

Aktuelle Analysen, Kommentare, Interviews Immobilien Nichtkotierte Aktien

## Espace Real Estate: Anpassungsfähigkeit ist Trumpf

Fossilfreie Gebäude, hohe Wohnqualität und adaptive Gebäudestrukturen treffen Nerv der Zeit

Von Karim Serrar

30. August 2021

Ein hervorragendes Zahlenwerk präsentierte die Immobiliengesellschaft Espace Real Estate auch für das erste Semester 2021 und setzt damit die Erfolgsserie der jüngeren Vergangenheit fort. Die Anleger am ausserbörslichen Aktienmarkt honorieren die Ausnahmeentwicklung, denn seit Jahresbeginn entwickelte die Aktie ein beachtliches Agio zum Buchwert. Ist die Aktie jetzt fair bewertet oder locken weitere Kursgewinne?

Das Zahlenwerk ist eines, um aber die weiteren Kursperspektiven fundiert einschätzen zu können, braucht es vor allem einen vertieften Blick auf die Strategie. Unternehmen, auch im eher von langfristigen Überlegungen geprägten Immobiliengeschäft, sind lebendig und wandelbar. Ausgehend von historisch bedingt vielen gewerblichen Liegenschaften und Mietern und dementsprechend nur wenig Wohnflächen, hat Espace Real Estate das Profil der Mieterstruktur über die Jahre kontinuierlich durch Investitionen in Neubauten, Renovierungen und Umbauten stark geändert. Die Liegenschaftserträge entfallen aktuell bereits zu mehr als 45%, und absehbar bald zu 60%, auf Wohnflächen.



Seit Jahresbeginn 2021 hat die Aktie von Espace Real Estate bereits um 17,8% zugelegt. Chart: money-net.ch

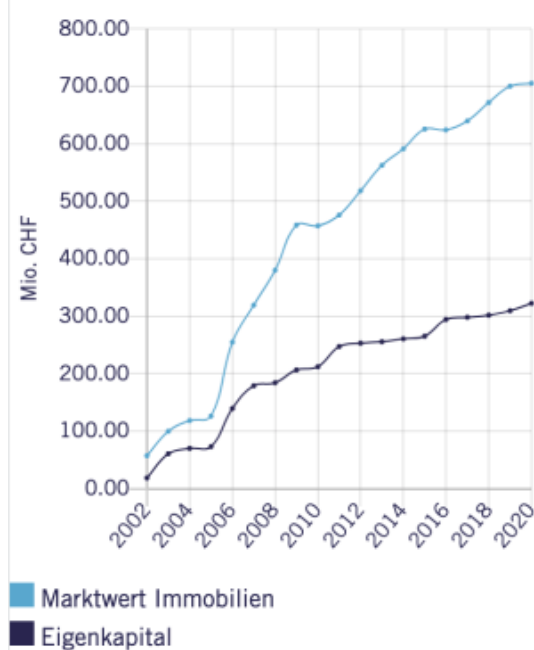
### Umstrukturierung des Portfolios

Die Pandemie und die mit ihr einhergehenden Veränderungen in der Nachfrage am Immobilienmarkt haben diese Entwicklung bei Espace Real Estate allenfalls noch beschleunigt, während sich die meisten Vertreter der Peer-Group im Bereich gemischte Nutzung eher am Anfang einer ähnlichen Umstrukturierung befinden. Solche Voraussicht zeichnet erfolgreiche Unternehmen aus. Denn heute, nach dem Impact der Pandemie, ist klar geworden, dass hochwertiger Wohnraum weiterhin eine starke und wachsende Nachfrage erfährt, vor allem in guten Lagen. Umgekehrt werden die Perspektiven von Gewerbeimmobilien generell sehr viel zurückhaltender beurteilt.

## Standorte und Mega-Trends

Als weiterer Pluspunkt und Wettbewerbsvorteil erweist sich die Fokussierung auf den Espace Mittelland mit den Kantonen Solothurn und Bern, die 85% der Erträge generieren. Der Rest entfällt auf Schaffhausen, Luzern und Aargau. Diese Region liegt inmitten der Metropolen Zürich, Basel und Bern. Ein langfristig wirkender Effekt der Covid-Krise ist der sprunghafte Anstieg bei der regelmässigen Ausübung von beruflichen Aktivitäten im Homeoffice. Durch die überwiegend guten Erfahrungen ist die Akzeptanz des Homeoffice signifikant und wohl auch dauerhaft angestiegen. Damit eröffnet sich für viele Arbeitnehmenden die Option, nicht mehr unbedingt in den grossen Städten mit ihren eskalierenden Mieten wohnen zu müssen. Der Trade-off bei einem Umzug in den Kanton Solothurn beispielsweise kann eine Steigerung der Lebensqualität für die ganze Familie bringen und dazu mitunter wesentlich mehr Raum für weniger Mietzins.

## Marktwert und Eigenkapital



Die Entwicklung von Marktwert Immobilien und Eigenkapital bei Espace Real Estate. Grafik: [espacereal.ch](https://www.espacereal.ch)

## Beschleunigter Wandel im Immobilienmarkt

Das Unternehmen blickt im Halbjahresbericht durchaus zufrieden auf die ermutigenden Ergebnisse der Weichenstellungen in den Vorjahren zurück. Laut dem Verwaltungsratspräsidenten Andreas Hauswirth hat sich allerdings der Immobilienmarkt in den letzten 12 Monaten stärker gewandelt als in den 12 Jahren zuvor! Die Entscheidungsträger stellen sich daher Fragen wie: „Welche Verhaltensänderung in der Immobiliennutzung wird auch nach der Krise bleiben?“ Oder: „Welche Eigenschaften muss Espace als Unternehmen aufweisen, um Verwerfungen standzuhalten und sich neuen Bedingungen anpassen zu können?“

## Impulse

Die darauf gefundenen Antworten zeigen sich bereits in den neuen Projekten. Mikro-Appartements beispielsweise



für Pendelnde erfreuen sich steigender Nachfrage. Diese werden bei zwei Projekten bereits mit Ärzte-Häusern respektive Praxen für Dienstleistungen rund um die Gesundheit kombiniert. Ein weiterer Trend in der Immobilienbewirtschaftung ist die wachsende Nachfrage im Bereich intelligente Sharing-Konzepte. Damit werden die Bedürfnisse für Mieterinnen und Mieter mit wechselnden Arbeits- oder Einsatzorten ebenso bedient wie die Gruppe der Digital-Nomaden, die eben nicht immer am gleichen Ort sein wollen. Die genannten Segmente erfahren eine steigende Nachfrage, doch spezialisierte Anbieter sind noch rar.

## Strategie

Um für Mieter auch zukünftig attraktiv zu sein, verfolgt Espace Real Estate eine Strategie, die auf vier definierten Säulen fusst. Dabei stehen zur langfristigen Sicherung des Aktionärsvermögens die Resilienz des Unternehmens und die Nachhaltigkeit der Geschäftsentwicklung im Vordergrund. Die Prioritäten sind so definiert: Hohe Wohn- und Arbeitsqualität der Mieter, fossilfreie Gebäude, flexible und adaptive Gebäudestrukturen sowie bezahlbare Mietflächen. Um den Dialog mit prospektiven Mietern zu verbessern, wird die Digitalisierung der Prozesse beschleunigt. 2022 geht die Vermietungs-Plattform fast-space.ch online.

## Projekt-Pipeline

Die aktuelle Projekt-Pipeline umfasst ein Volumen von 95 Mio. CHF, das schwerpunktmässig in den Wohnbereich fließen wird. Davon wird die Hälfte in Sanierungen investiert, um entsprechend den Prioritäten die Liegenschaften für Mieter attraktiv zu machen. Die Landbank ist in der Bilanz mit 49.6 Mio. CHF angesetzt. Sie bildet die Basis für weitere Neubauprojekte. Ein Projekt mit 30 Wohnungen ist bereits in der Planungsphase. Opportunitäten werden aber auch ausserhalb gesucht. Im Halbjahresbericht rapportiert die Gesellschaft, dass nach der Berichtsperiode ein Überbauungsprojekt mit 93 Wohnungen im Raum Solothurn übernommen wird. Dieses wird nach Abschluss der Baumassnahmen rund 1 Mio. CHF an jährlichen Mieteinnahmen generieren. Zusammengenommen erwartet die Gesellschaft Mehreinnahmen von rund 4 Mio. CHF, wenn alle laufenden Projekte beendet sein werden.

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2021	1. Halbjahr 2020	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	17'240	17'053	1.10%
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	3'128	1'024	205.47%
Betriebsaufwand	TCHF	-4'211	-4'369	3.62%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	16'157	13'708	17.87%
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	13'224	10'436	26.72%
Periodengewinn	TCHF	10'895	12'293	-11.37%
Bereinigter Periodengewinn*	TCHF	8'299	7'689	7.93%

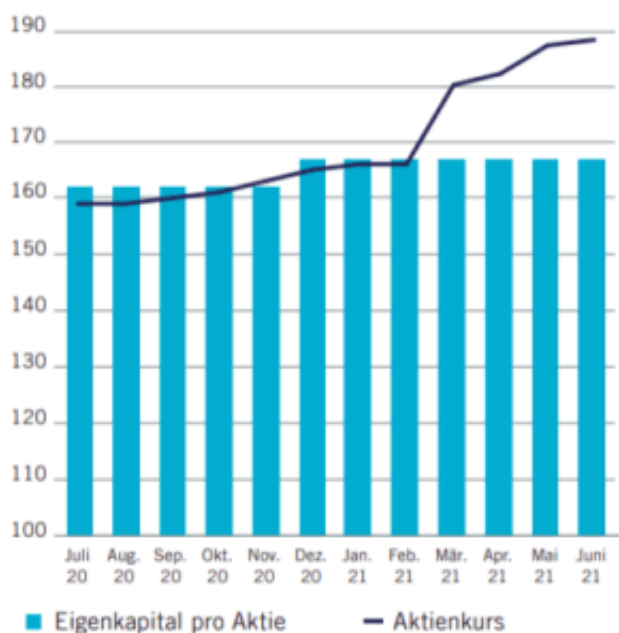
## Zahlenwerk

Im ersten Halbjahr lag der Betriebsertrag bei 17.2 Mio. CHF. Der Neubewertungserfolg belief sich auf 3.1 Mio. CHF, der Marktwert der Immobilien beläuft sich nun auf 710.9 Mio. CHF. Der um Sondereffekte bereinigte Reingewinn stieg um 7,9% auf 8.4 Mio. CHF. Die Finanzierungskosten wurden weiter gesenkt, die Leerstandsquote fiel um 0,85 Prozentpunkte auf 4,72%. Und die Eigenkapitalquote beträgt komfortable 44%.



## Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs

in CHF



### Fazit

Der Ausblick ist durch die beschleunigte Umstrukturierung des Portfolios und den Fokus auf attraktive und zeitgemässe Objekte weiterhin positiv. Wenn es auch durch die Sanierungen zu zeitweiligen Mietausfällen kommt, so erhöht sich durch die Massnahmen doch die Rendite in der nahen Zukunft. Während Immobilienaktien von den Anlegern inzwischen generell mit etwas mehr Zurückhaltung betrachtet werden, hat die Espace-Aktie seit Jahresbeginn ein nennenswertes Agio von nahe 13% zum ebenfalls gestiegenen Buchwert von 167.42 CHF je Aktie aufgebaut. Zuletzt wurden auf OTC-X 188 CHF für einen Espace-Aktie bezahlt.

Investoren im ausserbörslichen Aktien-Segment wissen die konsistente Strategie und die solide Gewinnentwicklung wohl zu schätzen. Nach der Erfahrung orientiert sich der Aktienkurs in der längerfristigen Betrachtung am Buchwert. So gesehen kann die Aktie gehalten werden, für einen Neueinstieg sollte jedoch besser eine Korrektur abgewartet werden, denn der Gewinn des Investors liegt nach wie vor im günstigen Einkauf.

Transparenzhinweis: schweizeraktien.net erbringt Dienstleistungen für den Emittenten.

Gefällt mir:

Gefällt mir Wird geladen...

SCHLAGWORTE Andreas Hauswirth CH0002557400 Espace Real Estate AG Immobilien