

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Medieninformation

HIAG steigert Reingewinn im ersten Halbjahr 2026 deutlich

- Reingewinn stieg um 90.4% auf CHF 85.0 Mio. (vor Wertänderungen +80.2%)
- EBIT um 92.7% auf CHF 105.7 Mio. gesteigert
- Liegenschaftsertrag -3.3% nach Devestitionen – Like-for-like +3.8%
- Leerstand im Gesamtportfolio bei tiefen 2.8%
- Ergebnisbeitrag aus Promotionen von CHF 23.3 Mio.
- Nettoaufwertung der Immobilienanlagen von CHF 53.4 Mio.
- Portfoliowert auf CHF 2.075 Mrd. gestiegen
- Solide Bilanz mit Eigenkapitalquote von 56.4% und LTV netto von 39.2%
- Auf Kurs für ein weiteres Spitzenresultat

Basel, 17. August 2026 – HIAG erzielte im ersten Halbjahr 2026 ein überzeugendes Ergebnis und setzte die sehr gute Entwicklung des Geschäftsjahres 2025 fort. Der Reingewinn stieg gegenüber der Vorjahresperiode deutlich um 90.4% auf CHF 85.0 Mio. (H1 2025: CHF 44.6 Mio.). Vor Wertänderungen nahm der Reingewinn um 80.2% auf CHF 36.9 Mio. zu (H1 2025: CHF 20.5 Mio.). Die annualisierte Eigenkapitalrendite erhöhte sich auf 13.3% (H1 2025: 7.7%) bzw. 6.0% (H1 2025: 3.6%) vor Wertänderungen. Wesentliche Treiber waren der grosse Vermarktungserfolg der Eigentumswohnungen auf dem Areal «Chama» in Cham (ZG) mit einem Ergebnisbeitrag von CHF 23.3 Mio. (H1 2025: CHF 0 Mio.), die positiven Wertänderungen im Immobilienportfolio von CHF 53.4 Mio. (H1 2025: CHF 26.6 Mio.) sowie der Erfolg aus Devestitionen von nicht mehr strategiekonformen Bestands- und Entwicklungsliegenschaften von CHF 6.1 Mio. (H1 2025: CHF 3.5 Mio.).

Portfoliobereinigung senkt vorübergehend den Liegenschaftsertrag

Devestitionen von nicht mehr strategiekonformen Liegenschaften und Kündigungen führten zu einer Abnahme des Liegenschaftsertrags. Die positiven Beiträge aus Neuvermietungen und Projektabschlüssen vermochten den Rückgang nicht ganz zu kompensieren; der Liegenschaftsertrag lag mit einem Rückgang um 3.3% auf CHF 38.0 Mio. (H1 2025: CHF 39.3 Mio.) jedoch im erwarteten Rahmen, während der Like-for-like-Liegenschaftsertrag um 3.8% (H1 2025: 7.9%) zunahm. Per Ende Jahr dürften die Mieterträge aufgrund der fertiggestellten Projekte in Cham (ZG) und Zürich-Altstetten das Vorjahresniveau aber leicht übertreffen. Der Leerstand im gesamten Immobilienportfolio wurde im Berichtszeitraum weiter reduziert. Er lag per 1. Juli 2026 mit 2.8% auf einem ausgesprochen tiefen Niveau (1. Januar 2026: 3.2%).

Mit den künftigen Projektfertigstellungen und gezielten Akquisitionen wird HIAG die Mietertragsbasis in den kommenden Jahren massgeblich ausbauen und damit die Ertragskraft des Bestandsportfolios weiter stärken.

Erfolgreiche Projektentwicklungen wesentlicher Treiber der Wertänderung

Die Fortschritte in der Projektentwicklung und das günstige Marktumfeld führten im ersten Halbjahr 2026 zu einer Nettoaufwertung des Immobilienportfolios von CHF 53.4 Mio. Dabei entfielen CHF 39.7 Mio. auf das Entwicklungsportfolio und CHF 13.6 Mio. auf das Bestandsportfolio.

In Zürich-Altstetten wurde das 80 Meter hohe Wohnhochhaus «Alto» mit Gewerbesockel im März 2026 innerhalb des Budgets und im Zeitplan fertiggestellt. Sämtliche 149 Mietwohnungen und die Gewerbeflächen waren kurz nach der Fertigstellung vermietet. Die jährlichen Mieterlöse belaufen sich aktuell auf CHF 6.3 Mio.

Auch die zweite Etappe der Wohnbauentwicklung «Chama» in Cham (ZG) entwickelt sich sehr erfreulich. Die 67 Mietwohnungen waren bereits Monate vor Bezug vollständig vermietet. Bei den 73 Eigentumswohnungen lag der Vermarktungsstand inklusive reservierter Einheit per Mitte 2026 bei 96%; zum Stichtag waren nur noch drei Einheiten verfügbar. Aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen resultierte im ersten Halbjahr 2026 ein Erfolg von CHF 23.3 Mio. (H1 2025: CHF 0 Mio.).

Beim «Walzmühlehaus» in Frauenfeld (TG) läuft seit Ende 2025 die Sanierung und Weiterentwicklung des denkmalgeschützten Industriegebäudes. Bis Mitte 2027 sollen 30 Mietwohnungen und verschiedene Gewerbeflächen bezugsbereit sein.

In Meyrin (GE) wurde mit der «NorthC Schweiz AG» ein über 30-jähriger Mietvertrag für den Gewerbebau «Hive6» zur Datacenter-Nutzung abgeschlossen. Der Baustart erfolgte im März 2026, die Übergabe ist für Ende 2027 vorgesehen.

Auf dem «Campus Reichhold» in Hausen/Lupfig (AG) schreiten die Bauarbeiten für das Bürogebäude und das Produktions- und Vertriebszentrum von «OC Oerlikon» planmässig und im Budget voran. Für das Areal «Schönau» in Wetzikon (ZH) werden die rechtskräftigen Baubewilligungen für 118 Miet- und Stockwerkeigentumseinheiten in den nächsten Monaten erwartet. In Niederhasli (ZH) wird mit den rechtskräftigen Baubewilligungen für die erste Bauetappe des Areals «Im Farn/Bahnhof Niederhasli» mit rund 100 Miet- und 70 Eigentumswohnungen sowie 2'000 m² Dienstleistungs- und Gewerbeflächen Ende 2026 gerechnet. Für die Liegenschaft am Kelchweg in Zürich-Altstetten wurde das Baugesuch für ein Projekt mit 29 Eigentumswohnungen eingereicht; der Baustart ist für Mitte 2027 vorgesehen.

Das geplante offene Investitionsvolumen der sich im Bau befindenden oder kurz vor Baustart stehenden Projekte beträgt rund CHF 278 Mio. Der erwartete jährliche Mietertrag aus diesen Projekten beläuft sich auf rund CHF 16 Mio. und mit dem Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten wird ein Erlös in der Höhe von rund CHF 356 Mio. angestrebt.

Nachfrage nach Immobilieninvestitionen weiterhin hoch

Im Transaktionsgeschäft nutzte HIAG die anhaltend hohe Nachfrage nach Immobilien. Die Eigentumsübertragungen der Entwicklungsareale in Aesch (BL) und St. Maurice (VS) sowie einzelner Kleinflächen führten zu einem Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen von CHF 6.1 Mio. (H1 2025: CHF 3.5 Mio.). Die Verkaufspreise lagen im Durchschnitt rund 40% über den jeweiligen Bilanzwerten. Nach wie vor verfolgt HIAG bei Akquisitionen einen disziplinierten und selektiven Ansatz, weshalb im ersten Halbjahr keine Akquisitionen getätigt wurden.

EBIT und Reingewinn deutlich gesteigert

Das Betriebsergebnis (EBIT) wurde deutlich um 92.7% auf CHF 105.7 Mio. (H1 2025: CHF 54.9 Mio.) gesteigert. Dazu beigetragen haben vorwiegend der Vermarktungserfolg der Eigentumswohnungen der zweiten Etappe des Projekts «Chama» sowie der positive Neubewertungseffekt

aufgrund der Fortschritte in den Projektentwicklungen. Nachdem im Vorjahr steuerlich anrechenbare Verlustvorträge zu ausserordentlich tiefen Ertragssteuern geführt hatten, ist ab dem Berichtszeitraum 2026 wieder mit den üblichen Steuersätzen zu rechnen. Entsprechend nahm der Steueraufwand im ersten Halbjahr auf CHF 13.2 Mio. (H1 2025: CHF 2.8 Mio.) zu. Der Reingewinn stieg ebenfalls deutlich um 90.4% auf CHF 85.0 Mio. (H1 2025: CHF 44.6 Mio.). Bereinigt um den Neubewertungseffekt übertraf der Reingewinn mit CHF 36.9 Mio. (H1 2025: CHF 20.5 Mio.) den Vorjahreswert um 80.2%.

Komfortabler Finanzierungsspielraum für weiteres Wachstum

Mit einer Eigenkapitalquote von 56.4% (31.12.2025: 57.0%) und einem Loan-to-Value (LTV) netto von 39.2% (31.12.2025: 37.3%) verfügt HIAG weiterhin über eine äusserst solide Bilanz. In Verbindung mit der kommittierten auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Syndikatskreditlinie über CHF 500 Mio., bei der per Stichtag CHF 350 Mio. frei verfügbar waren, verfügt HIAG weiterhin über einen komfortablen Finanzierungsspielraum, um Investitionen in das Entwicklungs- und Bestandsportfolio zu tätigen sowie Opportunitäten am Immobilienmarkt wahrzunehmen.

Auf Kurs für ein weiteres Spitzenresultat

Das im ersten Halbjahr 2026 erzielte Unternehmensergebnis bestätigt den Erfolg der geschärften Strategie von HIAG. Zusammen mit den erwarteten Fortschritten in der zweiten Jahreshälfte ist HIAG zuversichtlich, nach dem Rekordergebnis von 2025 auch im Geschäftsjahr 2026 wieder ein Spitzenresultat zu erzielen.

Weblinks

[Online Report Halbjahresbericht 2026](#) | [Halbjahresbericht 2026 \(Reporting Center\)](#)

Telefonkonferenz und Live-Webcast

Am Montag, 17. August 2026, um 09.00 Uhr, erläutern Marco Feusi, CEO, und Stefan Hilber, CFO, im Rahmen einer Telefonkonferenz mit Audio-Webcast das Halbjahresergebnis und beantworten Fragen.

Um an der Telefonkonferenz teilzunehmen, benützen Sie bitte die folgenden Nummern:

+41 58 310 50 00 (Schweiz/Europa) / +44 203 059 58 63 (UK).

Weitere internationale Nummern finden Sie hier: [Dial-in-Liste](#)

Die Präsentationsfolien werden in Englisch bereitgestellt. Die Präsentation selbst wird auf Deutsch gehalten und parallel ins Englische übersetzt. Unter dem folgenden Link kann am Webcast teilgenommen werden: [Webcast](#)

Aufzeichnung

Die Aufzeichnung des Webcast wird unter diesem Link verfügbar sein: [Link zur Aufzeichnung](#)

Kontakt

Marco Feusi
Chief Executive Officer
marco.feusi@hiag.com

Stefan Hilber
Chief Financial Officer
stefan.hilber@hiag.com

HIAG Immobilien Holding AG
Aeschenplatz 7

4052 Basel
T +41 61 606 55 00
www.hiag.com

Unternehmenskalender

24. September 2026	Capital Market Day
08. März 2027	Veröffentlichung Geschäftsbericht 2026 & Nachhaltigkeitsbericht 2026
08. April 2027	Ordentliche Generalversammlung

Über HIAG

HIAG ist eine führende, an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft mit einem Immobilienportfolio im Wert von insgesamt rund CHF 2.1 Mrd. Das Geschäftsmodell von HIAG umfasst die gesamte Wertschöpfungskette von Immobilien: Portfolio-/ Asset-Management, Arealentwicklung und Transaktions-Management. Wir investieren in Wohn-, Gewerbe- und Industrieflächen in wirtschaftsstarken Schweizer Regionen, bauen das Portfolio durch Entwicklungsprojekte und Zukäufe aus und sichern damit stabile Mieteinnahmen und eine wachsende Dividendenbasis. Das Transaktionsgeschäft bietet attraktives Gewinnpotenzial und ermöglicht effektives Kapital-Recycling. Mit diesem Geschäftsmodell bietet HIAG auf ihren Arealen für Menschen und Unternehmen ganzheitliche Lebensräume der Zukunft und schafft damit ökonomischen sowie ökologischen und gesellschaftlichen Mehrwert.

Disclaimer

Diese Medieninformation enthält zukunftsgerichtete Aussagen wie Projektionen, Vorhersagen und Schätzungen. Solche zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen gewissen Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen von den in dieser Medieninformation antizipierten Ergebnissen, Leistungen oder Ereignissen wesentlich abweichen. Leser sollten sich daher nicht auf diese zukunftsgerichteten Aussagen verlassen. Die in dieser Medieninformation enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen basieren auf den heutigen Ansichten und Annahmen der HIAG Immobilien Holding AG. Die HIAG Immobilien Holding AG übernimmt keine Verpflichtung, diese Medieninformation zu aktualisieren oder zu ergänzen.