

# Essentiel

## 1. Halbjahr 2025



**Abschluss Überbauung Volaare, Zuchwil (April 2025)**  
Fernwärmebeheizt, Wärmelieferant im Hintergrund



# Strategische Entwicklung auf historischer Basis

Im April feierte Espace Real Estate gemeinsam mit ihren Aktionärinnen und Aktionären sowie langjährigen Geschäftspartnern ihr 25-jähriges Bestehen. Dieses Jubiläum steht nicht nur für ein Vierteljahrhundert Firmengeschichte, sondern eröffnet zugleich neue Perspektiven für die zukünftige Entwicklung.

Im Jahr 2025 rückten zwei bedeutende Meilensteine in den Fokus: der Abschluss der Entwicklungsareale «Volaare» in Zuchwil und «Visavie» in Biel. Beide Projekte sind historisch gewachsene Pfeiler unseres Portfolios und prägen die Entwicklung des Unternehmens seit vielen Jahren. Parallel dazu wurde durch eine strategische Akquisition ein Bauland inklusive bewilligtem Neuwohnbauprojekt in Bellach in das Portfolio aufgenommen (Vergleich unten).

Das Entwicklungsareal «Volaare» in Zuchwil, das sich seit 2014 in der Transformation befand, wurde im April abgeschlossen. In den ersten beiden Etappen wurden zwei Gebäude rückgebaut und durch sechs neue Wohngebäude ersetzt. In der letzten Etappe wurde bewusst auf einen Rückbau verzichtet und die bestehenden Gebäude ressourcenschonend und mit Rücksicht auf die bestehende Mieterschaft totalsaniert.

Heute umfasst das Quartier 187 Wohnungen und steht für nachhaltiges Bauen, sozialverträgliche Entwicklung und langfristige Quartierplanung. Die Sanierung erfüllt den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS). Sämtliche Liegenschaften sind in einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) organisiert und werden mit lokaler Abwärme der Kehr-richtverbrennung beheizt. Das Quartier steht für ökologisch verantwortungsvolles Bauen, soziale Durchmischung und bezahlbaren Wohnraum.

Noch in diesem Jahr wird die letzte Bauetappe des Quartiers «Visavie» auf dem Areal der ehemaligen Vereinigten Drahtwerke in Biel abgeschlossen. Dieses Areal gehört seit der Gründung von Espace zum Portfolio und wurde in den vergangenen Jahren grundlegend transformiert. Nach Fertigstellung im Herbst wird das nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) realisierte Quartier 190 Wohnungen, eine Kindertagesstätte, ein Café, Wohngemeinschaften sowie mehrere Pflegewohnungen umfassen und damit ein lebendiges, generationenübergreifendes Umfeld schaffen.

Eine bedeutende Akquisition des ersten Halbjahres ist das baubewilligte Neubau-

projekt «Hofgarten» in Bellach mit 80 Wohnungen. Der Baustart ist noch in diesem Jahr vorgesehen, die Fertigstellung für Ende 2027 geplant. Das Projekt liegt in unmittelbarer Nähe zur Stadt Solothurn und verbindet zeitgemässes Wohnen mit ökologisch verantwortungsvollen und sozialen Komponenten, darunter ein gemeinschaftlicher Pavillon, flexibel nutzbare Flächen im Erdgeschoss, der Anschluss an die Fernwärme sowie eine Photovoltaikanlage zur Eigenstromproduktion. Wie auch die Quartiere «Volaare» und «Visavie» wird der «Hofgarten» nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) realisiert.

Diese Akquisition ist ein weiterer Impuls, die Firmengeschichte weiterzudenken, Verantwortung zu übernehmen sowie Kontinuität und Innovation miteinander zu verbinden.



Dr. Andreas Hauswirth  
Präsident des Verwaltungsrats



Lars Egger  
Vorsitzender der Geschäftsleitung



## Neubauprojekt «Hofgarten», Bellach (SO)

Baueingabe	Februar 2025
Baubeginn	November 2025
Fertigstellung	Ende 2027
Nutzungsmix	80 Wohnungen: – 12× 1.5-Zimmer-Wohnungen – 24× 2.5-Zimmer-Wohnungen – 22× 3.5-Zimmer-Wohnungen – 18× 4.5-Zimmer-Wohnungen – 4× 5.5-Zimmer-Wohnungen – 4× Studio- / Gewerbefläche
Parkplätze	70 davon 30 für Elektromobilität ausgerüstet 295 Veloabstellplätze
Jährlicher Mietertrag	CHF 1,50 Mio.
Investitionssumme	CHF 42,00 Mio.
Zertifizierung	Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)

# Kennzahlen im Überblick

## ERFOLGSRECHNUNG

	Einheit	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024	Veränderung
Betriebsertrag	TCHF	20'283	19'472	4.16 %
Betriebsaufwand	TCHF	-4'792	-4'631	3.48 %
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	TCHF	96	1'034	-90.72 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	6'034	758	696.04 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	21'621	16'633	29.99 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	18'698	13'752	35.97 %
Periodengewinn	TCHF	15'449	11'397	35.55 %
Operativer Periodengewinn <sup>1)</sup>	TCHF	10'361	9'910	4.56 %

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

## BILANZ

	Einheit	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	401'655	399'746	0.48 %
Eigenkapitalquote	%	45.27	46.47	-1.20 PP
Belehungsgrad Immobilien (LTV)	%	49.72	48.85	0.87 PP

## IMMOBILIENPORTFOLIO

	Einheit	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	869'252	838'676	3.65 %
Anlageliegenschaften	TCHF	772'893	763'133	1.28 %
Anlageliegenschaften im Bau	TCHF	44'643	30'475	46.49 %
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	TCHF	51'716	45'068	14.75 %
Liegenschaften	Anzahl	61	60	1.67 %
Mieter in Anlageliegenschaften	Anzahl	1'797	1'709	5.15 %

		1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024	Veränderung
Leerstandsquote Anlageliegenschaften (Basis CHF)	%	2.69	2.90	-0.21 PP
Leerstandsquote Wohnliegenschaften (Basis CHF)	%	1.29	1.55	-0.26 PP
Leerstandsquote kommerzielle Liegenschaften (Basis CHF)	%	4.21	4.30	-0.09 PP
Bruttorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)	%	5.28	5.19	0.09 PP
Nettorendite Anlageliegenschaften (gewichtet)	%	4.41	4.28	0.13 PP

## MITARBEITENDE

	Einheit	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	19	21	-9.52 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	Anzahl	15.90	17.90	-11.17 %

## AKTIEN

	Einheit	30.06.2025	31.12.2024	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718	—
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	703	675	4.15 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	61.99	61.11	0.88 PP
Aktienkurs	CHF	189.00	180.00	5.00 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	184.91	184.05	0.47 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	28.63	34.89	-17.93 %

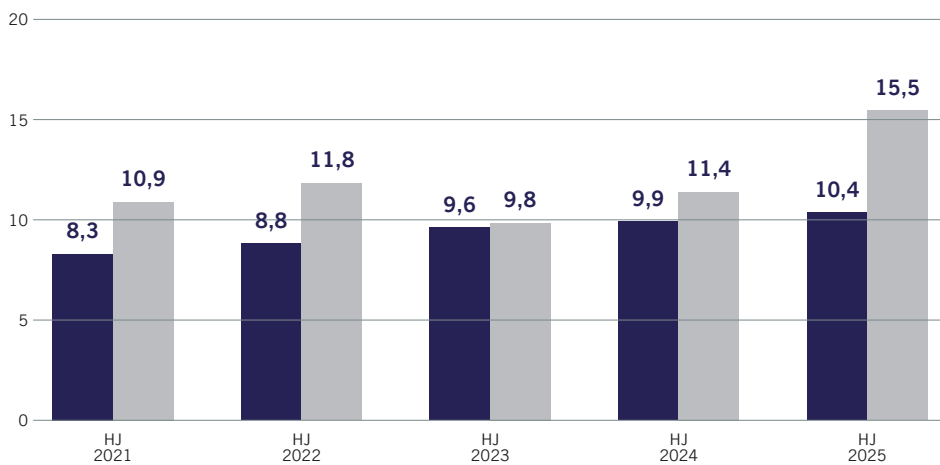
	Einheit	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024	Veränderung
Operativer Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	9.54	9.13	4.55 %
Dividende	CHF	6.25	6.00	4.17 %

# Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
<b>Betriebsertrag</b>		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	20'117	19'416
Sonstiger betrieblicher Erfolg	166	56
<b>Total</b>	<b>20'283</b>	<b>19'472</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Liegenschaftsaufwand	-2'987	-2'965
Personalaufwand	-1'049	-864
Abschreibungen / Wertberichtigungen	-117	-111
Übriger Betriebsaufwand	-639	-691
<b>Total</b>	<b>-4'792</b>	<b>-4'631</b>
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	96	1'034
Erfolg aus Neubewertung	6'034	758
<b>EBIT</b>	<b>21'621</b>	<b>16'633</b>
Finanzaufwand	-2'923	-2'881
<b>EBT</b>	<b>18'698</b>	<b>13'752</b>
Steuern	-3'249	-2'355
<b>Periodengewinn</b>	<b>15'449</b>	<b>11'397</b>
<b>Aktiven</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Flüssige Mittel	10'345	13'030
Übriges Umlaufvermögen	2'974	4'813
Umlaufvermögen	13'319	17'843
Immobilien	869'252	838'676
Übriges Anlagevermögen	4'628	3'616
Anlagevermögen	873'880	842'292
<b>Total</b>	<b>887'199</b>	<b>860'135</b>
<b>Passiven</b>		
Finanzverbindlichkeiten	432'259	409'785
Rückstellungen für latente Steuern	42'950	40'784
Übriges Fremdkapital	10'335	9'820
Fremdkapital	485'544	460'389
Eigenkapital	401'655	399'746
<b>Total</b>	<b>887'199</b>	<b>860'135</b>

**Entwicklung operativer Periodengewinn / Periodengewinn**

in Mio. CHF



■ Operativer Periodengewinn <sup>1)</sup> ■ Periodengewinn

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

**Portfoliowert**

in Mio. CHF

**869**

per 30.06.2025

**Leerstandsquote****2,7 %**

im 1. Halbjahr 2025

**Aktienkurs**

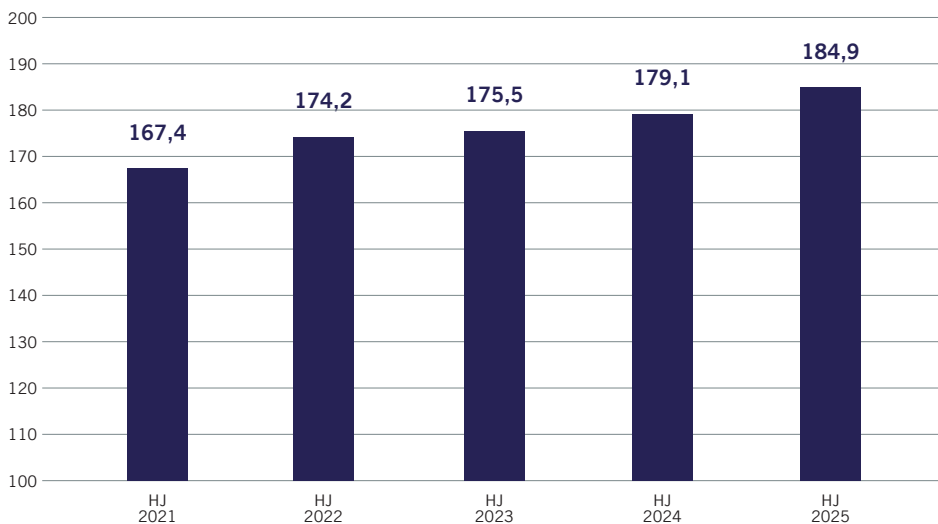
in CHF

**189**

per 30.06.2025

**Eigenkapital pro Aktie (NAV)**

in CHF

**Eigenkapitalquote****45,3 %**

per 30.06.2025

**Belehungsgrad Immobilien (LTV)****49,7 %**

per 30.06.2025

**Restlaufzeit Finanzverbindlichkeiten**

in Jahren

**5,0**

per 30.06.2025

**Zinssatz Finanzverbindlichkeiten****1,2 %**

im 1. Halbjahr 2025

# Weitere Informationen

## Agenda

### Publikation Jahresbericht 2025

27. Februar 2026

### Generalversammlung 2026

22. April 2026

## Publikationsübersicht

### Halbjahresbericht



### Jahresbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Jahres- und Halbjahresberichte finden Sie unter [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

### Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

### Revisionsstelle

PwC, Zürich

### Immobilienbewertung

KPMG, Zürich