

Medienmitteilung

11. November 2025

Quartalsergebnis per 30. September 2025

Solides Ergebnis in den ersten drei Quartalen 2025 spiegelt die robuste Entwicklung unseres Portfolios wider.

Immobilienmarkt

In der Berichtsperiode zeigte sich die Entwicklung des Schweizer Vermietungsmarkts für Geschäftsliegenschaften in unserem Marktsegment insgesamt stabil. Eine spürbare Nachfrage bestand bei gut erschlossenen, hochwertigen Büroflächen mit nachhaltiger Ausrichtung – vor allem an etablierten Innenstadtlagen. Regional ergab sich ein differenziertes Bild: In Zürich und Genf blieb das Interesse an zentral gelegenen Flächen grundsätzlich intakt, zeigte sich jedoch selektiv. Bern und Lausanne entwickelten sich stabil. In Basel hielt das Überangebot an Mietflächen weiter an. Somit setzte sich die Trennung der Marktsegmente auch im dritten Quartal fort: Während Toplagen in den Zentren eine solide Nachfrage erfuhren, waren periphere Standorte und ältere Büroobjekte mit strukturellen Herausforderungen konfrontiert. High Street Retail entwickelt sich weiterhin positiv.

Zu Beginn des Jahres 2025 blieb der Investitionsmarkt für Geschäftsliegenschaften noch zurückhaltend. Im Verlauf des zweiten Quartals jedoch setzte eine deutliche Belebung ein, die sich im dritten Quartal festigte. Getragen wurde diese Entwicklung von einem moderat gesunkenen Zinsniveau und verbesserten Finanzierungskonditionen. Auf der anderen Seite führte die selektivere Kreditvergabe der Banken dazu, dass Investoren mit hoher Eigenkapitalbasis oder ausreichender Liquidität in den Vordergrund traten. Im Fokus der Investoren standen weiterhin hochwertige Objekte an zentraler Lage, mit stabilen Cashflows und nachhaltiger Ausrichtung. In Zürich und Genf war die Nachfrage nach solchen Objekten unverändert hoch. In peripheren Lagen sowie bei älteren Objekten blieb die Situation hingegen anspruchsvoll. Das anhaltende Investoreninteresse in den Toplagen spiegelte sich in tendenziell höheren Marktpreisen bzw. tieferen Renditen wider.

Die PSP Swiss Property agiert bei Akquisitionen weiterhin umsichtig: Wir fokussieren uns auf qualitativ hochwertige Objekte an Zentrumsanlagen mit mittel- bis langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Immobilienportfolio

Zum Stichtag 30. September 2025 wies das Portfolio der PSP Swiss Property einen Bilanzwert von CHF 10.0 Mrd. aus (Ende 2024: CHF 9.8 Mrd.) und bestand aus insgesamt 149 Anlageliegenschaften sowie 11 Entwicklungsliegenschaften.

Unsere interne Wertanalyse auf substanzielle Wertveränderungen aufgrund liegenschaftsspezifischer Faktoren ergab per Ende September 2025 keinen Neubewertungsbedarf durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten. Im ersten Halbjahr 2025 ergab die Neubewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten insgesamt eine Aufwertung um CHF 113.4 Mio. Davon entfielen CHF 111.7 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 1.7 Mio. auf die Entwicklungsliegenschaften. Die Aufwertung resultierte hauptsächlich aus der positiven Entwicklung der Anlageliegenschaften an Zentrumsanlagen in Zürich. Der durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio sank per Mitte 2025 infolge einer Anpassung der Inflationserwartung durch den Bewerter um 0.25% nominal auf 3.56% (Ende 2024: 3.82%) und blieb real unverändert bei 2.54% (Ende 2024: 2.54%).

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

Bereits im ersten Halbjahr 2025 wurden vier Anlageliegenschaften im Quartier des Banques in Genf und das «Löwenbräu Red» in Zürich zu Entwicklungsliegenschaften und fünf Liegenschaften in Wallisellen (Projekt «Richtipark») als Entwicklungsliegenschaften zum Verkauf umklassifiziert. Das Projekt «Bollwerk» an der Liegenschaft Bollwerk 15 in Bern wurde im dritten Quartal fertiggestellt und zurück ins Anlageportfolio umklassiert. Darüber hinaus fanden im dritten Quartal keine weiteren Umklassifizierungen statt.

In der Berichtsperiode befanden sich die folgenden Projekte in Ausführung:

«Hôtel des Postes», Lausanne: Seit Anfang 2024 wird die Liegenschaft an der Place Saint-François 15, erbaut im Jahr 1900, einer umfassenden Sanierung unterzogen. Im Rahmen der Arbeiten werden sowohl die Fassade als auch die gesamte Gebäudetechnik erneuert. Die bauliche Erweiterung auf der Südseite dient dem künftigen Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Lausanne. Die Investitionen betragen rund CHF 55 Mio. Der Abschluss der Renovationsarbeiten wird Anfang 2026 erwartet.

«Quartier des Banques», Genf: Vier ehemalige Bankgebäude an hervorragender Lage werden umfassend saniert und modernisiert. Insgesamt werden rund CHF 21 Mio. in die folgenden Projekte investiert: «Quartier des Banques Arquebuse 8»: Baubeginn Q1 2025, Fertigstellung Q4 2025. Investitionssumme rund CHF 3 Mio. Die Nachfrage ist solide; es laufen bereits Verhandlungen mit mehreren potenziellen Mietern. «Quartier des Banques Henriette-et-Jeanne-Rath 14»: Baubeginn Q1 2025, Fertigstellung Anfang 2026. Investitionssumme rund CHF 6 Mio. Die Liegenschaft ist bereits vollständig wiedervermietet. «Quartier des Banques Jean-Petitot 12»: Baubeginn geplant Q4 2025, Fertigstellung Mitte 2026. Investitionssumme rund CHF 6 Mio. «Quartier des Banques Jean-Petitot 15»: Baubeginn geplant Q4 2025, Fertigstellung Mitte 2026. Investitionssumme rund CHF 6 Mio.

«Löwenbräu Red», Zürich: Das Bürogebäude auf dem Löwenbräu-Areal, Baujahr 2013, wurde in der Berichtsperiode umklassifiziert. Aufgrund seiner Mikrolage und Gebäudestruktur ist es für eine grossflächige Büronutzung künftig nur noch eingeschränkt geeignet. Geplant ist deshalb eine Umnutzung zu Serviced Apartments. 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.

«Richtipark», Wallisellen: Anfang April 2025 hat die Gemeindeversammlung von Wallisellen die Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) verabschiedet. Damit wurde das Areal «Richtipark» mit seinen fünf Büroliegenschaften von einer Industrie- und Gewerbezone in eine Zone mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) überführt. Auf dem rund 24'000 m² grossen Grundstück mit einer Nutzfläche von etwa 38'000 m² können künftig bis zu 75 % Wohnnutzung realisiert werden, wovon 30 % auf preisgünstiges Wohnen entfallen.

Per 30. September 2025 belief sich die Leerstandsquote auf 4.3% (Ende 2024: 3.2%). Von den im Jahr 2025 auslaufenden Mietverträgen im Umfang von CHF 28.3 Mio. waren zum Stichtag noch 3% nicht verlängert.

Zum Ende der ersten neun Monate 2025 betrug die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge (WAULT, weighted average unexpired lease term) im Gesamtportfolio 5.0 Jahre. Bei den zehn grössten Mietern, die zusammen 25% der Mieterträge generieren, lag die WAULT bei 5.5 Jahren.

Konsolidiertes Quartalsergebnis

Der Liegenschaftsertrag lag in der Berichtsperiode bei CHF 261.4 Mio. und damit um CHF 0.6 Mio. bzw. 0.2% unter dem Vorjahreswert (Q1–Q3 2024: CHF 262.0 Mio.). Auf vergleichbarer Basis (like-for-like) resultierte ein Zuwachs von CHF 3.6 Mio. bzw. 1.6%, wovon CHF 2.2 Mio. bzw. 1.0% auf Indexanpassungen entfielen.

Die Liegenschaft Gurtenbrauerei 10–92 in Wabern bei Bern wurde Ende September 2025 veräussert, was zu einem Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in Höhe von CHF 7.7 Mio. führte. Verglichen mit der Vorjahresperiode resultierte dennoch ein Rückgang des Erlöses aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften um CHF 3.6 Mio. sowie eine Abnahme des Erfolgs aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften um CHF 1.0 Mio.

Der Betriebsaufwand Liegenschaften reduzierte sich auf CHF 7.2 Mio. (Q1–Q3 2024: CHF 8.7 Mio.), was einem Rückgang von CHF 1.5 Mio. entspricht. Ausschlaggebend waren insbesondere tiefere Liegenschaftssteuern bei einer Genfer Liegenschaft aufgrund der Anerkennung eines Energiezertifikats. Ein leichter Anstieg zeigte sich dagegen beim Personalaufwand (CHF 0.5 Mio.) und beim Betriebs- und Verwaltungsaufwand (CHF 0.3 Mio.). Der Nettofinanzierungsaufwand erhöhte sich um CHF 1.2 Mio. auf CHF 26.4 Mio., blieb jedoch mit einem durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz per Stichtag von 0.98% weiterhin tief (Ende 2024: 1.05%).

Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge betrug CHF 166.2 Mio. und lag damit um CHF 4.1 Mio. bzw. 2.4% unter dem Vorjahreswert (Q1–Q3 2024: CHF 170.3 Mio.). Der entsprechende Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung darstellt, lag bei CHF 3.62 (Q1–Q3 2024: CHF 3.71).

Der Reingewinn erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 33.5 Mio. bzw. 14.8% auf CHF 259.5 Mio. (Q1–Q3 2024: CHF 225.9 Mio.). Der Grund hierfür lag im Wesentlichen in der im Vergleich zum Vorjahr um CHF 52.0 Mio. höheren Portfolioaufwertung in Höhe von CHF 113.4 Mio. (Q1–Q3 2024: CHF 61.4 Mio.). Der Gewinn pro Aktie belief sich entsprechend auf CHF 5.66 (Q1–Q3 2024: CHF 4.93).

Zum Stichtag 30. September 2025 lag das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value, NAV) bei CHF 119.76 (Ende 2024: CHF 117.96). Der NAV vor Abzug latenter Steuern erreichte CHF 142.18 (Ende 2024: CHF 139.51).

Kapitalstruktur

Zum Stichtag 30. September 2025 betrug das Eigenkapital CHF 5.493 Mrd., entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.3% (Ende 2024: CHF 5.411 Mrd. bzw. 54.5%). Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich auf CHF 3.470 Mrd. und entsprach damit 34.3% der Bilanzsumme (Ende 2024: CHF 3.385 Mrd. bzw. 34.1%). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz per Stichtag lag bei 0.98% (Ende 2024: 1.05%), die durchschnittliche Zinsbindung bei 3.4 Jahren (Ende 2024: 4.0 Jahre).

Am Ende der Berichtsperiode verfügte die PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlinien in Höhe von CHF 1 030 Mio., wovon 915 Mio. 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 – Green Bond Report

In der Berichtsperiode hat die PSP Swiss Property ihr aktualisiertes Green Bond Framework veröffentlicht. Es legt klare Investitionskriterien für umweltfreundliche Immobilienprojekte fest – insbesondere in den Bereichen Energieeffizienz, erneuerbare Energien und zertifizierte Gebäude – und unterstreicht das langfristige Nachhaltigkeitsengagement des Unternehmens. Ergänzend wurde der Green Bond Report 2024 publiziert, welcher transparente Informationen zur Mittelverwendung, Portfolioallokation sowie zu den Umweltwirkungen enthält. Damit stärkt die PSP Swiss Property ihren Green-Finance-Ansatz und belegt ihr überprüfbares Engagement für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Beide Dokumente sind unter www.psp.info abrufbar.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt.

Ausblick

Für das laufende Jahr gehen wir weiterhin von einer positiven Entwicklung auf dem Schweizer Immobilienmarkt aus, insbesondere in unserem Hauptmarktsegment. Die Attraktivität des Vermietungsmarktes wird nach unserer Einschätzung weitgehend erhalten bleiben, weshalb wir von einer weiterhin stabilen Mietnachfrage ausgehen.

Der Transaktionsmarkt dürfte nach wie vor durch anhaltend niedrige Zinsen profitieren. Die Renditen für qualitativ hochstehende Liegenschaften an erstklassigen Lagen könnten nochmals leicht sinken und den Transaktionsmarkt stärken. Gleichzeitig bleibt das Angebot an hochwertigen Liegenschaften, die mit unserer strategischen Ausrichtung übereinstimmen, begrenzt. Vor diesem Hintergrund agieren wir als Käufer weiterhin mit Zurückhaltung und konzentrieren uns gezielt auf Objekte, die mittel- bis langfristig Wertsteigerungspotenzial bieten.

In unseren Hauptmärkten sind wir bestens positioniert. Diese sollte uns ermöglichen, im Geschäftsjahr 2025 ein solides Ergebnis zu erzielen und unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortzusetzen.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir weiterhin einen EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 300 Mio. (2024: CHF 304.9 Mio.). Beim Leerstand rechnen wir per Ende 2025 unverändert mit einer Quote von 3.5% (Ende Q3 2025: 4.3%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2024	Q1-Q3 2024	Q1-Q3 2025	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	349 978	261 975	261 392	-0.2%
EPRA-like-for-like-Veränderung	%	3.6	3.7	1.6	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	170 971	61 371	113 379	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	1 021	1 021	0	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	14 089	11 288	7 712	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 290	5 644	4 823	
Reingewinn	CHF 1 000	374 949	225 940	259 482	14.8%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	231 779	170 334	166 238	-2.4%
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	304 923	228 961	227 216	-0.8%
EBITDA-Marge	%	85.0	84.9	85.2	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 923 841		10 115 030	1.9%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 410 719		5 493 300	1.5%
Eigenkapitalquote	%	54.5		54.3	
Eigenkapitalrendite	%	7.1	5.7	6.3	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 384 828		3 469 685	2.5%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	34.1		34.3	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	154		149	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 528 575		9 450 077	-0.8%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.8	3.6	
Netto-Rendite	%	3.2	3.3	3.3	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.2		4.3	
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	7		11	
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	304 192		532 556	75.1%

Personalbestand

Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	93/83		93/82	
-----------------------------	--------	-------	--	-------	--

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ³	CHF	8.17	4.93	5.66	14.8%
EPS ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF	5.05	3.71	3.62	-2.4%
EPRA-EPS ⁴	CHF	5.03	3.69	3.62	-2.1%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.90 ⁴	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁵	CHF	117.96		119.76	1.5%
NAV vor Abzug latenter Steuern ⁵	CHF	139.51		142.18	1.9%
EPRA-NRV ⁵	CHF	142.39		145.11	1.9%
Aktienkurs Periodenende	CHF	128.90		136.70	6.1%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. September 2024 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2024.

2 «Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem Reingewinn exklusive Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften und damit verbundene Steuern. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge».

3 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

4 Für das Geschäftsjahr 2024. Barauszahlung erfolgte am 9. April 2025.

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 FY 2025	24. Februar 2026
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

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

Die PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 10.0 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist zum Stichtag einen Börsenwert von CHF 6.3 Mrd. aus. Die 93 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.