



Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Medienmitteilung

28. August 2026, 06.30 Uhr
Zur sofortigen Veröffentlichung

Bericht über das 1. Halbjahr 2026

- **Operatives Ergebnis (EBIT) gesteigert auf CHF 27.0 Mio. (+4.3%)**
- **Semestergewinn von CHF 18.0 Mio. (-9.4%)**
- **Leerstandsquote gesenkt auf 2.2% (-6.1%)**
- **Marktwert des Immobilienportfolios von CHF 1.1 Mrd. (+6.9%)**
- **Fortschritt bei Projekten**

Höheres operatives Ergebnis, positives Bewertungsergebnis

Die Mieterträge entwickelten sich aufgrund der Nachfragesituation und dem Zukauf einer Wohnüberbauung positiv. Die bei Vollvermietung erwarteten Erträge (Soll) stiegen im ersten Semester 2026 um 3.7 % auf CHF 23.7 Mio. (Vorjahr CHF 22.8 Mio.). Die Leerstandsquote reduzierte sich auf 2.2% (2.4%), womit sich die IST-Mieterträge gegenüber der Vergleichsperiode um 3.9 % auf CHF 23.2 Mio. erhöhten (Vorjahr CHF 22.3 Mio.). Nach Abzug von liegenschaftsbezogenen Betriebskosten und Unterhalt resultierte ein gegenüber dem Vorjahr um 2.1% höherer Erfolg aus Vermietung von CHF 19.7 Mio. (Vorjahr CHF 19.3 Mio.).

Die Neubewertung der Liegenschaften durch die unabhängigen Expertinnen und Experten von PwC führten zu einer Aufwertung von CHF 8.3 Mio. (Vorjahr Aufwertung um CHF 8.4 Mio.). Aus dem Verkauf einer Wohnliegenschaft in Basel resultierte ein Gewinn vor Steuern in Höhe von CHF 0.7 Mio. Die übrigen Erträge, der Personalaufwand und der sonstige Betriebsaufwand erfuhren gegenüber der Vorjahresperiode keine nennenswerten Veränderungen. Damit erwirtschaftete Warteck Invest ein gegenüber der Vorjahresperiode um 4.3% höheres operatives Ergebnis (EBIT) von CHF 27.0 Mio. (Vorjahr CHF 25.9 Mio.). Ohne den Bewertungseffekt erreichte der EBIT CHF 18.7 Mio., was einer Steigerung von 6.5 % gegenüber der Vorjahresperiode und einer EBIT-Marge von 78.8% (Vorjahr 76.8%) entspricht.

Der Finanzaufwand ist als Folge der Akquisition und der Investitionen in den Bestand gegenüber der Vergleichsperiode um 3.8% auf CHF 3.7 Mio. gestiegen (Vorjahr CHF 3.6 Mio.).

Der Steueraufwand hat sich gegenüber der Vorjahresperiode hauptsächlich durch die Anpassung der Resthaltedauer der Liegenschaften mit konkreten Verkaufsabsichten (latente Steuern) und durch den getätigten Verkauf im 1. Semester 2026 auf CHF 5.4 Mio. mehr als verdoppelt (Vorjahr CHF 2.5 Mio.). Wegen dem höheren Steueraufwand lag der Konzerngewinn mit CHF 18.0 Mio. trotz des gesteigerten operativen Ergebnisses schliesslich um 9.4% unter dem Vorjahr (CHF 19.8 Mio.). Exklusiv Erfolg aus Neubewertung lag das Konzernergebnis mit CHF 11.4 Mio. um 10.7% unter Vorjahr (CHF 12.8 Mio.). Die Eigenkapitalquote betrug am Bilanzstichtag 45.8% (31.12.2025: 49.4%). Der Grad der hypothekarischen Belehnung der Liegenschaften LTV (Loan to Value) lag bei 47.0% (31.12.2025: 42.8%). Damit ist Warteck Invest weiterhin solide finanziert.

Strategiekonformer Ausbau des Immobilienportfolios

Per 1. Januar 2026 wurde eine familienfreundliche Überbauung mit 88 Wohnungen an gut erschlossener Lage in Münchenstein BL mit einem Marktwert von CHF 68.7 Mio. erworben. Mit diesem Zukauf fliessen der Gesellschaft jährlich rund CHF 2.1 Mio. zusätzliche Mietzinseinnahmen zu. Nach dem Bilanzstichtag, per 1. Juli 2026, konnten zwei weitere Gebäude mit 28 Wohnungen aus derselben Quartierüberbauung in Münchenstein BL dazugekauft werden. Es ist vorgesehen, die neu erworbenen insgesamt 116 Wohnungen in naher Zukunft umfassend zu sanieren und an die Nachhaltigkeitsstandards von Warteck Invest anzupassen.

Per Ende Juni trennte sich Warteck Invest im Rahmen der strategischen Schärfung der Anlagepolitik von einer Wohnliegenschaft in Basel. Die erhöhte Nachfrage nach Anlageliegenschaften im Umfeld der lockeren Geldpolitik der Nationalbank bot die dafür günstigen Marktbedingungen. Der Marktwert des Portfolios stieg im Berichtszeitraum insgesamt um 6.9% und betrug am Stichtag CHF 1'136 Mio.

Fortschritt bei Projekten

Die Bauarbeiten an der ersten Etappe des Wohnbau-Projekts „Tiglio“ in Buchs AG zur Errichtung der ersten 30 von insgesamt 72 Wohnungen kommen planmässig voran. Die zweite Etappe wird 2027 in Angriff genommen. Hier werden total rund CHF 29.0 Mio. investiert. Nach Fertigstellung wird mit Mietzinseinnahmen von CHF 1.4 Mio. gerechnet.

Die beiden Arealentwicklungen in Allschwil BL und MuttENZ BL wurden im ersten Halbjahr weiter vorangetrieben. In Allschwil, wo der Totalersatz der heutigen 82 Wohnungen durch rund 160 neue Wohnungen geplant ist, hat der Einwohnerrat dem nötigen Quartierplan zugestimmt. Gegen diesen Entscheid wurde das Referendum ergriffen, so dass es im Februar 2027 zu einer Volksabstimmung über das Projekt kommt.

In MuttENZ, wo auf der Parzelle von Warteck Invest ein Wohn- und Geschäftshaus mit 12'500 m² Bruttogeschossfläche errichtet werden kann, wurde im August das Baugesuch eingereicht. Mit

einem Baubeginn ist aber wegen einem vorgelagerten Strassenbauprojekt des ASTRA nicht vor 2028 zu rechnen.

Das Projekt zur Erneuerung und Nachverdichtung einer Wohnüberbauung in Islikon TG wurde ebenfalls weiter vorangetrieben. Das Baugesuch soll noch im laufenden Jahr eingereicht werden.

Insgesamt besteht für die kommenden Jahre eine Pipeline aus 14 Aufstockungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungsprojekten mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 230 Mio.

Kursentwicklung, erhöhte Ausschüttung

Die Aktien von Warteck Invest schlossen am Stichtag Mitte Jahr bei CHF 1'965. Zusammen mit der im Mai ausgeschütteten, gegenüber dem Vorjahr um CHF 2.- erhöhten Dividende von CHF 72.- erreichte der Titel eine Gesamtrendite von 4.2%. Der Zuschlag zum inneren Wert (Agio) betrug 13.3%.

Ausblick

Mit dem Ausbau des Anteils der Entwicklungsprojekte wird Warteck Invest von der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsräumen noch mehr profitieren und das Wachstum weiter fördern. Die Erfolgsfaktoren bleiben das breit diversifizierte Portfolio mit Liegenschaften in 10 Kantonen, dessen aktive Bewirtschaftung durch unser bestens qualifiziertes Team, die vielversprechende Projekt-Pipeline sowie unsere integrale Nachhaltigkeitsstrategie.

Die Lage auf dem Transaktionsmarkt bietet aufgrund der herrschenden Zinssituation in nächster Zeit gute Chancen für Capital Recycling durch weitere Objektverkäufe und Investition in erfolgsversprechende Projekte entsprechend der angepassten strategischen Ausrichtung.

Angesichts des vorliegenden operativen Ergebnisses und der Marktaussichten sehen sowohl der Verwaltungsrat als auch die Geschäftsleitung die Voraussetzungen für ein gutes Geschäftsjahr 2026 als gegeben an.

Halbjahresbericht zum Download

Der vollständige Halbjahresbericht 2026 der Warteck Invest steht ab sofort auf unserer Webseite www.warteck-invest.ch zum Download zur Verfügung.

Kennzahlen Gesellschaft und Immobilienportfolio

		1. Semester 2026	1. Semester 2025	Veränderung
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	Mio. CHF	27.0	25.9	+4.3%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt	Mio. CHF	18.7	17.5	+6.5%
Konzerngewinn vor Steuern	Mio. CHF	23.3	22.3	+4.4%
Konzerngewinn	Mio. CHF	18.0	19.8	-9.4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt ¹	Mio. CHF	11.4	12.8	-10.7%
Fremdfinanzierungsgrad am 30.6. ²	%	54.2	52.6	+3.0%
Net Gearing am 30.6. ³	%	96.8	88.5	+9.4%
Eigenkapitalquote am 30.6.	%	45.8	47.4	-3.3%
Eigenkapitalrendite ⁴	%	6.7	7.7	-13.1%
Marktwert Immobilienportfolio am 30.6	Mio. CHF	1'136.4	1'050.8	+8.1%
Leerstandsquote ⁵	%	2.2	2.4	-6.1%
Bruttorendite ⁶	%	4.2	4.4	-5.5%
Nettorendite ⁷	%	3.5	3.7	-6.8%
Performance ⁸	%	4.1	4.7	-13.2%
Börsenkapitalisierung am 30.6.	Mio. CHF	607.9	624.9	-2.7%
im Verhältnis zum inneren Wert am 30.6.		1.13	1.21	-6.5%
Personalbestand am 30.6.		17	15	+2
in Stellenprozenten am 30.6.	%	1'600	1'390	+15.1%

¹Konzerngewinn abzgl. Neubewertungserfolg i.d.H.v. CHF 8.3 Mio. (VJ: CHF 8.4 Mio.) korrigiert um den entsprechenden Steuereffekt i.d.H.v. CHF -1.8 Mio. (VJ: CHF -1.4 Mio.)

²Gesamtes Fremdkapital in Prozenten der Bilanzsumme

³Verbindlichkeiten aus Finanzierungen abzüglich liquider Mittel in % des Eigenkapitals

⁴Annualisierter Konzerngewinn in Prozenten des durchschnittlichen Eigenkapitals

⁵Leerstände in Prozenten der Soll-Mieterträge (nur Renditeliegenschaften)

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

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

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

Kennzahlen Namenaktie¹

		1. Semester 2026	1. Semester 2025	Veränderung
Kurs am 30.6.	CHF	1'965	2'020	-2.7%
Innerer Wert per 30.6.	CHF	1'734	1'667	+4.0%
Agio ² per 30.6.	%	+13.3	+21.2	-36.9%
Konzerngewinn pro Titel ³	CHF	58.0	64.1	-9.4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertung pro Titel ³	CHF	37.0	41.4	-10.7%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E) ⁴		16.9	15.8	+7.4%
Performance seit 01.01. ⁵	%	4.2	9.1	-54.1%

¹Angaben pro Aktie

²Agio = Prämie oder Zuschlag zum Inneren Wert

³Berechnet auf Basis der durchschnittlichen zeitgewichteten Anzahl ausstehender Aktien (309'375 Stück)

⁴Kurs am 30.6. dividiert durch den annualisierten Konzerngewinn pro Titel

⁵Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in Prozenten des Kurswertes am 01.01.

Wichtige Termine

28. August 2026	Publikation Halbjahresbericht 2026
März 2027	Medien- und Finanzanalystenkonferenz (online)

Weitere Auskünfte und zusätzliche Informationen

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

Daniel Lanfranconi, Chief Financial Officer
Tel. +41 (61) 690 92 28
daniel.lanfranconi@warteck-invest.ch

Warteck Invest AG,
Münchensteinerstrasse 117, CH-4053 Basel

E-Mail: info@warteck-invest.ch
Webseite: www.warteck-invest.ch

Firmenportrait

Warteck Invest ist eine der bedeutenden börsenkotierten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Das hochwertige und gut diversifizierte Portfolio aus Rendite- und Entwicklungsliegenschaften hat einen Marktwert von rund CHF 1.1 Mrd. und fokussiert auf die attraktiven Wirtschaftsräume Basel und Zürich. Die aktive Bewirtschaftung des Bestandes und die Entwicklung der bestehenden Projektpipeline sorgen für robuste Erträge, nachhaltiges Wachstum und attraktive sowie stetige Dividenden.

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.