
Finanzbericht

1. Halbjahr 2025

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 ¹⁾	TCHF	10'361	9'910	4.56 %

¹⁾ 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 %

Konsolidierte Erfolgsrechnung

in TCHF	Referenz	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	20'117	19'416
Sonstiger betrieblicher Erfolg		166	56
Total		20'283	19'472
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	2	–2'987	–2'965
Personalaufwand		–1'049	–864
Abschreibungen/Wertberichtigungen		–117	–111
Übriger Betriebsaufwand		–639	–691
Total		–4'792	–4'631
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		96	1'034
Erfolg aus Neubewertung		6'034	758
EBIT		21'621	16'633
Finanzaufwand	3	–2'923	–2'881
EBT		18'698	13'752
Steuern		–3'249	–2'355
Periodengewinn		15'449	11'397

Konsolidierte Bilanz

in TCHF	Referenz	30.06.2025	31.12.2024
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		10'345	13'030
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		682	3'245
Sonstige Forderungen		1'609	993
Aktive Rechnungsabgrenzungen		683	575
Total Umlaufvermögen		13'319	17'843
Immobilien			
Anlageliegenschaften	4	772'893	763'133
Anlageliegenschaften im Bau	4	44'643	30'475
Bauland und Entwicklungsliegenschaften	4	51'716	45'068
Total		869'252	838'676
Bau- und Entwicklungsprojekte		2'619	1'675
Anlagen Stromproduktion		1'474	1'367
Übrige Sachanlagen		422	424
Finanzanlagen		113	150
Total Anlagevermögen		873'880	842'292
Total Aktiven		887'199	860'135
PASSIVEN			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6'991	6'726
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5	138'251	127'088
Übrige Verbindlichkeiten		331	447
Kurzfristige Rückstellungen		1'254	1'428
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'759	1'219
Total		148'586	136'908
Langfristiges Fremdkapital			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	294'008	282'697
Rückstellungen für latente Steuern		42'950	40'784
Total		336'958	323'481
Total Fremdkapital		485'544	460'389
Aktienkapital		21'727	21'727
Kapitalreserven		63'762	77'334
Eigene Aktien		-101	-133
Gewinnreserven		316'267	300'818
Total Eigenkapital		401'655	399'746
Total Passiven		887'199	860'135

Veränderungsnachweise

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG in TCHF

	1. Halbjahr 2025	2024
Cash Flow aus operativen Tätigkeiten	13'985	23'898
Cash Flow aus Investitionstätigkeiten	–25'605	–20'413
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeiten	8'935	2'414
Veränderung der flüssigen Mittel	–2'685	5'899
Flüssige Mittel zu Beginn der Periode	13'030	7'131
Flüssige Mittel am Ende der Periode	10'345	13'030

KONSOLIDierter EIGENKAPITALNACHWEIS in TCHF

	Aktienkapital	Eigene Aktien	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2024	21'727	–109	90'362	278'714	390'694
Bewegung Bestand eigener Aktien		–24			–240
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			5		5
Dividendenausschüttung			–13'033		–13'033
Periodengewinn				22'104	22'104
Eigenkapital per 31.12.2024	21'727	–133	77'334	300'818	399'746
Bewegung Bestand eigener Aktien		32			32
Erfolg aus Verkauf eigener Aktien			5		5
Dividendenausschüttung			–13'577		–13'577
Periodengewinn				15'449	15'449
Eigenkapital per 30.06.2025	21'727	–101	63'762	316'267	401'655

AKTIENKAPITAL

	Einheit	30.06.2025	31.12.2024
Namenaktien	Anzahl	2'172'718	2'172'718
Nennwert	CHF	10	10
Aktienkapital (voll liberiert)	CHF	21'727'180	21'727'180
Kapitalband ¹⁾	CHF	4'000'000	4'000'000
Bedingtes Kapital	CHF	—	—

¹⁾ Die Generalversammlung vom 25.04.2024 genehmigte die Einführung des Kapitalbandes und ermächtigt den Verwaltungsrat, das Aktienkapital innert einer Frist von zwei Jahren durch Ausgabe von höchstens 400'000 Namenaktien zu je CHF 10 um höchstens CHF 4'000'000 auf höchstens CHF 25'727'180 zu erhöhen. Eine Reduktion des Aktienkapitals mittels Kapitalband ist nicht möglich.

GESETZLICHE RESERVEN

	Einheit	30.06.2025	31.12.2024
Nicht ausschüttbare gesetzliche Reserven	CHF	8'583'580	8'583'580
Kapitaleinlagereserven	CHF	62'197'637	75'774'287

Anhang zur Konzernrechnung

Die Konzernrechnung für das erste Halbjahr 2025 der Espace Real Estate Holding AG ist in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 erstellt worden und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild (true and fair view) der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Im Gegensatz zur Konzernrechnung für das gesamte Berichtsjahr enthält der vorliegende Zwischenbericht Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung. Es handelt sich hierbei um ungeprüfte Angaben.

1. ERLÖSE AUS VERMIETUNG VON LIEGENSCHAFTEN

Anlageliegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Soll-Mietertrag	20'270	19'701
Mietzinsreduktion	–119	–295
Leerstand	–580	–590
Mietzinsverlust	34	21
Ertrag für Mieterausbauten	87	94
Ertrag pauschale Nebenkosten	121	151
Ist-Mietertrag	19'813	19'082

	1. Halbjahr 2025 in TCHF	1. Halbjahr 2025 in %	1. Halbjahr 2024 in TCHF	1. Halbjahr 2024 in %
Soll-Mieterträge nach Nutzung				
Wohnen	9'771	48.2	9'122	46.3
Gewerbe, Industrie	3'165	15.6	3'242	16.5
Büro, Gesundheit	4'040	19.9	3'992	20.3
Verkauf, Gastro	748	3.7	797	4.0
Lager	894	4.4	897	4.6
Parkplätze	1'335	6.6	1'306	6.6
Sonstiges	317	1.6	345	1.7
Total	20'270	100.0	19'701	100.0

Soll-Mieterträge nach Kanton				
Solothurn	10'600	52.3	10'174	51.6
Bern	7'079	34.9	6'960	35.3
Schaffhausen	1'108	5.4	1'106	5.6
Luzern	903	4.5	880	4.5
Aargau	580	2.9	581	3.0
Total	20'270	100.0	19'701	100.0

Übrige Liegenschaften in TCHF	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Soll-Mietertrag	312	327
Mietzinsreduktion	—	–1
Leerstand	–21	–6
Mietzinsverlust	—	4
Ertrag pauschale Nebenkosten	13	10
Ist-Mietertrag	304	334

Total Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften in TCHF	20'117	19'416
---	---------------	---------------

Bedeutendste Mieter

Die bedeutendsten Mieter gemessen am Soll-Mietertrag per 30.06.2025 sind (in alphabetischer Reihenfolge):

Aebi & Co. AG Maschinenfabrik, MediService AG, Sanitas Troesch AG, TE Connectivity Solutions GmbH, Unilever Schaffhausen Service AG

Anteil am gesamten Soll-Mietertrag in %	30.06.2025	31.12.2024
Grösster Mieter	4.2	4.2
Drei grösste Mieter	8.7	8.7
Fünf grösste Mieter	11.8	11.8
Zehn grösste Mieter	16.4	16.8

Fälligkeitsübersicht langfristiger Mietverträge per 30.06.2025 (Nettomieteträge p.a.)	in TCHF	in %
2025	692	4.7
2026	2'712	18.3
2027	1'121	7.5
2028	2'168	14.6
2029	3'737	25.2
2030	592	4.0
2031	50	0.3
2032	608	4.1
2033	644	4.3
2034 und später	2'519	17.0
Total	14'842	100.0

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der langfristigen Mietverträge (WAULT) lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 4 Monaten.

2. LIEGENSCHAFTSAUFWAND in TCHF

Anlageliegenschaften	1. Halbjahr 2025	1. Halbjahr 2024
Instandhaltung	-1'128	-1'069
Betrieb und Wartung	-658	-611
Liegenschaftssteuern	-126	-130
Versicherungen	-268	-273
Liegenschaftsbewirtschaftung	-730	-795
Übriger Aufwand	-5	-4
Total	-2'915	-2'882

Übrige Liegenschaften

Instandhaltung	-16	-23
Betrieb und Wartung	-28	-31
Liegenschaftssteuern	-6	-6
Versicherungen	-7	-7
Liegenschaftsbewirtschaftung	-15	-16
Total	-72	-83

Total Liegenschaftsaufwand	-2'987	-2'965
-----------------------------------	---------------	---------------

3. FINANZAUFWAND in TCHF

Zinsaufwand Hypothekendarlehen	-2'562	-2'530
Baurechtszinsen	-323	-321
Sonstiger Finanzerfolg	-38	-30
Total	-2'923	-2'881

4. IMMOBILIEN in TCHF

	Anlageliegen- schaften	Anlageliegen- schaften im Bau	Bauland und Entwicklungs- liegenschaften	Total Immobilien
Bestand per 01.01.2024	758'052	16'795	45'158	820'005
Herstellungskosten	9'530	11'674	5	21'209
Veräusserungen	-4'599	—	—	-4'599
Positive Marktwertanpassungen	8'186	1'579	239	10'004
Negative Marktwertanpassungen	-8'036	—	-334	-8'370
Übertrag aus den Bauprojekten	—	427	—	427
Bestand per 31.12.2024	763'133	30'475	45'068	838'676
Herstellungskosten	2'814	10'884	9	13'707
Akquisitionen	7'305	—	8'000	15'305
Veräusserungen	-4'470	—	—	-4'470
Positive Marktwertanpassungen	5'434	3'284	—	8'718
Negative Marktwertanpassungen	-1'323	—	-1'361	-2'684
Bestand per 30.06.2025	772'893	44'643	51'716	869'252

In der Berichtsperiode wurden Eigenleistungen im Umfang von TCHF 148 aktiviert. Zinsaufwendungen werden jeweils nicht aktiviert.

Marktwerte der Immobilien nach Anlagekategorie per 30.06.2025	in TCHF	in %
Anlageliegenschaften	772'893	
davon Wohnliegenschaften	469'729	54.0
davon kommerziell genutzt	303'164	34.9
Anlageliegenschaften im Bau	44'643	5.1
Bauland und Entwicklungliegenschaften	51'716	6.0
Total	869'252	100.0

	Anlageliegen- schaften		Anlageliegen- schaften im Bau		Bauland und Entwicklungs- liegenschaften		Total Immobilien	
Marktwerte der Immobilien nach Kanton per 30.06.2025	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %	in TCHF	in %
Solothurn	408'308	52.9	16'707	37.4	31'153	60.2	456'168	52.5
Bern	269'167	34.8	27'936	62.6	11'980	23.2	309'083	35.6
Luzern	39'570	5.1	—	—	—	—	39'570	4.5
Schaffhausen	41'168	5.3	—	—	1'530	2.9	42'698	4.9
Aargau	14'679	1.9	—	—	5'004	9.7	19'683	2.3
Jura	—	—	—	—	2'050	4.0	2'050	0.2
Total	772'893	100.0	44'643	100.0	51'716	100.0	869'252	100.0

5. FINANZVERBINDLICHKEITEN in TCHF

	30.06.2025	31.12.2024
Kurzfristige Hypothekarkredite (Restlaufzeit < 12 Monate)	138'147	126'984
Langfristige Hypothekarkredite	294'008	282'697
Total	432'155	409'681

Die Finanzverbindlichkeiten umfassen allesamt grundpfandgesicherte Kredite bei 13 verschiedenen Schweizer Bankinstituten und Versicherungen.

	Kreditfälligkeiten per 30.06.2025		Zinsbindung per 30.06.2025	
	in TCHF	in %	in TCHF	in %
2025	¹⁾ 86'987	20.1	²⁾ 37'697	8.7
2026	56'510	13.1	36'970	8.6
2027	15'800	3.7	38'785	9.0
2028	38'643	8.9	41'643	9.6
2029	30'270	7.0	42'133	9.7
2030	47'940	11.1	47'940	11.1
2031	23'725	5.5	40'707	9.4
2032	41'685	9.6	41'685	9.7
2033	46'625	10.8	46'625	10.8
2034 und später	43'970	10.2	57'970	13.4
Total	432'155	100.0	432'155	100.0

¹⁾ Inkl. Rollover-Hypotheken mit Laufzeiten < 12 Monate

²⁾ Enthält Finanzierungen ohne feste Zinsbindung im Umfang von TCHF 18'308

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Restlaufzeit der Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 4 Jahren und 2 Monaten. Die jährlichen Amortisationsverpflichtungen betrugen für den Kreditbestand per Bilanzstichtag TCHF 3'837.

Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung sämtlicher Hypothekarkredite lag zum Bilanzstichtag bei 5 Jahren und 0 Monaten. In der Berichtsperiode betrug die durchschnittliche Verzinsung 1.24 %.

Weitere Informationen

Organe

Dr. Andreas Hauswirth

Präsident des Verwaltungsrats

+41 32 624 90 00

andreas.hauswirth@espacereal.ch

Christoph Arpagaus

Mitglied Verwaltungsrat

Anouk Marazzi

Mitglied Verwaltungsrat

Stephan A. Müller

Mitglied Verwaltungsrat

Ueli Winzenried

Mitglied Verwaltungsrat

Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung

+41 32 624 90 00

lars.egger@espacereal.ch

Christian Froelicher

Leiter Finanzen

Mitglied der Geschäftsleitung

+41 32 624 90 04

christian.froelicher@espacereal.ch

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

Aktie der Espace Real Estate Holding AG

Valor/ID: 255 740

ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle

PwC, Zürich

Immobilienbewertung

KPMG, Zürich

Impressum

Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG

Gestaltung: Werbelinie AG, Bern

Publikationsdatum: August 2025