Warteck Invest

Halbjahres-bericht 2026

Immobilien auf gutem Grund

Warteck Invest ist als börsenkotierte Schweizer Immobiliengesellschaft eine fokussierte Investmentchance für Anleger, die auf dynamisches Wachstum und gleichzeitig stabile Erträge setzen.

Diversifiziertes Portfolio

Robuste Ertragskraft aus 65 aktiv bewirtschafteten Liegenschaften in zehn Kantonen, mit diversifizierter Nutzung und erstklassigen Mietenden.

Kontrolliertes Wachstum

Pipeline mit 14 Projekten und einem Investitionsvolumen von rund CHF 230 Mio. über die nächsten fünf bis sieben Jahre.

Attraktive Rendite

Stabile oder steigende Dividende seit über 30 Jahren mit einer attraktiven Ausschüttungsrendite, operativ erwirtschaftet und steueroptimiert.

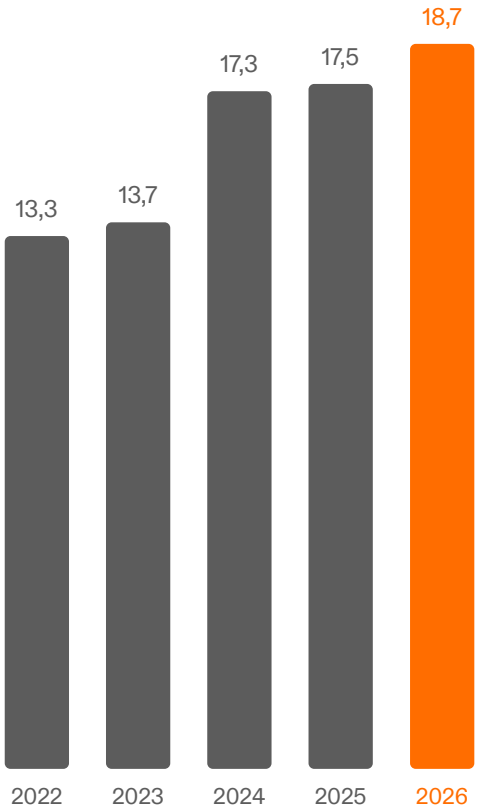
Gelebte Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit als zentraler Bestandteil der Strategie, in allen Unternehmensprozessen verankert.

Detaillierte Informationen dazu finden Sie
auf unserer Website: warteck-invest.ch

Highlights

EBIT exkl. Neubewertung 1. Semester
in Mio. CHF



Konzerngewinn
in Mio. CHF

18,0

1. Semester 2025: 19,8

Marktwert Immobilienportfolio
in Mio. CHF

1136,4

31.12.2025: 1062,7

Anzahl Liegenschaften
in 10 Kantonen

65

31.12.2025: 65

Eigenkapitalquote per 30.6.2026
in %

45,8

31.12.2025: 49,4

Ausschüttung pro Aktie
in CHF

72,00

2025: 70,00

Leerstandsquote
in %

2,2

1. Semester 2025: 2,4

Kennzahlen Gesellschaft

Gruppe in Mio. CHF	1. Sem. 2026	1. Sem. 2025	Veränderung
Bilanzsumme am 30.6.	1170,6	1088,1	7,6%
Eigenkapital am 30.6.	536,3	515,8	4,0%
Börsenkapitalisierung am 30.6.[1]	607,9	624,9	–2,7%
im Verhältnis zum inneren Wert[2]	1,13	1,21	–6,5%
Fremdfinanzierungsgrad am 30.6.[3]	54,2%	52,6%	3,0%
Net Gearing am 30.6.[4]	96,8%	88,5%	9,4%
Loan to Value am 30.6.[5]	47,0%	45,1%	4,2%
Eigenkapitalquote am 30.6.	45,8%	47,4%	–3,3%
Eigenkapitalrendite[6]	6,7%	7,7%	–13,1%
Personalbestand Verwaltung am 30.6.	17	15	13,3%
In Stellenprozenten am 30.6.	1600	1390	15,1%
Erfolg aus Vermietung	19,7	19,3	2,1%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	27,0	25,9	4,3%
EBIT exkl. Neubewertungseffekt[7]	18,7	17,5	6,5%
Konzerngewinn vor Steuern	23,3	22,3	4,4%
Konzerngewinn	18,0	19,8	–9,4%
Konzerngewinn exkl. Neubewertungseffekt[8]	11,4	12,8	–10,7%

[1] Börsenkurs am Bilanzstichtag, multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien
[2] Börsenkapitalisierung am 30.6. dividiert durch das Eigenkapital
[3] Gesamtes Fremdkapital in % der Bilanzsumme
[4] Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten abzüglich liquider Mittel in % des Eigenkapitals
[5] Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten im Verhältnis zu den Immobilen Sachanlagen
[6] Konzerngewinn annualisiert in % des durchschnittlichen Eigenkapitals
[7] EBIT abzgl. Neubewertungserfolg i. d. H. v. CHF 8,3 Mio. (VJ: CHF 8,4 Mio.)
[8] Konzerngewinn 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.)

Immobilienportfolio	1. Sem. 2026	1. Sem. 2025	Veränderung
Marktwert Immobilienportfolio (in Mio. CHF) am 30.6.	1136,4	1050,8	8,1%
Anzahl Liegenschaften am 30.6.	65	67	–3,0%
Soll-Mieterträge (in Mio. CHF)[1]	23,7	22,8	3,7%
Leerstandsquote[2]	2,2%	2,4%	–6,1%
Leerstände der vermietbaren Fläche[3]	3,4%	4,3%	–22,0%
Ertragsausfallquote[4]	2,2%	2,4%	–6,8%
Ist-Mieterträge (in Mio. CHF)[5]	23,2	22,3	3,9%
Bruttorendite[6]	4,2%	4,4%	–5,5%
Nettorendite[7]	3,5%	3,7%	–6,8%
Performance[8]	4,1%	4,7%	–13,2%

[1] Erwarteter Mietertrag bei Vollvermietung vor Ausfällen für Leerstände bzw. Mietzinsreduktionen
[2] Leerstände in % der Soll-Mieterträge
[3] Die vermietbare Fläche ist die Fläche, die effektiv vermietet werden kann.
Das heisst, diese Flächen können im Rahmen von Mietverträgen Nutzerinnen und Nutzern zugewiesen werden.
[4] Leerstände und Debitorenverluste in % der Soll-Mieterträge
[5] Soll-Mieterträge abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten
[6] Soll-Mieterträge annualisiert in % des Marktwerts am 1.1. bzw. Akquisitionszeitpunkt (Renditeliegenschaften)
[7] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt annualisiert in % des Marktwerts am 1.1. bzw. Akquisitionszeitpunkt (Renditeliegenschaften)
[8] Ist-Mieterträge abzüglich Betriebskosten/Unterhalt annualisiert zuzüglich Bewertungsergebnis in % des Marktwerts am 1.1. bzw. Akquisitionszeitpunkt (Renditeliegenschaften)

Kennzahlen Namenaktie

Namenaktie[1] in CHF	1. Sem. 2026	1. Sem. 2025	Veränderung
Kurs am 30.6.	1965	2020	–2,7%
Innerer Wert (Net Asset Value)[2]	1734	1667	4,0%
Premium/Agio am 30.6.[3]	13,3%	21,2%	–36,9%
Betriebsergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)[4]	87,3	83,7	4,3%
Konzerngewinn[4]	58,0	64,1	–9,4%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E)[5]	16,9	15,8	7,4%
Performance seit 1.1.[6]	4,2%	9,1%	–54,1%
Ausschüttung	72	70	2,9%

[1] Angaben pro Aktie
[2] Nettoinventarwert bzw. Wert des Eigenkapitals gemäss konsolidiertem Abschluss pro Aktie
[3] Premium/Agio = Zuschlag zum Inneren Wert
[4] Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien (309 375 Stück)
[5] Kurs am 30.6. dividiert durch den annualisierten Konzerngewinn pro Aktie
[6] Kursveränderung zuzüglich Ausschüttung in % des Kurswerts am 1.1.

→ Zum ersten Halbjahr

Sehr geehrte Damen und Herren

Die ersten sechs Monate des Jahres 2026 waren ereignisreich. Das Portfolio wurde durch den Zukauf einer grösseren Wohnüberbauung erweitert und es wurde eine Liegenschaft verkauft. Eine weitere Akquisition wird per 1. Juli wirksam. Das operative Geschäftsergebnis konnte gesteigert werden. Für die neue Position in der Geschäftsleitung konnten wir mit Mireille Lehmann eine qualifizierte und erfahrene Persönlichkeit für den Bereich Entwicklung gewinnen. Mit ihr wird Warteck Invest künftig vermehrt in chancenreiche Entwicklungsprojekte investieren.

Daniel Petitjean, Chief Executive Officer, und Kurt Ritz, Präsident des Verwaltungsrats

→ Zum ersten Halbjahr

«Die anhaltend lockere Geldpolitik bietet Chancen für ein aktives Capital Recycling.»

Daniel Petitjean
Chief Executive Officer

Auch im ersten Semester des laufenden Jahres war die Nachfrage nach Wohnraum allgemein und in den städtischen Zentren und deren Agglomerationen besonders hoch. Das wirkte sich positiv auf die Geschäfte von Warteck Invest aus, da die Erträge zu mehr als 50 % aus diesem Segment stammen und dieser Anteil weiter ausgebaut wird.

Die Nachfrage nach Büros war vor allem an zentralen und gut erschlossenen Lagen stabil. An peripheren Lagen wird die Vermietung von Büro- und Gewerbeflächen zunehmend herausfordernder. Aus diesem Grund wurde im Berichtszeitraum der Verkaufsprozess für drei Geschäftsliegenschaften gestartet. Bei den Verkaufsflächen ist Warteck Invest nur geringfügig von der rückläufigen Nachfrage betroffen, da die meisten Verkaufsflächen im Portfolio an Food-Retailer vermietet sind und diese zurzeit eher Expansionsstrategien verfolgen. Nach wie vor erweist sich die Flexibilität der Liegenschaften bzw. der Mieträume hinsichtlich Aufteilung und Nutzung als wichtiger Erfolgsfaktor bei der Vermarktung. Dies zeigt sich in der tiefen Leerstandsziffer unseres Portfolios.

Die anhaltend lockere Geldpolitik der SNB mit einem Leitzins von 0 % macht einerseits die Finanzierung von Immobilien attraktiv und planbar, führt andererseits aber zu einer höheren Nachfrage nach Anlageobjekten auf dem Transaktionsmarkt. Dies drückt auf die Renditen und erschwert Zukäufe zu attraktiven Konditionen. Dafür bieten sich Chancen für ein aktives Capital Recycling durch den Verkauf von Bestandesliegenschaften mit wenig oder fehlendem Potenzial und entsprechende Wiederanlage in erfolgsversprechende Projekte.

In diesem Umfeld gelang es Warteck Invest, ein gutes operatives Geschäftsergebnis (EBIT) zu erzielen.

Ergebnis

Die Mieterträge entwickelten sich aufgrund der Nachfragesituation und der Portfolioerweiterung positiv. Die bei Vollvermietung erwarteten Erträge (Soll) stiegen im ersten Semester 2026 um 3,7 %. Leerstände und Ertragsausfälle nahmen ab, 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 periodische Neubewertung der Liegenschaften durch die Expertinnen und Experten von PwC führte zu einer Aufwertung des Portfolios um CHF 8,3 Mio. Aus dem Verkauf einer Wohnliegenschaft in Basel resultierte ein Gewinn vor Steuern von CHF 0,7 Mio. Die übrigen Erträge, der Personal- und der sonstige Betriebsaufwand erfuhren im Berichtszeitraum keine nennenswerten Veränderungen. Damit erwirtschaftete Warteck Invest einen gegenüber der Vorjahresperiode um 4,3 % höheren 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 gegenüber der Vergleichsperiode um 3,8 % auf CHF 3,7 Mio. gestiegen. Dies als Folge der Akquisition und der Investitionen in die Bestandesliegenschaften. 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 des höheren Steueraufwands lag der Konzerngewinn mit CHF 18,0 Mio. trotz des gesteigerten operativen Ergebnisses schliesslich um 9,4 % unter dem Vorjahr (CHF 19,8 Mio.). Exklusive 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.

Die Renditen der Liegenschaften reduzierten sich als Folge der Aufwertung des Portfolios leicht. Brutto lag sie bei 4,2 % (Vorjahr 4,4 %) und netto bei 3,5 % (Vorjahr 3,7 %). Die Performance des Portfolios, die auch das Bewertungsergebnis berücksichtigt, erreichte 4,1 % (Vorjahr 4,7 %).

Der Marktwert des Portfolios stieg als Folge der Zu- und Verkäufe, Investitionen und der Aufwertung um 6,9 % und lag per 30.6.2026 bei CHF 1136,4 Mio. (31.12.25: CHF 1062,7 Mio.).

→ Zum ersten Halbjahr

Projekt «Tiglio» am Weierweg/ Webereiweg in Gehdistanz zum Bahnhof Buchs

Portfolio

Per 1. Januar 2026 erwarb Warteck Invest eine Wohnüberbauung in Münchenstein BL mit einem Marktwert von CHF 68,7 Mio. Die familienfreundlichen, gut erschlossenen Liegenschaften stammen aus dem Jahr 1982/83 und umfassen 88 Wohnungen.

Mit diesem Zukauf unternahm Warteck Invest einen weiteren wichtigen Schritt zur Erreichung der nachhaltigen Wachstumsziele. Es fliessen der Gesellschaft dadurch 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. Damit konnte Warteck Invest den Liegenschaftsbesitz an diesem attraktiven Standort gezielt arrondieren. Es ist vorgesehen, die neu erworbenen insgesamt 116 Wohnungen in naher Zukunft umfassend zu sanieren und an die Nachhaltigkeitsstandards von Warteck Invest anzupassen. Dafür werden nach derzeitiger Schätzung rund CHF 15,0 Mio. investiert.

Per Ende Juni trennte sich Warteck Invest von der Liegenschaft am Eisenbahnweg 25–29 in Basel. Dieser Verkauf war eine Konsequenz der strategischen Schärfung der Anlagepolitik. Die erhöhte Nachfrage nach Anlageliegenschaften im Umfeld der lockeren Geldpolitik der Nationalbank bot die dafür günstigen Marktbedingungen.

«Die Voraussetzungen für ein gutes Geschäftsjahr 2026 sind gegeben.»

Kurt Ritz
Präsident des Verwaltungsrats

→ Zum ersten Halbjahr

Strategie

Wie im März angekündigt, will Warteck Invest zur Erzielung von Wachstum und zur nachhaltigen Sicherung der Erträge die Entwicklungsaktivitäten ausbauen, vermehrt in Projekte im Entwicklungsstadium investieren und mit Eigenleistungen Mehrwerte für unsere Aktionärinnen und Aktionäre generieren.

Dazu wird zum 1. Januar 2027 die Geschäftsleitung erweitert und die neue Position des Chief Development Officers besetzt. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung freuen sich, Mireille Lehmann für diese Aufgabe gewonnen zu haben. Mireille Lehmann hat einen Master in Architektur der ETH Zürich und einen Master der Universität Zürich in Real Estate (CUREM). Sie verfügt über viele Jahre Erfahrung als Projektleiterin sowie als Leiterin Bau und Entwicklung als Mitglied einer Geschäftsleitung.

Projekte

Warteck Invest treibt die Entwicklung von Bestandsliegenschaften und Projekten für die nachhaltige Wertsteigerung und das kontrollierte Wachstum stetig voran. Derzeit sind neun Sanierungen, vier Arealentwicklungen und ein Neubauprojekt in der Pipeline. Das Volumen dieser Investitionen beläuft sich auf insgesamt rund CHF 230 Mio.

Neben den Vorbereitungsarbeiten für geplante Sanierungen sind die laufenden Projekte weiter vorangetrieben worden. Beim Projekt «Tiglio» am Weierweg/Webereiweg in Buchs AG verlaufen die Bauarbeiten zur Errichtung der ersten 30 von 72 neuen Wohnungen in Gehdistanz zum Bahnhof nach Plan. Die zweite Etappe wird 2027 in Angriff genommen. Es werden insgesamt rund CHF 29 Mio. investiert. Nach Fertigstellung werden Mietzinseinnahmen von jährlich etwa CHF 1,4 Mio. erwartet.

Auf der Parzelle im neuen Quartier «Hagnau-West» in Muttenz BL wird ein Wohn- und Geschäftshaus mit 89 Wohnungen und 1800 m² Geschäftsflächen geplant. Das Baugesuch wurde am 10. August 2026 eingereicht. Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist wegen eines Strassenbauprojekts des ASTRA, für das die Parzelle temporär benötigt wird, frühestens 2028 zu rechnen. Das Investitionsvolumen dieses Projekts wird zum heutigen Zeitpunkt mit rund CHF 70 Mio. veranschlagt.

Das Projekt «Tiglio» am Weierweg/Webereiweg in Buchs AG verläuft nach Plan.

Der Quartierplan «Areal Weiherweg» in Allschwil BL zur Totalerneuerung und Nachverdichtung der heutigen Überbauung aus den 1960er-Jahren wurde vom Gemeinderat beschlossen und vom Einwohnerrat mit deutlichem Mehr genehmigt. Gegen diesen Entscheid wurde im Berichtszeitraum das Referendum ergriffen, so dass es im Februar 2027 zu einer Volksabstimmung kommt. Unter der Annahme, dass das Projekt wie geplant fortgeführt werden kann, soll 2028 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Das Investitionsvolumen wird Stand heute auf rund CHF 75 Mio. geschätzt.

Das Projekt der Überbauung «Alte Landstrasse» in Gachnang-Islikon TG mit einem Investitionsvolumen von CHF 13 Mio. sieht neben der Totalsanierung von drei Gebäu-

→ Zum ersten Halbjahr

den einen Ersatzbau für ein viertes Wohnhaus in Holzbauweise vor. Mit diesem Projekt werden bei gleichbleibendem Landverbrauch netto 14 Wohnungen zusätzlich zu den bestehenden 19 geschaffen. Die Baueingabe erfolgt im zweiten Halbjahr 2026. Baustart ist für 2027 vorgesehen.

Für die Liegenschaft an der Zürichstrasse 36–40 in Neftenbach ZH wurde eine Machbarkeitsstudie für eine Nachverdichtung im Zuge der anstehenden Sanierung von drei Gebäudekörpern mit derzeit 27 Wohnungen aus dem Jahr 1986 erstellt. Das Projekt wird zurzeit konkretisiert.

Weitere Informationen zur Projektpipeline und zu den einzelnen laufenden Projekten befinden sich auf unserer Website.

Generalversammlung

Dem Antrag, eine Opting-up-Klausel in die Statuten der Gesellschaft aufzunehmen, hat die Generalversammlung vom 20. Mai 2026 mit allen nötigen Quoren zugestimmt. Demnach wird der Grenzwert, ab dem eine Aktionärin oder ein Aktionär verpflichtet ist, den übrigen Aktionärinnen und Aktionären ein öffentliches Kaufangebot zu unterbreiten, von 33,33 % neu auf 49,00 % erhöht. Diese Statutenanpassung erhöht die Flexibilität und die Transaktionssicherheit bei künftigen Kapitalaufnahmen.

Die Aktionärinnen und Aktionären folgten ausserdem dem Antrag des Verwaltungsrats, für das Geschäftsjahr 2025 eine gegenüber dem Vorjahr um CHF 2 höhere Dividende von CHF 72 pro Namenaktie auszuschütten.

In Buchs AG werden die ersten 30 von 72 neuen Wohnungen errichtet.

Aktie und Ausblick

Die Aktien von Warteck Invest schlossen am 30.6.2026 mit einem Kurs von CHF 1965 (31.12.2025: CHF 1950). Die Gesamtrendite der Aktien im ersten Halbjahr betrug somit 4,2 % Der Zuschlag zum inneren Wert der Aktie (Agio) betrug 13,3 % (31.12.25: 11,6 %).

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 zehn Kantonen, dessen aktive Bewirtschaftung durch unser bestens qualifiziertes Team, die vielversprechende Projekt-Pipeline sowie unsere integrale Nachhaltigkeitsstrategie.

Die Lage auf dem Transaktionsmarkt aufgrund der herrschenden Zinssituation bietet in nächster Zeit gute Chancen für Capital Recycling durch weitere Objektverkäufe und Investitionen in erfolgsversprechenden 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.

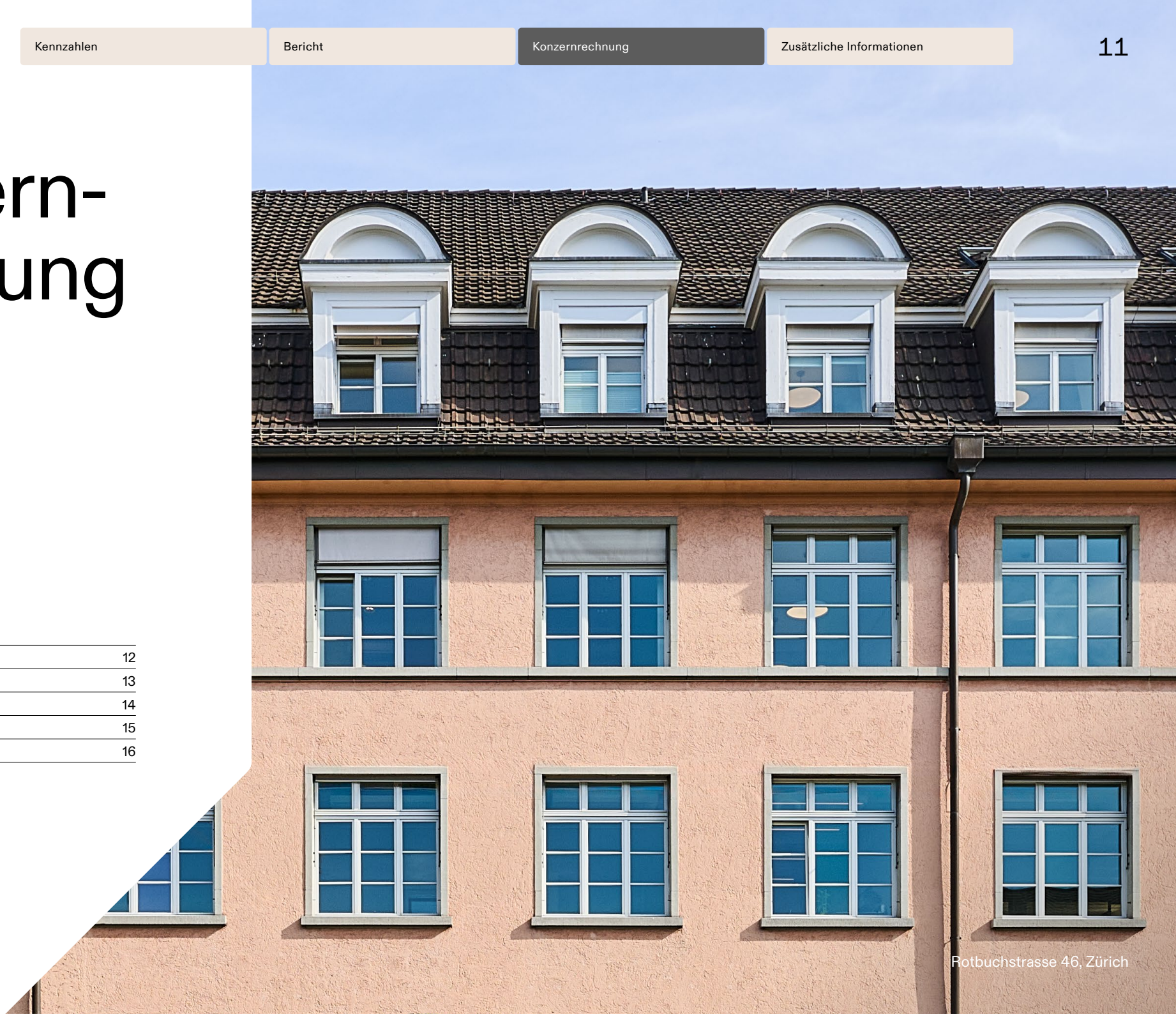
Vielen Dank, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen, das uns in unserer Arbeit bestätigt. Ebenso wissen wir die gute Beziehung zu unseren Kundinnen, Kunden, Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern sehr zu schätzen. Grossen Dank richten wir schliesslich an alle Mitarbeitenden für ihren Beitrag zur Erreichung unserer ambitionierten Ziele.

Kurt Ritz
Präsident des Verwaltungsrats

Daniel Petitjean
Chief Executive Officer

Konzern-rechnung

Konzernbilanz	12
Konzernerfolgsrechnung	13
Konzerneigenkapitalnachweis	14
Konzerngeldflussrechnung	15
Anhang zur Konzernrechnung	16



Rotbuchstrasse 46, Zürich

→ Konzernrechnung

Konzernbilanz

Aktiven in Tausend CHF	30.6.2026	31.12.2025
Flüssige Mittel	**14 943**	**13 792**
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	707	288
Andere kurzfristige Forderungen	1 169	947
Forderungen	**1 876**	**1 235**
Aktive Rechnungsabgrenzung	**15 606**	**15 557**
Umlaufvermögen	**32 425**	**30 584**
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	387	387
Darlehen	413	450
Finanzanlagen	**800**	**837**
Übrige Sachanlagen	**976**	**971**
Kommerziell genutzte Liegenschaften	379 673	377 747
Gemischt genutzte Liegenschaften	134 291	133 327
Wohnliegenschaften	600 074	535 135
Entwicklungsliegenschaften	22 380	16 442
Immobile Sachanlagen	**1 136 418**	**1 062 651**
Anlagevermögen	**1 138 194**	**1 064 459**
Aktiven	**1 170 619**	**1 095 043**

Passiven in Tausend CHF	30.6.2026	31.12.2025
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 043	2 624
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	1 306	644
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	256 754	163 650
Passive Rechnungsabgrenzung	23 211	21 296
Kurzfristiges Fremdkapital	**282 314**	**188 214**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	277 413	291 639
Andere langfristige Verbindlichkeiten	170	165
Negativer Goodwill	5 461	6 827
Rückstellung für latente Steuern	68 927	67 503
Langfristiges Fremdkapital	**351 971**	**366 134**
Fremdkapital	**634 285**	**554 348**
Aktienkapital	**3 094**	**3 094**
Kapitalreserven	**120 724**	**131 900**
Gewinnreserve	**412 516**	**405 701**
Eigenkapital	**536 334**	**540 695**
Passiven	**1 170 619**	**1 095 043**

→ Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

Erfolgsrechnung in Tausend CHF	1. Sem. 2026	1. Sem. 2025
Mieterträge	**23 158**	**22 293**
Betriebskosten Liegenschaften	–1 248	–1 141
Unterhalt Liegenschaften	–2 178	–1 829
Erfolg aus Vermietung	**19 732**	**19 323**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	**8 350**	**8 371**
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	**746**	**0**
Übrige Erträge	**1 581**	**1 485**
Personalaufwand	**–2 261**	**–2 266**
Sonstiger Betriebsaufwand	**–1 130**	**–1 006**
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	**27 018**	**25 907**
Finanzergebnis	**–3 709**	**–3 572**
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)	**23 309**	**22 335**
Ertragssteuern	**–5 356**	**–2 515**
Konzerngewinn	**17 953**	**19 820**

Ergebnis je Aktie unverwässert/verwässert	1. Sem. 2026	1. Sem. 2025
Konzerngewinn (in CHF)	17 952 922	19 820 267
Durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien	309 375	309 375
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in CHF)	**58,03**	**64,07**

Es bestehen keine potenziell verwässernden Effekte, weshalb das verwässerte Ergebnis pro Aktie dem unverwässerten entspricht. Die Anzahl ausstehender Aktien beläuft sich auf 309 375 Aktien und ist somit unverändert im Vorjahresvergleich. Eigene Aktien bestehen keine. Somit entspricht die durchschnittlich zeitgewichtete Anzahl ausstehender Aktien 309 375.

→ Konzernrechnung

Konzerneigenkapitalnachweis

1. Semester 2025 in Tausend CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserve	Total
Eigenkapital am 31.12.2024	**3094**	**142655**	**0**	**371864**	**517613**
Ausschüttung (309375 Titel à CHF 70)		–10828		–10828	–21656
Konzerngewinn 1. Semester 2025				19820	19820
Eigenkapital am 30.6.2025	**3094**	**131827**	**0**	**380856**	**515777**

1. Semester 2026 in Tausend CHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Eigene Aktien	Gewinnreserve	Total
Eigenkapital am 31.12.2025	**3094**	**131900**	**0**	**405701**	**540695**
Ausschüttung (309375 Titel à CHF 72)		–11138		–11138	–22276
Konzerngewinn 1. Semester 2026				17953	17953
Erwerb eigener Aktien			–74		–74
Zuteilung eigener Aktien		–74	74		0
Aktienbasierte Vergütung		36			36
Eigenkapital am 30.6.2026	**3094**	**120724**	**0**	**412516**	**536334**

Das Aktienkapital ist unverändert aufgeteilt in 309375 Namenaktien mit einem unveränderten Nennwert von je CHF 10.

Konzerngeldflussrechnung

in Tausend CHF		1. Sem. 2026	1. Sem. 2025
Geldfluss Geschäftstätigkeit			
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung		17 953	19 820
+/–	Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	–8 350	–8 371
+	Abschreibungen	119	92
+/–	Zunahme/Abnahme Rückstellungen für latente Steuern	1 424	1 399
+/–	Sonstige fondsunwirksame Aufwendungen/Erträge	–38	0
+/–	Erfolg aus Verkauf Anlagevermögen	–746	0
–	Ergebnis aus Auflösung Goodwill	–1 365	–1 365
+/–	Abnahme/Zunahme Forderungen	–641	38
+/–	Abnahme/Zunahme aktive Rechnungsabgrenzung	–50	–1 517
+/–	Zunahme/Abnahme Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen/andere kurzfristige Verbindlichkeiten	228	50
+/–	Zunahme/Abnahme passive Rechnungsabgrenzung	2 478	570
+/–	Zunahme/Abnahme andere langfristige Verbindlichkeiten	5	0
Total Geldfluss Geschäftstätigkeit		**11 017**	**10 716**
Geldfluss Investitionstätigkeit			
Übrige Sachanlagen		–173	–20
Immobile Sachanlagen		–78 842	–6 886
Total Investitionen		**–79 015**	**–6 906**
Rückzahlung von Finanzanlagen (Darlehensrückzahlung)		37	40
Immobile Sachanlagen		12 509	0
Total Devestitionen		**12 546**	**40**
Total Geldfluss Investitionstätigkeit		**–66 469**	**–6 866**
Geldfluss Finanzierungstätigkeit			
+	Aufnahme von Hypotheken	79 800	18 450
–	Rückzahlung von Hypotheken	–921	–922
–	Dividendenauszahlung	–22 276	–21 656
Total Geldfluss Finanzierungstätigkeit		**56 603**	**–4 128**

in Tausend CHF		1. Sem. 2026	1. Sem. 2025
Zusammenfassung			
Geldfluss Geschäftstätigkeit		11 017	10 716
Geldfluss Investitionstätigkeit		–66 469	–6 866
Geldfluss Finanzierungstätigkeit		56 603	–4 128
Total Geldfluss		**1 151**	**–278**
+	Flüssige Mittel am 1.1.	13 792	17 824
=	**Flüssige Mittel am 30.6.**	**14 943**	**17 546**

→ Anhang zur Konzernrechnung

Anhang zur Konzernrechnung

Rechnungslegungsgrundsätze

Der vorliegende, von der Revisionsstelle nicht geprüfte Halbjahresbericht wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 (Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) mit Verkürzungen in Ausweis und Offenlegung sowie den besonderen Bestimmungen für Immobiliengesellschaften von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange erstellt.

Die Rechnungslegungs- und Bewertungsgrundsätze blieben gegenüber der Konzernrechnung 2025 unverändert.

Konsolidierungskreis und Konsolidierungsverfahren

Die Warteck Invest AG, Basel, und ihre Tochtergesellschaften werden voll konsolidiert. Die Beteiligungsquoten betragen jeweils 100 % des voll liberierten Aktienkapitals. Konzerninterne Transaktionen sowie konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten und Beteiligungsbuchwerte werden eliminiert. Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Beteiligungen und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften werden rückgängig gemacht. Konzerninterne Gewinne oder Verluste werden eliminiert.

Auf den Zeitpunkt einer Akquisition werden die Aktiven und die Passiven einer erstmals konsolidierten Gesellschaft nach einheitlichen Grundsätzen bilanziert und zu aktuellen Werten bewertet. Die sich aus dem Kaufpreis und den neu bewerteten Nettoaktiven der erworbenen Gesellschaft ergebende Differenz wird als Goodwill bezeichnet. Der Goodwill wird aktiviert oder passiviert und in der Regel über fünf Jahre erfolgswirksam linear abgeschrieben bzw. aufgelöst. Abschreibungen werden in den Sonstigen Betriebsaufwendungen und Auflösungen unter den Übrigen Erträgen ausgewiesen.

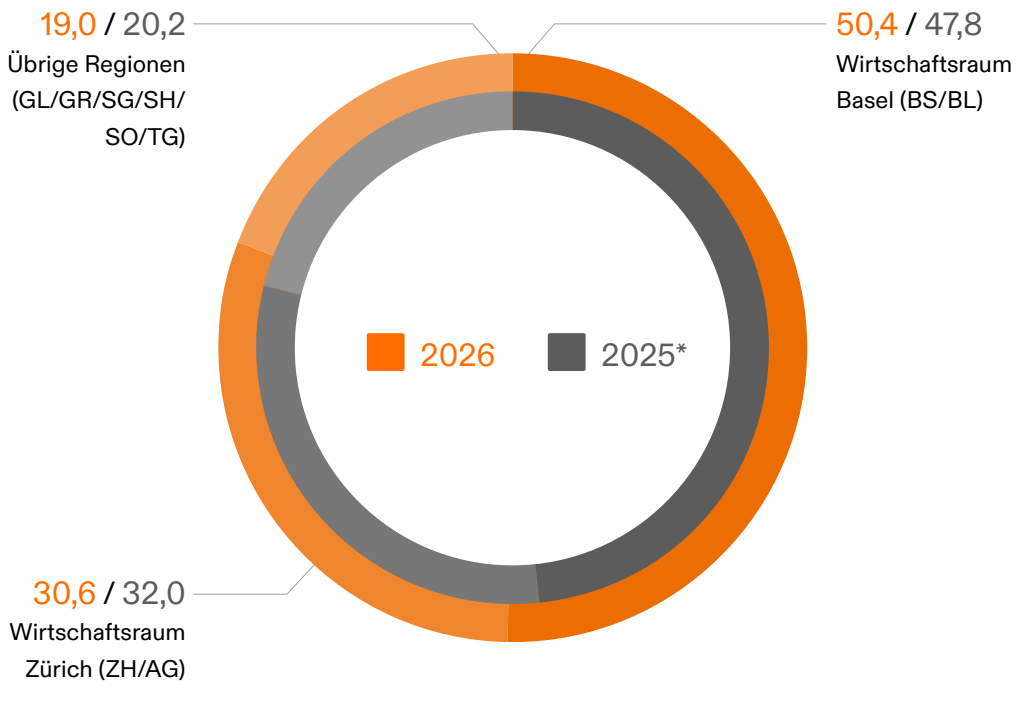
Übersicht Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Geschäftstätigkeit	Aktienkapital in CHF	Kapital und Stimmenanteil 30.6.2026	Kapital und Stimmenanteil 31.12.2025	Kapital und Stimmenanteil 30.6.2025
Warteck Sport Holding AG	Basel	Inaktiv	1 000 000	100 %	100 %	100 %
KIB Immobilien AG	Basel	Immobiliengesellschaft	100 000	100 %	100 %	100 %

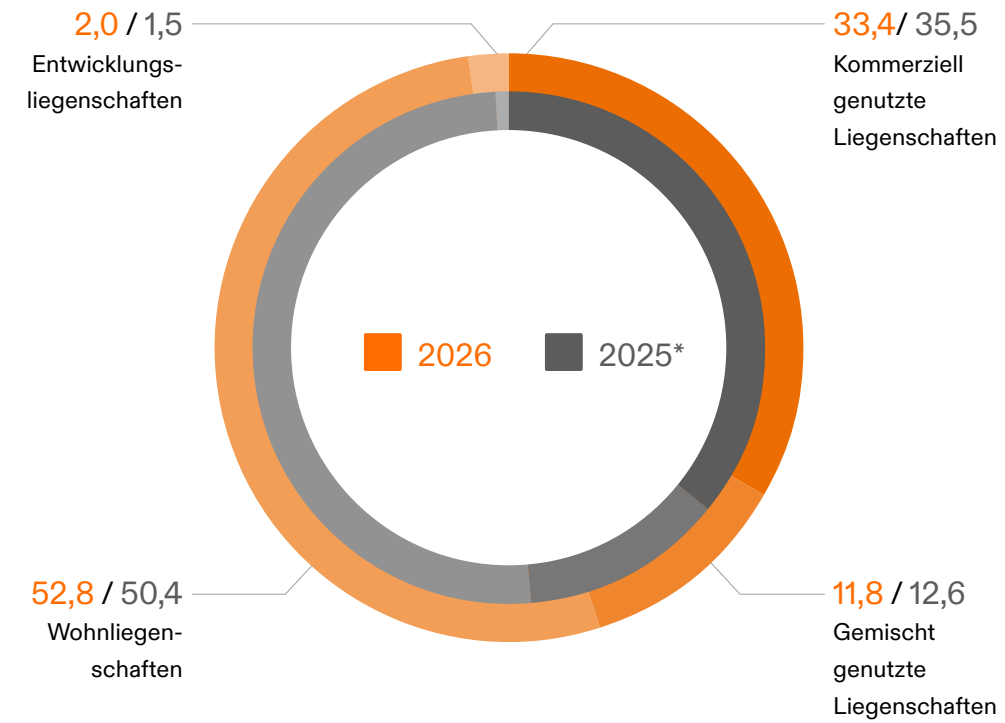
→ Anhang zur Konzernrechnung

Marktwert der Immobilien

Nach Geografie
in %



Nach Anlagekategorien
in %



* Vergleichszahlen per 31.12.2025

→ Anhang zur Konzernrechnung

Konzernbilanz

Bewertungsmethode und Bewertungstechnik Immobilien

Die Bewertung der Liegenschaften per Stichtag 30. Juni 2026 erfolgte wie im Vorjahr durch die unabhängigen Schätzungsexpertinnen und -experten von PricewaterhouseCoopers AG, Zürich (PwC).

Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen des Halbjahresabschlusses 2026 gegenüber dem Jahresabschluss 2025 nicht verändert. Die einzelnen Liegenschaftswerte wurden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) ermittelt. Hierfür werden die jährlich erwarteten Cashflows, das heisst die dem Eigentümer effektiv zur freien Verfügung stehenden Geldflüsse, über einen Betrachtungshorizont von zehn Jahren prognostiziert. Die verbleibende Restnutzungsdauer wird durch die Fortschreibung des Cashflows eines repräsentativen Jahres (Exit-Jahr) dargestellt. Die einzelnen Cashflows werden auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert (Barwert) und addiert. Die Summe der Barwerte entspricht dem Marktwert.

Der hierbei verwendete Diskontierungszinssatz reflektiert die marktgerechten, risikoadjustierten Opportunitätskosten der Investition in die Liegenschaft und wird mittels Komponentenmethode festgelegt. Der Basisdiskontierungszinssatz stellt die langfristige Renditeerwartung einer risikolosen Anlage dar und wird um einen Zuschlag zur Abbildung der allgemeinen Illiquidität von Immobilienanlagen ergänzt. Weitere, objektabhängige Zuschläge für Lage, Nutzung und übrige immobilienspezifische Risiken werden pro Liegenschaft individuell berücksichtigt. Der Kapitalisierungszinssatz wird um das inflationsbedingte Wachstum der Cashflows ab Jahr elf adjustiert. Die langfristige Inflationsannahme wird hierbei mit 1,00 % berücksichtigt. Für die durch PwC bewerteten Liegenschaften liegt der durchschnittliche, reale, nach Marktwerten gewichtete Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2026 bei 2,79 % (31.12.2025: 2,84 % / 30.6.2025: 2,91 %).

Der durchschnittliche, nach Marktwerten gewichtete Kapitalisierungssatz liegt per 30. Juni 2026 bei 2,86 % (31.12.2025: 2,90 % / 30.6.2025: 2,97 %).

Marktwert der Immobilien nach Geografie in Prozenten	30.6.2026	31.12.2025
Wirtschaftraum Basel (BS/BL)	50,4	47,8
Wirtschaftraum Zürich (ZH/AG)	30,6	32,0
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	19,0	20,2
Total	**100,0**	**100,0**

Marktwert der Immobilien nach Anlagekategorie in Prozenten	30.6.2026	31.12.2025
Kommerziell genutzte Liegenschaften	33,4	35,5
Gemischt genutzte Liegenschaften	11,8	12,6
Wohnliegenschaften	52,8	50,4
Entwicklungsliegenschaften	2,0	1,5
Total	**100,0**	**100,0**

→ Anhang zur Konzernrechnung

Veränderung des Immobilienstands

Immobile Sachanlagen in Tausend CHF	1.1.2025	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertungen	Abwertungen	30.6.2025
Kommerziell genutzte Liegenschaften	372 420	–10 823	230	–	7 177	–316	368 688
Gemischt genutzte Liegenschaften	131 030	–	1 520	–	3 127	–1 117	134 560
Wohnliegenschaften	521 318	–	4 537	–	5 902	–4 844	526 913
Entwicklungsliegenschaften	10 628	10 823	774	–	759	–2 317	20 667
Total	**1 035 396**	**–**	**7 061**	**–**	**16 965**	**–8 594**	**1 050 828**

Immobile Sachanlagen in Tausend CHF	1.1.2026	Umgliederungen	Zugänge	Abgänge	Aufwertungen	Abwertungen	30.6.2026
Kommerziell genutzte Liegenschaften	377 747	-	361	–	2 668	–1 103	379 673
Gemischt genutzte Liegenschaften	133 327	–	628	–	726	–390	134 291
Wohnliegenschaften	535 135	–	71 813	–11 764	7 995	–3 105	600 074
Entwicklungsliegenschaften	16 442	-	4 380	–	1 558	–	22 380
Total	**1 062 651**	**–**	**77 182**	**–11 764**	**12 947**	**–4 598**	**1 136 418**

Die Zugänge im Jahr 2026 in Höhe von TCHF 77 182 (Vorjahr TCHF 7061) umfassen die Akquisition der Liegenschaft an der Zollweidenstrasse 23–33, Neumattstrasse 35/37 in Münchenstein BL sowie aktivierte Instandsetzungsausgaben und Investitionen in die Sanierungs- und Entwicklungsprojekte. Aufgrund der im Juni 2025 erteilten Baubewilligung für das Projekt in Buchs AG erfolgte im Vorjahr eine Umgliederung einer kommerziell genutzten Liegenschaft in die Entwicklungsliegenschaften. Im Zuge dieser Umgliederung wurde die bestehende Entwicklungsliegenschaft in Buchs AG mit der umgegliederten, benachbarten Liegenschaft in Buchs AG vereinigt. Details zum Projekt in Buchs können dem Abschnitt Entwicklungsliegenschaften entnommen werden. Bei den Abgängen im 1. Semester 2026 handelt es sich um den Verkauf der Wohnliegenschaft am Eisenbahnweg 25–29 in Basel.

Informationen zu den laufenden Projekten können unserer Website entnommen werden.

Entwicklungsliegenschaften

St. Jakob-Strasse 168, Muttenz BL: Bei diesem Objekt handelt es sich um eine Baulandparzelle mit 1348 m² an guter Lage in der Nähe des Basler Fussballstadions St. Jakob. Die Parzelle wird zurzeit im Rahmen einer Quartierplanung, die seit Dezember 2021 rechtskräftig ist, entwickelt. Im Sommer 2023 wurde mit der Planung des jetzt vorliegenden Vorprojekts begonnen. Dieses sieht ein Hochhaus mit rund 1800 m² gut erschlossenen Gewerbeflächen und rund 89 attraktiven Wohnungen vor. Am 10. August 2026 wurde das Baugesuch eingereicht. Mit dem Beginn der Bauarbeiten ist nicht vor 2028 zu rechnen. Die Fertigstellung ist für 2030 geplant.

Weierweg 8, Webereiweg 3/5, Buchs AG: Das ältere Gebäude am Weierweg 6 in Buchs AG mit einem Grundstück von 584 m² war nicht mehr vermietbar und wird deshalb neu entwickelt. Im Juni 2025 wurde die Baubewilligung für das Projekt erteilt. Das Projekt umfasst ebenfalls die kommerziell genutzte Liegenschaft Webereiweg 3, Buchs AG, welche sich auf der Nachbarsparzelle befand. Die beiden Parzellen wurden im Vorjahr vereinigt, und aufgrund der vorliegenden Baubewilligung und anstehender Nutzungsänderung wurden die vormals separat geführte Entwicklungs- und die kommerziell genutzte Liegenschaft vereinigt und werden seither als ein Objekt unter den Entwicklungsliegenschaften geführt. Der Baubeginn ist Ende 2025 plangemäss erfolgt und die Fertigstellung der Gesamtüberbauung für 2028 geplant. Die bestehende Büroliegenschaft, Webereiweg 3, ist noch bis Ende Oktober 2026 vermietet und wird anschliessend zurückgebaut. Die neue Überbauung wird nach Fertigstellung als Wohnliegenschaft mit 72 Wohnungen im Portfolio gehalten werden.

→ Anhang zur Konzernrechnung

Angaben zu Finanzverbindlichkeiten

Übersicht über Fälligkeiten und Zinsbindung der Finanzverbindlichkeiten in Tausend CHF	Kreditfälligkeit	Feste Zinsbindung[1]
2026	243 250	182 850
2027	117 854	29 854
2028	17 750	17 750
2029	26 473	26 473
2030	–	35 000
2031	27 440	27 440
2032	30 100	30 100
2033	52 300	52 300
2034	–	38 400
2035	–	30 000
2036	19 000	19 000
2037	–	20 000
2038	–	10 000
2039	–	15 000
2040	–	–
Total	**534 167**	**534 167**

[1] Annahme, dass keine Kündigungsrechte ausgeübt werden.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete bezahlte Zinssatz für Fremdkapital betrug im Berichtszeitraum 1,5 % (1. Semester 2025: 1,6 %). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Laufzeit der Kredite am Stichtag betrug 28 Monate bzw. 2,3 Jahre (1. Semester 2025: 37 Monate bzw. 3,1 Jahre). Die durchschnittliche kapitalgewichtete Zinsbindung der Kredite lag bei 54 Monaten bzw. 4,5 Jahren (1. Semester 2025: 70 Monate bzw. 5,8 Jahre).

Per Stichtag bestanden auf den Krediten Amortisationsverpflichtungen in der Höhe von TCHF 1844 p. a. (Vorjahr TCHF 1844 p. a.).

Zur Absicherung der Zinssätze von laufenden Hypotheken, die nach Ablauf verlängert werden sollen, oder von revolvierend refinanzierten festen Vorschüssen werden derivative Finanzinstrumente (Zinssatz-Swaps) eingesetzt. Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 148 400 beinhalten nach einer gewissen Laufzeit, üblicherweise nach zehn Jahren, branchenübliche Kündigungsrechte beider Vertragsparteien, wonach der Liquidationswert des Zinssatz-Swaps ausgetauscht würde. Bei zwei Zinssatz-Swaps mit einem Volumen von insgesamt TCHF 30 000 sind auch vorzeitige einseitige Kündigungsrechte zugunsten der Gegenpartei enthalten, die jedoch keine Entschädigung des Liquidationswerts des Swaps vorsehen. Die einseitigen Kündigungsrechte bestehen im Jahr 2027 und 2028 und würden seitens der Gegenpartei nur dann ausgelöst, wenn die Zinssituation am Markt zu diesem Zeitpunkt aus Sicht der Gegenpartei vorteilhafter ist als die vereinbarten Konditionen in den Zinssatz-Swaps. Einzelne Hypotheken beinhalten einen Zinssatz-Floor von 0 %, sodass der Zinssatz nicht negativ werden kann.

Zinsabsicherung	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Zweck
in Tausend CHF		30.6.2026			31.12.2025		
Zinssatz-Swaps	148 400	–	14 511	148 600	–	12 835	Absicherung

Rückstellungen für latente Steuern

Die latenten Steuerschulden entstehen aus den Wertdifferenzen zwischen den Marktwerten und den Steuerwerten der einzelnen Bilanzpositionen. Für die Liegenschaften wurde der Steuerbetrag einzeln pro Objekt ermittelt. Dabei wurden die individuelle Besitzdauer berücksichtigt sowie die Tatsache, dass die Gesellschaft nicht auf kurzfristigen Handel mit Immobilien ausgerichtet ist.

in Tausend CHF	
Rückstellung für latente Steuern per 31.12.2024	**64 180**
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	1 399
Rückstellung für latente Steuern per 30.6.2025	**65 579**

Rückstellung für latente Steuern per 31.12.2025	**67 503**
Bildung aufgrund der Wertdifferenzen Konzernabschluss zu Einzelabschlüssen	2 597
Bildung aufgrund Veränderung von Resthaltedauerannahmen	993
Auflösung aufgrund verkaufter Liegenschaft	–2 166
Rückstellung für latente Steuern per 30.6.2026	**68 927**

Aufgrund von konkreten Verkaufsabsichten wurden die Annahmen über die Resthaltedauer der betroffenen Liegenschaften reduziert, was zu einer Erhöhung der latenten Steuerrückstellung per 30.6.2026 geführt hat.

→ Anhang zur Konzernrechnung

Eigenkapital

Nominelles Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien Anzahl	Nominalwert pro Stück in CHF	Total in CHF
Nominelles Aktienkapital per 1.1.2025	309 375	10	3 093 750
Nominelles Aktienkapital per 30.6.2025	309 375	10	3 093 750
Nominelles Aktienkapital per 31.12.2025	309 375	10	3 093 750
Nominelles Aktienkapital per 30.6.2026	**309 375**	**10**	**3 093 750**

An der Generalversammlung im Mai 2025 wurde ein Kapitalband geschaffen. Damit ist der Verwaltungsrat ermächtigt, innerhalb der nächsten fünf Jahre neue Aktien im gesamten Nennwert von maximal 50 % des Aktienkapitals per 30. Juni 2025 bzw. maximal 154 687 neue Aktien mit unverändertem Nennwert von CHF 10 herauszugeben.

Weder per 30. Juni 2026 noch im Vorjahr bestand bedingtes oder genehmigtes Aktienkapital.

Kapitalreserven in Tausend CHF	
Kapitalreserven per 1.1.2025	142 655
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	–10 828
Aktienbasierte Vergütung	73
Kapitalreserven per 31.12.2025	131 900
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven	–11 138
Zuteilung eigener Aktien	–74
Aktienbasierte Vergütung	36
Kapitalreserven per 30.6.2026	**120 724**

Gewinnreserve in Tausend CHF	
Gewinnreserve per 1.1.2025	371 864
Ausschüttung	–10 828
Konzerngewinn 2025	44 665
Gewinnreserve per 31.12.2025	405 701
Ausschüttung	–11 138
Konzerngewinn 1. Semester 2026	17 953
Gewinnreserve per 30.6.2026	**412 516**

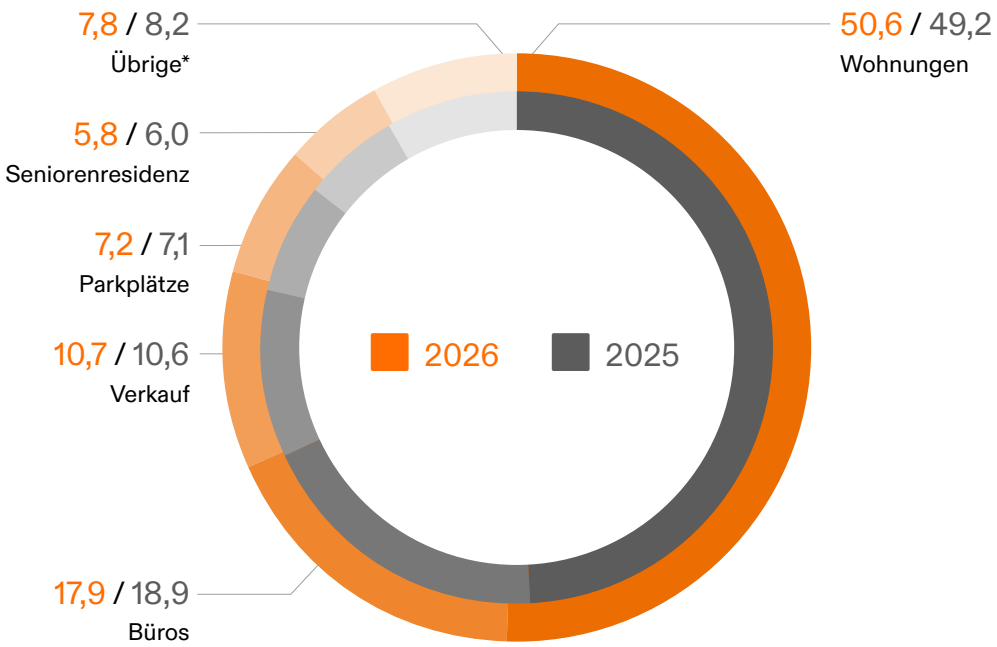
Von den Gewinnreserven sind TCHF 1547 (Vorjahr TCHF 1547) nicht ausschüttbar. Das gesamte Eigenkapital pro ausgegebener Aktie (Net Asset Value) beträgt am Bilanzstichtag CHF 1734 (31.12.2025 CHF 1748).

→ Anhang zur Konzernrechnung

Soll-Mietzinsen 1. Semester

Nach Objektnutzung

in %

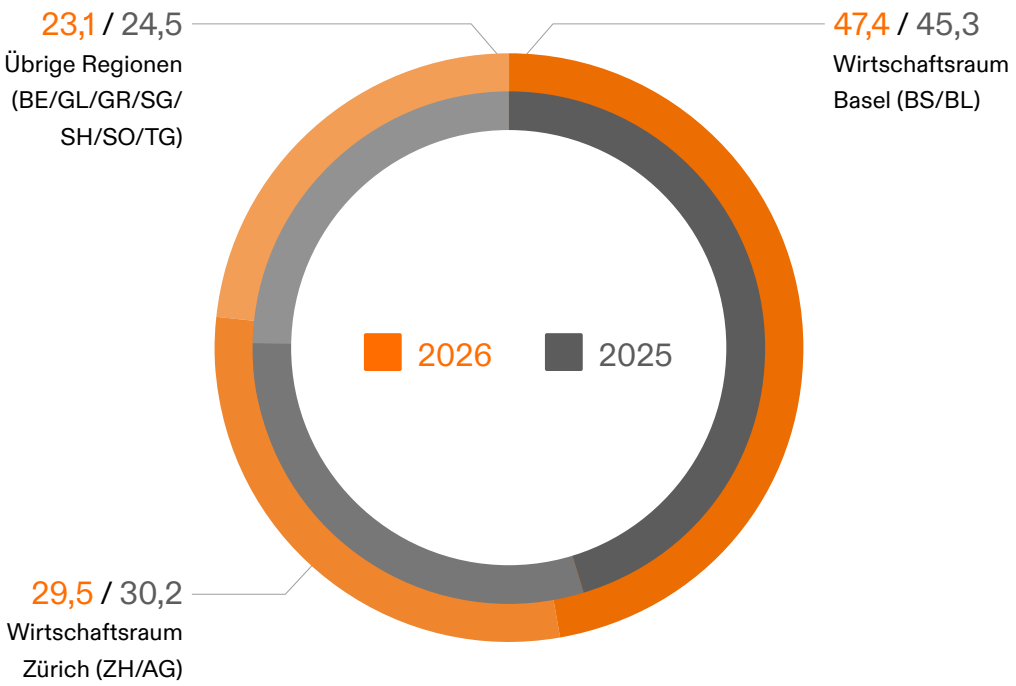


* Übrige:

3,7 / 3,9 Gewerbe
2,0 / 2,1 Lager
1,4 / 1,4 Gastronomie
0,5 / 0,6 Baurechtszinsen
0,2 / 0,2 Diverses

Nach Geografie

in %



→ Anhang zur Konzernrechnung

Konzernerfolgsrechnung

Mieterträge

Soll-Mietzinsen nach Geografie in Prozenten	1. Sem. 2026	1. Sem. 2025
Wirtschaftraum Basel (BS/BL)	47,4	45,3
Wirtschaftraum Zürich (ZH/AG)	29,5	30,2
Übrige Regionen (BE/GL/GR/SG/SH/SO/TG)	23,1	24,5
Total	**100,0**	**100,0**

Soll-Mietzinsen nach Objektnutzung in Prozenten	1. Sem. 2026	1. Sem. 2025
Wohnungen	50,6	49,2
Büros	17,9	18,9
Verkauf	10,7	10,6
Parkplätze	7,2	7,1
Seniorenresidenz	5,8	6,0
Gewerbe	3,7	3,9
Lager	2,0	2,1
Gastronomie	1,4	1,4
Baurechtszinsen	0,5	0,6
Diverses	0,2	0,2
Total	**100,0**	**100,0**

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge in Prozenten	30.6.2026
2026	11,1
2027	9,8
2028	11,3
2029	5,3
2030	8,2
2031 und später	54,3
Total	**100,0**

Fälligkeitsübersicht langfristige Mietverträge in Prozenten	30.6.2025
2025	1,0
2026	16,7
2027	11,7
2028	11,6
2029	5,6
2030 und später	53,4
Total	**100,0**

Die Übersicht zeigt, bis in welches Jahr die langfristigen Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (z. B. Büros, Verkauf usw.) vertraglich gesichert sind. Mieterträge aus Wohnobjekten sind in dieser Darstellung nicht enthalten, da diese Mietverträge in der Regel jederzeit auf drei Monate kündbar sind.

→ Anhang zur Konzernrechnung

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietenden im Jahr 2026 und 2025 (in alphabetischer Reihenfolge):

1. Sem. 2026	1. Sem. 2025
FIAT SpA	FIAT SpA
Genossenschaft Migros	Genossenschaft Migros
Immobilien Basel-Stadt	Immobilien Basel-Stadt
Sanitas Troesch AG	Sanitas Troesch AG
Tertianum AG	Tertianum AG

Von den Soll-Mieterträgen entfielen: in Prozenten	1. Sem. 2026	1. Sem. 2025
– auf die grösste Mieterin / den grössten Mieter	5,7	6,0
– auf die drei grössten Mietenden	12,3	12,8
– auf die fünf grössten Mietenden	16,4	17,1

Immobilienaufwand

Zusätzlich zum ausgewiesenen Immobilienaufwand wurden im Berichtszeitraum wertvermehrende Investitionen in die Immobilien in Höhe von TCHF 6190 (Vorjahr TCHF 7061) getätigt und aktiviert.

Für die weiteren qualitativen Erläuterungen verweisen wir auf den Bericht zum ersten Halbjahr (Seiten 6–10).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag, per 1. Juli 2026, konnten zwei weitere Gebäude mit 28 Wohnungen in Münchenstein BL dazugekauft werden. Damit konnte Warteck Invest den Liegenschaftsbesitz an diesem attraktiven Standort gezielt arrondieren. Der Marktwert dieser zwei Gebäude betrug CHF 16,25 Mio. und der jährliche Mietertrag beläuft sich auf CHF 0,5 Mio. Akquiriert wurde die Überbauung durch die Tochtergesellschaft KIB Immobilien AG.

Zwischen dem 30. Juni 2026 und dem Datum der Publikation des Halbjahresberichts sind keine weiteren Ereignisse eingetreten, die an dieser Stelle offengelegt werden müssen oder eine Anpassung der Buchwerte per 30. Juni 2026 zur Folge haben. Der Verwaltungsrat hat den Halbjahresabschluss am 24. August 2026 zur Veröffentlichung genehmigt.

→ Anhang zur Konzernrechnung

Segmentberichterstattung

Segmentberichterstattung 1.1.2026–30.6.2026 in Tausend CHF	kommerziell genutzte Liegenschaften	gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	nicht zugeteilt	Total
Mieterträge Soll	8825	2945	11581	335	–	23686
Leerstände	–127	–129	–271	–	–	–527
Debitorenverluste	–	–	–1	–	–	–1
Mieterträge	**8698**	**2816**	**11309**	**335**	**–**	**23158**
Betriebskosten	–418	–305	–494	–6	–25	–1248
Instandhaltung	–665	–266	–1240	–7	–	–2178
Erfolg aus Vermietung	**7615**	**2245**	**9575**	**322**	**–25**	**19732**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	1566	336	4890	1558	–	8350
Übrige Erträge	79	24	107	–	6	216
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	**9260**	**2605**	**14572**	**1880**	**–19**	**28298**
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen			746			746
Erfolg aus Auflösung negativer Goodwill					1365	1365
Personalaufwand					–2261	–2261
Sonstiger Betriebsaufwand					–1130	–1130
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						**27018**
Finanzergebnis					–3709	–3709
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						**23309**
Ertragssteuern					–5356	–5356
Konzerngewinn						**17953**

Segmentberichterstattung 1.1.2025–30.6.2025 in Tausend CHF	kommerziell genutzte Liegenschaften	gemischt genutzte Liegenschaften	Wohnliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften	nicht zugeteilt	Total
Mieterträge Soll	8756	3091	10629	363	–	22839
Leerstände	–107	–244	–189	–1	–	–541
Debitorenverluste	–3	–	–2	–	–	–5
Mieterträge	**8646**	**2847**	**10438**	**362**	**–**	**22293**
Betriebskosten	–294	–388	–454	–5	–	–1141
Instandhaltung	–641	–90	–1096	–2	–	–1829
Erfolg aus Vermietung	**7711**	**2369**	**8887**	**355**	**–**	**19323**
Erfolg aus Neubewertung Liegenschaften	6862	2010	1047	–1547	–	8371
Übrige Erträge	69	8	42	–	1	120
Erfolg gemäss Segmentberichterstattung	**14642**	**4387**	**9976**	**–1192**	**1**	**27814**
Überleitung zu Jahresrechnung:						
Erfolg aus Liegenschaftenverkäufen						0
Erfolg aus Auflösung negativer Goodwill					1365	1365
Personalaufwand					–2266	–2266
Sonstiger Betriebsaufwand					–1006	–1006
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)						**25907**
Finanzergebnis					–3572	–3572
Konzerngewinn vor Steuern (EBT)						**22335**
Ertragssteuern					–2515	–2515
Konzerngewinn						**19820**

Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 30.6.2026	Mietertrag[2]	Leerstand[3]	Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Total Nutzfläche	Parkplätze innen[10]	Parkplätze aussen[10]	Total Parkplätze[10]
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Kommerziell genutzte Liegenschaften																				
Allschwil BL, Binningerstrasse 95, Fabrikstrasse 2			7,19		14821	AE	1964	2019	1667	0	2673	0	0	0	525	0	3198	0	29	29
Basel, Falknerstrasse 35			0,00		7901	AE	2009	–	368	342	736	737	0	0	16	0	1831	0	0	0
Basel, Greifengasse 23			0,00		15079	AE	1995	2019	430	403	860	1063	0	0	446	0	2772	0	0	0
Basel, Grenzacherstrasse 79			0,67		8554	AE	1932	2024	1578	0	1078	0	0	0	202	0	1280	0	41	41
Basel, Grenzacherstrasse 62, Fischerweg 2/4			0,40		44514	AE	1996	–	2195	0	5463	1163	0	0	1581	0	8207	49	0	49
Basel, Münchensteinerstrasse 127			0,41		15019	AE	1993	–	1229	342	2066	630	0	0	298	0	3336	43	0	43
Basel, Schneidergasse 11			0,00		5281	AE	1914	1996	138	231	0	0	195	0	111	0	537	0	0	0
Basel, Steinenberg 23			0,16		14501	AE	2016	–	517	583	951	305	552	0	0	0	2391	0	0	0
Berlingen, Seestrasse 83			0,00		10493	AE	1978	–	1220	1148	259	15	33	0	269	392	2116	0	0	0
Berlingen, Seestrasse 88			0,00		2288	AE	1948	–	375	320	4	0	0	69	94	43	530	0	0	0
Berlingen, Seestrasse 95–101			0,00		22014	AE	1968	1998	2978	1511	256	0	465	97	605	1040	3974	0	16	16
Berlingen, Seestrasse 154			0,00		13126	AE	1900	1982	2250	1007	288	0	139	0	159	437	2030	19	6	25
Berlingen, Mannwerk 9			0,00		0	AE		–	3508	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65	65
Gossau SG, Industriestrasse 149			8,86		28627	AE	1991	2021	4174	0	8733	528	0	580	826	0	10667	119	0	119
Landquart GR, Bahnhofstrasse 54			1,80		34750	AE	1989	2021	5131	1272	1058	2576	0	245	1761	0	6912	164	53	217
Liestal BL, Bahnhofplatz 11			0,00		25481	AE	2011	–	1693	0	3365	899	0	0	196	0	4460	77	0	77
Netstal GL, Centro 6			1,10		18633	AE	2009	–	6127	550	446	1096	348	1837	301	0	4578	66	60	126

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge im 1. Semester 2026 (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.06.2026 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2026
[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

→ Fortsetzung auf den Seiten 27–29

→ Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 30.6.2026	Mietertrag[2]	Leerstand[3]	Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Total Nutzfläche	Parkplätze innen[10]	Parkplätze aussen[10]	Total Parkplätze[10]
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Schaffhausen, Stauffacherstrasse 36			0,18		12871	AE	1991	2017	2706	0	1800	0	0	0	721	496	3017	32	26	58
Schlieren ZH, Zürcherstrasse 111			0,00		34101	AE	1992	2005	2783	0	3632	432	0	0	585	0	4649	95	8	103
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 21			0,00		14692	AE	1985/2003	–	2449	0	0	0	0	2149	0	0	2149	16	9	25
Zofingen AG, Untere Grabenstrasse 30			0,00		0	AE/BRG	n.a.	–	3833	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zürich, Rotbuchstrasse 46			0,68		15894	AE/SE[7]	1929	2004	1176	124	2797	0	0	0	524	0	3445	57	0	57
Total Kommerziell genutzte Liegenschaften	**379673**	**8825**	**1,44**	**4,18**	**358640**				**48525**	**7833**	**36465**	**9444**	**1732**	**4977**	**9220**	**2408**	**72078**	**737**	**313**	**1050**
Gemischt genutzte Liegenschaften																				
Basel, Brüglingerstrasse 9, Walkeweg 6			0,26		14623	AE	2008	–	1941	1738	167	1287	0	0	248	0	3440	35	11	46
Basel, Grenzacherstrasse 60, Burgweg 3			0,30		6360	AE	1900	1995	270	517	14	0	343	0	206	0	1080	0	0	0
Basel, Münchensteinerstrasse 117			5,96		45460	AE/BRN	2023	–	4701	3754	2749	635	0	0	532	4	7674	50	0	50
Binningen BL, Hauptstrasse 50			8,30		3457	AE	1986	–	495	714	232	0	0	0	150	0	1096	19	0	19
Lupfig AG, Flachsacherstrasse 15/17/19, Ahornwegli 2			2,69		31783	AE	1993	2024/2025	8398	2930	0	2552	60	0	536	0	6078	128	41	169
Rorschach SG, Hauptstrasse 30			9,00		12269	AE	1989	–	1122	1804	851	163	0	0	345	8	3171	29	0	29
Total Gemischt genutzte Liegenschaften	**134291**	**2945**	**4,38**	**2,61**	**113952**				**16927**	**11457**	**4013**	**4637**	**403**	**0**	**2017**	**12**	**22539**	**261**	**52**	**313**
Wohnliegenschaften																				
Aarburg AG, Pilatusstrasse 9–13, Sägestrasse 26–32			4,26		16151	AE	1991	2021	3412	3056	54	314	0	50	132	16	3622	64	9	73
Allschwil BL, Binningerstrasse 152/154/156, Weiherweg 1/1a/3			2,40		34664	AE	1965	2002	8989	5671	108	662	0	0	527	0	6968	64	34	98
Basel, Alemannengasse 62/64			1,95		4766	AE	1995	2010	693	873	61	0	0	0	62	0	996	0	0	0
Basel, Alemannengasse 65			15,13		1960	SE/ME[9]	2004	–	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32	0	32
Basel, Blochmonterstrasse 2			0,00		2649	AE	1949	2014	660	574	0	0	0	0	14	0	588	2	0	2
Basel, Chrischonastrasse 38			0,27		11927	AE	1983	2013	2300	1898	391	0	0	0	95	0	2384	45	0	45
Basel, Dornacherstrasse 150			6,37		3688	AE	1971	2015	443	864	0	0	0	0	35	0	899	0	0	0
Basel, Fischerweg 6/8/10, Alemannengasse 33/35/37			3,52		37304	AE	1996	2014	4743	6566	543	0	0	0	92	233	7434	121	0	121
Basel, Im Witterswilerhof 2–6			0,00		12605	AE/BRN	1961	2023	2876	3400	0	0	0	0	0	0	3400	5	0	5
Basel, Landskronstrasse 1			6,37		4542	AE	1996	–	343	893	0	0	141	0	44	0	1078	0	0	0
Basel, Oetlingerstrasse 187			0,00		2838	AE	1996	–	431	759	0	0	0	0	18	0	777	0	0	0

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge im 1. Semester 2026 (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.06.2026 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2026
[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

→ Fortsetzung auf den Seiten 28–29

→ Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 30.6.2026	Mietertrag[2]	Leerstand[3]	Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Total Nutzfläche	Parkplätze innen[10]	Parkplätze aussen[10]	Total Parkplätze[10]
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Basel, Riehenring 17			0,00		3448	AE	1932/1943	1997	642	647	0	0	0	180	0	0	827	0	11	11
Basel, Rütlistrasse 32			0,45		8620	AE	1968	2019	1090	1505	57	0	0	0	0	0	1562	20	0	20
Basel, Schlettstadterstrasse 5–9			0,00		6467	AE	1933	–	523	1474	0	0	81	0	0	0	1555	0	0	0
Basel, Schützenmattstrasse 26/28			0,56		10765	AE	1979	–	1136	2559	0	0	0	0	75	0	2634	0	0	0
Basel, St. Alban-Rheinweg 188, Ramsteinerstrasse 4			0,00		6035	AE	1900/1992	2019	455	853	95	0	0	0	55	0	1003	0	0	0
Bergdietikon AG, Honerethof 5–7			3,73		9970	AE	1991	–	5134	2226	316	0	0	0	74	0	2616	38	8	46
Binningen, Im Kugelfang 6			4,45		2826	AE	1962		1070	628	0	0	0	0	0	0	628	5	0	5
Erlinsbach SO, Rainlistrasse 21/23/25			4,31		9483	AE	2017	–	4043	2138	0	0	0	0	0	0	2138	33	21	54
Hausen AG, Hauptstrasse 4/6/12/14, Unterdorfstrasse 11–15			0,53		13265	AE/ME[8]	1984	2009/2010	5434	3958	0	0	0	0	0	210	4168	46	3	49
Islikon TG, Alte Landstrasse 17–19			0,47		7248	AE	1983	–	5051	1902	0	0	0	0	0	82	1984	18	9	27
Kilchberg ZH, Bächlerstrasse 34/36			0,04		11902	AE	1971/2006	2008	3502	2228	0	234	0	0	221	55	2738	22	18	40
Münchenstein, Zollweidenstrasse 23–33, Neumattstrasse 35/37			5,24		35357	AE	1982	–	12772	10267	0	0	0	0	273	0	10540	173	22	195
Neftenbach ZH, Zürichstrasse 36–40			0,07		8011	AE	1986	–	5310	1980	0	0	0	0	140	0	2120	28	22	50
Niederlenz AG, Ahornweg 2–12			1,20		12084	AE	1985	2011/2012	6637	2836	0	0	0	0	0	298	3134	32	16	48
Rickenbach SO, St. Laurentiusstrasse 6–20, Wendelinweg 1–3			1,86		23861	AE	1986	2016	10834	6434	0	0	0	0	10	30	6474	70	26	96
Riehen BS, Im finsteren Boden 15/17			0,52		8372	AE	1975	2007	2330	1321	0	0	0	0	0	216	1537	18	0	18
Rudolfstetten AG, Hofackerstrasse 44–48			0,14		9242	AE	1987	2017	4704	2372	0	0	0	0	150	0	2522	29	7	36
Suhr AG, Gönhardweg 5–13			0,74		28514	AE	1986	2024	13569	7539	0	0	0	0	301	0	7840	90	0	90
Suhr AG, Tramstrasse 105–111			11,27		12218	AE	1984	2025	6383	3329	0	0	0	0	330	0	3659	40	22	62
Villigen AG, Hofmatt 2–6			6,51		6474	AE	1973	2020	4315	2196	0	0	0	0	0	0	2196	24	16	40
Weinfelden TG, Kreuzlingerstrasse 23			0,00		667	AE	1950	2018	463	122	0	0	0	0	0	0	122	0	6	6
Wetzikon ZH, Ettenhauserstrasse 29–33			0,00		12260	AE	1982/2013	2013	4303	2545	0	0	0	0	0	108	2653	30	4	34
Wil SG, St. Gallerstrasse 25/27/29/31			2,14		26303	AE/BRN	2018	–	12573	7455	0	0	0	0	82	0	7537	121	0	121
Zofingen AG, Am Naglerbach 1–7			1,13		18722	AE	2001	2021	6313	4479	0	0	0	0	214	0	4693	50	14	64
Total Wohnliegenschaften	**600074**	**11581**	**2,34**	**2,95**	**425207**				**143476**	**97547**	**1625**	**1210**	**222**	**230**	**2944**	**1248**	**105025**	**1220**	**268**	**1488**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge im 1. Semester 2026 (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.06.2026 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2026
[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

→ Fortsetzung auf Seite 29

→ Übersicht Portfolio und Nutzflächen

Ort, Adresse	Marktwert[1] am 30.6.2026	Mietertrag[2]	Leerstand[3]	Leerstand[4]	Versicherungswert[5]	Eigentumsverhältnis[6]	Baujahr	Letzte Renovation	Grundstückfläche	Wohnen	Büro	Verkauf	Gastronomie	Gewerbe	Lager	Diverse	Total Nutzfläche	Parkplätze innen[10]	Parkplätze aussen[10]	Total Parkplätze[10]
	TCHF	TCHF	%	%	TCHF				m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	Anzahl	Anzahl	Anzahl
Entwicklungsliegenschaften																				
Buchs AG, Weierweg 8, Webereiweg 3/5			0,00		13279	AE	1994	–	6620	0	3313	0	0	0	0	0	3313	24	93	117
Muttenz BL, St. Jakob-Strasse 168			n.a.		0	AE	n.a.	–	1348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50
Total Entwicklungsliegenschaften	**22380**	**335**	n.a.	n.a.	**13279**				**7968**	**0**	**3313**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**3313**	**24**	**143**	**167**
Total Portfolio	**1136418**	**23686**	**2,23**	**3,36**	**911078**				**216896**	**116837**	**45416**	**15291**	**2357**	**5207**	**14180**	**3668**	**202955**	**2242**	**776**	**3018**

[1] Gemäss Bewertung durch PricewaterhouseCoopers, Real Estate Advisory Services
[2] Soll-Mieterträge im 1. Semester 2026 (vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)
[3] Leerstand in Prozenten der Soll-Mieterträge
[4] Leerstand in Prozenten der vermietbaren Fläche am 30.06.2026 (Renditeliegenschaften)
[5] Kantonale Gebäudeversicherungsanstalten, Werte per 1.1.2026

[6] AE = Alleineigentum / SE = Stockwerkeigentum / ME = Miteigentum / BRN = Warteck Invest als Baurechtsnehmerin / BRG = Warteck Invest als Baurechtsgeberin
[7] Büroräume = AE / Parkplätze = SE
[8] Wohnliegenschaften = AE / Einstellhalle = ME
[9] Nebenräume = SE / Einstellhalle = ME
[10] Nur Autoparkplätze

Finanzkalender
Agenda

März 2027
Medien- und Finanz-analystenkonferenz Geschäftsjahr 2026

Mittwoch, 19. Mai 2027
137. ordentliche Generalversammlung

Die Titel der Warteck Invest AG werden am Immobiliensegment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.

Namenaktie
Symbol Telekurs: WARN
Reuters: WARZnb
Valorennummer: 261948
ISIN-Nummer: CH0002619481

Für weitere Informationen
warteck-invest.ch
info@warteck-invest.ch
Telefon +41 61 690 92 20

Herausgeber
Warteck Invest AG, Basel

Konzept/Design/Realisation
NeidhartSchön AG, Zürich
neidhartschoen.ch