

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Medieninformation

HIAG erzielt Rekordergebnis im Geschäftsjahr 2025

- **Steigerung des Liegenschaftsertrag auf CHF 77.4 Mio. (+2.3%, LfL +5.1%)**
- **Leerstand im Gesamtportfolio bei tiefen 3.2%**
- **Aufwertung des Immobilienportfolios um netto CHF 51.4 Mio. bzw. +2.6%**
- **Ergebnisbeitrag aus Promotionen von CHF 25.0 Mio.**
- **Ergebnisbeitrag aus Devestitionen von CHF 18.7 Mio.**
- **Rekordreingewinn von CHF 115.1 Mio. (+53.1%)**
- **Hohe finanzielle Flexibilität mit LTV netto von 37.3%**
- **Höherer Dividendenvorschlag von CHF 3.70 pro Aktie (+12.1%) und positiver Ausblick**

Basel, 3. März 2026 – HIAG erzielte im Geschäftsjahr 2025 ein Rekordergebnis. Der Reingewinn wurde um 53.1% auf CHF 115.1 Mio. gesteigert. Die Eigenkapitalrendite stieg auf 9.9% (2024: 6.8%). Zu dieser guten Entwicklung haben alle drei Geschäftsbereiche beigetragen. Wesentliche Erfolgsfaktoren waren eine erneute Zunahme der Mieterträge, das erfolgreiche Transaktionsgeschäft, massgebliche Fortschritte bei der Vermarktung der Eigentumswohnungen im Promotionsprojekt «Chama» in Cham (ZG) und deutliche Aufwertungseffekte im Portfolio. Die im August 2025 vorgestellte Schärfung der Unternehmensstrategie verläuft nach Plan und hat ebenfalls zur starken Unternehmensleistung und der höheren Bewertung des Immobilienportfolios beigetragen.

Liegenschaftsertrag weiter gesteigert

Der Liegenschaftsertrag nahm gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.8 Mio. bzw. 2.3% auf CHF 77.4 Mio. (2024: CHF 75.6 Mio.) erneut zu (Like-for-Like: +5.1%). Beigetragen haben unter anderem auch die erfolgreichen Projektabschlüsse im Vor- und im Berichtsjahr sowie Neuvermietungen. Die zusätzlichen Mieteinnahmen haben die aufgrund von Devestitionen entfallenden Mieten mehr als kompensiert.

Der Leerstand im gesamten Immobilienportfolio lag per 1. Januar 2026 unverändert auf dem tiefen Vorjahresniveau von 3.2% (1.1.2025: 3.2%). Bereinigt um den Anfangsleerstand des im Frühling 2025 fertiggestellten Gewerbeneubaus «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) betrug der Leerstand 2.0%. In Winterthur wurden bereits weitere Vermietungserfolge verzeichnet und unter anderem die Schweizerische Post ab Frühling 2026 als Ankermieterin für das Erdgeschoss im «Fahrwerk» gewonnen.

Per 1. Januar 2026 lag die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) mit 6.5 Jahren (1.1.2025: 6.4 Jahre) leicht über dem Vorjahresniveau. Bezogen auf die 15 grössten Mieter betrug der WAULT am Stichtag 7.1 Jahre (1.1.2025: 7.8 Jahre).

Starker Vermarktungsstand in Cham

Die Vermarktung der sich im Bau befindenden Eigentums- und Mietwohnungen der zweiten Baustappe auf dem «Chama» Areal in Cham (ZG) verläuft hervorragend. Der Verkaufsstand der Eigentumswohnungen inklusive reservierter Einheiten lag per Ende 2025 bei 71% (56% beurkundet, 15% reserviert), der Erfolgsbeitrag im Berichtsjahr betrug CHF 25.0 Mio. (2024: CHF 18.1 Mio.). Die Mietwohnungen des Projekts «Chama» stossen ebenfalls auf sehr grosses Interesse und dürften noch vor Fertigstellung vollvermietet sein.

Weitere Fortschritte in den laufenden Bau- und Immobilienprojekten

Im Berichtszeitraum wurden zahlreiche Projekte erfolgreich vorangetrieben. In Zürich-Altstetten (ZH) kommt der Bau des Wohnhochhauses «Alto» mit 149 Einheiten planmässig voran und der Bezug erfolgt gestaffelt ab März 2026. Bisher konnten Mietverträge für rund 85% der 1.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen ausgestellt werden. Die kommerziellen Flächen im Gewerbesockel des «Alto» sind beinahe vollvermietet, unter anderem ist eine Lidl-Filiale in die Shedhalle neben dem 80 Meter hohen «Alto-Tower» eingezogen. Auf dem 75'000 m² grossen «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig (AG) erfolgten die Spatenstiche für ein Bürogebäude und ein Produktions- und Vertriebszentrum, die «OC Oerlikon» langjährig mietet. Weiter haben die Vorarbeiten für ein Datacenter, das die «Global Technical Realty (GTR)» als Baurechtsnehmerin in Eigenregie erstellt, begonnen. Beim Projekt «Walzmühlehaus» in Frauenfeld (TG) wurde im November 2025 die umfassende Sanierung und Transformation des denkmalgeschützten Industriegebäudes in ein Wohngebäude gestartet. Weiter wurde im Rahmen einer Entwicklungsvereinbarung für den Gewerbebau «Hive 06» auf dem Areal in Meyrin (GE) mit NorthC Schweiz AG, einem Tochterunternehmen der zu den führenden Datacenter-Betreibern in Nordwesteuropa gehörenden NorthC Group, ein Mietvertrag über mehr als 30 Jahre für ein neu zu erstellendes Gebäude für die Nutzung als Datacenter abgeschlossen. Die rechtskräftige Baubewilligung liegt seit Ende 2025 vor, der Baubeginn ist für das erste Quartal 2026, und die Übergabe an die Mieterin für Ende 2027 vorgesehen. Weitere Meilensteine waren die Einreichung von Baugesuchen für die Areale «Schönau» in Wetzikon (ZH) und «im Farn/Bahnhof» in Niederhasli (ZH) für insgesamt rund 2'500 m² gewerbliche Nutzfläche und 250 Miet- und Eigentumswohnungen.

HIAG analysiert ihre Projektpipeline im Rahmen der Strategieschärfung. Dabei werden Projekte priorisiert und nicht mehr strategiekonforme Objekte, insbesondere auch Entwicklungsliegenschaften, verkauft. Per 1. Januar 2026 betrug das geplante, offene Investitionsvolumen der sich im Bau befindenden oder kurz vor Baustart stehenden Projekte rund CHF 140 Mio. Der erwartete Mietertrag aus diesen Projekten beläuft sich auf rund CHF 16.5 Mio. pro Jahr, aus dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten wird ein Erlös in der Höhe von rund CHF 154 Mio. erwartet.

Die erfolgreiche Entwicklung der Immobilienprojekte führte im Geschäftsjahr 2025 zu einer Nettoaufwertung des Entwicklungsportfolios um CHF 37.3 Mio. bzw. 4.9% (2024: CHF +29.8 Mio. bzw. 4.2%). Das Bestandsportfolio erfuhr eine Aufwertung in der Höhe von netto CHF 14.2 Mio. entsprechend 1.2% (2024: CHF -3.8 Mio. bzw. -0.3%).

Transaktionssegment profitiert von hoher Immobiliennachfrage

Die hohe Nachfrage nach Immobilien beflügelte im Berichtsjahr den Transaktionsmarkt. HIAG profitierte von diesem Momentum und veräusserte einige nicht mehr strategiekonforme Bestands- und Entwicklungsliegenschaften sowie Kleinflächen zu Verkaufspreisen, die durchschnittlich um rund 25% deutlich über den letzten Schätzwerten lagen. Insgesamt übertraf der Erfolg aus dem Liegenschaftsverkauf mit CHF 18.7 Mio. den Vergleichswert deutlich (2024: CHF 2.9 Mio.).

Rekordergebnis – Höhere Dividende vorgeschlagen

Der EBIT stieg um 48.8% auf CHF 138.8 Mio. (2024: CHF 93.3 Mio.). Im Berichtsjahr profitierte HIAG bei Finanzierungen von tiefen Zinsen und steuerlich anrechenbaren Verlustvorträgen, die verhältnismässig tiefe Ertragssteuern ermöglichten. Der Reingewinn nahm um 53.1% deutlich zu und erreichte mit CHF 115.1 Mio. (2024: CHF 75.2 Mio.) einen neuen Rekordwert; bereinigt um die Neubewertungseffekte nahm der Reingewinn um 32.5% auf CHF 68.7 Mio. zu.

Vor dem Hintergrund dieser überzeugenden operativen Leistung beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 23. April 2026 eine Erhöhung der Dividende um 40 Rappen auf CHF 3.70 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.30). Die Ausschüttung erfolgt vorwiegend aus vorhandenen Kapitaleinlagereserven, was für in der Schweiz steuerpflichtige Privatpersonen steuerfrei ist.

Grosse finanzielle Flexibilität

HIAG verfügte zum Stichtag über eine solide Bilanz mit einer hohen Finanzierungsflexibilität. Die Eigenkapitalquote betrug 57.0% (31.12.2024: 55.2%). Der Loan-to-Value (LTV) entsprach unverändert 37.3% netto (31.12.2024: LTV netto 37.3%), was weiterhin einen komfortablen Finanzierungsspielraum offenlässt. Die erfolgreichen Emissionen der beiden Green Bonds über CHF 100 Mio. im Januar 2025 und Januar 2026 stärken die unternehmerische Flexibilität zusätzlich und unterstreichen auch das grosse Engagement von HIAG im Bereich Nachhaltigkeit.

Bedeutende Fortschritte bei der Nachhaltigkeit

Mit der Inbetriebnahme des provisorisch Minergie-ECO-zertifizierten Gewerbebaus «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) sowie den Fortschritten in der Realisierung der Projektpipeline wurden wichtige Meilensteine erreicht. Besonders erfreulich ist die gestiegene Zufriedenheit der Mieter, die sich seit der letzten Befragung im Jahr 2023 verbessert hat. Nachdem HIAG als Vorreiterin in der Branche im Vorjahr erstmals alle wesentlichen Scope-1-, -2- und -3-Emissionen ausgewiesen hatte, wurden nun auch Treibhausgasemissionsschwellenwerte für Neubauprojekte definiert. Die grauen Treibhausgasemissionen von Neubauprojekten der HIAG orientieren sich neu am strengen Minergie ECO Grenzwert 1. Ausführliche Informationen finden sich im separat publizierten Nachhaltigkeitsbericht.

Änderungen im Verwaltungsrat

Balz Halter hat sich entschieden, nicht mehr zur Wiederwahl als Mitglied und Vizepräsident des Verwaltungsrats von HIAG anzutreten. Er gehört dem Gremium seit 2019 an. HIAG dankt Balz Halter herzlich für seinen wertvollen Beitrag zugunsten des Unternehmens und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute. Der Generalversammlung vom 23. April 2026 wird der Immobilienexperte Karl Theiler (*1973) zur Zuwahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen. Er war Mitgründer und CEO der Akara Gruppe von 2016 bis 2022 und ist heute Mitinhaber und Verwaltungsratspräsident der Brickvalue AG, einem auf Immobilieninvestitionen spezialisierten Family Office und hält weitere Mandate in nicht kotierten Unternehmen. Karl Theiler verfügt über einen Executive MBA der Universität St. Gallen (HSG) sowie über eine Ausbildung als Betriebsökonom der Kaderschule Zürich und als dipl. Architekt HTL des Technikums Winterthur.

Optimistischer Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2026 ist HIAG optimistisch und geht auf Basis der erwarteten demografischen Entwicklung sowie weiterhin tiefen Zinsen davon aus, dass sich der positive Trend im Schweizer Immobilienmarkt fortsetzen wird. Die Nachfrage für Stockwerkeigentum und Mietwohnungen wird voraussichtlich hoch bleiben, während bei Gewerbe- und Logistikflächen eine stabile Entwicklung erwartet wird. Vor diesem Hintergrund rechnet HIAG erneut mit einem massgeblichen Ergebnisbeitrag aus Promotionen und einer kontinuierlichen Zunahme der Mieterträge sowie einer Leerstandsquote auf tiefem Niveau. Weitere geplante Devestitionen dürften im Geschäftsjahr 2026 wiederum einen wesentlichen Erfolgsbeitrag leisten. Die Ertragsbasis wird zudem davon profitieren, dass in

den kommenden Monaten mehrere Bauprojekte fertiggestellt werden, womit auch einen positiven Effekt auf die Wertentwicklung des Immobilienportfolios erwartet wird. Weiter stärken die im letzten Sommer geschärfte Strategie und die hohe finanzielle Flexibilität das Potenzial von HIAG, mit Investitionen und Akquisitionen langfristig Mehrwert zu schaffen.

Telefonkonferenz und Live-Webcast

Am Dienstag, 3. März 2026, um 09.00 Uhr erläutern Marco Feusi, CEO, und Stefan Hilber, CFO, im Rahmen einer Telefonkonferenz mit Audio-Webcast das Jahresergebnis und beantworten Fragen.

Um an der Telefonkonferenz teilzunehmen, benützen Sie bitte die folgenden Nummern:

+41 58 310 50 00 (Schweiz/Europa) / +44 207 107 06 13 (UK).

Weitere internationale Nummern finden Sie hier: [Dial-in-Liste](#)

Unter dem folgenden Link kann am Webcast teilgenommen werden: [Link zum Webcast](#)

Aufzeichnung

Die Aufzeichnung des Webcast wird unter diesem Link verfügbar sein: [Link zur Aufzeichnung](#)

Kontakt

Marco Feusi
Chief Executive Officer
marco.feusi@hiag.com

Stefan Hilber
Chief Financial Officer
stefan.hilber@hiag.com

HIAG Immobilien Holding AG
Aeschenplatz 7
4052 Basel
T +41 61 606 55 00
www.hiag.com

Unternehmenskalender

23. April 2026	Ordentliche Generalversammlung
17. August 2026	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2026
24. September 2026	Capital Market Day
8. März 2027	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2026 & Nachhaltigkeitsbericht 2026

Über HIAG

HIAG ist eine führende, an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft mit einem Immobilienportfolio im Wert von insgesamt rund CHF 2.0 Mrd. Das Geschäftsmodell von HIAG umfasst die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien: Portfolio-/ Asset-Management, Arealentwicklung und Transaktions-Management. Wir investieren in Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen in wirtschaftsstarken Schweizer Regionen, bauen das Portfolio durch Entwicklungsprojekte und Zukäufe aus und sichern damit stabile Mieteinnahmen und eine wachsende Dividendenbasis. Das Transaktionsgeschäft bietet attraktives Gewinnpotenzial und ermöglicht effektives Kapital-Recycling. Mit diesem Geschäftsmodell bietet HIAG auf ihren Arealen für Menschen und Unternehmen ganzheitliche Lebensräume der Zukunft und schafft damit ökonomischen sowie ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert.

Disclaimer

Diese Medieninformation enthält zukunftsgerichtete Aussagen wie Projektionen, Vorhersagen und Schätzungen. Solche zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen gewissen Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen von den in dieser Medieninformation antizipierten Ergebnissen, Leistungen oder Ereignissen wesentlich abweichen. Leser sollten sich daher nicht auf diese zukunftsgerichteten Aussagen verlassen. Die in dieser Medieninformation enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf den heutigen Ansichten und Annahmen der HIAG Immobilien Holding AG. Die HIAG Immobilien Holding AG übernimmt keine Verpflichtung, diese Medieninformation zu aktualisieren oder zu ergänzen.