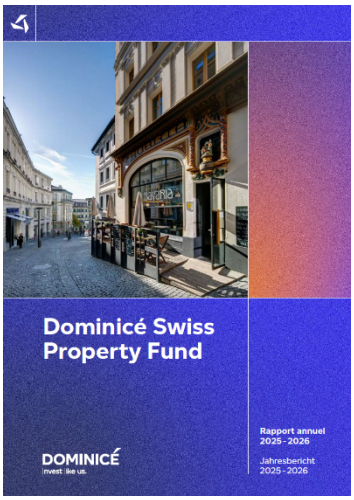
DSPF überschreitet die Milliardengrenze und steigert seine operative Performance
VERÖFFENTLICHUNG DES JAHRESBERICHTS 2025–2026 PER 30. JUNI 2026

Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) veröffentlicht seinen Jahresbericht 2025–2026. Das Geschäftsjahr war geprägt von einem starken Wachstum des Portfolios und einer deutlichen Steigerung der operativen Performance.
Per 30. Juni 2026 beläuft sich das Gesamtfondsvermögen auf CHF 1.105 Milliarden, was einem Anstieg von 30.2% entspricht. Gleichzeitig überschreitet der Verkehrswert des Immobilienportfolios erstmals die Schwelle von CHF 1 Milliarde. Dieses Wachstum wurde durch zwei Kapitalerhöhungen im Gesamtumfang von nahezu CHF 188 Millionen sowie den Erwerb von 17 Liegenschaften im Laufe des Geschäftsjahres unterstützt.
Auch die operative Performance entwickelte sich deutlich positiv: Der Nettoertrag stieg um 38.8% auf CHF 21.0 Millionen. Dazu trugen insbesondere der Anstieg der Mieterträge um 25.9% auf CHF 36.7 Millionen, der Beitrag der neu erworbenen Liegenschaften sowie die tieferen Finanzierungskosten bei.

Die wichtigsten Kennzahlen des Geschäftsjahres im Überblick:

- Gesamtfondsvermögen von CHF 1.105 Milliarden, ein Plus von 30.2%, und Verkehrswert des Immobilienportfolios von CHF 1.010 Milliarden
- Nettoertrag um 38.8% auf CHF 21.0 Millionen gestiegen
- Mieterträge von CHF 36.7 Millionen (+25.9%) und annualisierter Soll-Mietertrag von CHF 40.0 Millionen (+16.3%)
- 17 Akquisitionen im Geschäftsjahr mit einem Verkehrswert von insgesamt CHF 165.1 Millionen
- Leerstandsquote von 1.27% im Juni 2026, ohne sanierungsbedingte Leerstände
- Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz auf 0.63% gesunken, gegenüber 0.86% im Vorjahr
- Vorgesehene Ausschüttung von CHF 3.25 pro Anteil
- Börsenperformance von 10.64% im Geschäftsjahr gegenüber 8.12% für den SXI Real Estate® Funds TR



Anhaltendes Wachstum des Portfolios
Zwischen dem 1. Juli 2025 und dem 30. Juni 2026 wurden insgesamt 17 Akquisitionen mit einem kumulierten Kaufpreis von CHF 153.0 Millionen und einem Verkehrswert von CHF 165.1 Millionen per Geschäftsjahresende getätigt. Das Portfolio umfasst nun 78 Liegenschaften gegenüber 62 im Vorjahr und erreicht einen Gesamtverkehrswert von CHF 1.010 Milliarden.
Die Investitionen konzentrierten sich hauptsächlich auf Wohnliegenschaften in Genf, Lausanne, deren Agglomerationen sowie an der Waadtländer Riviera.
Diese Expansion steht im Einklang mit der Strategie des Fonds, die auf urbane Gebiete mit hoher Wohnraumnachfrage ausgerichtet ist. Dabei kombiniert der Fonds Liegenschaften, die unmittelbar zu den Erträgen beitragen, mit Objekten, die Potenzial für Renovierungen, Mietzinsoptimierungen oder die Schaffung zusätzlicher Flächen bieten.

Stärkere operative Performance
Der annualisierte Soll-Mietertrag beläuft sich per 30. Juni 2026 auf CHF 40.0 Millionen gegenüber CHF 34.4 Millionen im Vorjahr, was einem Anstieg von 16.3% entspricht. Diese Entwicklung ist sowohl auf die Erweiterung des Portfolios als auch auf den Beitrag des aktiven Managements des bestehenden Immobilienbestands zurückzuführen.
Trotz der deutlichen Vergrösserung des Portfolios fiel das Kostenwachstum geringer aus als der Anstieg der Mieterträge. Die EBIT-Marge erhöhte sich dadurch auf 65.67% gegenüber 65.11% im Vorjahr.
Die Leerstandsquote lag im Juni 2026, ohne sanierungsbedingte Leerstände, bei 1.27% gegenüber 1.41% im Vorjahr. Gleichzeitig sank der Anteil der Mietzinsausfälle von 1.63% auf 1.58%.

Solide Finanzierungsstruktur
Per 30. Juni 2026 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 30.70% gegenüber 28.66% im Vorjahr. Gleichzeitig sank der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten von 0.86% per 30. Juni 2025 auf 0.63%. Die Hypothekarzinsaufwendungen gingen trotz des höheren Finanzierungsvolumens um 25.4% zurück.

Der Nettoinventarwert beträgt CHF 128.16 pro Anteil gegenüber CHF 127.88 im Vorjahr, nach Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.20 pro Anteil im Oktober 2025. Das Nettofondsvermögen beläuft sich auf CHF 778.0 Millionen.

Höhere Ausschüttung

Der zur Ausschüttung verfügbare Ertrag beläuft sich auf CHF 23.2 Millionen. Für das Geschäftsjahr 2025–2026 ist eine Ausschüttung von CHF 3.25 pro Anteil vorgesehen, gegenüber CHF 3.20 im Vorjahr. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 1.99%, basierend auf dem Schlusskurs von CHF 163.00.

Aktives Management und Wertschöpfung

Parallel zum Wachstum durch Akquisitionen setzt DSPF das aktive Management seines Portfolios fort, um das Wachstum der Mieterträge und die Wertentwicklung der Liegenschaften zu unterstützen. Die im Laufe des Geschäftsjahres durchgeführten Renovierungen generierten zusätzliche annualisierte Mieterträge von über CHF 402’000.

Diese Massnahmen werden durch Neuvermietungen, Verdichtungsprojekte und energetische Verbesserungen ergänzt und bilden die wichtigsten Hebel zur Wertsteigerung des Portfolios. Derzeit werden mehr als 50 Entwicklungs- und Renovierungsprojekte in unterschiedlichen Projektphasen begleitet, die dem Fonds zusätzliches mittel- bis langfristiges Potenzial bieten.

Börsenperformance

DSPF erzielte im Geschäftsjahr eine Börsenperformance von 10.64% gegenüber 8.12% für den SXI Real Estate® Funds TR, was einer Outperformance von 2.52 Prozentpunkten entspricht.

Über fünf Jahre beträgt die Performance des Fonds 65.0% gegenüber 17.5% für seinen Referenzindex.

Nachhaltigkeit: Fortsetzung der Energietransition

Der Fonds setzt die Umsetzung seines Energietransitionsplans fort. Die CO_2-Emissionsintensität des Portfolios (Scope 1+2) belief sich 2025 auf 20.86 kg CO_2/m^2 und lag damit 4.1% unter dem Vorjahreswert. Gleichzeitig stieg der Anteil erneuerbarer Energien (Scope 1+2) von 11.00% im Jahr 2024 auf 15.39%.

Ausblick

Nach Abschluss des Geschäftsjahres setzte der Fonds seine Entwicklung mit mehreren weiteren Akquisitionen fort und knüpfte damit an die Dynamik des Geschäftsjahres 2025–2026 an. **Weitere Informationen zu den jüngsten Akquisitionen von DSPF finden Sie hier.**

Der vollständige Jahresbericht 2025–2026 des Dominicé Swiss Property Fund ist auf www.dominice.com verfügbar.

Haftungsausschluss

Dominicé Swiss Property Fund („Fonds“) ist ein in der Schweiz registrierter Immobilienfonds nach dem Kollektivanlagengesetz vom 23. Juni 2006 („KAG“) und der dazugehörigen Verordnung.
Dieses Dokument wurde von Dominicé Asset Management („Dominicé“) erstellt und dient ausschließlich zu Informationszwecken. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Investition dar und darf auch nicht als rechtliche oder steuerliche Beratung angesehen werden. Wesentliche Bedingungen des Fonds können sich ändern. POTENZIELLE ANLEGER SOLLTEN DEN PROSPEKT, EINSCHLIESSLICH DER RISIKOFAKTOREN IM PROSPEKT, VOR EINER INVESTITIONSENTSCHEIDUNG SORGFÄLTIG LESEN. Darüber hinaus sollten potenzielle Anleger bei ihrer Entscheidung, zu investieren, ausschließlich auf den Prospekt vertrauen, auch wenn bestimmte hierin enthaltene Beschreibungen detaillierter sein können als diejenigen im Prospekt. Eine Investition in den Fonds ist spekulativ und beinhaltet erhebliche Risiken, einschließlich des Risikos, dass ein Anleger einen Teil oder seine gesamte Investition in den Fonds verlieren könnte. VERGANGENE LEISTUNGEN SIND NICHT ZWINGEND EIN INDIKATOR FÜR ZUKÜNFTIGE ERGEBNISSE. Die Informationen in diesem Dokument sollten nicht als Hinweis auf zukünftige Leistungen angesehen werden. Eine Investition kann unter anderem je nach Marktschwankungen und Wechselkursen oder anderen erwarteten oder unerwarteten Veränderungen steigen oder fallen. Es wird von keiner der Parteien Dominicé & Co, deren Mitgliedern, Mitarbeitern oder verbundenen Unternehmen eine Zusicherung, Gewährleistung oder Verpflichtung, weder ausdrücklich noch stillschweigend, in Bezug auf die Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Dokument enthaltenen Informationen oder Meinungen gegeben und keine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit solcher Informationen oder Meinungen übernommen. Die hierin geäußerten Informationen und Meinungen können jederzeit ohne Vorankündigung geändert werden.
Die Verbreitung dieses Dokuments kann in bestimmten Rechtsordnungen eingeschränkt sein. Anteile des Fonds dürfen in Rechtsordnungen oder an eine Anlegerkategorie unter Umständen, die einen Verstoß gegen geltende Gesetze oder Vorschriften darstellen würden, nicht angeboten werden. Die hierin enthaltenen Informationen dienen nur als allgemeine Orientierung, und es liegt in der Verantwortung der Personen, die dieses Dokument besitzen, sich über alle geltenden Gesetze und Vorschriften der jeweiligen Rechtsordnungen zu informieren und diese einzuhalten. Weder diese Informationen noch eine Kopie davon dürfen in die Vereinigten Staaten gesendet, mitgenommen oder dort verteilt werden, noch an eine US-Person gemäß den anwendbaren Gesetzen der Vereinigten Staaten („US-Personen“). US-Personen, einschließlich US-Bürgern und Personen mit Wohnsitz in den USA, dürfen keine Anteile am Fonds erwerben oder halten.
Der Fonds definiert sich nicht als nachhaltiges kollektives Anlageinstrument, wird nicht nachhaltig verwaltet und wird nicht als kollektives Vermögen betrachtet, das sich auf Nachhaltigkeit im Sinne der Selbstregulierung der AMAS bezüglich Transparenz und Veröffentlichung von Informationen durch kollektive Vermögen mit Nachhaltigkeitsbezug bezieht.