

Espace mit höherem Halbjahresgewinn

Von moneycab - 14. September 2017 08:40 Eingestellt unter: ! Top , Dossiers , Finanz , Immobilien , Nebenwerte



Theodor F. Kocher, CEO Espace Real Estate Holding AG. (Foto: zvg)

Biel/Solothurn – Die Immobiliengesellschaft Espace Real Estate Holding AG (Espace) blickt auf ein erfolgreiches 1. Halbjahr zurück. Der Periodengewinn stieg um 10.0% auf CHF 5.1 Mio. (CHF 4.7 Mio). Der Liegenschaftserfolg erhöhte sich um 2.1% auf CHF 12.8 Mio. Die Nettorendite verbesserte sich von 4.46% auf 4.56%. Der Betriebsaufwand sank um 4.2%, der Finanzaufwand verringerte sich um 4.5%. Der Marktwert des Immobilienportfolios steigerte sich um 1.8% auf CHF 635.5 Mio. Die Performance der Espace - Aktie betrug seit Anfang Jahr 11.1%.

Espace Real Estate bezeichnet die Ergebnisverbesserung als erfreulich. Aus heutiger Sicht dürfte jedoch per Ende 2017 das Vorjahresergebnis nicht erreicht werden, weil keine Verkaufsgewinne in der Höhe des Vorjahres (CHF 2.3 Mio.) geplant sind.

Deutliche Fortschritte beim Ausbau der Wohnliegenschaften

Von der Wertsteigerung des Immobilienportfolios um CHF 11.3 Mio. entfallen CHF 3.9 Mio. auf die Sanierung von Renditeliegenschaften und CHF 6.7 Mio. auf Renditeliegenschaften im Bau. Die Hauptinvestitionen wurden getätigt für den Neubau der Wohnüberbauung „ Espace Birse “ im Zentrum der Gemeinde Valbirse (52 Wohnungen), die Fertigstellung der ersten Etappe der Wohnsiedlung „ Les Amis “ in Biel (36 Wohnungen) sowie die Innensanierung der letzten Etappe von 154 Wohnungen am Amsel - und Drosselweg in Zuchwil. Gegen Ende der Berichtsperiode wurde in Biel an der Schwanengasse auf dem Baufeld B mit dem Bau einer weiteren Etappe (65 Wohnungen und 325 m² Dienstleistungsfläche) begonnen.

Steigender Erlös aus Vermietung und sinkender Leerstand

Sowohl für Gewerbe - und Dienstleistungsflächen wie auch für Wohnungen standen die Mietpreise in den letzten 12 Monaten unter Druck. Punktuell mussten Mieten gesenkt werden. Dank Neuvermietungen realisierte Espace trotzdem eine leichte Erhöhung der Erlöse aus Vermietung. Der Leerstand sank von 10.8% auf 9.4%. Davon sind 5.2% Flächen, die infolge Erstvermietung, Sanierung oder für den Verkauf bestimmte Liegenschaften nicht vermietet waren oder nicht vermietet werden konnten. Der Leerstand infolge nicht erzielter Wiedervermietungen



betrug 4.2%. Büro -, Dienstleistungs -, Gewerbe - und Industrieflächen wurden nur zögerlich gesucht. Wohnungen in Neubauten und insbesondere solche in preiswerten Segmenten sind nach wie vor gefragt.

Höhere Nettorendite

Die Verjüngung des Immobilienportfolios und die Mietzinsanpassungen bewirkten eine Verminderung der erzielten Bruttorendite von 6.15% auf 6.06%. Im Gegensatz dazu stieg die Nettorendite von 4.46% auf 4.56%. Die Verminderung von Leerständen und die dank des verjüngten Portfolios tieferen Kosten für den Liegenschaftsunterhalt haben die allgemein sinkende Tendenz der Bruttorenditen erfreulicherweise mehr als kompensiert.

Starke Finanzen

Weiterhin legt Espace grossen Wert auf eine starke Finanzlage. Mit einer Eigenkapitalquote von 44.4% und einem Anlagendeckungsgrad von 45.3% ist Espace vorsichtig finanziert und kann den Ausbau des Immobilienportfolios und damit die Erhöhung des Wohnanteils mit ausreichend Eigenkapital unterlegen. Das tiefe Zinsniveau erlaubte, neue günstige Finanzierungen abzuschliessen und den Finanzaufwand zu senken. Am 30.06.2017 betrug die mittlere Finanzierungsdauer 4 Jahre und 7 Monate und die durchschnittliche Zinsbelastung 2.28%.

Performance der Espace-Aktie

Nach Ausschüttung der Dividende (Mai 2017) von CHF 4.50 pro Aktie beträgt am 30.06.2017 das Eigenkapital pro Aktie CHF 150.87. Der bezahlte Kurs stieg im ersten Halbjahr von CHF 149.00 auf CHF 161.00. Zusammen mit der Dividende ergibt sich eine Performance von 11.1%.

Die Kapitaleinlagereserven pro Aktie betragen am 30.06.2017 CHF 59.04. Espace beabsichtigt, in den nächsten Jahren die Dividende aus diesen Kapitaleinlagereserven auszuschütten. Damit sind die Dividenden bis auf weiteres verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz nicht einkommenssteuerpflichtig.

Ausblick

Die Nachfrage nach Büro -, Dienstleistungs -, Gewerbe - und Industrieflächen ist nach wie vor verhalten. Der Druck auf die Mietpreise solcher Flächen dürfte in den nächsten Monaten anhalten. Aufgrund der niedrigen Geldzinsen besteht bei vielen institutionellen Finanzinvestoren ein hoher Anlagenotstand. Aus diesem Grund sinken die Renditeerwartungen dieser Investoren vor allem in Bezug auf Wohnimmobilien oder Geschäftshäuser an guten Lagen. Die bezahlten Preise und der Neubau von Anlageimmobilien werden sich daher bis auf weiteres auf einem hohen Niveau bewegen. Im Jahr 2017 werden die neu gebauten Wohnungen die Nachfrage an etlichen Standorten übersteigen, der Leerwohnungsbestand wird sich also entsprechend erhöhen.

Es ist daher für Espace wichtig, dass Investitionen dort getätigt werden, wo eine konkrete Nachfrage besteht. Ebenso wichtig ist es, die nachgefragten Segmente zu kennen und das Angebot darauf auszurichten. Der aktuelle Markt bietet mehr als ausreichend Familienwohnungen, insbesondere 4.5 Zimmer - Wohnungen. Hingegen finden preiswerte neue und ältere Kleinwohnungen für Paare und Einzelpersonen guten Absatz. Die von Espace vor Jahren eingeschlagene Strategie erlaubt, die neuen Angebote laufend der Nachfrage anzupassen und sich so wettbewerbsfähig im Markt zu bewegen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind daher zuversichtlich, die bisherige Dividendenpolitik auch in diesem härter und unübersichtlicher werdenden Umfeld weiterführen zu können.

Espace Real Estate Holding