

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR der ZÜBLIN IMMOBILIEN HOLDING AG

Erfreuliches Halbjahresergebnis per 30. September 2025

Zürich, 6. November 2025

Züblin erzielte im ersten Halbjahr 2025/26 ein gutes Resultat. Die Leerstandsquote konnte auf 4.3% gesenkt werden und der Konzerngewinn lag mit CHF 4.2 Mio. deutlich über dem Vorjahresergebnis von CHF 2.4 Mio. Der Marktwert des Immobilien-Portfolios erhöhte sich per 30. September 2025 um 1.5% auf CHF 239.2 Mio.

Operatives Ergebnis verbessert

Die Mieterträge liegen mit 4'950 TCHF rund 577 TCHF, bzw. 13.2% über dem Vorjahr. Die Steigerung ist auf Leerstandsreduktionen und auf die Zahlung einer im Vorjahr abgeschriebenen Mietforderung zurückzuführen. Die bereits kommunizierten Neuvermietungen in Bern führten zu einer deutlichen Reduktion der Leerstandsausfälle um 32.6% auf 264 TCHF (Vorjahr 392 TCHF). Die Leerstandsquote per Stichtag liegt bei 4.3%, was einer Reduktion gegenüber dem 31.3.2025 um 0.5% Prozentpunkte entspricht. Bei der Verlängerung eines bedeutenden Mietvertrages wurde die Miete leicht reduziert, um den geringeren Mieterausbauzuschüssen Rechnung zu tragen. Dank dem hohem Indexierungsgrad unserer Mietverträge und den daraus resultierenden teuerungsbedingten Mietzinsanpassungen, blieb der Soll-Mietertrag mit 5'040 TCHF beinahe unverändert. Ohne die Sondereffekte aus den Forderungsverlusten wäre der Mietertrag rund 123 TCHF bzw. 2.7% höher ausgefallen als im Vorjahr.

Der Liegenschaftsaufwand ist um 36 TCHF auf 160 TCHF gestiegen. Grund für den Anstieg sind insbesondere erhöhte Gebäudeversicherungsprämien und höhere Abgrenzungen für Liegenschaftssteuern aufgrund einer Neueinschätzung des amtlichen Wertes. Die laufenden Unterhaltskosten fallen aufgrund Erneuerungen von technischen Anlagen rund 74 TCHF höher aus als im Vorjahr.

Tiefere Löhne und Gehälter und die Auflösung einer Abgrenzung für Sozialleistungen haben zu einer Reduktion des Personalaufwands gegenüber dem Vorjahr um 58 TCHF geführt. Höhere Aufwendungen für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit laufenden Projekten und einmalige Sondereffekte führten zu einem Anstieg des Verwaltungsaufwands um 133 TCHF auf 598 TCHF.

Das EBITDA fällt mit 3'420 TCHF rund 13.0%, bzw. 393 TCHF höher aus als im Vorjahr.

Die Neubewertung des Immobilienportfolios führte zu einer Aufwertung von 2'155 TCHF bzw. 0.9%, während sie in der Vergleichsperiode des Vorjahres in einer Aufwertung von 514 TCHF bzw. 0.2% resultierte. Das günstigere Marktumfeld durch gesunkene Leitzinsen haben zu einer Senkung des realen Diskontierungssatzes um 4 Basispunkte über das gesamte Portfolio geführt. Trotz dieser Anpassung liegt die Nettomietetragsrendite mit 3.8% (Vorjahr: 4.0%) weiterhin auf einem attraktiven Niveau. Der Finanzaufwand ist gegenüber der Vorjahresperiode aufgrund der tieferen Leitzinsen um 53% auf 370 TCHF gesunken, bei nahezu unverändertem Hypothekarvolumen. Der durchschnittliche Effektivzinssatz betrug am Bilanzstichtag 1.22%, was einer Reduktion gegenüber dem 31.3.2025 von 13 Basispunkten entspricht. Die Finanzierung erfolgt variabel auf Basis SARON, basierend auf einer zugesicherten Kreditlinie mit einer Restlaufzeit von 3.5 Jahren. Im Geschäftsjahr 2024/25 wurden die steuerlich abzugsfähigen Verlustvorträge der Vorjahre vollständig aufgebraucht. Der steuerbare Jahresgewinn 2025/26 unterliegt damit vollständig der ordentlichen Gewinnsteuer.

Insgesamt konnte im ersten Halbjahr 2025/26 ein gutes Ergebnis erzielt werden. Der erwirtschaftete Gewinn belief sich in der Berichtsperiode auf 4'334 TCHF (Vorjahr 2'436 TCHF), was 1.31 CHF/Aktie (Vorjahr 0.73 CHF/Aktie) entspricht. Die um Bewertungseffekte bereinigten EPRA Earnings konnten um 645 TCHF auf 2'717 TCHF gesteigert werden, was einem operativen Ergebnis (EPRA Earnings pro Aktie) von 0.82 CHF/Aktie (Vorjahr 0.62 CHF/Aktie) und einer Steigerung um 31.1% entspricht.

Tiefe Fremdfinanzierung und weitere Finanzierungspartner

Die Bilanzsumme per 30. September 2025 lag bei CHF 243.6 Mio. (31.3.2025 CHF 239.4 Mio.). Die Steigerung um CHF 4.3 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist auf höhere Marktwerte der Anlageliegenschaften und auf einen Mieterausbauvorschuss zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote blieb beinahe unverändert bei 60.1% (31.3.2025 59.3%). Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie lag bei CHF 44.12 und der Börsenkurs bei CHF 46.20, was einem Agio von 4.7% entspricht.

Das Immobilienportfolio wurde zum Berichtsstichtag mit CHF 239.2 Mio. bewertet (CHF 235.6 Mio. per 31.3.2025). Das Hypothekarvolumen betrug CHF 63.0 Mio. (31.3.2025 CHF 64.0 Mio.), wobei die Finanzierung auf mehrere Banken ausgeweitet wurde. Unter Berücksichtigung der Nettoverbindlichkeiten beträgt der EPRA LTV beinahe unverändert 30.3%.

Ausblick

Das Vertrauen der Anleger in den Immobilienmarkt ist zurück, was sich an rekordverdächtigen Emissionsvolumen von Immobiliengefässen bemerkbar macht. Die deutlich gesunkenen Renditen für Staats- und Unternehmensanleihen in Schweizer Franken steigern die Attraktivität von Immobilieninvestitionen. Züblin verfügt mit einer tiefen Fremdfinanzierungsquote über eine gute Ausgangslage um allfällige Kaufopportunitäten wahrzunehmen.

KENNZAHLEN PER 30. SEPTEMBER 2025

in Mio. CHF	01.04.2025 bis 30.09.2025	01.04.2024 bis 30.09.2024	△ in %
Erfolgsrechnung			
Mietertrag	4.9	4.4	13.2
Betriebserfolg aus Vermietung	4.6	4.1	11.3
Marktwertveränderung der Anlageliegenschaften	2.2	0.5	319.6
EBITDA	3.4	3.0	13.0
Gewinn	4.3	2.4	77.9
Eigenkapitalrendite in %	3.0	1.8	1.2
Gewinn pro Aktie	1.31	0.73	78.3
in Mio. CHF	30.09.2025	31.03.2025	△ in %
Bilanz			
Anlageliegenschaften	239.2	235.6	1.5
Eigenkapital	146.3	142.0	3.1
Eigenkapitalquote in %	60.1	59.3	0.7
Hypotheken	62.9	63.9	-1.6
EPRA Belehnungsrate (LTV) in %	30.3	31.0	-0.7
Kennzahlen pro Aktie in CHF			
NAV pro Aktie	44.12	42.82	3.1
EPRA NRV pro Aktie	50.07	48.59	3.0
Börsenkurs per Stichtag	46.20	32.80	40.9
Portfolio			
Annualisierter Mietertrag	9.7	9.9	-2.7
EPRA Mietertragsrendite, netto in %	3.8	4.0	-0.3
Durchschnittlicher Effektivzinssatz in %	1.2	1.4	-0.1
EPRA Leerstandsquote in %	4.3	4.8	-0.5

Weitere Informationen

Philippe Brändle, CEO

Züblin Immobilien Holding AG, Hardturmstrasse 76, CH-8005 Zürich

Tel. +41 44 206 29 39

E-Mail: investor.relations@zueblin.ch

Zusätzliche Informationen siehe auch www.zueblin.ch