

## Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

### Medieninformation

#### HIAG im ersten Halbjahr 2025: Geschäftsmodell zeigt weiterhin seine Stärke – Gewinn deutlich gesteigert

- **Liegenschaftsertrag um 5.8% auf CHF 39.3 Mio. gesteigert**
- **Aufwertung des Gesamtportfolios um CHF 26.6 Mio.**
- **Hohe Reservationsquote beim Stockwerkeigentumsprojekt «Livingstone» in Cham**
- **Ergebnisbeitrag aus Devestitionen von CHF 3.5 Mio.**
- **Reingewinn um 23.3% auf CHF 44.6 Mio. gesteigert**
- **Starke Bilanz und hohe Finanzierungsflexibilität mit LTV netto von < 40%**
- **Geschärfte Strategie: Fokus auf nachhaltige Ertragssteigerung**

Basel, 18. August 2025 – HIAG setzte im ersten Halbjahr 2025 die erfolgreiche Entwicklung der letzten Jahre fort. Zum erfreulichen Ergebnis haben wiederum alle drei Geschäftsfelder beigetragen. Dank erfolgreichen Abschlüssen in der Projektentwicklung sowie einer dynamischen Vermarktung konnte der Liegenschaftsertrag gesteigert und im Vergleich zum Vorjahreszeitraum höhere Erfolge aus dem Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften erzielt werden. Hervorzuheben ist auch der Neubewertungserfolg, der massgeblich von Fortschritten in der Projektentwicklung beeinflusst wurde.

Das erste Halbjahr war nicht nur operativ erfolgreich. HIAG nutzte die gute Ausgangslage auch, um die Unternehmensstrategie zu schärfen. Dabei bleiben die drei Geschäftsfelder Arealentwicklung, Portfolio- / Asset-Management und Transaktionen unverändert zentrale Bestandteile der Strategie von HIAG, werden jedoch neu ausbalanciert. Das Bestandsportfolio soll mittel- bis langfristig deutlich ausgebaut und die Mieterträge nachhaltig gesteigert werden. Weiter will HIAG das Transaktionsgeschäft intensivieren und sich auf Entwicklungen mit attraktivem Risiko/Rendite Profil konzentrieren.

#### **Gestiegener Liegenschaftsertrag aufgrund erfolgreicher Projektabschlüsse**

Der Liegenschaftsertrag wurde gegenüber dem ersten Halbjahr des Vorjahres um CHF 2.2 Mio. bzw. 5.8% auf CHF 39.3 Mio. (H1 2024: CHF 37.1 Mio.) gesteigert. Dazu beigetragen haben neben Vermietungserfolgen von freien Flächen primär erfolgreiche Projektabschlüsse im Vorjahr sowie im Berichtszeitraum. Im Mai 2025 wurde der Bau des befahrbaren Gewerbehauses «Fahrwerk» in Winterthur (ZH) planmässig fertiggestellt und die bereits vermieteten Flächen sind übergeben worden. Der Leerstand im gesamten Immobilienportfolio lag per 1.7.2025 bei 4.4%, was nach wie vor vergleichsweise tief ist. Ohne Berücksichtigung des Anfangsleerstands der Liegenschaft «Fahrwerk» läge der Leerstand im Immobilienportfolio bei 2.5%.

#### **Neubewertungserfolg durch Fortschritte in der Immobilienentwicklung**

Neben der Fertigstellung der Gewerbeimmobilie «Fahrwerk» sind auch viele weitere Projekte vorangetrieben worden. Der Spatenstich für das Bürogebäude und das Produktions- und

Vertriebszentrum für den Mieter «OC Oerlikon» ist erfolgt und die Vorarbeiten für das Datacenter, das «Global Technical Realty (GTR)» als Baurechtsnehmerin in Eigenregie erstellt, haben ebenfalls im Berichtszeitraum begonnen; die Bauarbeiten schreiten planmässig voran. Der Bau der 140 Miet- und Stockwerkeigentumseinheiten im Rahmen der zweiten Etappe des Projekts «Chama» in Cham (ZG) kommt ebenfalls planmässig voran. Die Vermarktung des Stockwerkeigentumsprojekts «Livingstone» in Cham hat im Berichtszeitraum gestartet und stösst auf grosses Interesse. Aufgrund behördlicher Engpässe sind Beurkundungen erst ab der zweiten Jahreshälfte möglich, weshalb im ersten Halbjahr 2025 noch kein Ergebnis aus Verkauf von Eigentumswohnungen erfasst werden konnte. Im Berichtszeitraum wurde die Bauhöhe von 80 Metern des Wohnhochhauses «Alto» mit Gewerbesockel in Zürich-Altstetten erreicht. In den unteren Stockwerken wurde bereits die Fassade angebracht und mit dem Innenausbau begonnen. Die Vermarktung der Wohnungen wurde ebenfalls gestartet und stösst auf eine vielversprechende Nachfrage.

Im Zuge der Schärfung der Unternehmensstrategie wird auch die Projektpipeline analysiert, um Projekte zu priorisieren und das Projektportfolio zu bereinigen. Das geplante offene Investitionsvolumen der sich im Bau befindenden oder kurz vor Baustart stehenden Projekte beträgt rund CHF 202 Mio. Der erwartete Mietertrag aus diesen Projekten beläuft sich auf rund CHF 17 Mio. und mit dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten wird ein Erlös in der Höhe von rund CHF 154 Mio. angestrebt.

Die kontinuierlichen Fortschritte bei den Immobilienprojekten führten zu einer Netto-Aufwertung des Entwicklungsportfolios in der Höhe von CHF 17.2 Mio. bzw. 2.2% (H1 2024: CHF 10.6 Mio. bzw. 1.3%). Das Bestandsportfolio erfuhr eine Aufwertung in der Höhe von netto CHF 9.4 Mio. bzw. 0.8% (H1 2024: CHF 1.0 Mio. bzw. 0.1%), womit das Gesamtportfolio insgesamt um CHF 26.6 Mio. aufgewertet wurde.

### **Starker Transaktionsmarkt**

Die hohe Nachfrage nach Immobilien zeigt sich auch im Transaktionsmarkt. HIAG profitierte von diesem Momentum und veräusserte im ersten Halbjahr 2025 nicht mehr strategiekonforme Wohn- und Geschäftsliegenschaften zu Preisen, die durchschnittlich um rund 25% über den Buchwerten lagen. Insgesamt betrug der Erfolg aus dem Verkauf von Liegenschaften CHF 3.5 Mio., ein deutliches Plus zum Vergleichszeitraum des Vorjahres, in dem keine Liegenschaften verkauft worden waren.

### **EBIT und Reingewinn deutlich gesteigert**

Das EBIT von CHF 54.9 Mio. (H1 2024: CHF 45.7 Mio.) konnte im Vergleich zum Vorjahr um 20.0% gesteigert werden. Der erfreuliche Bewertungseffekt sowie die höheren Liegenschaftserträge und der höhere Erfolg aus dem Verkauf von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften vermochten den höheren Ertrag aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum im Vorjahr mehr als zu kompensieren. Auch die hohe Kostendisziplin trug wie in den Vorjahren zum guten Geschäftsergebnis bei. Die Finanzierungen profitierten vom aktuellen Zinsumfeld, das von sinkenden Zinsen geprägt ist. Die vorhandenen steuerlich nutzbaren Verlustvorträge führten auch im Berichtszeitraum zu einer deutlichen, liquiditätswirksamen Reduktion der laufenden Steuern.

HIAG steigerte im ersten Halbjahr 2025 den Reingewinn deutlich um 23.3% auf CHF 44.6 Mio. (H1 2024: CHF 36.2 Mio.). Bereinigt um die Neubewertungseffekte lag der Reingewinn bei CHF 20.5 Mio. (H1 2024: CHF 25.5 Mio.). Im Vorjahreshalbjahr waren massgebliche Erfolge aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen aus dem Projekt «Columbus» enthalten.

## **Solide Finanzlage**

Die Bilanz von HIAG ist mit einer Eigenkapitalquote von über 54.3% (31.12.2024: 55.2%) und einer hohen Finanzierungsflexibilität grundsolide. Der Loan-to-Value (LTV) betrug Mitte 2025 39.4% netto, was genügend Finanzierungsspielraum offenlässt (31.12.2024: LTV netto 37.3%) und deutlich unter der selbst definierten LTV-Obergrenze von 45% liegt. Die erfolgreiche Emission des ersten Green Bonds über CHF 100 Mio. im Januar 2025 stärkte die unternehmerische Flexibilität zusätzlich und unterstreicht das grosse Engagement von HIAG im Bereich der Nachhaltigkeit.

## **Neue Balance im bewährten Drei-Säulen-Geschäftsmodell**

HIAG nutzte die gute Ausgangslage mit einer äusserst soliden Finanzlage und einem guten Geschäftsgang, um die Unternehmensstrategie zu verfeinern und zu schärfen. Damit soll das Potenzial des Schweizer Immobilienmarkts noch gezielter realisiert und die Ertragsbasis langfristig substanziell gestärkt werden. Mit einem diversifizierten Immobilienportfolio, einer attraktiven Projektpipeline und einer hohen Transaktionskompetenz sowie einem qualifizierten und engagierten Mitarbeiterstab ist HIAG optimal dafür aufgestellt.

Die Strategie von HIAG basiert weiterhin auf den bewährten drei Säulen Arealentwicklung, Portfolio- / Asset-Management und Transaktionen, die allesamt eine hohe Wertschöpfung generieren. Mit der Schärfung der Strategie wurden diese Bereiche neu gewichtet. Die Liegenschaften im Bestandsportfolio gewinnen als stabile Einnahmequelle an Bedeutung, während mit intensivierten Transaktionsaktivitäten das Kapital-Recycling ausgebaut und zusätzliches Renditepotenzial erschlossen werden. Die Projektentwicklung bleibt ein starker Wachstums- und Ertragspfeiler, der das Bestands- und Transaktionsgeschäft mit attraktiven Zusatzrenditen ergänzt.

## **Positiver Ausblick für die zweite Jahreshälfte 2025**

Die Stimmung am Schweizer Immobilienmarkt dürfte in den kommenden Monaten positiv bleiben. Im Wohnsegment profitiert der Markt weiterhin von einer stabilen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen. Wermutstropfen dürfte der Gewerbesektor bleiben, wo aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten eine verhaltene Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen erwartet wird. Der Logistiksektor hingegen dürfte ein stabiles Wachstum zeigen. Zudem stützen die gesunkenen Zinsen und die Prognosen für weitere Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank SNB die Immobilienwerte und den Transaktionsmarkt. Deshalb erwartet HIAG für die zweite Jahreshälfte eine Fortsetzung der guten Geschäftsentwicklung. Die Fortschritte beim Bau des Wohnhochhauses «Alto» und auf dem «Campus Reichhold» sowie erfolgreiche Transaktionsaktivitäten werden die Erträge weiter stützen. Insbesondere werden die Beurkundungen der Eigentumswohnungen des Projekts «Livingstone» in der zweiten Etappe auf dem Areal «Chama» einen wesentlichen Erfolgsbeitrag leisten. Mit der geschärften Unternehmensstrategie, einer starken Bilanz und einer flexiblen Finanzierungsstruktur verfügt HIAG über optimale Voraussetzungen, um von der dynamischen Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts überdurchschnittlich zu profitieren.

## Telefonkonferenz und Live-Webcast

Am Montag, 18. August 2025, um 10.00 Uhr erläutern Marco Feusi, CEO, und Stefan Hilber, CFO, im Rahmen einer Telefonkonferenz mit Audio-Webcast das Halbjahresergebnis 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](mailto:marco.feusi@hiag.com)

Stefan Hilber  
Chief Financial Officer  
[stefan.hilber@hiag.com](mailto:stefan.hilber@hiag.com)

HIAG Immobilien Holding AG  
Aeschenplatz 7  
4052 Basel  
T +41 61 606 55 00  
[www.hiag.com](http://www.hiag.com)

## Unternehmenskalender

3. März 2026

Veröffentlichung Geschäftsbericht 2025 & Nachhaltigkeitsbericht 2025

23. April 2026

Ordentliche Generalversammlung

## 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 wirtschaftsstarke 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.