

Medienmitteilung

Solothurn, 27. Februar 2026

## **Espace Real Estate setzt profitablen Wachstumskurs weiter fort und stärkt Position im Wohnsegment nachhaltig**

- Erlöse aus Vermietung stiegen auf 40,6 Millionen Franken (Vorjahr: 39,1 Millionen Franken)
- Deutlicher Anstieg des Periodengewinns auf 29,0 Millionen Franken (Vorjahr: 22,1 Millionen Franken)
- Erhöhung operativer Periodengewinn (Gewinn exkl. Neubewertungen und Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften) auf 20,8 Millionen Franken (Vorjahr: 19,9 Millionen Franken)
- Tiefe Leerstandsquote aller Anlageliegenschaften von 2,8 Prozent (Vorjahr: 2,6 Prozent)
- Strategische Akquisition eines baubewilligten Wohnbauprojekts mit 80 Wohnungen
- Gut gefüllte Projektpipeline mit über 300 Wohnung in Vorbereitung oder Bau
- Geplante Kapitalerhöhung im 2026 zur nachhaltigen Fortsetzung des Wachstumskurses
- Der Verwaltungsrat beantragt erneut die Ausschüttung einer erhöhten Dividende von 6.50 Franken pro Aktie (Vorjahr: 6.25 Franken)

**Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Das Unternehmen erzielte bei erhöhten Mieterträgen erneut einen deutlich höheren Periodengewinn und setzte mit der Übernahme eines Wohnneubauprojekts in der Agglomerationsgemeinde Bellach (SO) einen wichtigen Meilenstein für das weitere Wachstum. Gleichzeitig wurden die Entwicklungsprojekte auf den eigenen Grundstücken zielstrebig weitergeführt, um die Marktposition im Bereich der Wohnliegenschaften nachhaltig auszubauen.**

### **Deutlicher Gewinnanstieg**

Espace erzielte im Geschäftsjahr 2025 einen Periodengewinn von 29,0 Millionen Franken (Vorjahr: 22,1 Millionen Franken). Der Anstieg resultierte in erster Linie aus der operativen Ergebnisverbesserung sowie aus positiven Effekten durch Aufwertung der Bestandesliegenschaften. Auch der operative Periodengewinn – bereinigt um Neubewertungen und Veräusserungserfolge – erhöhte sich auf 20,8 Millionen Franken (Vorjahr: 19,9 Millionen Franken).

Die Leerstandsquote über alle Nutzungsarten hinweg blieb mit 2,8 Prozent auf tiefem Niveau stabil (Vorjahr: 2,6 Prozent). Im Wohnsegment konnte der Leerstand im Berichtszeitraum weiter auf 1,3 Prozent reduziert werden (Vorjahr: 1,5 Prozent), während im kommerziellen Bereich ein leichter Anstieg auf 4,5 Prozent zu verzeichnen war (Vorjahr: 3,8 Prozent).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 22. April 2026 unter Würdigung des starken operativen Ergebnisses und der soliden Finanzlage die Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von 6.50 Franken pro Aktie (Vorjahr: 6.25 Franken). Diese Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven erfolgt für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz vollumfänglich steuerfrei.

### **Neubewertung und Portfolioentwicklung**

Die Neubewertung des Portfolios per Stichtag führte zu einem positiven Bewertungseffekt von 9,8 Millionen Franken. Zusammen mit den getätigten Investitionen erhöhte sich der Gesamtwert des Immobilienportfolios auf 890,5 Millionen Franken (31.12.2024: 838,7 Millionen Franken).

### **Solide Finanzierungsstruktur**

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Zinssatz reduzierte sich auf 1,27 Prozent (Vorjahr: 1,30 Prozent). Die Zinsbindung der Fremdfinanzierungen betrug zum Bilanzstichtag 4,8 Jahre (31.12.2024: 5,0 Jahre).

Dies unterstreicht, zusammen mit einer Eigenkapitalquote von 45,7 Prozent, die solide finanzielle Basis des Unternehmens.

### **Entwicklung Aktienkurs**

Zum Jahresende schlossen die Titel von Espace bei 214.00 Franken, was gegenüber dem Jahresanfangskurs einem Plus von 18,9 Prozent entspricht. Zusammen mit der ausgeschütteten Dividende von 6.25 Franken resultierte im Berichtsjahr 2025 eine Performance von +22,4 Prozent.

### **Strategische Akquisition im Wohnsegment und weitere Bereinigung des Portfolios**

Mit der Akquisition eines baubewilligten Neubauprojekts in Bellach bei Solothurn wurde im Berichtsjahr die strategische Stossrichtung der Erhöhung des Wohnanteils konsequent fortgesetzt. Das Vorhaben umfasst 80 Wohnungen mit sehr guter Erschliessung Richtung Solothurn und unmittelbarer Nähe zum Naherholungsraum an der Aare. Die Fertigstellung ist für Ende 2027 vorgesehen; der erwartete jährliche Mietertrag liegt bei rund 1,5 Millionen Franken und leistet damit einen substanziellen Beitrag zum weiteren profitablen Wachstum von Espace.

Ein weiterer Schritt zur klaren Positionierung von Espace war die Beurkundung des Verkaufs eines Industrie- und Gewerbeareals in Subingen (SO) im Umfang von rund 61'000 m<sup>2</sup>. Der Eigentumsübertrag wurde Ende Januar 2026 vollzogen. Mit diesem gezielten Verkauf optimiert Espace das Portfolio und richtet den Fokus noch stärker auf das strategisch definierte Kerngeschäft im Wohnsegment. Der Anteil der Wohnliegenschaften am Erlös aus Vermietungen betrug im Berichtsjahr 52,2 Prozent und wird weiter zunehmen. Trotz der klaren strategischen Ausrichtung wird Espace aber auch zukünftig in ausgewählte Gewerbeflächen investieren. Diese kommerziellen Liegenschaften bleiben ein zentraler Bestandteil der Portfoliostrategie und tragen zur Resilienz des Portfolios bei.

### **Erfolgreiche Erstvermietungen**

Im Quartier «Visavie» in Biel konnte im Herbst 2025 die letzte Bauetappe mit 76 Wohnungen abgeschlossen und vollständig vermietet werden. Damit wurde eine langjährige Arealentwicklung erfolgreich vollendet: Das Quartier umfasst heute insgesamt 190 Wohnungen sowie diverse Gewerbeflächen. Über das gesamte Quartier hinweg wird ein jährlicher Mietertrag von 4,2 Millionen Franken generiert. Weiter wurde im Berichtsjahr das Bauprojekt «Hasenmatt» in Grenchen mit einem jährlichen Mietertrag von 0,9 Millionen Franken fertiggestellt. Nach rund eineinhalb Jahren Bauzeit wurden 41 Wohnungen an die Mieterschaft übergeben. Schliesslich wurden in Zuchwil bei Solothurn 32 totalsanierte Wohnungen am Amselweg und Lerchenweg an bestehende wie auch neue Mieterinnen und Mieter übergeben.

### **Gut gefüllte Projektpipeline**

Die künftigen Wohnbauprojekte wurden 2025 substanziell weiterentwickelt. Besonders hervorzuheben sind die Fortschritte beim Projekt «Wissbächli» in Grenchen (89 Wohnungen) und Lengnau (73 Wohnungen). Die Baugesuchseingabe für «Wissbächli» ist für das erste Halbjahr 2026 vorgesehen. Für die erste Etappe der Quartierentwicklung Lengnau wurde das Baugesuch Ende 2025 eingereicht. Das Projekt in Beringen bei Schaffhausen (36 Wohnungen) befindet sich im Baubewilligungsverfahren, der Baustart ist für 2026 vorgesehen. In Subingen ist mit «Generationenwohnen am Sagibach» ein weiteres Projekt mit 27 Wohnungen in Vorbereitung. Insgesamt befinden sich somit über 300 Wohnungen entweder im Bau oder in einer fortgeschrittenen Entwicklungsphase.

### **ESG bei Espace**

Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss wurde per Ende 2025 um 6,4 Prozent auf 11,7 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 12,5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) gesenkt. Durch den Ausbau von Photovoltaik, die Einführung virtueller Eigenverbrauchsgemeinschaften und E-Mobilitäts-Infrastruktur konnte der Anteil selbst erzeugter und vor Ort genutzter Energie deutlich gesteigert werden. Die Neubauprojekte werden nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) umgesetzt.

### Geplante Kapitalerhöhung

Der Verwaltungsrat beabsichtigt im laufenden Jahr die Durchführung einer Kapitalerhöhung unter Wahrung der Bezugsrechte der bestehenden Aktionärinnen und Aktionäre. Mit der zeitnahen Investition der zusätzlichen Mittel aus der geplanten Kapitalerhöhung soll der profitable Wachstumskurs von Espace nachhaltig fortgesetzt werden.

### Ausblick

Für 2026 ist mit einem weiterhin positiven Umfeld im Wohnsegment zu rechnen. Die demografische Entwicklung und die Angebotsknappheit dürften die Nachfrage stützen. Espace wird diese Ausgangslage konsequent nutzen und die strategische Ausrichtung auf Wohnimmobilien weiter schärfen, indem der Wohnanteil im Portfolio durch die planmässige Realisierung der Projekte im Bau, die beschleunigte Entwicklung der Projektpipeline sowie selektive Akquisitionen gezielt erhöht wird.

Im kommerziellen Bereich ist demgegenüber von einer anspruchsvolleren Marktdynamik und einer selektiven Nachfrage auszugehen. Entsprechend werden Gewerbeflächen nur dort ausgebaut und gehalten, wo sie einen klaren Beitrag zur Ertragsstabilität leisten.

Parallel wird die Energie- und Digitalisierungsagenda weitergeführt, um Betriebskosten, CO<sub>2</sub>-Intensität und Bewirtschaftungsaufwand nachhaltig zu senken.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird erwartet, dass die strategische Stossrichtung weiterhin Wirkung zeigt und somit die sehr positive operative sowie finanzielle Entwicklung von Espace fortgesetzt werden kann.

### Ausführliche Berichterstattung

Die Dokumente im Zusammenhang mit der Geschäftsberichterstattung 2025 werden heute, 27. Februar 2026, 07:00 Uhr auf [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch) publiziert und stehen dort zum Download bereit.

### Weitere Auskünfte erteilen:

#### Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung  
032 624 90 01  
[lars.egger@espacereal.ch](mailto:lars.egger@espacereal.ch)  
[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

#### Christian Froelicher

Leiter Finanzen / Mitglied der Geschäftsleitung  
032 624 90 04  
[christian.froelicher@espacereal.ch](mailto:christian.froelicher@espacereal.ch)  
[www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

### Wichtige Termine

|            |                                     |
|------------|-------------------------------------|
| 22.04.2026 | Generalversammlung                  |
| 25.08.2026 | Publikation Halbjahresergebnis 2026 |

### 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 von Espace im Gesamtwert von 890,5 Millionen Franken ist breit diversifiziert mit einem hohen Anteil Wohn- und verschiedenen kommerziellen Nutzungen und gewährleistet regelmässige, stabile Erträge. Mit eigenen Entwicklungs- und Sanierungsprojekten schafft Espace attraktive, bedarfsgerechte und nachhaltige Wohnräume und Gewerbeflächen und steigert laufend den Wert ihres Portfolios. Espace ist solid finanziert mit einer Eigenkapitalquote von 45,7 Prozent und lässt ihre Aktionäre über eine aktionärsfreundliche Dividendenpolitik an ihrem Erfolg teilhaben. Die Aktien der Espace werden auf den elektronischen Handelsplattformen der Berner Kantonalbank (OTC-X) und der Lienhardt & Partner Privatbank Zürich gehandelt.

# Kennzahlen im Überblick

| <b>ERFOLGSRECHNUNG</b>                       | Einheit | 2025   | 2024   | Veränderung |
|----------------------------------------------|---------|--------|--------|-------------|
| Betriebsertrag                               | TCHF    | 40'989 | 39'277 | 4.36 %      |
| Betriebsaufwand                              | TCHF    | -9'754 | -9'291 | 4.98 %      |
| Erfolg aus Verkauf von Immobilien            | TCHF    | 94     | 961    | -90.22 %    |
| Erfolg aus Neubewertung                      | TCHF    | 9'770  | 1'635  | 497.55 %    |
| Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) | TCHF    | 41'099 | 32'582 | 26.14 %     |
| Periodengewinn vor Steuern (EBT)             | TCHF    | 35'019 | 26'763 | 30.85 %     |
| Periodengewinn                               | TCHF    | 29'029 | 22'104 | 31.33 %     |
| Operativer Periodengewinn <sup>1)</sup>      | TCHF    | 20'842 | 19'949 | 4.47 %      |

<sup>1)</sup> Ohne Erfolg aus Verkauf und Neubewertung

| <b>BILANZ</b>                  | Einheit | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Veränderung |
|--------------------------------|---------|------------|------------|-------------|
| Eigenkapital                   | TCHF    | 415'331    | 399'746    | 3.90 %      |
| Eigenkapitalquote              | %       | 45.73      | 46.47      | -0.74 PP    |
| Belehungsgrad Immobilien (LTV) | %       | 48.94      | 48.85      | 0.09 PP     |

| <b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>             | Einheit | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Veränderung |
|----------------------------------------|---------|------------|------------|-------------|
| Total Immobilienbestand                | TCHF    | 890'548    | 838'676    | 6.18 %      |
| Anlageliegenschaften                   | TCHF    | 834'346    | 763'133    | 9.33 %      |
| Anlageliegenschaften im Bau            | TCHF    | 10'273     | 30'475     | -66.29 %    |
| Bauland und Entwicklungsliegenschaften | TCHF    | 45'929     | 45'068     | 1.91 %      |
| Liegenschaften                         | Anzahl  | 62         | 60         | 3.33 %      |
| Mieter in Anlageliegenschaften         | Anzahl  | 1'930      | 1'709      | 12.93 %     |

|                                                         |   | 2025 | 2024 | Veränderung |
|---------------------------------------------------------|---|------|------|-------------|
| Leerstandsquote Anlageliegenschaften (Basis CHF)        | % | 2.77 | 2.61 | 0.16 PP     |
| Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)          | % | 1.27 | 1.49 | -0.22 PP    |
| Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF) | % | 4.45 | 3.78 | 0.67 PP     |
| Bruttorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)          | % | 5.14 | 5.21 | -0.07 PP    |
| Nettorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)           | % | 4.26 | 4.31 | -0.05 PP    |

| <b>MITARBEITENDE</b>             | Einheit | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Veränderung |
|----------------------------------|---------|------------|------------|-------------|
| Mitarbeitende per Stichtag       | Anzahl  | 21         | 21         | —           |
| Vollzeitäquivalente per Stichtag | Anzahl  | 16.90      | 17.90      | -5.59 %     |

| <b>AKTIEN</b>                                | Einheit | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Veränderung |
|----------------------------------------------|---------|------------|------------|-------------|
| Ausgegebene Aktien                           | Anzahl  | 2'172'718  | 2'172'718  | —           |
| Eingetragene Aktionäre                       | Anzahl  | 707        | 675        | 4.74 %      |
| Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen         | %       | 62.80      | 61.11      | 1.69 PP     |
| Aktienkurs                                   | CHF     | 214.00     | 180.00     | 18.89 %     |
| Eigenkapital pro ausstehende Aktie           | CHF     | 191.16     | 184.05     | 3.87 %      |
| Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie | CHF     | 28.63      | 34.89      | -17.94 %    |

|                                         | Einheit | 2025 | 2024 | Veränderung |
|-----------------------------------------|---------|------|------|-------------|
| Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie | CHF     | 9.59 | 9.18 | 4.44 %      |
| Dividende (2025: Antrag an die GV)      | CHF     | 6.50 | 6.25 | 4.00 %      |