

# Espace Real Estate: Starkes erstes Semester 2019

*Höhere Dividende wahrscheinlich*

Von **Holger Geissler** - 19. September 2019



*Die neue Überbauung „Les Amis“ in Biel erzielt gute Erträge. Quelle: Espace Real Estate AG*

Die **Espace Real Estate AG** (Espace) setzte im ersten Semester 2019 die erfolgreiche Entwicklung der letzten Jahre fort. Trotz des früheren Verkaufs von Liegenschaften konnte der Betriebsertrag stabil auf dem Vorjahresniveau von 15.8 Mio. CHF gehalten werden. Wie das Unternehmen [im Semesterbericht](#) informiert, entfiel ein Teil der Vermietungen auf die Erstvermietungen der beiden Überbauungen «les Amis» in Biel mit 36 Wohnungen und «Espace Birse» in Valbirse mit 53 Wohnungen. Die neuen Objekte trugen ebenso wie die sanierten Altliegenschaften im Bestand der Espace zu einer markanten Senkung des Liegenschaftsaufwands bei. Dieser betrug noch 2.8 Mio. CHF nach 3.2 Mio. CHF im ersten Semester 2018.

## **Leerstände sinken**

Die bei der Espace nahezu traditionsgemäss im Vergleich zu anderen Immobiliengesellschaften hohen Leerstände der Renditeliegenschaften wurden deutlich von 7,9% im Vorjahr auf 6,7% reduziert. In den Leerständen sind auch nach dem Generationenwechsel in der Geschäftsleitung und im Verwaltungsrat weiterhin bewusst eingegangene Leerstände von Liegenschaften vor deren Sanierung enthalten. So wurden etwa die Gewerbeflächen der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 in Solothurn nicht vermietet, um das Haus bis Mitte 2020 komplett zu sanieren und anschliessend neu zu vermieten.

## **Neue Objekte lassen Liegenschaftswert ansteigen**

Die beiden neuen Überbauungen «Valbirse» und «Les Amis» wurden infolge der Fertigstellung von den in Bau befindlichen Liegenschaften in die Renditeliegenschaften umgruppiert. Ebenfalls positiv auf den Wert des Portfolios wirkten sich die laufenden Bauprojekte und der Neubau des Firmensitzes der Schaffner Gruppe aus, der am 1. September 2019 bezogen wurde. Dies führte dazu, dass der Wert der Renditeliegenschaften um 32.3 Mio. CHF auf 579.7 Mio. CHF anstieg, während der Bestand der in Bau befindlichen Liegenschaften um 11.3 Mio. CHF auf 60.1 Mio. CHF sank. Auch der Wert der nicht rentabilisierten Liegenschaften ging wegen des Verkaufs von Grundstücken in der Stadt Grenchen, die nicht der Strategie der Espace entsprechen, um 5.9 Mio. CHF auf 47.1 Mio. CHF zurück. Gesamthaft legte der Wert des Immobilienportfolios um 2,3% auf 689.4 Mio. CHF zu.

### **Gewinn steigt an**

Den konstanten Erträgen von 15.8 Mio. CHF stehen die um 0.3 Mio. CHF respektive 6,3% auf 4.1 Mio. CHF gesunkenen Aufwendungen gegenüber. Im Ergebnis führte dies zu einem Plus des um Neubewertungseffekte bereinigten Betriebsgewinns vor Abschreibungen (EBITDA) von 2,5% auf 11.7 Mio. CHF. Wegen der Fertigstellung neuer Objekte schlugen sich die Abschreibungen von 0.2 Mio. CHF nach lediglich 33'000 CHF im Vorjahr negativ auf den EBIT nieder, so dass dieser nur um 1% auf 11.5 Mio. CHF avancierte. Aus Neubewertungseffekten konnte ein positiver Wert von 0.5 Mio. CHF nach einem negativen Wert in gleicher Höhe im 2018 verbucht werden. Dies führt dazu, dass der ausgewiesene EBIT um gut 1 Mio. CHF auf 12 Mio. CHF avancierte. Profitieren konnte die Espace von einem um 0.3 Mio. CHF auf 3.5 Mio. CHF gesunkenen Finanzaufwand. So resultierte unter dem Strich trotz der um 0.1 Mio. CHF höheren Steuern ein Anstieg des Reingewinns von 22,2% auf 6.8 Mio. CHF. Ein ansehnliches Plus von 5.1% verzeichnete der operativ erwirtschaftete Reingewinn ohne Neubewertungseffekte.

### **Höheres Ergebnis für das Gesamtjahr erwartet**

Für das Gesamtjahr 2019 rechnet die Espace mit einem über dem Vorjahr liegenden Ergebnis ohne Berücksichtigung von Neubewertungseffekten. Die Fertigstellung neuer Liegenschaften im zweiten Semester lässt weitere Neubewertungsgewinne erwarten. Die Gesellschaft bekennt sich im Semesterbericht zu einer attraktiven Ausschüttungspolitik für die Aktionäre. Aus der Fertigstellung der Wohnsiedlungen «Volaare» in Zuchwil mit 83 Wohnungen und der Überbauung «Visavie» in Biel mit 58 Wohnungen werden zusätzliche Mieterträge erwartet. So waren per 30. Juni 2019 bereits 60% aller noch in Bau stehenden Wohnungen vermietet.

### **Fazit**

Die Geschäftszahlen der Espace für das erste Semester 2019 fallen sehr erfreulich aus. Wie von uns in der Vergangenheit prognostiziert, wirken sich die Sanierungen der Bestandesliegenschaften und die Fertigstellung der Bauten positiv auf der Kostenseite aus. Zudem kann die Espace von deutlich tieferen Finanzierungsaufwendungen profitieren. Die anhaltende Tiefzinsphase erlaubt es, auslaufende langfristige Hypotheken zu deutlich günstigeren Konditionen zu erneuern. Espace hat per 30. Juni 2019 Hypotheken von rund 100 Mio. CHF, die bis spätestens 2020 auslaufen, was einem Anteil von gut 25% der Gesamtkredite entspricht. Dies lässt angesichts der weiterhin anhaltenden Tiefzinsphase weiteres Senkungspotenzial erwarten.

Die Aktien der Espace werden auf der ausserbörslichen Handelsplattform [OTC-X](#) der Berner Kantonalbank (BEKB) gehandelt. Auf der Basis des letztbezahlten Kurses von **163 CHF** werden die Titel mit einem leichten Agio von 5% gegenüber dem ausgewiesenen Buchwert per 30. Juni 2019 gehandelt. Als eher durchschnittlich angesehen werden muss die Ausschüttungsrendite von 2,9% auf der Basis der Dividende für 2018. Angesichts der Aussagen im Semesterbericht kann eine Erhöhung der Dividende als zumindest sehr wahrscheinlich angesehen werden. Wir rechnen bei der Espace wie in der Vergangenheit bei Dividendenerhöhungen mit kleinen Schritten, die indessen nachhaltig ausfallen. Als realistisch betrachten wir eine Ausschüttung von 5 CHF für 2019, was die Rendite auf 3,1% ansteigen lässt. Zwar ist auch dieser Wert eher durchschnittlich für eine Immobiliengesellschaft. Allerdings darf nicht übersehen werden, dass es sich hierbei, zumindest für Schweizer Privatanleger, um die Nettorendite handelt, da die Ausschüttungen aus den steuerbefreiten Reserven für Kapitaleinlagen erfolgen. Mit der Annahme der Steuerreform im Mai bleibt die steuerfreie Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven für nicht kotierte Gesellschaften, zu denen die Espace gehört, weiterhin möglich. Die Espace wird auch an dieser Ausschüttungspolitik festhalten.

---

Teilen mit:

