

Medienmitteilung

Solothurn, 25. August 2026

Espace Real Estate mit sehr erfolgreichem ersten Halbjahr 2026: Historisch tiefe Leerstände und CHF 170 Mio. Investitionspipeline schaffen Basis für weiteres profitables Wachstum

- Erlöse aus Vermietung stiegen im ersten Halbjahr (HJ) um 4,5 Prozent auf CHF 21 Mio. (HJ 2025: CHF 20,1 Mio.)
- Periodengewinn erhöhte sich auf CHF 16,6 Mio. (HJ 2025: CHF 15,4 Mio.)
- Operativer Periodengewinn ohne Verkaufs- und Neubewertungseffekte stieg auf CHF 11 Mio. (HJ 2025: CHF 10,4 Mio.)
- Leerstandsquote der Anlageliegenschaften sank auf 1,7 Prozent (HJ 2025: 2,7 Prozent) und erreichte den tiefsten Wert der Unternehmensgeschichte
- Wichtige Meilensteine bei den Projekten «Hofgarten» Bellach, «Puma-Areal» Lengnau, «Sunnehof» Beringen und «Sagibach» Subingen erreicht
- Investitionspipeline von rund CHF 170 Mio. bildet Grundlage für zukünftiges profitables Wachstum und steigende Mieterträge
- Geplante Kapitalerhöhung im zweiten Halbjahr 2026 zur Fortsetzung des erfreulichen Wachstumskurses

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) blickt auf ein sehr erfolgreiches erstes Halbjahr 2026 zurück. Während die operative Entwicklung mit steigenden Mieterträgen und historisch tiefen Leerständen sehr erfreulich verlief, wurden bei Schlüsselprojekten wichtige Meilensteine erreicht und deren Umsetzung eingeleitet. Damit wurden wesentliche Voraussetzungen geschaffen, um die nächste Wachstumsphase des Unternehmens einzuleiten.

Die Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften stiegen gegenüber der Vorjahresperiode um 4,5 Prozent auf CHF 21 Mio. Haupttreiber dieser Entwicklung waren die im Jahr 2025 fertiggestellten Projekte «Hasenmatt» in Grenchen und «VISA VIE» in Biel mit zusammen 117 Wohnungen sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum im Anlagegebiet von Espace.

Die Leerstandsquote der Anlageliegenschaften reduzierte sich von 2,7 Prozent auf 1,7 Prozent und erreichte damit den tiefsten Wert der Unternehmensgeschichte. Bei den Wohnliegenschaften konnte die Leerstandsquote weiter auf 0,8 Prozent gesenkt werden (HJ 2025: 1,3 Prozent). Diese Entwicklung unterstreicht die Attraktivität des Portfolios und die stabile Nachfrage nach attraktivem Wohnraum im Stammgebiet von Espace.

Der Periodengewinn erhöhte sich auf CHF 16,6 Mio. (HJ 2025: CHF 15,4 Mio.). Der operative Periodengewinn ohne Verkaufs- und Neubewertungseffekte stieg auf CHF 11 Mio. (HJ 2025: 10,4 Mio.) und bestätigt die stabile und hohe Ertragskraft des Kerngeschäfts.

Wichtige Meilensteine in der Projektentwicklung

Im ersten Halbjahr 2026 wurden mehrere bedeutende Entwicklungsprojekte entscheidend vorangetrieben. Besonders erfreulich sind die Fortschritte bei den Projekten «Hofgarten» Bellach, «Puma-Areal» Lengnau, «Sunnehof» Beringen und «Sagibach» Subingen. Zusammen stehen diese Projekte für 216 Wohnungen und

bilden den fortgeschrittenen Teil der Entwicklungspipeline. Während sich das Projekt Hofgarten (80 Wohnungen) bereits in Ausführung befindet, wurde in Lengnau die Baubewilligung für die erste Etappe (73 Wohnungen) erteilt und mit den Bauarbeiten begonnen.

In den anderen Projekten wurden ebenfalls wichtige Meilensteine erreicht: In Beringen steht die Erteilung der Baubewilligung für die geplanten 36 Wohnungen kurz bevor, während in Subingen das Baugesuch für das Projekt «Sagibach» mit 27 Wohnungen eingereicht wurde.

Gemäss heutigem Planungsstand sollen diese vier Projekte bis 2028 fertiggestellt werden und die jährlichen Mieterträge um rund CHF 4 Mio. auf über CHF 45 Mio. erhöhen. Diese Projekte bilden den fortgeschrittensten Teil einer noch grösseren Investitionspipeline, welche die Grundlage für das weitere profitable Wachstum von Espace schafft.

Wachstum durch ein ausgewogenes Portfolio

Die Investitionspipeline von rund CHF 170 Mio. umfasst 305 Neubauwohnungen, 161 Wohnungen in umfassenden Sanierungsprojekten sowie ausgewählte kommerzielle Entwicklungsprojekte. Sie bildet das wichtigste organische Wachstumspotenzial von Espace und schafft die Grundlage, die jährlichen Mieterträge bis 2030 auf über CHF 48 Mio. zu steigern.

Die Investitionspipeline folgt dabei einer ausgewogenen Portfoliostrategie. Espace erhöht den Wohnanteil im Portfolio gezielt, verzichtet jedoch auf eine zu einseitige Fokussierung auf Wohnimmobilien. Ausgewählte Gewerbeliegenschaften ergänzen vielmehr das Wohnportfolio und schaffen stabile Erträge sowie eine ausgewogene Risikostruktur über verschiedene Marktzyklen hinweg.

Die Konzentration auf bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten stärkt zusätzlich die langfristige Nachfrage- und Ertragsstabilität des Portfolios.

Der Strategie entsprechend wurde das Portfolio im ersten Halbjahr 2026 weiter optimiert. Mit dem Teilverkauf des nicht mehr strategiekonformen Industrie-Areals «Fadacker» in Subingen und der Entwicklung eines neuen Gewerbe- und Logistikgebäudes auf dem verbleibenden Areal setzt Espace die langfristige Portfoliostrategie konsequent um.

Langfristig Wert schaffen

Sämtliche grösseren Neubauprojekte werden nach den Grundsätzen des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) entwickelt. Bereits heute stammen über 70 Prozent der Mieterträge aus Liegenschaften mit erneuerbarer Wärmeerzeugung.

Die Umsetzung der Wachstumsstrategie erfordert eine Organisation, die mit dem Unternehmen wächst. Im ersten Halbjahr 2026 verzahnte Espace deshalb Asset Management, Bewirtschaftung und Datenmanagement stärker und professionalisierte die Steuerung des wachsenden Portfolios weiter. Im Sinne der Steigerung von «Operational Excellence» wurden Prozesse vereinfacht, Verantwortlichkeiten geschärft und digitale sowie teils auch KI-gestützte Anwendungen gezielt zur Effizienzsteigerung eingesetzt. Damit schafft Espace die Voraussetzungen, das geplante Wachstum effizient mit einer schlanken und leistungsfähigen Organisation umzusetzen.

Kapitalerhöhung zur Umsetzung der Investitionspipeline

Mit einer Investitionspipeline von rund CHF 170 Mio. und einem erwarteten Wachstum der jährlichen Mieterträge auf über CHF 48 Mio. bis 2030 verfügt Espace über konkrete und attraktive Wachstumsmöglichkeiten. Zur Finanzierung dieser bereits weit fortgeschrittenen Investitionspipeline beabsichtigt der Verwaltungsrat im zweiten Halbjahr 2026, eine Kapitalerhöhung unter Wahrung der Bezugsrechte der bestehenden Aktionärinnen und Aktionäre durchzuführen.

Ausblick

Im zweiten Halbjahr 2026 stehen die nächsten Realisierungsschritte bei den Projekten Lengnau, Beringen und Subingen im Zentrum. Espace sieht sich aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und der fortgeschrittenen Projektpipeline gut positioniert, die sehr positive operative sowie finanzielle Entwicklung fortzusetzen.

Ausführliche Berichterstattung

Der Halbjahresbericht 2026 wird am 25. August 2026 auf der Website von Espace publiziert und steht dort zum Download bereit.

Weitere Auskünfte erteilen:

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung
032 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Christian Froelicher

Leiter Finanzen / Mitglied der Geschäftsleitung
032 624 90 04
christian.froelicher@espacereal.ch

Wichtige Termine

26.02.2027	Publikation Geschäftsbericht 2026
28.04.2027	Generalversammlung 2027

Über Espace

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine Immobiliengesellschaft mit Fokus auf die Kantone Bern, Solothurn, Aargau, Luzern und Schaffhausen. Das Immobilienportfolio mit einem Marktwert von CHF 888 Mio. verbindet die Wachstumsperspektiven des Wohnungsmarktes mit den Stabilitätsvorteilen ausgewählter Gewerbeliegenschaften. Damit verfolgt Espace bewusst eine ausgewogene Portfoliostrategie mit langfristig robuster Ertragsbasis. Mit eigenen Entwicklungs- und Sanierungsprojekten entwickelt das Unternehmen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum sowie marktgerechte Gewerbeflächen und schafft nachhaltige Wertschöpfung für ihre Aktionärinnen und Aktionäre. Espace verfügt über eine solide Eigenkapitalquote von 45,9 %. Die Aktien werden auf den elektronischen Handelsplattformen der Berner Kantonalbank (OTC-X) und der Lienhardt & Partner Privatbank Zürich gehandelt.

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	21'218	20'283	4.61%
Betriebsaufwand	TCHF	-4'775	-4'792	-0.35%
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	2'128	96	n.m.
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	4'647	6'034	-22.99%
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	23'218	21'621	7.39%
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	20'065	18'698	7.31%
Periodengewinn	TCHF	16'627	15'449	7.63%
Operativer Periodengewinn (FFO I) ¹⁾	TCHF	11'004	10'361	6.20%

¹⁾ Gewinn ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

BILANZ	Einheit	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	417'801	415'331	0.59%
Eigenkapitalquote	%	45.92	45.73	0.19 PP
Belehungsgrad Immobilien (LTV)	%	49.29	48.94	0.35 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	888'022	890'548	-0.28%
Anlageliegenschaften	TCHF	835'590	834'346	0.15%
Anlageliegenschaften im Bau	TCHF	15'155	10'273	47.52%
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	TCHF	37'277	45'929	-18.84%
Liegenschaften	Anzahl	60	62	-3.23%
Mieter in Anlageliegenschaften	Anzahl	1'923	1'930	-0.36%

		1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025	Veränderung
Leerstandsquote Anlageliegenschaften (Basis CHF)	%	1.73	2.69	-0.96 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	0.81	1.29	-0.48 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	2.84	4.21	-1.37 PP
Bruttorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)	%	5.06	5.28	-0.22 PP
Nettorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)	%	4.29	4.41	-0.12 PP

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	20	21	-4.76%
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	16.40	16.90	-2.96%

AKTIEN	Einheit	30.06.2026	31.12.2025	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718	—
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	658	707	-6.93%
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	62.87	62.80	0.07 PP
Aktienkurs	CHF	220.00	214.00	2.80%
Eigenkapital pro ausstehende Aktie (NAV)	CHF	192.31	191.16	0.60%
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	22.13	28.63	-22.70%

	Einheit	1. Halbjahr 2026	1. Halbjahr 2025	Veränderung
Operativer Gewinn (FFO I) pro ausstehende Aktie	CHF	10.13	9.54	6.19%
Dividende	CHF	6.50	6.25	4.00%