



Espace Real Estate ist in Form

Immobilien-gesellschaft erhöht Dividende – Kritische Grösse erreicht

Die Bieler Immobilien-gesellschaft Espace Real Estate hat 2009 Profitabilität und Gewinn gesteigert. Den Aktionären winkt eine von 3.75 auf 4 Fr. erhöhte Dividende. Besonders zufrieden ist die Geschäftsleitung, dass die vor fünf Jahren für 2009 gesetzten Ziele – mindestens 5% Eigenkapitalrendite, 400 Mio. Fr. Portfolio-grösse – erreicht wurden. Der Gewinn erreichte 10,2 Mio. Fr., (7.11 Fr. je Aktie) was einer Steigerung um 13,6% verglichen mit dem Vorjahr entspricht. Das Eigenkapital stieg von 184,4 auf 206,7 Mio. Fr., wie Espace am Freitag mitteilte. Daraus errechnen sich 5,19 (4,92)% Eigenkapitalrendite.

Die Erlöse aus Vermietung stiegen 14,6% auf 29,2 Mio. Fr., während der Liegenschaftsaufwand nahezu unverändert blieb. Mehr als zwei Drittel der Mietverträge sind bis 2016 oder länger abgeschlossen. Die Leerstandsquote verringerte sich von 8,1 auf 7%. Das Renditeportfolio warf eine Nettorendite von 5,8% ab. Der höhere Liegenschaftserfolg und die günstigere Kostenstruktur liessen eine Verbesserung

des Betriebsgewinns (Ebit) um 23,2% auf 21,4 Mio. Fr. zu. Die mittlere Laufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 6,9 Jahre bei einer mittleren Verzinsung von 3,47%.

Das Portfolio umfasste Ende Jahr Liegenschaften im Wert von 458,6 Mio. Fr. (+18,2%). Neubauten, die Übernahme der Immobilien-gesellschaft Theodor Schild sowie der Erwerb einer Liegenschaft in Köniz und eines Grundstücks in Derendingen gaben den Ausschlag. Dieses Bauland erlaubt es Espace, auf eigenem Terrain über 500 Wohnungen zu bauen und den Wohnanteil im Portfolio zu steigern.

Die Kapitalerhöhung von 2009 blieb ohne Verwässerung des Aktienwerts. Das Eigenkapital der an der BX kotierten Papiere stieg von 141.33 auf 144.62 Fr. Die langfristige Mietvertrags- und Finanzierungsstruktur sichert Espace, präsidiert von Christoph M. Müller (Warteck), eine solide Geschäftsgrundlage. Ein Zusammenrücken der beiden Gesellschaften ist wahrscheinlich (vgl. FuW Nr.24 vom 27. März). **GA**