

Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 Kotierungsreglement, SIX Exchange

Medienmitteilung

12. Mai 2026

Quartalsergebnis per 31. März 2026

Auch im ersten Quartal 2026 erzielt die PSP Swiss Property ein solides Geschäftsergebnis – der konsequente Fokus auf erstklassige Liegenschaften an besten Lagen bewährt sich.

Immobilienmarkt

Im ersten Quartal 2026 präsentierte sich der Schweizer Vermietungsmarkt für Geschäftsliegenschaften in unserem Segment insgesamt stabil. Weiterhin verzeichneten gut erschlossene, hochwertige und nachhaltig ausgerichtete zentrale Büroflächen eine rege Nachfrage. Regional zeigte sich ein differenziertes Bild. In Basel blieb das Überangebot bestehen, während sich die Büromärkte in Bern und Lausanne konstant entwickelten. Gleichzeitig blieb das Interesse an zentral gelegenen Flächen in Zürich und Genf ungebrochen hoch.

Die Segmentierung des Markts setzte sich damit weiter fort: Erstklassige Lagen in den Zentren profitierten von einer soliden Nachfrage, während periphere Standorte, ältere Büroobjekte sowie das Non-Food-Retail-Segment fortlaufend vor strukturellen Herausforderungen standen. Demgegenüber entwickelte sich das High-Street-Retail-Segment in Zürich unverändert beständig.

Der Investitionsmarkt war im ersten Quartal 2026 weiterhin von einer hohen Nachfrage nach erstklassigen Immobilienanlagen geprägt, während das Angebot an geeigneten Objekten begrenzt blieb. Das anhaltend moderate Zinsniveau sowie stabile Finanzierungsbedingungen wirkten unterstützend, auch wenn die weitere Zinsentwicklung mit Unsicherheiten behaftet bleibt. Gleichzeitig führte die weiterhin selektive Kreditvergabe dazu, dass Investoren mit hoher Eigenkapitalbasis beziehungsweise ausreichender Liquidität im Vorteil blieben.

Im Fokus der Investoren standen nach wie vor hochwertige Objekte in zentralen Lagen mit stabilen Cashflows und nachhaltiger Positionierung, insbesondere in Zürich und Genf. Demgegenüber blieb die Situation in peripheren Lagen sowie bei älteren Objekten anspruchsvoll.

Vor diesem Hintergrund prüfen wir Akquisitionsmöglichkeiten weiterhin mit der gebotenen Umsicht. Im Zentrum stehen Liegenschaften an erstklassigen Standorten, die unseren hohen Qualitätsanforderungen entsprechen und mittel- bis langfristiges Wertsteigerungspotenzial aufweisen.

Immobilienportfolio

Am 31. März 2026 hatte das Immobilienportfolio der PSP Swiss Property einen Bilanzwert von CHF 10.1 Mrd. und umfasste 148 Anlageliegenschaften und 11 Entwicklungsliegenschaften.

Im Q1 2026 haben wir die Anlageliegenschaft Igelweid 1 in Aarau verkauft. Mit dem Erwerb einer kleineren Arrondierungsparzelle in Wallisellen haben wir das bestehende Projekt «Richtipark» gezielt ergänzt, um dessen Vollständigkeit sicherzustellen und zusätzliche Synergien zu realisieren. In der Berichtsperiode wurden keine weiteren Anlage- oder Entwicklungsliegenschaften gekauft oder verkauft.

Die Liegenschaften Bern, Eigerstrasse 2 und Carouge GE, Route des Acacias 50, 52 wurden in das Entwicklungsportfolio umklassifiziert. Das Projekt «Quartier des Banques Rue Henriette-et-Jeanne-Rath 14 / Rue de Hesse 16bis» konnte fertiggestellt werden und wurde zurück in das Anlageportfolio klassifiziert.

Ende Q1 2026 betrug die Leerstandsquote 3.9% (Ende 2025: 3.5%). Von den 2026 auslaufenden Mietverträgen (CHF 37.9 Mio.) waren per Ende Q1 2026 noch 11% offen. Per Jahresende 2026 erwarten wir nach wie vor eine Leerstandsquote von 3.5%. Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug Ende Q1 2026 5.1 Jahre.

Aufgrund liegenschaftsspezifischer Faktoren haben wir per Ende März 2026 die Entwicklungsliegenschaft «Löwenbräu Red», Limmatstr. 250-254, 264, 266 in Zürich in Übereinstimmung mit unseren Rechnungslegungsgrundsätzen durch Wüest Partner neu bewerten lassen. Hieraus resultierte eine positive Marktwertanpassungen von CHF 13.5 Mio.

Nachfolgend werden ausgewählte laufende Projekte mit einer Investitionssumme ab CHF 10 Mio. beschrieben:

«Hôtel des Postes», Lausanne: Die Liegenschaft am Place Saint-François 15 (Baujahr 1900) befindet sich in der Schlussphase einer umfassenden Sanierung. In den vergangenen Monaten wurden unter anderem die Fassade erneuert sowie die gesamte Gebäudetechnik modernisiert. Zudem erfolgte eine Erweiterung auf der Südseite und der Anschluss an das Fernheizsystem der Stadt Lausanne. Die geplanten Investitionen belaufen sich auf rund CHF 55 Mio., wovon CHF 53.1 Mio. bereits investiert wurden. Die Fertigstellung ist für Mitte 2026 vorgesehen. Die langjährige Nutzerin Schweizerische Post konnte als Mieterin gehalten werden. Zusätzlich wurden mehrere Mieter aus dem Finanzsektor sowie ein Ankermieter im Retail-Bereich gewonnen. Der Vermietungsstand liegt bei 60%, weitere Vermietungen sind derzeit im Gange.

«Löwenbräu Red», Zürich: Wir planen die Umnutzung zu einem Hotelkonzept. Die Baueingabe erfolgte Ende August 2025 und wurde im Q1 rechtskräftig bewilligt. Aufgrund des ausgewählten Hotelkonzepts erfolgt im Q2 2026 eine Abänderungseingabe. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt CHF 25 Mio. Die Verhandlungen mit einem Hotelbetreiber konnten erfolgreich abgeschlossen werden: Ende März haben wir mit Althoff Hotels einen Mietvertrag unterzeichnet, die am Standort ein URBAN LOFT Hotel mit 173 Zimmern betreiben werden.

«Eigerstrasse», Bern: Das Projekt an der Eigerstrasse 2 umfasst die Totalsanierung und Neupositionierung der zentrumsnahen Liegenschaft. Es ist geplant, die Büroliegenschaft grösstenteils zu Serviced Apartments umzunutzen. Die aktuelle Planung sieht 125 Einheiten mit unterschiedlichen Wohnungstypen vor. Vorgesehen ist ein Single-Tenant-Betreibermodell. Das Baubewilligungsverfahren läuft derzeit. Die Betreiberevaluation ist im Gange. Die Investitionssumme beträgt ca. CHF 20 Mio. Die Fertigstellung ist für Ende 2028 geplant.

«Richtipark», Wallisellen: Es laufen zurzeit exklusive Verkaufsverhandlungen mit einem institutionellen Investor.

Konsolidiertes Quartalsergebnis

Der Liegenschaftsertrag stieg in der Berichtsperiode um CHF 0.6 Mio. oder 0.7% auf CHF 87.5 Mio. im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode (Q1 2025: CHF 86.9 Mio.). Like-for-like stieg der Liegenschaftsertrag um CHF 0.5 Mio. oder 0.6% (Q1 2025: CHF 1.3 Mio. oder 1.7%).

Der Betriebsaufwand für die Liegenschaften stieg gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 0.7 Mio. auf CHF 2.4 Mio. (Q1 2025: CHF 1.8 Mio.). Für die Abweichung ausschlaggebend waren insbesondere niedrigere Liegenschaftssteuern bei einer Genfer Liegenschaft infolge der letztjährigen Anerkennung eines Energiezertifikats. Der Personalaufwand sank leicht um CHF 0.1 Mio. auf CHF 5.1 Mio. (Q1 2025: CHF 5.2 Mio.), der Betriebs- und Verwaltungsaufwand erhöhte sich geringfügig um CHF 0.1 Mio. auf CHF 2.6 Mio. (Q1 2025: CHF 2.5 Mio.). Der Nettofinanzierungsaufwand verzeichnete einen marginalen Anstieg um 0.2% auf CHF 8.7 Mio. (Q1 2025: CHF 8.7 Mio.). Die Finanzierungskosten waren mit einem Fremdkapitalkostensatz von 1.04% über die letzten vier Quartale relativ betrachtet weiterhin tief (Ende 2025: 1.05%).

Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 4.2 Mio. oder 8.4% auf CHF 54.2 Mio. (Q1 2025: CHF 50.0 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, lag bei CHF 1.18 (Q1 2025: CHF 1.09). Der Reingewinn erhöhte sich um CHF 4.2 Mio. oder 7.0% auf CHF 64.8 Mio. (Q1 2025: CHF 60.6 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.41 (Q1 2025: CHF 1.32).

Die Zunahme von Gewinn ohne Liegenschaftserfolge und Reingewinn im Vergleich zur Vorjahresperiode erklärt sich im Wesentlichen durch den geringeren Steueraufwand in Höhe von CHF 14.4 Mio. (Q1 2025: CHF 18.9 Mio.). Im Q1 2025 führte eine Erhöhung des Steuersatzes im Kanton Genf zu einem um CHF 4.8 Mio. höheren latenten Steueraufwand.

Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug per Ende Q1 2026 CHF 124.47 (Ende 2025: CHF 123.07). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 147.59 (Ende 2025: CHF 146.05).

Kapitalstruktur

Per Ende Q1 2026 betrug das Eigenkapital CHF 5.709 Mrd., entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.9% (Ende 2025: CHF 5.645 Mrd. bzw. 55.5%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.536 Mrd. bzw. 34.0% der Bilanzsumme (Ende 2025: CHF 3.370 Mrd. bzw. 33.1%). Das Verhältnis von Nettofinanzverbindlichkeiten unter Berücksichtigung der flüssigen Mittel von CHF 244.5 Mio. zum Immobilienwert lag per Ende Q1 2026 bei 33.1% (Ende 2025: 33.6%). Per Ende Q1 2026 betrug der durchschnittliche Stichtags-Fremdkapitalkostensatz 1.03% (Ende 2025: 1.04%). Die durchschnittliche Zinsbindung lag bei 3.1 Jahre (Ende 2025: 3.3 Jahre).

Die PSP Swiss Property verfügte am Ende der Berichtsperiode über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien in Höhe von CHF 915 Mio. (Ende 2025: CHF 915 Mio.). 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 hat von Moody's ein Long Term Issuer Rating A3 (Ausblick stabil).

Nachhaltigkeit – Green Bond Report

Auch im ersten Quartal 2026 haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterverfolgt. Das im Geschäftsjahr 2025 aktualisierte Green-Bond-Framework mit «Excellent»-Bewertung von Moody's sowie das verbesserte GRESB-Rating von vier Sternen bestätigen die Fortschritte in der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Dieses berücksichtigt die jüngsten Entwicklungen im Bereich der ESG-Bewertung (Environmental, Social, Governance) unserer Liegenschaften. Im Fokus steht unverändert die Dekarbonisierung des Portfolios durch den Ersatz fossiler Heizsysteme, gezielte Sanierungen und die verstärkte Einbindung der Mieterschaft, unter anderem über Green Leases. Die CO₂e-Emissionen liegen weiterhin im Rahmen des definierten Absenkpades.

Detaillierte Informationen zur Umsetzung finden sich in dem am 12. Mai 2026 veröffentlichten Green Bond Report. Die Dokumente zur Nachhaltigkeit sind unter www.psp.info abrufbar. Der Green Bond Report wird jährlich im Rahmen der Q1-Publikation veröffentlicht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 1. April 2026 erfolgte am 9. April 2026 eine Dividendenzahlung von CHF 3.95 brutto pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 181.2 Mio. (Vorjahr: CHF 3.90 brutto pro Aktie bzw. insgesamt CHF 178.9 Mio.).

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick

Trotz den aktuellen weltpolitischen Unsicherheiten erwarten wir für das Geschäftsjahr 2026 weiterhin eine insgesamt positive Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts, insbesondere in unserem Hauptmarktsegment. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen an zentralen Lagen dürfte stabil bleiben, da die Attraktivität des Vermietungsmarkts nach unserer Einschätzung unverändert hoch ist.

Der Transaktionsmarkt wird weiterhin durch eine hohe Investorennachfrage gestützt und profitiert von einem moderaten Zinsumfeld, auch wenn die weitere Zinsentwicklung mit Unsicherheiten behaftet sein dürfte. Gleichzeitig bleibt das Angebot an Liegenschaften, die unseren strategischen Anforderungen entsprechen, begrenzt. Entsprechend treten wir weiterhin selektiv am Markt auf und konzentrieren uns auf Opportunitäten mit mittel- bis langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Mit unserer starken Positionierung in den führenden Schweizer Wirtschaftszentren sehen wir uns gut gerüstet, auch im Jahr 2026 ein solides Ergebnis zu erzielen und unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortzuführen.

Beim EBITDA ohne Liegenschaftserfolge gehen wir für das Geschäftsjahr 2026 unverändert von CHF 310 Mio. (2025: CHF 302.0 Mio.) aus. Für den Leerstand erwarten wir per Ende 2026 weiterhin eine Quote von 3.5% (Ende 2025: 3.5%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2025	Q1 2025	Q1 2026	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	349 226	86 912	87 493	0.7%
EPRA-like-for-like-Veränderung	%	1.3	1.7	0.6	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	231 120	13 725	13 488	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	7 712	0	295	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	5 308	573	395	
Reingewinn	CHF 1 000	408 473	60 568	64 783	7.0%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	225 421	49 987	54 186	8.4%
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	301 995	74 644	74 377	-0.4%
EBITDA-Marge	%	85.1	85.3	84.6	
Bilanzsumme	CHF 1 000	10 177 746		10 406 476	2.2%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 644 929		5 709 004	1.1%
Eigenkapitalquote	%	55.5		54.9	
Eigenkapitalrendite	%	7.4		4.6	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 369 797		3 535 947	4.9%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	33.1		34.0	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	150		148	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 610 060		9 539 134	-0.7%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.7	3.6	
Netto-Rendite	%	3.2	3.3	3.2	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.5		3.9	
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	10		11	
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	506 288		599 708	18.5%
Personalbestand					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	94/84		94/84	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ³	CHF	8.91	1.32	1.41	7.0%
EPS ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF	4.91	1.09	1.18	8.4%
EPRA-EPS ³	CHF	4.91	1.09	1.18	8.3%
Ausschüttung pro Aktie ⁴	CHF	3.95	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁵	CHF	123.07		124.47	1.1%
NAV vor Abzug latenter Steuern ⁵	CHF	146.05		147.59	1.1%
EPRA-NRV ⁵	CHF	148.98		150.66	1.1%
Aktienkurs Periodenende	CHF	143.50		158.50	10.5%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 31. März 2025 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2025.

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 Für das Geschäftsjahr 2025. Barauszahlung erfolgte am 9. April 2026.

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

Publikation H1 2026	18. August 2026
Publikation Q1-Q3 2026	10. November 2026
Publikation FY 2026	16. Februar 2027
Ordentliche Generalversammlung 2027	1. April 2027
Publikation Q1 2027	11. Mai 2027
Publikation H1 2027	17. August 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 wies zum Stichtag einen Börsenwert von CHF 7.3 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.