



Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

## Medienmitteilung

**25. August 2025, 06.30 Uhr**

Zur sofortigen Veröffentlichung

Bericht über das 1. Halbjahr 2025

- **Semestergewinn inkl. Bewertungsergebnis von CHF 19.8 Mio. (+146.7%)**
- **Semestergewinn exkl. Bewertungsergebnis von CHF 12.8 Mio. (+14.4%)**
- **Tiefe Leerstandsquote von 2.4%**
- **Projekte weiter fortgeschritten, Baubewilligung für Wohnneubau**

### Deutliche Steigerung des Semestergewinns

Warteck Invest hat im ersten Semester 2025 ein sehr gutes Ergebnis erwirtschaftet. Der Konzerngewinn stieg gegenüber der Vorjahresperiode um 146.7% auf CHF 19.8 Mio. Ohne Berücksichtigung des Bewertungsergebnisses lag der Semestergewinn bei CHF 12.8 Mio. und übertraf das Vorjahr um 14.4%. Das Immobilienportfolio erfuhr im ersten Halbjahr keine Veränderung und wies am Bilanzstichtag einen Marktwert von CHF 1.05 Mrd. auf (+1.5%).

### Höherer Erfolg aus Vermietung, positives Bewertungsergebnis

Trotz unverändertem Portfolio und gesunkenem Referenzzinssatz stiegen die bei Vollvermietung zu erwartenden Mieterträge (Soll-Mieterträge) um 2,0 %. Dieser Anstieg ist vor allem auf Indexanpassungen aus dem Vorjahr sowie auf erfolgreiche Vermietungen zurückzuführen. Leerstände und Ertragsausfälle verharren auf tiefem Niveau, so dass die IST-Mieterträge gegenüber der Vergleichsperiode um CHF 0,5 Mio. bzw. 2,1 % zulegten.

Die Betriebskosten haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Die Kosten für den Unterhalt stiegen ebenfalls leicht um 3.4 %, entwickelten sich aber im Rahmen der Planung. Der Erfolg aus Vermietung lag in der Folge mit CHF 19,3 Mio. um 1.8% über jenem der Vergleichsperiode (CHF 19,0 Mio.). Die Nettorendite auf den Liegenschaften betrug wie im Vorjahr 3.7 %.

Die Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Experten von PwC führen zu einer Aufwertung von CHF 8.4 Mio. (Vorjahr Abwertung um CHF 3.8 Mio.). Die übrigen Erträge, der Personalaufwand und der sonstige Betriebsaufwand erfuhren gegenüber dem Vorjahr keine nennenswerten Veränderungen.

Der EBIT stieg gegenüber Vorjahr um 90.6% auf CHF 25.9 Mo. Ohne das Neubewertungsergebnis lag der EBIT mit CHF 17.5 Mio. um 1.1% über dem Vorjahreswert. Die EBIT-Marge (exkl. Bewertung) erreichte 77% (77%).

Im Finanzergebnis spiegelte sich die Kapitalerhöhung des vergangenen Geschäftsjahrs wider. Der niedrigere Kreditbestand von CHF 474,1 Mio. in Kombination mit aktuell tieferen Hypothekarzinsen führte gegenüber dem 1. Semester 2024 zu einem um 25 % geringeren Finanzaufwand. Das Verhältnis zwischen Hypothekenlast und Marktwert des Portfolios (Loan to Value) betrug zum Bilanzstichtag 45,1 %. Der durchschnittlich bezahlte kapitalgewichtete Zinssatz reduzierte sich durch die günstigen Refinanzierungsbedingungen von 1.8% auf 1.6%. Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung lag bei knapp 6 Jahren. Damit ist das Kreditportfolio von Warteck Invest mittelfristig gegen steigende Zinsen abgesichert.

### **Projekte weiter fortgeschritten, Baubewilligung für Wohnneubau erhalten**

Im Berichtszeitraum wurden keine Zukäufe getätigt. Dafür wurden CHF 7.1 Mio. investiert für Instandsetzungen im Bestand und für Sanierungs- und Entwicklungsprojekte. Als Folge dieser Investitionen und der Neubewertung stieg der Wert des Immobilienportfolios 1.5% auf CHF 1'050.8 Mio. (CHF 1'035.4 Mio.).

Die beiden Arealentwicklungen in Allschwil BL und Muttenz BL wurden im ersten Halbjahr weiter vorangetrieben. In Allschwil, wo eine Gesamterneuerung der Überbauung und Nachverdichtung des Areals vorgesehen ist, wurde der Quartierplan nach den Ergebnissen aus der öffentlichen Mitwirkung überarbeitet und soll in der zweiten Jahreshälfte dem Einwohnerrat zur Genehmigung vorgelegt werden. In Muttenz, wo auf der Parzelle von Warteck Invest ein Wohn- und Geschäftshaus mit 12'500 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche errichtet werden kann, wurde das Vorprojekt weiterentwickelt. Bis Anfang 2026 soll ein eingabereifes Bauprojekt vorliegen.

In Buchs AG wurde die Baubewilligung für die neue Wohnüberbauung „Tiglio“ mit 72 Wohneinheiten erteilt. Im Herbst wird mit den Arbeiten an der ersten von zwei Bauetappen begonnen. Die Fertigstellung des ganzen Projekts ist für 2029 vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 28 Mio. und es wird mit CHF 1.4 Mio. jährlichen Mieteinnahmen gerechnet.

Die im 2024 begonnene Totalsanierung von 30 Wohnungen in Lupfig AG wurde im ersten Halbjahr fortgesetzt. Zudem wurde mit der Gesamtsanierung einer Überbauung in Suhr AG mit 40 Wohnungen begonnen. Beide Sanierungen werden plangemäss im laufenden Jahr abgeschlossen. Das Investitionsvolumen beider Projekte beträgt CHF 12 Mio.

Schliesslich wurde für die Erneuerung und Nachverdichtung einer Wohnüberbauung in Islikon TG ein Studienauftrag lanciert, um das geeignete Architekturbüro für die Erarbeitung des Bauprojekts zu bestimmen.

Insgesamt besteht für die kommenden rund fünf bis sieben Jahre eine Pipeline aus Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekten mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 225 Mio.

### **Kursentwicklung, konstante Ausschüttung**

Die Aktien von Warteck Invest schlossen am Stichtag Mitte Jahr bei CHF 2'020, was einer Kurssteigerung zum Jahresbeginn von 5.5 % entspricht. Im Juni 2025 wurde trotz der Kapitalerhöhung im Vorjahr eine Dividende in unveränderter Höhe von CHF 70 pro Aktie ausbezahlt. Damit betrug die Gesamtrendite der Aktien im ersten Halbjahr 9.1 %.

### **Ausblick**

Auf dem Transaktionsmarkt bleibt die Lage aufgrund der herrschenden Zinssituation herausfordernd. Auf den Märkten für Mietobjekte sind mittelfristig keine Trendänderungen zu erkennen. Insbesondere die Nachfrage nach Wohnungen wird hoch bleiben, da der Bedarf an Wohnflächen pro Kopf steigt und die Zuwanderung anhält. Aufgrund der Knappheit in den Zentren wird auch die Nachfrage an den Rändern der Ballungsräume weiter zulegen. Warteck Invest ist insgesamt gut positioniert. Die Voraussetzungen für ein gutes Geschäftsjahr 2025 sind also gegeben.

### **Halbjahresbericht zum Download**

Der vollständige Halbjahresbericht 2025 der Warteck Invest steht ab sofort auf unserer Webseite [www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch) zum Download zur Verfügung.

## Kennzahlen Gesellschaft und Immobilienportfolio

		1. Semester 2025	1. Semester 2024	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	25.9	13.6	+90.6%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	17.5	17.3	+1.1%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	22.3	8.8	+152.6%
Konzerngewinn	Mio. CHF	19.8	8.0	+146.7%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt <sup>1</sup>	Mio. CHF	12.8	11.2	+14.4%
Fremdfinanzierungsgrad <sup>2</sup>	%	52.6	52.6	-0.1%
Net Gearing <sup>3</sup>	%	88.5	87.7	+0.9%
Eigenkapitalquote	%	47.4	47.4	+0.1%
Eigenkapitalrendite <sup>4</sup>	%	7.7	3.5	+120.2%
Marktwert Immobilienportfolio	Mio. CHF	1'050.8	1'026.6	+2.4%
Leerstandsquote <sup>5</sup>	%	2.4	2.5	-3.7%
Bruttorendite <sup>6</sup>	%	4.4	4.4	+0.9%
Nettorendite <sup>7</sup>	%	3.7	3.7	+0.4%
Performance <sup>8</sup>	%	4.7	3.3	+43.8%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	624.9	521.3	+19.9%
im Verhältnis zum inneren Wert		1.21	1.04	+16.8%
Personalbestand am 30.6.		15	15	-
in Stellenprozenten	%	1'390	1'350	+3.0%

<sup>1</sup>Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 8.4 Mio. (VJ: CHF -3.8 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF -1.4 Mio. (VJ: CHF 0.6 Mio.)

<sup>2</sup>Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

<sup>3</sup>Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquider Mittel in % des Eigenkapitals

<sup>4</sup>Annualisierter Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

<sup>5</sup>Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (nur Renditeliegenschaften)

<sup>6</sup>Soll-Mieterträge annualisiert in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

<sup>7</sup>Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt annualisiert in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

<sup>8</sup>Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt annualisiert zuzüglich Bewertungsergebnis in Prozenten des Marktwertes am 01.01. (nur Renditeliegenschaften)

## Kennzahlen Namenaktie

		1. Semester 2025	1. Semester 2024	Veränderung
Kurs am 30.6.	CHF	2'020	1'685 <sup>1</sup>	+19.9%
Innerer Wert	CHF	1'667	1'624	+2.6%
Agio <sup>2</sup>	%	+21.2	+3.7	+468.0%
Konzerngewinn pro Titel <sup>3</sup>	CHF	64.1	31.9	100.6%
Konzerngewinn exkl. Neubewertung pro Titel <sup>3</sup>	CHF	41.4	44.5	-7.0%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) <sup>4</sup>		15.8	26.4	-40.2%
Performance seit 01.01. <sup>5</sup>	%	9.1%	-2.7%	+434.9%

<sup>1</sup>Aktienkurse korrigiert um jeweiligen Bezugsrechtswert aus Kapitalerhöhung 2024 (performancebereinigt)

<sup>2</sup>Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert

<sup>3</sup>Berechnet auf Basis der durchschnittlichen zeitgewichteten Anzahl ausstehender Aktien (2025: 309'375 / 2024: 251'625 Stück)

<sup>4</sup>Kurs am 30.6. dividiert durch den annualisierten Konzerngewinn pro Titel

<sup>5</sup>Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

### Wichtige Termine

Montag, 25. August 2025	Publikation Halbjahresbericht 2025
März 2026	Medien- und Finanzanalystenkonferenz

### Weitere Auskünfte und zusätzliche Informationen

**Daniel Petitjean**, Chief Executive Officer  
Tel. +41 (61) 690 92 20  
[daniel.petitjean@warteck-invest.ch](mailto:daniel.petitjean@warteck-invest.ch)

**Daniel Lanfranconi**, Chief Financial Officer  
Tel. +41 (61) 690 92 20  
[daniel.lanfranconi@warteck-invest.ch](mailto:daniel.lanfranconi@warteck-invest.ch)

Warteck Invest AG,  
Münchensteinerstrasse 117, CH-4053 Basel

E-Mail: [info@warteck-invest.ch](mailto:info@warteck-invest.ch)  
Webseite: [www.warteck-invest.ch](http://www.warteck-invest.ch)

Namenaktie der Warteck Invest AG: Valor 261 948 | ISIN CH 000 261 948 1 | Symbol WARN

## Firmenportrait

Die Warteck Invest AG ist eine am Immobiliensegment der SIX Swiss Exchange kotierte Publikumsgesellschaft. Sie verfügt über ein attraktives, diversifiziertes Portfolio an Renditeliegenschaften mit einem Marktwert per 30.6.2025 von CHF 1'050.8 Mio., welches sie mit dem Ziel nachhaltiger Ertragssicherung in eigener Regie bewirtschaftet. Die Strategie ist darauf ausgerichtet, den Liegenschaftsbestand gezielt zu entwickeln, die Erträge zu optimieren und langfristig zu sichern und damit Mehrwert für die Aktionäre zu schaffen.

## Hinweis betreffend zukunftsgerichtete Aussagen

Diese Medienmitteilung kann bestimmte, in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten, z.B. Angaben unter Verwendung von Worten wie „glaubt“, „geht davon aus“, „erwartet“, „plant“, „wird“, „würden“ oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekannten Risiken, Unsicherheiten und sonstigen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ereignisse, finanzielle Situation, Entwicklung oder Leistungen des Unternehmens wesentlich von denjenigen in den zukunftsgerichteten Aussagen direkt oder indirekt genannten abweichen. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten sollten die Leser sich nicht auf diese in die Zukunft gerichteten Aussagen verlassen. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, diese zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder diese an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Diese Medienmitteilung dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Aktien der Warteck Invest AG noch zum Erwerb oder Verkauf von anderen Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen derselben dar.