

Medienmitteilung

18. August 2026

Halbjahresergebnis per 30. Juni 2026

Die PSP Swiss Property erzielte im ersten Halbjahr 2026 ein erfreuliches Geschäftsergebnis. Der Fokus auf hochwertige Liegenschaften an erstklassigen Standorten bewährt sich. Die nach dem Verkauf des Entwicklungsprojekts «Richtipark» erhöhte EBITDA-Guidance für das Geschäftsjahr 2026 von CHF 335 Mio. wird bestätigt. Moody's Ratings erhöht das Rating der PSP Swiss Property AG von A3 auf A2.

Immobilienmarkt

Im ersten Halbjahr 2026 zeigte sich der Schweizer Vermietungsmarkt für Geschäftsliegenschaften in unserem Segment weiterhin robust. Die Nachfrage nach gut erschlossenen, hochwertigen und nachhaltig ausgerichteten Büroflächen an zentralen Standorten blieb hoch, jedoch mit regionalen Unterschieden und unterschiedlichen Entwicklungen in einzelnen Marktsegmenten. Während sich die Büromärkte in Bern und Lausanne stabil entwickelten, blieb die Nachfrage in Basel vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Flächenangebots gedämpft. In Zürich und Genf hielt die hohe Nachfrage nach zentral gelegenen Flächen an. Überhaupt profitierten erstklassige Lagen in den Wirtschaftszentren weiterhin von einer soliden Nachfrage, wohingegen periphere Standorte, ältere Bürogebäude sowie das Non-Food-Retail-Segment strukturell anspruchsvoll blieben. Das High-Street-Retail-Segment entwickelte sich weiterhin sehr gut.

Der Investitionsmarkt war im ersten Halbjahr 2026 von einer anhaltend hohen Nachfrage nach erstklassigen Immobilienanlagen geprägt. Das Interesse der Investoren richtete sich unverändert auf hochwertige Objekte an zentralen Lagen mit nachhaltiger Positionierung und langfristig stabilen Cashflows, insbesondere in Zürich und Genf. Diesem begrenzten Angebot stand eine unverändert hohe Investitionsbereitschaft gegenüber. Das stabile Zinsumfeld sowie weiterhin günstige Finanzierungskonditionen wirkten weiterhin unterstützend.

Gleichzeitig blieb die Kreditvergabe selektiv, was Investoren mit einer soliden Eigenkapitalbasis beziehungsweise hoher Liquidität bevorteilte. Das Marktumfeld für Liegenschaften an peripheren Standorten sowie für ältere Objekte blieb hingegen herausfordernd.

Vor diesem Hintergrund verfolgen wir unsere Akquisitionsstrategie weiterhin mit der gebotenen Disziplin. Im Fokus stehen nach wie vor hochwertige Liegenschaften an erstklassigen Standorten, die mittel- bis langfristiges Wertsteigerungspotenzial bieten.

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Immobilienportfolios betrug per Ende H1 2026 CHF 10.2 Mrd. (Ende 2025: CHF 10.1 Mrd.) und die Leerstandsquote erhöhte sich temporär auf 4.0% (Ende 2025: 3.5%). Das Portfolio umfasste 148 Anlageliegenschaften und 11 Entwicklungsliegenschaften.

Im Q2 2026 wurde das Entwicklungsprojekt «Richtipark» in Wallisellen, bestehend aus vier Parzellen mit fünf Geschäftshäusern und einer Grundstücksfläche von insgesamt rund 27 000 m², zu einem Verkaufspreis von CHF 150 Mio. verkauft. Zusätzlich zum Verkaufspreis wurden Earn-out-Zahlungen von bis zu CHF 24.75 Mio. vereinbart, die von verschiedenen Faktoren abhängig sind. Ebenfalls im Q2 2026 wurde die Liegenschaft Schützengasse 1 / Beatengasse 4 in Zürich zu einem Kaufpreis von CHF 75 Mio. erworben. Der Kaufpreis könnte sich infolge eines Earn-out-Faktors um CHF 5 Mio. erhöhen.

Im Q1 2026 veräusserten wir die Anlageliegenschaft Igelweid 1 in Aarau und ergänzten das Entwicklungsprojekt «Richtipark» vor dessen Verkauf durch den Erwerb einer kleineren Arrondierungsparzelle in Wallisellen. In der Berichtsperiode wurden keine weiteren Anlage- oder Entwicklungsliegenschaften gekauft oder verkauft.

Die Liegenschaften Eigerstrasse 2 in Bern, Route des Acacias 50, 52 in Carouge GE, Marktplatz 30, 30a in Basel sowie Heinrich Stutz-Strasse 23, 25 in Urdorf, wurden in der Berichtsperiode in das Entwicklungsportfolio umklassifiziert. Die Projekte «Quartier des Banques Rue Henriette-et-Jeanne-Rath 14 / Rue de Hesse 16bis» in Genf sowie «Hôtel des Postes» in Lausanne konnten nach ihrer Fertigstellung in das Anlageportfolio überführt werden.

Ende H1 2026 betrug die Leerstandsquote 4.0% (Ende 2025: 3.5%). Der temporäre Anstieg der Leerstandsquote ist im Wesentlichen auf die Umklassifizierung des fertiggestellten Entwicklungsprojekts «Hôtel des Postes» in Lausanne zurückzuführen. Von den 2026 auslaufenden Mietverträgen (CHF 37.9 Mio.) waren per Ende H1 2026 noch 6% 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 H1 2026 5.1 Jahre (Ende 2025: 4.9 Jahre).

In der Berichtsperiode ergab die Neubewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten eine Aufwertung in Höhe von insgesamt CHF 111.9 Mio., wovon CHF 13.5 Mio. bereits im Q1 2026 erfasst wurden. Von der gesamten Aufwertung entfielen CHF 104.1 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 8.6 Mio. auf die Entwicklungsliegenschaften. Die Einwertung der im Q2 2026 gekauften Anlageliegenschaft Schützengasse 1 / Beatengasse 4 in Zürich hatte aufgrund von Transaktionskosten einen negativen Effekt von CHF –0.8 Mio.

Die positive Marktwertanpassung von CHF 13.5 Mio. im Q1 2026 resultierte aus der Entwicklungsliegenschaft «Löwenbräu Red», Limmatstrasse 250-254, 264, 266 in Zürich, die aufgrund liegenschaftsspezifischer Faktoren von Wüest Partner im ersten Quartal neu bewertet wurde. Die Aufwertung per Ende H1 2026 war hauptsächlich auf Anlageliegenschaften an Zentrumsanlagen in Zürich zurückzuführen. Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio reduzierte sich um 3bp und belief sich per Ende H1 2026 auf 3.52% (nominal); darin enthalten ist eine Inflationsrate von 1.00% (Ende 2025: 3.55%; Inflationsrate 1.00%).

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

«Löwenbräu Red», Zürich: Wir planen die Umnutzung zu einem Hotelkonzept. Die Baueingabe erfolgte Ende August 2025 und wurde im Q1 2026 rechtskräftig bewilligt. Aufgrund des ausgewählten Hotelkonzepts erfolgte im Q2 2026 eine Abänderungseingabe, welche Ende Juli 2026 bewilligt wurde. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant. Das Investitionsvolumen beträgt ca. CHF 25 Mio. Ende März 2026 haben wir mit Althoff Hotels einen Mietvertrag unterzeichnet, die am Standort ein URBAN LOFT Hotel mit 175 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 vor. Vorgesehen ist ein Single-Tenant-Betreibermodell. Das Baubewilligungsverfahren läuft derzeit. Die Investitionssumme beträgt ca. CHF 20 Mio. Die Fertigstellung ist für Ende 2028 geplant.

«Marktplatz», Basel: Das Projekt umfasst die Totalsanierung der Liegenschaft Marktplatz 30, 30a. Vorgesehen ist die Beibehaltung der bestehenden gemischten Nutzung mit Retail- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss sowie Büroflächen und Wohnungen in den Obergeschossen. Die Baubewilligung wurde erteilt, der Baubeginn ist für das vierte Quartal 2026 vorgesehen. Die Fertigstellung wird bis Ende 2028 erwartet. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 23 Mio., wovon per Ende Juni 2026 CHF 1.9 Mio. ausgegeben wurden.

Konsolidiertes Halbjahresergebnis

Der Betriebsgewinn (EBITDA ohne Liegenschaftserfolge) stieg im H1 2026 im Vergleich zur Vorperiode um CHF 38.6 Mio. oder 26.0% auf CHF 187.4 Mio. (H1 2025: CHF 148.8 Mio.), im Wesentlichen dank des Verkaufs des Entwicklungsprojekts «Richtipark» in Wallisellen. Die EBITDA-Marge betrug 87.1% (H1 2025: 85.1%).

Der Liegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 174.0 Mio. und lag damit auf Höhe der entsprechenden Vorjahresperiode (H1 2025: CHF 173.9 Mio.). Auf vergleichbarer Basis (EPRA-like-for-like) resultierte hingegen ein Anstieg um CHF 1.0 Mio. bzw. 0.7% (H1 2025: CHF 1.8 Mio. bzw. 1.2%). Bereinigt um den einmaligen positiven Steuereffekt in der Vorjahresperiode betrug der Anstieg auf vergleichbarer Basis 1.7%.

Aus dem Verkauf des Projekts «Richtipark» resultierte ein Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte) in Höhe von CHF 39.7 Mio. (H1 2025: keine Verkäufe).

Der Betriebsaufwand für die Liegenschaften betrug CHF 5.3 Mio. (H1 2025: CHF 4.4 Mio.). Die Erhöhung gegenüber der Vorjahresperiode ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr aufgrund der Anerkennung eines Energiezertifikats bei einer Genfer Liegenschaft geringere Liegenschaftssteuern anfielen. Der Personalaufwand belief sich auf CHF 10.5 Mio. (H1 2025: CHF 10.2 Mio.), während der Betriebs- und Verwaltungsaufwand bei CHF 5.2 Mio. lag (H1 2025: CHF 5.0 Mio.). Der Nettofinanzierungsaufwand betrug CHF 17.6 Mio. (H1 2025: CHF 17.5 Mio.). Die Finanzierungskosten blieben mit einem durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz von 1.04% über die letzten vier Quartale weiterhin niedrig (Ende 2025: 1.05%).

Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode im Wesentlichen infolge des Verkaufs des Projekts «Richtipark» um CHF 42.8 Mio. bzw. 40.1% auf CHF 149.7 Mio. (H1 2025: CHF 106.9 Mio.).

Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Grundlage für die Dividendenausschüttung bildet, lag entsprechend bei CHF 3.26 (H1 2025: CHF 2.33). Der Reingewinn erhöhte sich um 21.7% auf CHF 236.5 Mio. (H1 2025: CHF 194.3 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 5.16 (H1 2025: CHF 4.24).

Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) belief sich per Ende Juni 2026 auf CHF 124.33 (Ende 2025: CHF 123.07). Der NAV vor Abzug latenter Steuern betrug CHF 147.81 (Ende 2025: CHF 146.05).

Kapitalstruktur

Per Ende Juni 2026 betrug das Eigenkapital CHF 5.703 Mrd., entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.4% (Ende 2025: CHF 5.645 Mrd. bzw. 55.5%). Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich auf CHF 3.386 Mrd. bzw. 32.9% der Bilanzsumme (Ende 2025: CHF 3.370 Mrd. bzw. 33.1%). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz per Stichtag betrug 1.05% (Ende 2025: 1.04%), während die durchschnittliche Zinsbindung bei 3.0 Jahren lag (Ende 2025: 3.3 Jahre).

Am Ende der Berichtsperiode verfügte die PSP Swiss Property über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien in Höhe von CHF 865 Mio. (Ende 2025: CHF 915 Mio.). Damit sind sowohl die Finanzierungen der laufenden Geschäftstätigkeit und der geplanten Investitionen als auch die Refinanzierung fälliger Verbindlichkeiten sichergestellt.

Ende Juli 2026 hat Moody's Ratings das Long-Term Issuer Rating der PSP Swiss Property AG von A3 auf A2, Ausblick stabil, erhöht.

Nachhaltigkeit – Green Bond Report

Auch im ersten Halbjahr 2026 hat die PSP Swiss Property ihre Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterverfolgt. Das im Geschäftsjahr 2025 aktualisierte Green-Bond-Framework mit «Excellent»-Bewertung von Moody's Ratings sowie das verbesserte GRESB-Rating von vier Sternen bestätigen die Fortschritte in der Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. 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 Absenkpfad.

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

Am 1. Juli 2026 wurde eine 1.050%-Anleihe (Green Bond) mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit im Juli 2032 emittiert. Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine weiteren wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick

Trotz der anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten erwarten wir für das Geschäftsjahr 2026 eine positive Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts, insbesondere in unserem Hauptmarktsegment. Die Nachfrage nach hochwertigen Büro- und Geschäftsflächen an zentralen Standorten dürfte nach unserer Einschätzung robust bleiben und den Vermietungsmarkt insgesamt stützen.

Auch der Transaktionsmarkt sollte von einer hohen Nachfrage institutioneller Investoren, vor allem an hochwertigen Objekten an zentralen Lagen mit nachhaltiger Ausrichtung, sowie einem attraktiven Finanzierungsumfeld profitieren. Gleichzeitig bleibt das Angebot an Liegenschaften, die unseren Qualitätsanforderungen entsprechen, begrenzt. Entsprechend werden wir auch künftig selektiv am Markt auftreten und unseren Fokus auf Opportunitäten mit mittel- bis langfristigem Wertsteigerungspotenzial legen.

Mit unserer starken Positionierung in den führenden Schweizer Wirtschaftszentren sehen wir uns gut aufgestellt, um auch im weiteren Jahresverlauf ein solides Geschäftsergebnis zu erzielen und unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortzuführen.

Die nach dem erfolgreichen Verkauf des Entwicklungsprojekts «Richtipark» in Wallisellen auf CHF 335 Mio. erhöhte Guidance des EBITDA ohne Liegenschaftserfolge für das Geschäftsjahr 2026 wird bestätigt (vorherige Guidance: CHF 310 Mio.; EBITDA ohne Liegenschaftserfolge 2025: CHF 302.0 Mio.). Für die Leerstandsquote per Ende 2026 rechnen wir weiterhin mit 3.5% (Ende 2025: 3.5%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2025	H1 2025	H1 2026	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	349 226	173 917	173 956	0.0%
EPRA-like-for-like-Veränderung	%	1.3	1.2	0.7	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	231 120	113 379	111 907	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	CHF 1 000	0	0	39 671	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	7 712	0	295	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	5 308	1 012	1 555	
Reingewinn	CHF 1 000	408 473	194 340	236 531	21.7%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	225 421	106 861	149 706	40.1%
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	301 995	148 779	187 426	26.0%
EBITDA-Marge	%	85.1	85.1	87.1	
Bilanzsumme	CHF 1 000	10 177 746		10 287 056	1.1%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 644 929		5 702 548	1.0%
Eigenkapitalquote	%	55.5		55.4	
Eigenkapitalrendite	%	7.4	7.2	8.3	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 369 797		3 386 075	0.5%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	33.1		32.9	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	150		148	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 610 060		9 846 625	2.5%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.7	3.5	
Netto-Rendite	%	3.2	3.3	3.1	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.5		4.0	
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	10		11	
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	506 288		383 669	-24.2%

Personalbestand

Mitarbeitende/Vollzeitstellen	Anzahl	94/84		94/83	
-------------------------------	--------	-------	--	-------	--

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ³	CHF	8.91	4.24	5.16	21.7%
EPS ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF	4.91	2.33	3.26	40.1%
EPRA-EPS ³	CHF	4.91	2.33	2.55	9.6%
Ausschüttung pro Aktie ⁴	CHF	3.95	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁵	CHF	123.07		124.33	1.0%
NAV vor Abzug latenter Steuern ⁵	CHF	146.05		147.81	1.2%
EPRA-NRV ⁵	CHF	148.98		150.83	1.2%
Aktienkurs Periodenende	CHF	143.50		144.10	0.4%

¹ Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2025 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2025.

² Der «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften und ohne den damit verbundenen Steueraufwand. 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 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 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
Publikation Q1-Q3 2027	9. November 2027

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

Die PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 10.2 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und wies 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.