



Zürich, 4. März 2026

PLAZZA Jahresabschluss 2025: Markante Gewinnsteigerung und weiterhin starke Portfolioentwicklung.

- **Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung konnte um 19 % auf CHF 31,3 Mio. gesteigert werden (Vorjahr CHF 26,2 Mio.).**
- **Der Erfolg aus Neubewertung stieg auf CHF 44,5 Mio. (Vorjahr CHF 35,8 Mio.).**
- **Der Gewinn summiert sich auf CHF 60,7 Mio. (Vorjahr CHF 50,7 Mio.); ohne Neubewertung CHF 23,6 Mio. (+15 %).**
- **Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen stieg auf CHF 1,3 Mrd. (Vorjahr CHF 1,1 Mrd.).**
- **Die Treibhausgasemissionen für den Betrieb des Portfolios lagen mit 6,1 kgCO₂eq/m² Energiebezugsfläche erneut deutlich unter dem Branchendurchschnitt (Vorjahr 6,4 kgCO₂eq/m²).**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung 2026, die Dividende um CHF 1.00 auf CHF 10.00 je Namenaktie A und um CHF 0.20 auf CHF 2.00 je Namenaktie B anzuheben.**

Unternehmensergebnis 2025 und Dividende

Der Liegenschaftenertrag der PLAZZA AG stieg im Vergleich zum Vorjahr um 21 % auf CHF 39,9 Mio. (Vorjahr CHF 33,0 Mio.). Haupttreiber waren zusätzliche Erträge in Crissier sowie ein Ertragswachstum im übrigen Bestand von mehr als 3 %. Die Leerstandsquote der Bestandesliegenschaften blieb mit 6 % stabil. Die Vermietungsfortschritte in Crissier kompensierten den sanierungsbedingten Anstieg im Tiergarten.

Mit einem Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung von CHF 31,3 Mio. wurde der Vorjahreswert von CHF 26,2 Mio. um 19 % übertroffen. Im Vorjahresergebnis war noch ein Sondereffekt von CHF 0,6 Mio. aus der Auflösung nicht mehr benötigter Rückstellungen enthalten. Der Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 44,5 Mio. (Vorjahr CHF 35,8 Mio.). Dieser Anstieg ist sowohl auf gestiegene Ertragserwartungen als auch auf marktbedingte Senkungen einzelner Diskontierungssätze zurückzuführen.

Der Gewinn im Geschäftsjahr 2025 summiert sich auf CHF F Mio. (Vorjahr CHF 50,7 Mio.). Ohne Berücksichtigung des Erfolgs aus Neubewertung beläuft sich der Gewinn auf CHF 23,6 Mio. (Vorjahr CHF 20,4 Mio.). Dies entspricht einer Steigerung von 15 %.

PLAZZA investierte in der Berichtsperiode CHF 53,5 Mio. (Vorjahr CHF 58,3 Mio.) in das Portfolio, überwiegend in die Sanierung Tiergarten und in die Fertigstellung in Crissier. Der Wert des Immobilienportfolios im Anlagevermögen stieg durch Investitionen und die Akquisition auf CHF 1,3 Mrd. (Vorjahr CHF 1,1 Mrd.).



Mit 25,5 % der Bilanzsumme (Vorjahr 21,7 %) bleiben die verzinslichen Verbindlichkeiten zum Ende des Berichtsjahres und im Branchenvergleich auf einem tiefen Niveau. Nach dem Bilanzstichtag platzierte PLAZZA Anfang Januar 2026 erfolgreich eine zweite Anleihe über CHF 100 Mio. am Kapitalmarkt. Diese dient der Rückführung von Bankkrediten und der Projektfinanzierung.

Aufgrund der erfreulichen operativen Ergebnisse im Berichtsjahr und angesichts des nachhaltig positiven Ausblicks beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2026, die Dividende um CHF 1.00 auf CHF 10.00 je Namenaktie A und um CHF 0.20 auf CHF 2.00 je Namenaktie B anzuheben.

Wohnliegenschaften

Der Anteil der Wohnliegenschaften am Soll-Netto-Mietertrag beträgt 86 % (Vorjahr 84 %).

Die Liegenschaften von PLAZZA zeichnen sich durch meist zentrumsnahe Standorte sowie die Ausrichtung auf das mittlere Preissegment aus. In der im Vorjahr in Betrieb genommenen Liegenschaft in Crissier sind alle Wohnungen vermietet. Die Vermietung der dortigen Geschäftsflächen wird trotz der Fortschritte im Berichtsjahr erwartungsgemäss noch Zeit in Anspruch nehmen.

Die Sanierung der Wohnüberbauung «Im Tiergarten» konnte pünktlich zum 1. Juli 2025 beginnen. Sie erfolgt in bewohntem Zustand, nachhaltig und ohne wesentliche Abweichungen vom ortsüblichen Standard. Geplant ist die Umsetzung in drei Etappen bis Ende 2027. Der Abschluss der ersten Etappe ist im Sommer 2026 vorgesehen. Das erwartete Investitionsvolumen beträgt rund CHF 120 Mio.

Geschäftsliegenschaften

Der Anteil der Geschäftsliegenschaften am Soll-Netto-Mietertrag beträgt zum Ende des Berichtsjahres unverändert rund 14 %. Die Geschäftshäuser von PLAZZA liegen überwiegend an attraktiver und verkehrstechnisch guter Lage im Zürcher Giesshübel-Quartier nahe dem Einkaufscenter Sihlcity.

Entwicklungsprojekte

Mit den Entwicklungsprojekten in Regensdorf, Crissier und Affoltern am Albis verfügt PLAZZA weiterhin über vielversprechendes mittel- bis langfristiges Wachstumspotenzial.

In Regensdorf, wo auf dem ehemaligen Industriegebiet nördlich des Bahnhofs ein neues Quartier entstehen soll, verfügt PLAZZA über attraktive Entwicklungsflächen an zentraler Lage. Der gesetzlich vorgeschriebene private Gestaltungsplan wurde im Berichtsjahr genehmigt und ist rechtskräftig. Der Antrag auf Baubewilligung wurde eingereicht. Der Beginn der Realisierung wird, abhängig vom Bewilligungsverfahren, gegen Ende 2026 erwartet. Ein erster Teilrückbau im Zusammenhang mit Infrastrukturmassnahmen der öffentlichen Hand ist bereits abgeschlossen. Das Mietzinspotenzial dürfte mindestens CHF 9 Mio. betragen, bei einem Investitionsvolumen von rund CHF 220 – 240 Mio.

Die zweite Etappe in Crissier umfasst rund 17 000 m² nutzbare Fläche. Bei Annahme eines Anteils an Stockwerkeigentum von bis zu 20 % liegt das erwartete Mietzinspotenzial bei rund CHF 4 Mio., das Investitionsvolumen netto bei etwa CHF 75-85 Mio. Der Beginn der Realisierung wird nicht vor Ende 2028 erwartet.



Das neue Entwicklungsprojekt auf dem Schönbächler-Areal in Affoltern am Albis sieht 92 Wohnungen und einige Geschäftsflächen mit insgesamt rund 10 000 m² nutzbarer Fläche vor. Die rechtskräftige Baubewilligung liegt vor, und der Beginn der Realisierung ist für 2026 geplant. Das Mietzinspotenzial beträgt mindestens CHF 3 Mio., bei einem Investitionsvolumen von CHF 65–75 Mio.

Nachhaltigkeit

Auch 2025 machte PLAZZA Fortschritte bei der Umsetzung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie.

Die erste Nachrüstung einer Photovoltaikanlage in Wallisellen erzielte eine überzeugende Leistung, und rund 60 % des produzierten Stroms werden direkt vor Ort genutzt. Die zweite Nachrüstung an der Giesshübelstrasse 40 in Zürich wurde abgeschlossen. Die Zahl der Parkplätze mit Ladestationen wurde bedarfsorientiert weiter erhöht.

Mit 6,1 kgCO₂eq/m² Energiebezugsfläche (Vorjahr 6,4 kgCO₂eq/m²) liegen die Emissionen aus dem Betrieb des Portfolios deutlich unter dem Branchendurchschnitt und dem REIDA-Benchmark (12,4 kgCO₂eq/m²).

Die Liegenschaft in Wallisellen wurde als erste Liegenschaft im Bestand von der SGNI mit dem Gold-Zertifikat ausgezeichnet.

Die Berichterstattung wurde weiter ausgebaut und erstmals um einen Klimabericht, in Anlehnung an Empfehlungen der «Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures» (TCFD), ergänzt.

Ausblick

Für das Jahr 2026 erwartet PLAZZA eine stabile Entwicklung. Das Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung dürfte in der Grössenordnung des Vorjahres liegen. Abhängig von der Entwicklung der Kapital- und Transaktionsmärkte sowie den Fortschritten bei den Entwicklungsprojekten erwartet PLAZZA auch für 2026 einen Gewinn aus Neubewertung.

Auf Sicht der nächsten drei bis fünf Jahre geht PLAZZA aufgrund der robusten Entwicklungspipeline von einer deutlichen Steigerung des Soll-Netto-Mietertrags auf über CHF 55 Mio. aus.

Der Verwaltungsrat wurde darüber informiert, dass der Aktionärsbindungsvertrag der Aktionärsgruppe Auer, Schmidheiny und Spoerry am 30. Juni 2026 auslaufen wird.

PLAZZA ist mit ihrer konsequent umgesetzten Strategie weiterhin sehr gut positioniert: Das Portfolio ist geografisch und segmentspezifisch klar auf zentrumsnahe, gut erschlossene Liegenschaften ausgerichtet – eine Stärke, die sich auch in Zukunft auszahlen wird. Die Entwicklungsprojekte steigern die Ertragskraft von PLAZZA und sorgen für attraktive Wachstumsperspektiven.

PLAZZA



Kontakt

Medienstelle PLAZZA AG

Telefon: + 41 44 266 67 67. E-Mail: press@plazza.ch. Internet: www.plazza.ch.

Jahresbericht 2025

Der PLAZZA Jahresbericht 2025 kann von der Website heruntergeladen werden:

www.plazza.ch/downloads

Weitere Termine

- 31. März 2026: Ordentliche Generalversammlung 2026
- 24. August 2026: Veröffentlichung Halbjahresbericht 2026
- 3. März 2027: Publikation Geschäftsbericht 2027
- 31. März 2027: Ordentliche Generalversammlung 2027
- 1. September 2027: Publikation Halbjahresbericht 2027

Ad hoc Mitteilungen

Sämtliche Ad hoc-Mitteilungen gemäss Art. 53 Kotierungsreglement (KR) können im entsprechenden Verzeichnis auf der Website von PLAZZA abgerufen werden: <https://www.plazza.ch/category/ad-hoc-mitteilungen/>

Über PLAZZA

PLAZZA plant, realisiert und bewirtschaftet eigene Liegenschaften und Immobilienprojekte in der Schweiz.

Grosse Bedeutung hat dabei die Bewirtschaftung des Bestandesportfolios an Wohn- und Geschäftsliegenschaften in den Wirtschaftszentren Zürich und Lausanne. Hinzu kommen Entwicklungsliegenschaften und -projekte sowie im Baurecht vergebene Liegenschaften in beiden Metropolregionen.

Die geografische und segmentspezifische Ausrichtung auf überwiegend zentrumsnahe, gut erschlossene Standorte sichert die nachhaltige Stabilität des Unternehmens und bildet die Basis für künftiges Wachstum.

Die PLAZZA AG (Ticker: PLAN) ist seit Juni 2015 an der SIX Swiss Exchange kotiert und hat ihren Sitz in Zürich.



Ausgewählte Kennzahlen

Erfolgsrechnung		2025	2024
Liegenschaftenertrag	TCHF	39 866	33 040
Betriebsergebnis vor Abschreibungen und Neubewertung	TCHF	31 280	26 215
Neubewertung Liegenschaften (netto)	TCHF	44 504	35 818
Betriebsergebnis vor Abschreibungen (EBITDA)	TCHF	75 784	62 033
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	75 690	61 981
Gewinn	TCHF	60 703	50 696
Gewinn exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	TCHF	23 585	20 430
Geldflussrechnung		2025	2024
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	TCHF	27 205	17 638
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	TCHF	-118 056	-60 161
Free Cashflow ²	TCHF	-90 851	-42 523
Bilanz		31.12.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	TCHF	1 286 874	1 149 041
Marktwert Immobilienportfolio im Anlagevermögen	TCHF	1 282 734	1 110 624
Finanzverbindlichkeiten	TCHF	327 527	249 658
Finanzverbindlichkeiten in Prozenten Bilanzsumme	Prozent	25,5	21,7
Eigenkapital (Net Asset Value, NAV) ³	TCHF	788 000	745 927
Eigenkapitalquote	Prozent	61,2	64,9
Immobilienportfolio im Anlagevermögen		31.12.2025	31.12.2024
Liegenschaften	Anzahl	21	19
Nutzbare Fläche	m ²	192 004	167 963
Marktwertanteil Bestandsliegenschaften	Prozent	86,8	89,2
davon Wohnliegenschaften	Prozent	79,5	81,1
davon Geschäftliegenschaften	Prozent	7,3	8,1
Bruttorendite Bestandsliegenschaften ⁴	Prozent	3,6	3,9
Leerstandsquote Bestandsliegenschaften ⁵	Prozent	6,0 (3,8 exkl. Crissier)	6,0 (2,7 exkl. Crissier)
Personal		31.12.2025	31.12.2024
Mitarbeiter/-innen (Vollzeitstellen)	Anzahl	22,2	20,5
Anteil Frauen/Männer	Prozent	47/53	39/61
Aktien		2025	2024
Namenaktien A (nom. CHF 0.50) ⁶	Anzahl	1 827 000	1 827 000
Namenaktien B (nom. CHF 0.10) ⁶	Anzahl	1 215 000	1 215 000
Gewinn pro Namenaktie A	CHF	29.33	24.49
Gewinn pro Namenaktie A exkl. Neubewertung Liegenschaften ¹	CHF	11.39	9.87
Eigenkapital pro Namenaktie A (Net Asset Value, NAV) ^{3, 6}	CHF	380.68	360.35
Eigenkapital pro Namenaktie B (Net Asset Value, NAV) ^{3, 6}	CHF	76.14	72.07
Börsenkurs Namenaktie A ⁶	CHF	415.00	339.00

1 Die erfolgswirksame Bewertungsveränderung der Liegenschaften sowie die sich daraus ergebenden latenten Steuern sind nicht berücksichtigt.

2 Geldfluss aus Betriebstätigkeit abzüglich Geldfluss aus Investitionstätigkeit.

3 Der NAV entspricht dem in der Bilanz per Stichtag ausgewiesenen Eigenkapital.

4 Soll-Netto-Mietertrag in Prozenten des Marktwerts am Stichtag. Soll-Netto-Mietertrag: erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen aufgrund von Leerständen bzw. Mietzinsreduktionen.

5 Die Leerstandsquote entspricht einem stichtagsbezogenen Leerstand in Prozenten des Soll-Netto-Mietertrags.

6 Angaben per Bilanzstichtag.

PLAZZA verwendet gewisse finanzielle Kennzahlen, die nach Swiss GAAP FER nicht definiert sind. Diese alternativen Performancekennzahlen sind in den Finanzberichten an jeweiliger Stelle erläutert.