

Medienmitteilung

24. Februar 2026

Jahresergebnis per 31. Dezember 2025

Die PSP Swiss Property verzeichnet ein weiteres solides Geschäftsjahr mit einem starken operativen Ergebnis. Die Dividende wird um 5 Rappen auf CHF 3.95 pro Aktie erhöht.

Immobilienmarkt

Die Entwicklung des Schweizer Vermietungsmarkts für Geschäftsliegenschaften in unserem Marktsegment blieb 2025 insgesamt stabil. Eine spürbare Nachfrage bestand bei gut erschlossenen, hochwertigen Büroflächen mit nachhaltiger Ausrichtung – vor allem in etablierten Innenstadtlagen. Regional zeigte sich ein differenziertes Bild: In Zürich und Genf blieb das Interesse an zentral gelegenen Flächen intakt. Der Markt für Büroflächen in Bern und Lausanne blieb stabil, während in Basel das Überangebot weiter anhielt. Damit setzte sich die Trennung der Marktsegmente fort: Während Toplagen in den Zentren eine solide Nachfrage erfuhren, blieben periphere Standorte, ältere Büroobjekte sowie das Non-Food-Retail-Segment weiterhin mit strukturellen Herausforderungen konfrontiert. Das High-Street-Retail-Segment in Zürich entwickelte sich äusserst positiv.

Der Investitionsmarkt entwickelte sich im Verlauf des Jahres dynamischer: Nach einem zurückhaltenden Jahresbeginn setzte im weiteren Jahresverlauf eine deutliche Belebung ein. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch ein moderat gesunkenes Zinsniveau und verbesserte Finanzierungskonditionen; gleichzeitig führte eine selektivere Kreditvergabe dazu, dass Investoren mit hoher Eigenkapitalbasis beziehungsweise ausreichender Liquidität stärker in den Vordergrund traten. Im Fokus der Investoren standen weiterhin hochwertige Objekte an zentraler Lage mit stabilen Cashflows und nachhaltiger Positionierung, insbesondere in Zürich und Genf. In peripheren Lagen sowie bei älteren Objekten blieb die Situation anspruchsvoller. Entsprechend agieren wir bei der Prüfung von Akquisitionen weiterhin umsichtig. Im Vordergrund stehen Liegenschaften an Zentrumsanlagen, die unseren hohen Qualitätsanforderungen genügen und mittel- bis langfristiges Wertsteigerungspotenzial aufweisen.

Immobilienportfolio

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 umfasste das Immobilienportfolio der PSP Swiss Property einen Bilanzwert von CHF 10.1 Mrd. aus (Ende 2024: CHF 9.8 Mrd.) und bestand aus insgesamt 150 Anlageliegenschaften sowie 10 Entwicklungsliegenschaften.

In der Berichtsperiode 2025 resultierte eine Portfolioaufwertung um CHF 231.1 Mio. (2024: Aufwertung um CHF 171.0 Mio.). Von der gesamten Aufwertung entfielen CHF 230.2 Mio. auf das Anlageportfolio. Auf die Entwicklungsliegenschaften entfielen CHF 0.9 Mio. Der Aufwertung lagen insbesondere Vermietungserfolge im High-Street-Retail-Segment in Zürich und liegenschaftsspezifische Faktoren, wie Erwartungen an höhere Marktmieten, zugrunde (insbesondere für Objekte an besten Lagen).

Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio reduzierte sich um 2bp und belief sich per Ende 2025 auf 3.55% (nominal); darin enthalten ist eine Inflationsrate von 1.00% (Ende 2024: 3.82%; Inflationsrate 1.25%).

In der Berichtsperiode wurden keine Anlage- oder Entwicklungsliegenschaften gekauft und einzig die Liegenschaft des Gurten Brauerei Areals, Gurtenbrauerei 10–92 in Wabern bei Bern, wurde Ende September 2025 veräussert.

2025 wurden vier Anlageliegenschaften im «Quartier des Banques» in Genf und das «Löwenbräu Red» in Zürich zu Entwicklungsliegenschaften umklassifiziert. Fünf Liegenschaften in Wallisellen (Projekt «Richtipark») wurden als Entwicklungsliegenschaften zum Verkauf umklassifiziert. Die Projekte «Bollwerk» in Bern sowie «Quartier des Banques Arquebuse 8» in Genf wurden im Geschäftsjahr fertiggestellt und zurück ins Anlageportfolio umklassifiziert. Die Liegenschaft Igelweid 1 in Aarau wurde per Stichtag als zum Verkauf gehaltene Anlageliegenschaft klassifiziert und Anfang 2026 verkauft.

Derzeit bestehen die folgenden laufenden Projekte mit einer Investitionssumme ab CHF 10 Mio.:

«Hôtel des Postes», Lausanne: Die Liegenschaft am Place Saint-François 15, erbaut im Jahr 1900, wird einer umfassenden Sanierung unterzogen. Die Bauarbeiten befinden sich in der Schlussphase. In den vergangenen Monaten wurden unter anderem die Fassade sowie die gesamte Gebäudetechnik erneuert. Zudem wurde das Gebäude auf der Südseite erweitert und an das Fernheizsystem der Stadt Lausanne angeschlossen. Die geplante Investitionssumme beläuft sich auf rund CHF 55 Mio., wovon CHF 51.7 Mio. bereits beansprucht wurden. Der aktuelle Vermietungsstand beträgt 50%. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für Mitte 2026 vorgesehen. Die Schweizerische Post, welche in diesem Gebäude über viele Jahre eine Poststelle betrieben hatte, konnte erfreulicherweise als künftige Mieterin gehalten werden. Darüber hinaus konnten mehrere Mieter aus dem Finanzsektor sowie ein Ankermieter im Retail-Bereich gewonnen werden.

«TEC», Basel: Die Liegenschaft an der Grosspeterstrasse 24, die früher überwiegend von Swisscom als Betriebsgebäude genutzt wurde, wird seit dem dritten Quartal 2023 umfassend erneuert. Nach der Modernisierung der Gebäudetechnik liegt der aktuelle Schwerpunkt auf der Optimierung der Raumstruktur. Bis Mitte 2026 werden die Obergeschosse 2, 3 und 4 neu konzipiert und modernisiert. Die Investitionskosten belaufen sich auf rund CHF 11 Mio.

«Löwenbräu Red», Zürich: Das Bürogebäude auf dem Löwenbräu-Areal, Baujahr 2013, wurde in der Berichtsperiode umklassifiziert. Aufgrund seiner Mikrolage und der Marktentwicklung ist es für eine grossflächige Büronutzung künftig nur noch eingeschränkt geeignet. Geplant ist deshalb eine Umnutzung zu einem hotelnahen Konzept. Die Baueingabe hierfür erfolgte Ende August 2025; die Baubewilligung wird im ersten Halbjahr 2026 erwartet, die Fertigstellung für 2028. Das geplante Investitionsvolumen beträgt rund CHF 25 Mio. Nach durchgeführter Betreiberevaluation im Herbst 2025 stehen wir mit einem Hotelbetreiber in der Endverhandlung.

Ende 2025 betrug die Leerstandsquote 3.5% (Ende 2024: 3.2%). Von den 2026 auslaufenden Mietverträgen (CHF 37.9 Mio.) waren per Ende 2025 noch 16% offen. Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios belief sich Ende 2025 auf 4.9 Jahre, diejenige der zehn grössten Mieter, die 25% der Mieterträge ausmachen, auf 5.3 Jahre.

Konsolidiertes Jahresergebnis

Der Liegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 349.2 Mio. und lag damit um CHF 0.8 Mio. bzw. 0.2% unter dem Vorjahreswert (2024: CHF 350.0 Mio.). Auf vergleichbarer Basis (like-for-like) ergab sich ein Zuwachs von CHF 3.9 Mio. bzw. 1.3%, wovon CHF 2.9 Mio. bzw. 1.0% auf Indexanpassungen entfielen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurde einzig die Liegenschaft Gurtenbrauerei 10 – 92 in Wabern bei Bern veräussert. Daraus resultierte ein Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen von CHF 7.7 Mio. Gegenüber der Vorjahresperiode verminderte sich dennoch der Erlös aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften um CHF 6.4 Mio., und der Erfolg aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften nahm um CHF 1.0 Mio. ab.

Der Betriebsaufwand Liegenschaften konnte reduziert werden und betrug CHF 10.1 Mio. (2024: CHF 11.6 Mio.), entsprechend einem Rückgang von CHF 1.5 Mio. Ausschlaggebend waren insbesondere niedrigere Liegenschaftssteuern bei einer Genfer Liegenschaft infolge der Anerkennung eines Energiezertifikats. Demgegenüber zeigte sich beim Personalaufwand in Höhe von CHF 20.2 Mio. (2024: CHF 19.0 Mio.) sowie beim Betriebs- und Verwaltungsaufwand in Höhe von CHF 10.1 Mio. (2024: CHF 10.0 Mio.) ein leichter Anstieg. Der Nettofinanzierungsaufwand erhöhte sich um CHF 1.1 Mio. auf CHF 35.3 Mio. und blieb trotz des Anstiegs weiterhin auf einem niedrigen Niveau (2024: CHF 34.3 Mio.). Der Fremdkapitalkostensatz lag in den letzten vier Quartalen durchschnittlich bei 1.05% (Ende 2024: 1.03%).

Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge belief sich auf CHF 225.4 Mio. (2024: CHF 231.8 Mio.). Der entsprechende Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung darstellt, betrug CHF 4.91 (2024: CHF 5.05).

Der Reingewinn erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 33.5 Mio. bzw. 8.9% auf CHF 408.5 Mio. (2024: CHF 374.9 Mio.). Massgeblich hierfür war die höhere Portfolioaufwertung: In der Berichtsperiode belief sich diese auf CHF 231.1 Mio. und lag damit um CHF 60.1 Mio. über dem Vorjahreswert (2024: CHF 171.0 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug entsprechend CHF 8.91 (2024: CHF 8.17).

Per Ende 2025 lag das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) bei CHF 123.07 (Ende 2024: CHF 117.96). Der NAV vor Abzug latenter Steuern erreichte CHF 146.05 (Ende 2024: CHF 139.51).

Kapitalstruktur

Ende 2025 betrug das Eigenkapital CHF 5.645 Mrd., entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.5% (Ende 2024: CHF 5.411 Mrd. bzw. 54.5%). Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich auf CHF 3.370 Mrd. und entsprach damit 33.1% der Bilanzsumme (Ende 2024: CHF 3.385 Mrd. bzw. 34.1%). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz per Stichtag lag bei 1.04% (Ende 2024: 1.05%), die durchschnittliche Zinsbindung bei 3.3 Jahren (Ende 2024: 4.0 Jahre).

Am Ende der Berichtsperiode verfügte die PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlinien in Höhe von CHF 1.030 Mrd., wovon CHF 0.915 Mrd. auf zugesicherte Kreditlinien entfielen. Damit ist sowohl die laufende Geschäftstätigkeit als auch die Refinanzierung fälliger Verbindlichkeiten sowie die Finanzierung der geplanten Investitionen in Anlage- und Entwicklungsliegenschaften gewährleistet. Die PSP Swiss Property AG verfügt über ein Long Term Issuer Rating von Moody's mit A3 und stabilem Ausblick.

Nachhaltigkeit

Im Berichtsjahr wurden weitere Elemente unserer Nachhaltigkeitsstrategie ergänzt und die Transparenz im Reporting wurde weiter erhöht. Das Green-Bond-Framework wurde aktualisiert und um das Nachhaltigkeitskriterium RE-ESG-Plus von Wüest Partner AG ergänzt. Das so aktualisierte Framework wurde von Moody's als Second-Party-Opinion-Provider mit der Bewertung «Excellent» beurteilt. Zudem führten die portfolioweite Beurteilung im Rahmen des RE-ESG-Plus-Ratings sowie die erhöhte Transparenz bei der Erfassung von Abfallkennzahlen neu zu einem verbesserten GRESB-Rating von vier Sternen.

Unsere Nachhaltigkeitsziele sind langfristig ausgerichtet und werden schrittweise auf Ebene der einzelnen Liegenschaften umgesetzt. Der Fokus liegt auf der fortlaufenden Dekarbonisierung des Portfolios. Wesentliche Hebel sind der schrittweise Ersatz fossiler Heizsysteme, gezielte Sanierungsmassnahmen sowie die Einbindung der Mieterinnen und Mieter in ein nachhaltiges Nutzungsverhalten. Der Roll-out der Green Leases wurde im Berichtsjahr fortgesetzt. Die durchschnittlichen CO₂e-Emissionen (CO₂e/m²) lagen im Berichtsjahr bei 9.68 und damit um 8.7% über dem Vorjahr, bedingt durch einen einmaligen Effekt im Zusammenhang mit dem Hürlimann Areal im Zuge der Vorbereitung des Anschlusses an das Fernwärmenetz der Stadt Zürich. Insgesamt bewegen wir uns weiterhin im Rahmen des definierten Absenkpades und setzen unsere operativen Massnahmen konsequent um.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ende Januar 2026 wurde die Liegenschaft Igelweid 1 in Aarau verkauft. Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Hauptsächliche Anträge an die Generalversammlung vom 1. April 2026

Die hauptsächlichen Anträge werden beinhalten:

- Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 3.95 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.90).
- Wiederwahlen des bisherigen Präsidenten des Verwaltungsrats und aller bisherigen Mitglieder von Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss sowie Neuwahl von Herrn Dr. Martin Furrer, 1965, Rechtsanwalt, Schweizer Bürger, wohnhaft in Zumikon, Schweiz als neues, unabhängiges und nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats.
- Wiederwahl von Ernst & Young, Zürich, als Revisionsstelle und von Proxy Voting Services GmbH, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreterin.

Herr Dr. Furrer ist seit 1997 Rechtsanwalt bei Baker McKenzie Switzerland, Zürich (Partner seit 2002, Co-Managing Partner bzw. Managing Partner Schweiz von 2015 bis 2022 und Vorsitzender des Global Finance Committee von Baker McKenzie International seit 2024). Herr Dr. Furrer besitzt ausgezeichnete rechtliche und wirtschaftliche Immobilienmarkt- und Immobilientransaktionsexpertise, unternehmerische Führungs- und Leitungserfahrung und die erforderliche Unabhängigkeit. Er wird den Verwaltungsrat auch zusätzlich in Bezug auf Gesellschafts- und Kapital-/Finanzmarktrecht und in der Corporate-Governance verstärken.

Zur Biografie von Herrn Dr. Furrer siehe auch:

www.psp.info/unternehmen/governance/verwaltungsrat-geschaeftsleitung

Weiterführende Informationen und Erläuterungen zu den hauptsächlichen Anträgen finden sich auf www.psp.info/unternehmen/governance/generalversammlung/hauptsaechliche-antraege und zusammen mit den weiteren Anträgen in der Einladung zur ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2026, die voraussichtlich am 10. März 2026 veröffentlicht und per Post zugestellt wird.

Ausblick

Für das kommende Jahr gehen wir weiterhin von einer insgesamt positiven Entwicklung auf dem Schweizer Immobilienmarkt aus, insbesondere in unserem Hauptmarktsegment. Die Attraktivität des Vermietungsmarktes dürfte dort nach unserer Einschätzung erhalten bleiben; entsprechend rechnen wir mit einer weiterhin stabilen Mietnachfrage.

Der Transaktionsmarkt dürfte weiterhin von ähnlichen Rahmenbedingungen durch anhaltend niedrige Zinsen profitieren. Gleichzeitig bleibt das Angebot an hochwertigen Liegenschaften, die mit unserer strategischen Ausrichtung übereinstimmen, begrenzt. Vor diesem Hintergrund werden wir weiterhin selektiv am Markt auftreten und uns auf Opportunitäten konzentrieren, die mittel- bis langfristig Wertsteigerungspotenzial bieten.

Dank unserer starken Positionierung sollte es uns auch im Geschäftsjahr 2026 gelingen, ein solides Ergebnis zu erzielen und unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortzusetzen.

Für das Geschäftsjahr 2026 erwarten wir einen EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von CHF 310 Mio. (2025: CHF 302.0 Mio.). Beim Leerstand rechnen wir per Ende 2026 mit einer Quote von 3.5% (Ende 2025: 3.5%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2024	2025	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	349 978	349 226	-0.2%
EPRA like-for-like-Veränderung	%	3.6	1.3	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	170 971	231 120	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	1 021	0	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	14 089	7 712	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 290	5 308	
Reingewinn	CHF 1 000	374 949	408 473	8.9%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	231 779	225 421	-2.7%
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	304 923	301 995	-1.0%
EBITDA-Marge	%	85.0	85.1	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 923 841	10 177 746	2.6%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 410 719	5 644 929	4.3%
Eigenkapitalquote	%	54.5	55.5	
Eigenkapitalrendite	%	7.1	7.4	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 384 828	3 369 797	-0.4%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	34.1	33.1	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	154	150	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 528 575	9 610 060	0.9%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.6	
Netto-Rendite	%	3.2	3.2	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.2	3.5	
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	7	10	
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	304 192	506 288	66.4%

Personalbestand

Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	93/83	94/84	
-----------------------------	--------	-------	-------	--

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ³	CHF	8.17	8.91	8.9%
EPS ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF	5.05	4.91	-2.7%
EPRA-EPS ³	CHF	5.03	4.91	-2.5%
Ausschüttung pro Aktie ⁴	CHF	3.90	3.95	1.3%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁵	CHF	117.96	123.07	4.3%
NAV vor Abzug latenter Steuern ⁵	CHF	139.51	146.05	4.7%
EPRA-NRV ⁵	CHF	142.39	148.98	4.6%
Aktienkurs Periodenende	CHF	128.90	143.50	11.3%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2024 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2024.

2 Der «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem Reingewinn exklusive Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften) und damit verbundene Steuern. Der Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte) ist hingegen Bestandteil des «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge».

3 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

4 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2026 für das Geschäftsjahr 2025: Ausschüttung einer Dividende.

5 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Weitere Informationen

Giacomo Balzarini, CEO · Tel. +41 (0)44 625 59 59 · Mobile +41 (0)79 207 32 40
Vasco Cecchini, CCO & Head IR · Tel. +41 (0)44 625 57 23 · Mobile +41 (0)79 650 84 32

Bericht und Präsentation sind verfügbar unter

www.psp.info/downloads

Heute, 9 Uhr (CET): Telefonkonferenz (EN)

Registrierung (erforderlich): [hier](#)

Agenda

Ordentliche Generalversammlung 2026	1. April 2026
Publikation Q1 2026	12. Mai 2026
Publikation H1 2026	18. August 2026
Publikation Q1 – Q3 2026	10. November 2026
Publikation FY 2026	23. Februar 2027
Ordentliche Generalversammlung 2027	1. April 2027

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

Die PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 10.1 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist zum Stichtag einen Börsenwert von CHF 6.6 Mrd. aus. Die 94 Mitarbeitenden verteilen sich auf die Standorte Basel, Genf, Zug und Zürich.

Die PSP Swiss Property ist seit März 2000 an der Schweizer Börse, SIX Swiss Exchange, kotiert (Symbol: PSPN, Valor: 1829415, ISIN CH0018294154).

[Join us on LinkedIn](#)

None of the information in this press release constitutes an offer of securities for sale in the United States. Securities may not be offered or sold in the United States absent registration or an exemption from registration. None of the securities of the Company referred to in this press release have been or will be registered under the United States Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or under the applicable securities laws of any state or other jurisdiction of the United States.