

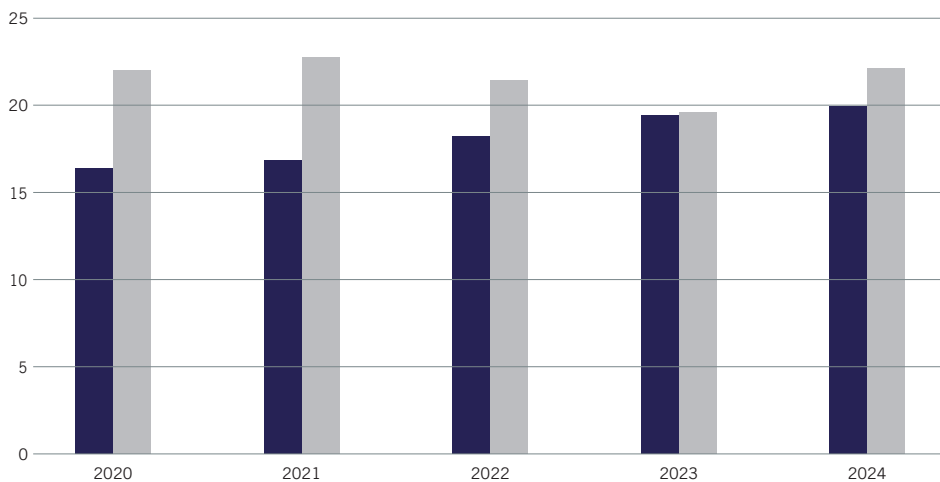
Geschäftsbericht 2024



Innenaufnahmen Factory 1,
Solothurnstrasse 1, Biel

Entwicklung operativer Periodengewinn / Periodengewinn

in Mio. CHF

■ Operativer Periodengewinn¹⁾ ■ Periodengewinn¹⁾ Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

Portfoliowert

in Mio. CHF

838,7 820,0

31.12.2024 31.12.2023

Eigenkapitalquote

per 31.12.2024

46.5 %

Periodengewinn

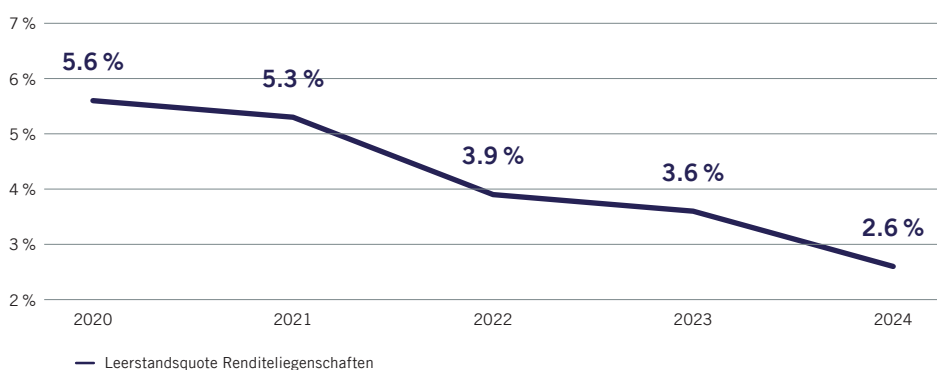
in Mio. CHF

22,1 19,6

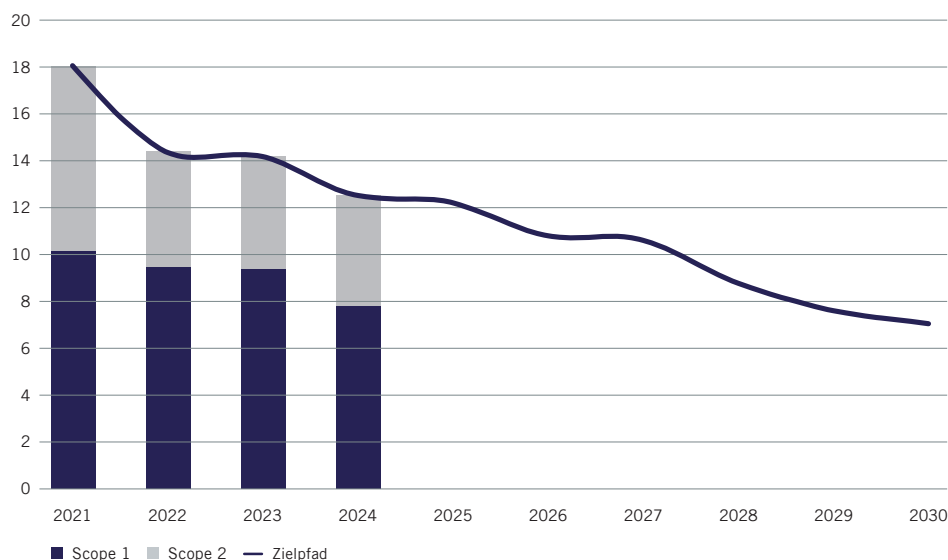
2024

2023

Entwicklung Leerstandsquote



— Leerstandsquote Renditeliegenschaften

CO₂-Absenkpfad (Scope 1 & 2)Emissionen in kg CO₂-eq/m²Entdecken Sie unseren
Geschäftsbericht 2024 online!

Der Geschäftsbericht 2024 steht ganz im Zeichen der digitalen Kommunikation. Entdecken Sie die Highlights und Zahlen des vergangenen Jahres sowie die Visionen für die Zukunft – einfach und bequem online. Espace nimmt Sie mit auf eine interaktive Reise durch das Jahr 2024, reich an Bildern und Videos.



Jetzt entdecken:
[espacereal.ch](https://www.espacereal.ch)

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Im Jahr 2024 verfolgte die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ihre strategischen Ziele konsequent weiter und erreichte dabei entscheidende Meilensteine. Mit einer klaren Ausrichtung auf die Kernmärkte im Anlagegebiet von Espace und den Entwicklungsprojekten im Wohnungsbau wurde eine solide Basis für weiteres, nachhaltiges und profitables Wachstum gelegt.

Finanzergebnis

Im Geschäftsjahr 2024 erzielte Espace erneut ein sehr erfreuliches Ergebnis. Der Periodengewinn belief sich auf 22,1 Millionen Franken (Vorjahr: 19,6 Millionen Franken), was einer Zunahme von 12,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Erlöse aus Vermietung stiegen um 3,4 Prozent auf 39,1 Millionen Franken (Vorjahr: 37,9 Millionen Franken). Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften konnte erneut gesenkt werden und belief sich auf 2,6 Prozent (Vorjahr: 3,6 Prozent).

Nebst dem ordentlichen Periodengewinn zeigte auch der operative Periodengewinn, bereinigt um den Erfolg aus Neubewertungen und Liegenschaftsveräusserungen, eine erfreuliche Entwicklung. Dieser stieg auf 19,9 Millionen Franken (Vorjahr: 19,4 Millionen Franken), was einer Zunahme von 2,7 Prozent entspricht. Der operative Periodengewinn bildet die Basis für zukünftiges Wachstum und attraktive Dividendenzahlungen.

Aktuelle Neubauprojekte und Sanierungen

Unsere Fortschritte im Bereich Neubau- und Sanierungsprojekte zeigen unser Engagement für qualitativ hochwertige und zukunftsorientierte Immobilien. Das Quartier «Visavie» in Biel, welches bis Ende 2025 mit der Vollendung der letzten Baustufe fertiggestellt sein wird, schafft modernen Wohnraum und bietet innovative

Konzepte, die den Anforderungen verschiedener Zielgruppen gerecht werden. Gemeinschaftsräume und flexible Wohnmodelle sind zentrale Bausteine dieses Projektes und spiegeln die Bedürfnisse der heutigen Gesellschaft. Der erfreuliche Vermietungsstand der sich noch im Bau befindenden 76 Wohnungen belegt die hohe Akzeptanz des Konzeptes. Die Übergabe an die Mieterschaft erfolgt ab September 2025 etappenweise.

Die Bauarbeiten für das Projekt «Hassenmatt» in Grenchen konnten im Frühjahr 2024 gestartet werden. Die Überbauung umfasst 41 Wohneinheiten und besticht durch ihre aussergewöhnliche Lage mit Fernsicht auf die Alpen. Die Überbauung kombiniert bewährte Wohnungstypen mit einer hochwertigen Bauweise, die optimal auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerschaft abgestimmt ist. Die Wohnungen können ab November 2025 bezogen werden.

Auch bei der Modernisierung bestehender Liegenschaften wurden deutliche Fortschritte erzielt. Die zweite Etappe des Sanierungsprojektes am Amselweg / Lerchenweg in Zuchwil mit 32 Wohnungen zeigt, wie wir unseren Bestand an die wachsenden Anforderungen der Mieterschaft anpassen und gleichzeitig den langfristigen Wert unserer Immobilien sichern. Die vollständig vermieteten Wohnungen sind ab Mitte April 2025 bezugsbereit.

Planen für die Zukunft

Mit visionären Projekten wollen wir auch künftig Akzente setzen und verdichtete Lebensräume in unserem Anlageraum entwickeln.

Zwei bedeutende Projekte konnten im vergangenen Jahr mit qualitätssichernden Workshopverfahren gestartet werden. Zum einen das Wohnbauprojekt «Wissbächli» in

Grenchen, das unsere Innovationskraft in der städtebaulichen Entwicklung verdeutlicht. Auf dem Bauland wird eine Überbauung mit 89 Wohnungen entstehen, darunter ein durchlässiges Flagship-Haus mit innovativen Wohnkonzepten, Gemeinschafts- und Quartiernutzungen sowie fünf ergänzenden Wohngebäuden. Zum anderen wurde auf dem Areal der historischen Uhrenfabrik «Enicar» in Lengnau ein zukunftsweisendes Entwicklungsprojekt mit 116 Wohnungen initiiert, das die vorhandene, historische Bausubstanz einbindet und gleichzeitig Raum für neue Wohnformen schafft. In einer ersten Etappe wird ein einzigartiges Wohnquartier mit 67 Wohnungen entstehen. Die Baueingaben für die Projekte in Grenchen und Lengnau sind für Ende 2025 vorgesehen.

Wir treiben auch in Beringen im Kanton Schaffhausen ein zukunftsorientiertes Wohnbauprojekt voran. In Beringen liegt der Fokus auf der Verdichtung im Dorfkern. Es werden drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen an zentraler Lage entstehen. Das Baugesuch wurde Ende 2024 publiziert, der Baubeginn ist für Herbst 2025 vorgesehen.

Unsere Strategie der Ortskernverdichtung kombiniert mit zukunftsweisenden Wohnformen wird auch in einer Agglomerationsgemeinde von Solothurn fortgesetzt. Im letzten Jahr konnten wir uns dort eine Parzelle sichern. Anfang 2025 wurde mit der Entwicklung eines Projekts für intermediäres Wohnen gestartet.

Mit all diesen Projekten verfolgen wir konsequent unseren Anspruch, zukunfts-fähigen Wohnraum zu schaffen, der den Bedürfnissen der Gesellschaft gerecht wird. Alle Neubauten orientieren sich am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), der ökologische, wirtschaftliche und soziale Aspekte miteinander verbindet.



Bauarbeiten Neubau «Hasenmatt», Grenchen

Dieses Prinzip stärkt nicht nur die Qualität unserer Projekte, sondern auch die langfristige Wertbeständigkeit unserer Immobilien.

Nachhaltigkeit und Innovation

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Pfeiler unserer Unternehmensstrategie. Durch die Senkung des CO₂-Ausstosses im Berichtsjahr um 12,0 Prozent auf 12,5 kg CO₂/m² (Vorjahr: 14,2 kg CO₂/m²) zeigen wir auf, dass wirtschaftlicher Erfolg und ökologische Verantwortung Hand in Hand gehen. Massnahmen wie die Installation von Solaranlagen und der Austausch veralteter Öl- und Gasheizungen durch erneuerbare Wärmesysteme verdeutlichen unser Bestreben, in diesem Bereich eine führende Rolle einzunehmen.

Gleichzeitig treiben wir die Digitalisierung voran. Mit unserem eigens entwickelten Marktplatz fastspace.ch bieten wir eine unabhängige Alternative zu etablierten Plattformen an, die durch direkte Buchungen, digitale Vertragsabschlüsse und flexible Nutzungsmöglichkeiten den Mietprozess vereinfacht. Zudem wurde im Berichtsjahr eine neue Bewirtschaftungssoftware eingeführt, die eine noch effizientere Verwaltung ermöglicht und eine solide Grundlage für weitere Digitalisierungsschritte schafft.

Solide Finanzierungsstruktur

Im Jahr 2024 betrug der Finanzaufwand 5,8 Millionen Franken und lag trotz einem

höheren Finanzierungsvolumen und herausfordernden Bedingungen auf dem Fremdkapitalmarkt nur leicht über dem Vorjahreswert von 5,7 Millionen Franken. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz stieg moderat auf 1,30 Prozent und die Zinsbindung der Fremdfinanzierungen betrug zum Bilanzstichtag 5,0 Jahre. Dies unterstreicht zusammen mit einer Eigenkapitalquote von 46,5 Prozent per 31.12.2024 (Vorjahr: 47,0 Prozent) unsere solide finanzielle Basis.

Neubewertung des Portfolios

Der Schweizer Immobilienmarkt präsentierte sich 2024 stabiler als im Vorjahr und profitierte nebst den intakten Marktbedingungen von den Leitzinssenkungen der SNB. Das diversifizierte Portfolio von Espace konnte in diesem Umfeld an Wert zulegen, was im Wesentlichen auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien zurückzuführen ist. Der Erfolg aus Neubewertungen betrug 1,6 Millionen Franken (Vorjahr: 0,2 Millionen Franken), während der Portfoliowert auf 838,7 Millionen Franken (Vorjahr: 820,0 Millionen Franken) stieg.

Ausblick 2025

Mit Zuversicht blicken wir auf das Jahr 2025, das von stabiler Nachfrage nach Wohnraum und den positiven Effekten des Bevölkerungswachstums geprägt sein wird. Das Anlagegebiet von Espace

bietet attraktive Standortvorteile, darunter eine ausgezeichnete Anbindung, hohe Lebensqualität und erschwingliche Mietpreise. Diese Rahmenbedingungen machen unsere Region zu einem idealen Umfeld für nachhaltiges Wachstum.

Ein zentraler Bestandteil unserer Portfoliostrategie ist die Erhöhung des Wohnanteils. Durch erfolgreiche Transaktionen im Jahr 2024, nämlich mit dem Verkauf zweier nicht strategiekonformen Gewerbeimmobilien und dem Kauf einer Wohnimmobilie, wurde das Portfolio entsprechend optimiert. Auch der Erwerb einer Parzelle in einer Agglomerationsgemeinde von Solothurn unterstützt diese Strategie.

Mit dieser klaren Fokussierung auf unsere Kernmärkte und durch innovative Ansätze schaffen wir nachhaltigen Mehrwert für unsere Aktionärinnen und Aktionäre sowie unsere Stakeholder. Dabei sind wir uns unserer sozialen Verantwortung bewusst und tragen mit Neubau- und Sanierungsprojekten, die überwiegend im mittleren Preissegment angesiedelt sind, aktiv zur Schaffung von attraktivem Wohnraum bei.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung. Gemeinsam werden wir Espace weiterhin als eine der innovativen Akteurinnen in der Immobilienbranche positionieren und erfolgreich in die Zukunft führen. Dabei dürfen wir auf unsere engagierten Mitarbeitenden zählen, denen unser grosser Dank für ihre erfolgreiche Arbeit gebührt.

Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats

Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Prof. Dr. Michael Koch, Architekt, Planer und Partner Yellow Z

Interview mit Prof. Dr. Michael Koch

Projektentwicklung Lengnau

Anhand der Projektentwicklung in Lengnau erläutert Jurypräsident, Prof. Dr. Michael Koch, die Bedeutung des qualitätssichernden Verfahrens nach SNBS-Hochbau.

Können Sie erklären, warum ein qualitätssicherndes Verfahren wichtig ist und welche Rolle es für das Areal in Lengnau spielt?

Heute findet Planen und Bauen fast nur noch als Innenentwicklung statt. Das bedeutet, die Planung greift in bestehende Siedlungsstrukturen ein und verändert diese. Dadurch sind viele Interessen betroffen: soziale, wirtschaftliche, bauliche, kulturelle usw. Eine sorgfältige Beschäftigung mit diesen Interessen in einem interdisziplinär aufgestellten Verfahren zusammen mit allen relevanten Akteuren ermöglicht die Erarbeitung einer belastbaren und zukunftsweisenden Lösung. Eine gelingende Verständigung aller Beteiligten erhöht auch die Akzeptanz bei der Umsetzung der Lösung. Deshalb ist in qualitätssichernden Verfahren der Prozess so wichtig. Dass Espace die Initiative für ein solches Verfahren in Lengnau ergriffen hat, ist nicht selbstverständlich und sehr zu würdigen. Bei dessen Ausgestaltung war Espace eine sehr offene und kollegiale Auftraggeberin.

Jede ortsbauliche Situation ist anders, deshalb sind die Verfahren immer massgeschneidert. Bei der Arealentwicklung in Lengnau spielte der Umgang mit den Bestandesliegenschaften und der identitätsstiftenden alten Uhrenfabrik eine grosse Rolle. Ebenso die Frage, wie hier eine planungsrechtlich mögliche und ortsbaulich erwünschte Verdichtung in den umgebenden Siedlungsbestand eingepasst werden kann. Dafür hat Espace, abgestimmt mit der Gemeinde, ein Dialogverfahren aufgelegt, in dessen Rahmen ein Planungsteam, begleitet durch ein Gremium von Fachleuten, Gemeinde- und Espace-Vertretern, schrittweise eine Lösung erarbeitet.

Die alte Fabrik und die drei Bestandesliegenschaften stehen bisher ohne klaren Zusammenhang zueinander. Wie kann ein neues Konzept eine starke Identität für das Areal schaffen und die Fabrik sinnvoll in das Wohnquartier integrieren?

Dazu muss die ehemalige Fabrik im neuen Siedlungskontext räumlich gut erlebbar sein. Auch wenn nicht alles erhalten bleibt. Die Neubauten müssen sinnfällig um die Bestandesbauten herum gruppiert werden. Das Planungsteam hat entsprechende Vorschläge erarbeitet, die in Workshops von allen Beteiligten überprüft und konkretisiert wurden. Dadurch wurde gemeinsames Wissen über räumliche Bezüge und Abhängigkeiten, über architektonische und freiräumliche Anforderungen erarbeitet, was schrittweise zu einer überzeugenden Lösung geführt hat. Diese Lösung muss auch auf nachbarschaftliche Belange eingehen, den Entwicklungsabsichten der Gemeinde entsprechen und dann vor allem der späteren Bewohnerschaft ein hochwertiges Zuhause geben. Dazu gehört, dass nicht nur an zukünftige und auch unterschiedliche Wohnformen gedacht worden ist, sondern auch ob und wie das Wohnen durch gemeinschaftliche Verantwortung und Nutzung von Freiräumen oder Gemeinschaftsräumen ergänzt und angereichert werden kann. Dieser intensive Prozess der Zusammenarbeit hat zu Argumenten und Darstellungen geführt, mit denen jetzt die Geschichte der Zukunft des Areals mit erhaltenen und transformierten Elementen aus der Vergangenheit anschaulich erzählt werden kann.

Fakten zum Projekt

Nutzungsmix	– 116 Wohnungen – 1-, 2-, 2.5-, 3.5-, 4.5-Zimmer-Wohnungen – diverse gemeinschaftlich nutzbare Flächen
Nettowohnfläche	9'140 m ²
Investitionssumme	CHF 45 Mio.
Zertifizierung	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)
Baueingabe	I. Etappe mit 67 Wohnungen 2. Halbjahr 2025

Vollständiges Interview im Onlinebericht



espacereal.ch

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
Belehungsgrad 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 %

Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	2024	2023
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	39'130	37'858
Sonstiger betrieblicher Erfolg	147	276
Total	39'277	38'134
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	-5'997	-5'810
Personalaufwand	-1'874	-1'718
Abschreibungen / Wertberichtigungen	-207	-193
Übriger Betriebsaufwand	-1'213	-1'281
Total	-9'291	-9'002
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	961	—
Erfolg aus Neubewertung	1'635	188
EBIT	32'582	29'320
Finanzaufwand	-5'819	-5'710
EBT	26'763	23'610
Steuern	-4'659	-4'027
Periodengewinn	22'104	19'583

Aktiven	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Flüssige Mittel	13'030	7'131
Übriges Umlaufvermögen	4'813	2'336
Umlaufvermögen	17'843	9'467
Immobilien	838'676	820'005
Übriges Anlagevermögen	3'616	2'117
Anlagevermögen	842'292	822'122
Total	860'135	831'589

Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	409'785	394'319
Rückstellungen für latente Steuern	40'784	38'043
Übriges Fremdkapital	9'820	8'533
Fremdkapital	460'389	440'895
Eigenkapital	399'746	390'694
Total	860'135	831'589

Weitere Informationen

Agenda

Publikation Jahresbericht 2024

28. Februar 2025

Auszahlung der Dividende 2024

7. Mai 2025

Generalversammlung 2026

22. April 2026

Generalversammlung 2025

30. April 2025

Publikation Halbjahresbericht 2025

29. August 2025

Dividenden Ex-Datum

5. Mai 2025

Publikation Jahresbericht 2025

27. Februar 2026

Publikationsübersicht



Halbjahresbericht



Jahresbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Jahres- und Halbjahresberichte finden Sie unter www.espacereal.ch

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung

KPMG AG, Zürich

Espace Real Estate Holding AG

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn

Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch