Aktionäre über eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik an ihrem Erfolg teilhaben. Die Aktien der Espace werden auf den elektronischen Handelsplattformen der Berner Kantonalbank (OTC-X) und der Lienhardt & Partner Privatbank Zürich gehandelt.

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2024	2023	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	39'277	38'134	3.00 %
Betriebsaufwand	TCHF	-9'291	-9'002	3.21 %
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	961	—	—
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	1'635	188	769.68 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	32'582	29'320	11.13 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	26'763	23'610	13.35 %
Periodengewinn	TCHF	22'104	19'583	12.87 %
Operativer Periodengewinn ¹⁾	TCHF	19'949	19'427	2.69 %

¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

BILANZ	Einheit	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	399'746	390'694	2.32 %
Eigenkapitalquote	%	46.47	46.98	-0.51 PP
Belehnungsgrad Immobilien (LTV)	%	48.85	48.07	0.78 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31. 12. 2024	31. 12. 2023	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	838'676	820'005	2.28 %
Renditeliegenschaften	TCHF	763'133	758'052	0.67 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	30'475	16'795	81.45 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	45'068	45'158	-0.20 %
Liegenschaften	Anzahl	60	61	-1.64 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'709	1'705	0.23 %

		2024	2023	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	2.61	3.56	-0.95 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	1.49	1.66	-0.17 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	3.78	5.45	-1.67 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.21	5.21	—
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.31	4.26	0.05 PP

MITARBEITENDE	Einheit	31.12.2024	31. 12. 2023	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	21	18	16.67 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	17.90	14.90	20.13 %

AKTIEN	Einheit	31.12.2024	31. 12. 2023	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718	—
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	675	667	1.20 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	61.11	60.35	0.76 PP
Aktienkurs	CHF	180.00	175.00	2.86 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	184.05	179.87	2.32 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	34.89	40.89	-14.67 %

	Einheit	2024	2023	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	9.18	8.94	2.69 %
Dividende (2024: Antrag an die Generalversammlung)	CHF	6.25	6.00	4.17 %