

Medienmitteilung

19. August 2025

Halbjahresergebnis per 30. Juni 2025

PSP Swiss Property erzielt ein solides operatives Resultat mit einer Portfolioaufwertung und bestätigt die Prognosen.

Immobilienmarkt

Der Vermietungsmarkt für Geschäftsliegenschaften in der Schweiz zeigte sich in unserem Marktsegment im ersten Halbjahr 2025 insgesamt stabil. Eine spürbare Nachfrage bestand punktuell bei gut erschlossenen, hochwertigen Büroflächen mit nachhaltiger Ausrichtung – vor allem in etablierten Innenstadtlagen. Auch blieben zentral gelegene Lagen in Zürich und Genf weiterhin interessant, doch zeigte sich die Nachfrage selektiv und zunehmend preisbewusst. Bern und Lausanne entwickelten sich stabil, in Basel hielt das Überangebot an Mietflächen weiter an. Strukturelle Herausforderungen beeinträchtigen weiterhin periphere Standorte, ältere Büroflächen und den Non-Food-Retail-Sektor.

Auf dem Investitionsmarkt war in den ersten Monaten 2025 zunächst Zurückhaltung zu beobachten, bevor sich im zweiten Quartal 2025 eine Belebung einstellte – gestützt durch ein leicht gesunkenes Zinsniveau und bessere Finanzierungsbedingungen. Gleichzeitig beobachten wir höhere Spreads im Finanzierungsmarkt, begleitet durch eine restriktivere Kreditvergabe der Banken, was die Anzahl abgeschlossener Transaktionen weiterhin limitierte. Die Marktaktivität blieb selektiv mit Fokus auf zentral gelegene, nachhaltige Liegenschaften mit stabilem Cashflow-Potenzial. Die Nachfrage nach Objekten an peripheren Lagen blieb schwach. In unseren Kernmärkten, insbesondere in Zürich und Genf, blieb die Nachfrage nach hochwertigen Büro- und Geschäftsliegenschaften stabil, was sich in robusten Bewertungen widerspiegelte. Unsere Akquisitionsstrategie bleibt vorsichtig. Wir fokussieren uns auf qualitativ hochwertige Objekte an Zentrumslagen mit mittel- bis langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Immobilienportfolios betrug per Ende H1 2025 CHF 10.0 Mrd. (Ende 2024: CHF 9.8 Mrd.) und die Leerstandsquote belief sich auf 4.0% (Ende 2024: 3.2%). Das Portfolio umfasste 149 Anlageliegenschaften und 12 Entwicklungsliegenschaften.

Die Neubewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten ergab im ersten Halbjahr 2025 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%).

Während der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften gekauft oder verkauft. Als Entwicklungsliegenschaften umklassifiziert wurden vier Liegenschaften in Genf und die Liegenschaft «Löwenbräu Red» in Zürich. Insgesamt fünf Liegenschaften in Wallisellen wurden als Entwicklungsliegenschaften zum Verkauf umklassifiziert (Projekt «Richtipark»).

«Quartier des Banques», Genf: Vier ehemalige Bankgebäude an hervorragender Lage werden renoviert und modernisiert. Insgesamt werden rund CHF 21 Mio. in die folgenden Projekte investiert: «Quartier des Banques Arquebuse 8»: Baubeginn H1 2025, Fertigstellung Q3 2025. Das Gebäude wird sich neu für mehrere Mieter eignen. Investitionssumme rund CHF 3 Mio. «Quartier des Banques Henriette-et-Jeanne-Rath 14»: Baubeginn H1 2025, Fertigstellung Anfang 2026. Investitionssumme rund CHF 6 Mio. Die Liegenschaft ist bereits vollständig wiedervermietet. «Quartier des Banques Jean-Petitot 12»: Baubeginn geplant Q3 2025, Fertigstellung Anfang 2026. Investitionssumme rund CHF 6 Mio. «Quartier des Banques Jean-Petitot 15»: Baubeginn geplant Q3 2025, Fertigstellung Anfang 2026. Investitionssumme rund CHF 6 Mio.

«Löwenbräu Red», Zürich: Das 2013 erstellte Bürogebäude auf dem Löwenbräu-Areal eignet sich aufgrund der Mikrolage und Struktur künftig nur noch bedingt für eine grossflächige Büronutzung. Wir planen deshalb eine Umnutzung zu Serviced Apartments. Die Baueingabe ist für Q3 2025 vorgesehen.

«Richtipark», Wallisellen: Aufgrund der anfangs April 2025 von der Gemeindeversammlung der Stadt Wallisellen revidierten kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde der sogenannte «Richtipark» mit fünf Büroliegenschaften von einer Industrie- und Gewerbezone in eine Zone mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) umgewandelt. Auf dem rund 24 000 m² grossen Grundstück mit etwa 38 000 m² Nutzfläche können künftig bis zu 75 % Wohnungen realisiert werden, davon 30 % im Segment des preisgünstigen Wohnens. Es ist geplant, das Areal entsprechend weiterzuentwickeln und zu veräussern. Wir prüfen derzeit verschiedene Optionen. Die fünf Liegenschaften wurden in der Berichtsperiode als Entwicklungsliegenschaften zum Verkauf umklassifiziert (Projekt «Richtipark»).

Per Ende H1 2025 lag die Leerstandsquote bei 4.0% (Ende 2024: 3.2%). Von den Mietverträgen mit Ablauf im Jahr 2025 im Umfang von CHF 28.3 Mio. waren per Stichtag 8% noch nicht verlängert. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit aller Mietverträge (WAULT, weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug per Ende des ersten Halbjahres 5.0 Jahre. Bei den zehn grössten Mietern, die 25% der Mieterträge generieren, lag die WAULT bei 5.4 Jahren.

Konsolidiertes Halbjahresergebnis

Wie erwartet sank der Liegenschaftsertrag in der Berichtsperiode um CHF 2.3 Mio. bzw. 1.3% auf CHF 173.9 Mio. (H1 2024: CHF 176.2 Mio.). Das Vorjahresergebnis H1 2024 beinhaltete zwei Sondereffekte von insgesamt CHF 2.6 Mio. Like-for-like stieg der Liegenschaftsertrag um CHF 1.8 Mio. bzw. 1.2%, wobei CHF 1.5 Mio. bzw. 1.0 % auf Indexanpassungen entfielen.

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften verkauft, so dass sich der entsprechende Erlös aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften um CHF 11.3 Mio. und der Erfolg aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften um CHF 0.6 Mio. verringerte. Der Betriebsaufwand für die Liegenschaften sank gegenüber der Vorjahresperiode im Wesentlichen aufgrund tieferer Liegenschaftssteuern auf einer Genfer Immobilie (Anerkennung Energiezertifikat) um CHF 1.4 Mio. Sowohl der Personalaufwand als auch der Betriebs- und Verwaltungsaufwand erhöhten sich um je CHF 0.3 Mio. Der Nettofinanzierungsaufwand stieg um CHF 0.9 Mio. Die Finanzierungskosten waren aber mit einem Fremdkapitalkostensatz von 1.05% über die letzten vier Quartale relativ betrachtet weiterhin tief (Ende 2024: 1.03%).

Das operative Ergebnis, definiert als der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, verringerte sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 6.7 Mio. bzw. 5.9% auf CHF 106.9 Mio. (H1 2024: CHF 113.6 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, lag bei CHF 2.33 (H1 2024: CHF 2.48).

Der Reingewinn erreichte CHF 194.3 Mio. (H1 2024: CHF 156.3 Mio.). Die Zunahme im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 38.0 Mio. bzw. 24.3% erklärt sich insbesondere durch die Portfolioaufwertung in Höhe von CHF 113.4 Mio. im H1 2025 (H1 2024: CHF 44.7 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 4.24 (H1 2024: CHF 3.41).

Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug per Ende Juni 2025 CHF 118.33 (Ende 2024: CHF 117.96). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 140.65 (Ende 2024: CHF 139.51).

Kapitalstruktur

Per Ende des ersten Halbjahres 2025 betrug das Eigenkapital CHF 5.427 Mrd., entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.6% (Ende 2024: CHF 5.411 Mrd. bzw. 54.5%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.540 Mrd. bzw. 35.0% der Bilanzsumme (Ende 2024: CHF 3.385 Mrd. bzw. 34.1%). Per Ende H1 2025 lag der durchschnittliche Stichtags-Fremdkapitalkostensatz bei 1.04% (Ende 2024: 1.05%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.6 Jahre (Ende 2024: 4.0 Jahre).

Die PSP Swiss Property verfügte am Ende der Berichtsperiode über ungenutzte Kreditlinien von CHF 815 Mio., welche vollständig auf zugesicherte Kreditlinien entfielen. Die PSP Swiss Property AG hat von Moody's ein Long Term Issuer Rating A3 (Ausblick stabil).

Nachhaltigkeit – Green Bond Report

Im ersten Halbjahr 2025 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

Am 31. Juli 2025 wurde eine Green Floating Rate Note (Verzinsung basierend auf dem Compounded Daily SARON, plus 58 Basispunkte) mit einem Volumen von CHF 155 Mio. und einer Fälligkeit im Mai 2027 emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine weiteren wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick

Für das laufende Jahr gehen wir 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.

Auf dem Transaktionsmarkt erwarten wir bei voraussichtlich anhaltend tiefen Zinsen eine leichte Belebung. Das Angebot an erstklassigen Immobilien, welche unserer Strategie entsprechen, dürfte indessen knapp bleiben. Als Käufer agieren wir weiterhin weitsichtig und konzentrieren uns gezielt auf Objekte, die mittel- bis langfristig Wertsteigerungspotenzial in Aussicht stellen.

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 H1 2025: 4.0%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2024	H1 2024	H1 2025	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	349 978	176 207	173 917	-1.3%
EPRA-like-for-like-Veränderung	%	3.6	5.0	1.2	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	170 971	44 697	113 379	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	1 021	568	0	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	14 089	11 288	0	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 290	1 751	1 012	
Reingewinn	CHF 1 000	374 949	156 329	194 340	24.3%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	231 779	113 599	106 861	-5.9%
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	304 923	152 302	148 779	-2.3%
EBITDA-Marge	%	85.0	84.9	85.1	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 923 841		10 116 739	1.9%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 410 719		5 427 423	0.3%
Eigenkapitalquote	%	54.5		53.6	
Eigenkapitalrendite	%	7.1	6.0	7.2	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 384 828		3 539 764	4.6%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	34.1		35.0	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	154		149	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 528 575		9 427 669	-1.1%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.8	3.7	
Netto-Rendite	%	3.2	3.4	3.3	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.2		4.0	
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	7		12	
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	304 192		552 620	81.7%

Personalbestand

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

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ³	CHF	8.17	3.41	4.24	24.3%
EPS ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF	5.05	2.48	2.33	-5.9%
EPRA-EPS ⁴	CHF	5.03	2.46	2.33	-5.3%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.90 ⁴	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁵	CHF	117.96		118.33	0.3%
NAV vor Abzug latenter Steuern ⁵	CHF	139.51		140.65	0.8%
EPRA-NRV ⁵	CHF	142.39		143.60	0.8%
Aktienkurs Periodenende	CHF	128.90		146.10	13.3%

1 Differenz zu Vorjahresperiode H1 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 Q1 – Q3 2025	11. November 2025
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

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 6.7 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.