



Online lesen

Wirtschaft-Unternehmen-Style

Moneycab.com
8840 Einsiedeln
044/ 389 84 83
www.moneycab.com

Medienart: Internet
Medientyp: Infoseiten
Page Visits: 30'000

Themen-Nr.: 230.025
Abo-Nr.: 1074199

Espace Real Estate Holding AG 2014 mit höherem Gewinn

Von moneycab - 2. April 2015 09:30
Nebenwerte

Eingestellt unter: Dossiers, Finanz, Immobilien,



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

Solothurn – Die Espace Real Estate Holding hat seinen Gewinn im vergangenen Jahr um 13,2 % auf 11,7 Mio Franken gesteigert. Der Gewinn pro Aktie nahm um 12,9 % auf 6,82 Mio Franken zu. Und der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich im Wesentlichen dank der Fertigstellung des Geschäftshauses «Cube 116» in Biel um 5.1% auf 591.3 Mio. (562.7 Mio.).

Ende 2014 waren vier Wohnbauprojekte der Espace Real Estate Holding im Bau. Anfangs 2015 wurde die Überbauung «Chilchmatt» in Lengnau/BE mit 24 Wohnungen fertiggestellt. Am 1. Mai 2015 werden in der Überbauung «Schwanengasse» in Biel mit 62 Wohnungen die ersten Mieter einziehen. Die Überbauung «Volaare» in Zuchwil mit 29 Wohnungen und «Les Amis» in Biel mit 72 Wohnungen sind im Bau. Bei beiden werden die Wohnungen im ersten Semester 2016 bezugsbereit sein. Derzeit plant Espace sechs neue Überbauungen mit ca. 294 Wohnungen. Die Sanierung einer Gewerbeliegenschaft in Biel (3'800 m²) ist im Gang und eine weitere in Oensingen (5'650 m²) startet 2015.

Drei Areale für ca. 340 Wohnungen baureif

Espace optimiert systematisch die Nutzung der Baulandflächen. Im Sinne des neuen Raumplanungsgesetzes veränderte Zonenzuweisungen erlauben eine marktgerechtere und dichtere Überbauung. Durch planungsrechtliche Neuordnungen, den Abbruch von Altbauten und teilweise die Sanierung von Altlasten erreichten Areale in Biel, Malleray/Bévilard und Subingen die Baureife. Sie erlauben den Bau von total ca. 340 Wohnungen.

Das Industrieareal «Wissensteinfeld» in Derendingen wurde verkauft. Die während Jahren in dieses Areal getätigten Investitionen haben sich damit für Espace positiv ausgewirkt. Die Käuferin realisiert derzeit ein grosses Dienstleistungs- und Logistikzentrum, wo über 200 Mitarbeiter beschäftigt sein werden. Diese Ansiedlung ist für die Region ein beachtlicher Wirtschaftsfaktor.

Höhere Erlöse aus Vermietung – leichter Rückgang des Liegenschaftserfolges



Die Erlöse aus Vermietung erreichten einen um 2.4% höheren Wert von 30,7 Mio Franken. Im Berichtsjahr konnten zahlreiche Neuvermietungen abgeschlossen werden, welche erst im Verlauf des Jahres 2015 wirksam werden. Der Liegenschaftsaufwand stieg im Berichtsjahr um 26.1% auf 7,8 Mio Franken. Er belastet den Liegenschaftserfolg deutlich, der um 3.8% auf 22,9 Mio Franken sank.

Der überwiegende Teil der Erträge aus den Neuvermietungen beginnt im Verlauf des Jahres 2015. Der Leerstand (Basis CHF) verminderte sich deshalb nur geringfügig von 13.1% auf 13.0%.

Die Vermietung von Wohnungen verlief nach Angaben des Unternehmens durchwegs gut. Bei den Vermietungen von Verkaufs-, Gewerbe- und Industrieflächen mussten im Interesse einer nachhaltigen und schnelleren Vermietung Preissenkungen gewährt werden. Einerseits stiegen die Erlöse aus Vermietungen daher nicht ganz im erwarteten Umfang. Andererseits wirkten sich alle Preissenkungen negativ auf die Verkehrswerte der Liegenschaften aus und belasteten das Bewertungsergebnis. Es fiel mit – 1,6 Mio Franken deutlich unter dem Vorjahr aus.

Starke Finanzlage

Der Ertrag aus Immobilienhandel stammt grösstenteils aus dem Verkauf des Areals «Wissensteinfeld» in Derendingen. Aus diesem Verkauf flossen der Gesellschaft beachtliche liquide Mittel zu. Daraus resultierte ein höherer Cash Flow aus der operativen Tätigkeit von 21,4 Mio Franken. (2013: 9,3 Mio Franken). Die Renditeliegenschaften im Bau im Wert von 42,6 Mio Franken finanzierte Espace vollständig aus eigenen Mitteln. Das Eigenkapital pro Aktie erhöhte sich von 149,71 auf 152.23 Franken.

Neue Finanzierungen wurden keine abgeschlossen. Die mittlere Fälligkeit verkürzte sich deshalb um 10 Monate auf 4 Jahre und 8 Monate und die mittlere Verzinsung blieb mit 2.82% (2.81%) praktisch unverändert.

Höhere Dividende

Der Periodengewinn und die starke Finanzlage erlauben dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung zu beantragen, aus den Kapitaleinlagereserven eine höhere Dividende von 4.50 Franken (2013: 4.25 Franken) auszubezahlen.

Verhaltene Performance der Espace-Aktie

Der Kurs der Espace-Aktien ging im Berichtsjahr von 136 auf 135 Franken zurück. Zusammen mit der ausbezahlten Dividende von 4.25 Franken betrug die Performance 2.4% (-1.9%). Die Gesamtrendite der Schweizerischen Immobilienaktien (SXI Real Estate Shares Total Return Index) betrug 13.7% (-6.9%). Bis Ende Februar 2015 stieg der Kurs der Espace-Aktie auf 148 Franken

Ausblick

Die inländische Wirtschaft konsolidierte sich im Berichtsjahr auf einem ansprechenden Niveau. Die Schweizerische Nationalbank hat die Politik einer festen Untergrenze für den Wechselkurs gegenüber dem Euro im Januar 2015 beendet. Diese neue Situation schmälert die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Exportwirtschaft beträchtlich. Der Preisdruck auf die gewerblichen und industriellen Flächen hat erneut zugenommen. Dagegen können neue, aber auch ältere Wohnungen mit marktkonformem Preis-Leistungs-Verhältnis weiterhin gut vermietet werden.

Aufgrund der von der Schweizerischen Nationalbank eingeführten Negativzinsen werden die hohen

Datum: 02.04.2015



Wirtschaft-Unternehmen-Style

Moneycab.com
8840 Einsiedeln
044/ 389 84 83
www.moneycab.com

Medienart: Internet
Medientyp: Infoseiten
Page Visits: 30'000

Online lesen

Themen-Nr.: 230.025
Abo-Nr.: 1074199

Investitionen in Immobilien anhalten und die Renditeerwartungen voraussichtlich sinken. Im Gegensatz zu den kommerziellen Flächen sind die Mietpreise für Wohnungen stabil geblieben. Bei Anhalten der aktuellen Zinssituation können diese ebenfalls unter Druck geraten.

Espace richtet ihre Investitionen auf den Lokalmarkt und auf interessante Mikrolagen mit einer konkreten Nachfrage aus. Solche Wohnungen werden weiterhin erfolgreich vermietet werden können. Sie erlauben Espace, mit zeitgemässen Neubauten nachhaltig und profitabel zu wachsen. Espace kann daher die seit einigen Jahren eingeschlagene und vorsichtig umgesetzte Strategie fortsetzen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gehen heute davon aus, dass die eingeschlagene Dividendenpolitik weitergeführt werden kann. (Espace/mc)

Espace Real Estate