



FONDS IMMOBILIER SUISSE  
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS  
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO



21

22

JAHRESBERICHT

<b>01</b>	<b>Einleitung</b>	
	Präsentation	04
	Mitteilung der Fondsleitung	05
	Der Fonds in Kürze	06
	Kennzahlen	07
	Organisation	08
	Fondsstrategie	09
	Lage am Immobilienmarkt	09
<b>02</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	
	ESG-Ansatz	12
	ESG-Aktionsplan	13
	CO <sub>2</sub> -Ausstoss und Wärmeverbrauchsindex (WVI)	14
	Teilnahme am GRESB-Benchmark	15
<b>03</b>	<b>Immobilienbestand</b>	
	Gelieferte Projekte	17
	Projekte im Bau	18
	In Vorbereitung befindliche Vorhaben	19
	Perspektiven	20
<b>04</b>	<b>Bericht zum Geschäftsjahr</b>	
	Fondsvermögen	22
	Ergebnis des Jahresberichts	23
<b>05</b>	<b>Jahresrechnungen und wichtige Hinweise</b>	
	Vermögensrechnung	25
	Erfolgsrechnung	26
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	27
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	28
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	28
	Vergütungssätze	29
	Dividendenausschüttung	29
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	30
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	31
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	31
<b>06</b>	<b>Liegenschaften</b>	
	Zusammensetzung des Bestands	33
	Liegenschaftenbestand	34
<b>07</b>	<b>Bericht der Prüfstelle</b>	
	Bericht der Prüfstelle	61
<b>08</b>	<b>Rechtliche Hinweise</b>	
	Impressum	63
	Disclaimer	63

# 01

# Einleitung



# Präsentation

Der Fonds Solvalor 61 ist ein 1961 aufgelegter Wohnimmobilienfonds nach schweizerischem Recht, der öffentlich zugänglich und an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert ist. Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, UBS Switzerland AG in Zürich, erstellt.

Der Fonds wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt. Er gründet auf einem Kollektivanlagevertrag, gemäss welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, Anleger im Verhältnis zur Anzahl erworbener Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und den Fonds gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag autonom und in ihrem eigenen Namen zu verwalten.

**Der Fonds Solvalor 61 ist ein 1961 aufgelegter Wohnimmobilienfonds nach schweizerischem Recht, der öffentlich zugänglich ist**

Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.



# Mitteilung der Fondsleitung

## Sehr geehrte Investorinnen und Investoren,

Das zum 30. Juni 2022 endende Geschäftsjahr des Fonds Solvalor 61 setzt dank seiner Vermögensverwaltung, die auf einer langfristigen Investitionsplanung basiert, die Reihe der vorhergehenden Geschäftsjahre fort. Jahr um Jahr ist der erstklassige Immobilienbestand, der zu 95% aus Wohnimmobilien besteht und sich durch eine hohe Qualität der Bausubstanz und der Standorte auszeichnet, der Grundstein für die Stabilität und Solidität seiner Performance. Das Geschäftsjahr war auch von zahlreichen erfreulichen Ereignissen geprägt. Diese zeichnen eine heitere Zukunft dank guter Aussichten sowohl in finanzieller Hinsicht als auch im Hinblick auf die Energiewende.

Die erfolgreiche Vermietung der 127 Wohnungen, die im vorangegangenen Geschäftsjahr übergeben wurden, führte zu einem Anstieg der Mieteinnahmen von Solvalor 61 um 6.58%. Der Wert des Portfolios beläuft sich nun auf CHF 1'294.88 Millionen, was einer Steigerung von 5.18% entspricht. Das Nettoergebnis beläuft sich auf CHF 27.62 Millionen.

Die Bauarbeiten an einer Liegenschaft in der Avenue Sainte-Luce 9 im Stadtzentrum von Lausanne werden fortgeführt und die Vermietung von 40 neuen, qualitativ hochwertigen Wohnungen ist für 2023 vorgesehen. Gleichzeitig sind im Berichtsjahr vier Baubewilligungen in Rechtskraft getreten, die im Einklang mit der Strategie der nachhaltigen Wertsteigerung des Fondsvermögens stehen. Die ersten drei betreffen die Renovierung und Aufstockung der Gebäude Avenue Floréal 12-14/Rue Voltaire 7 in Lausanne sowie Rue des Asters 18-20 und Rue des Voisins 5 in Genf, wodurch die Energieeffizienz deutlich verbessert und insgesamt 31 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden sollen. Die vierte ermöglicht den Abriss und Wiederaufbau einer Liegenschaft mit 15 Wohnungen in der Avenue Victor-Ruffy 75 in Lausanne, die den Minergie-A-ECO-Standards entspricht.

Die Investitionen in diese verschiedenen Projekte zur Renovierung, Verdichtung und Verbesserung der Energieeffizienz bestätigen die Philosophie der Vermögensverwaltung des Fonds Solvalor 61. Diese erlaubt es ihm, seinen Immobilienbestand kontinuierlich aufzuwerten, indem er seine Qualität nachhaltig verbessert, ihn verjüngt und seine Umweltbelastung verringert, während er gleichzeitig seine Betriebskosten senkt, insbesondere dank der Reno-

vierung der Gebäudehüllen und der Heizsysteme. Auch die Mieteinnahmen des Fonds werden dank der Investitionen und Bauarbeiten, die nach einem Zehnjahresplan geplant sind, langfristig weiter gestärkt.

Im Bereich der Energiewende hat die Fondsleitung beschlossen, auf den Dächern aller Immobilien des Bestands Solvalor 61 Photovoltaikpaneele zu installieren. So gibt es nun 8 Anlagen mit einer Gesamtleistung von 612 kW, die den Strombedarf von 245 mittelgrossen Haushalten

## Realstone SA strebt an, der nachhaltigste, innovativste und leistungsfähigste Immobilien-Vermögensverwalter der Schweiz zu werden

erzeugen. Zwei weitere befinden sich bereits im Bau und 7 weitere in der Planungsphase. Darüber hinaus zielt die Fondsleitung darauf ab, bis 2031 40% der Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge auszustatten, um eine saubere Mobilität zu fördern.

Die umgesetzte Nachhaltigkeitsstrategie trägt also weiterhin greifbare Ergebnisse, was auch dadurch belegt wird, dass Solvalor 61 im Jahr 2021 den GRESB-Status «Green Star» erhalten wird. Die für die nächsten Jahre geplanten Investitionen werden es dem Fonds ermöglichen, seine CO<sub>2</sub>-Emissionen von derzeit 30.44 kg/m<sup>2</sup>/Jahr stark zu reduzieren, mit dem Ziel, bis 2031 einen Durchschnitt von 20 kg/m<sup>2</sup>/Jahr für den gesamten Bestand zu erreichen, wobei die Kosten dieser Operationen geglättet werden sollen, um stabile Dividenden zu erhalten.

Mit einem klar definierten Aktionsplan in den Bereichen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environment, Social, Governance, ESG) strebt Realstone SA an, der nachhaltigste, innovativste und leistungsfähigste Immobilien-Vermögensverwalter der Schweiz für Investoren und Mieter zu werden.

Daher wünsche ich Ihnen, liebe Investorinnen und Investoren, viel Freude bei der Lektüre dieses Jahresberichts 2021-2022 des Fonds Solvalor 61.

**Julian Reymond**  
CEO von Realstone SA

# CHF 1.29 Milliarden Verwaltetes Immobilienvermögen



## 110

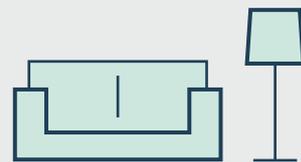
Liegenschaften  
im Bestand am  
30.06.2022

CHF  
5.30

Dividende pro  
Anteil,  
ausgezahlt am  
23.09.2022

## 2834

Wohnungen in  
Solvalor 61



126 Tonnen

CO<sub>2</sub>-Ausstoss, der in  
den nächsten 10 Jah-  
ren durch die Program-  
me Equiwatt und Eco21  
vermieden wird

Durchschnittliche  
CO<sub>2</sub>-Ausstoss im 2021

30.44 kg/m<sup>2</sup>/Jahr

Durchschnittlicher WVI im 2021

462.35 MJ/m<sup>2</sup>/Jahr

Photovoltaik-Leistung am  
30.06.2022

612 kW

# Kennzahlen

Kennzahlen	am 30.06.2022 CHF	am 30.06.2021 CHF
Gesamtvermögen	1'299'889'630.09	1'233'502'875.96
Nettofondsvermögen	1'096'868'119.36	1'053'354'640.15
Verkehrswert der Liegenschaften	1'294'880'000.00	1'231'093'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	26'354'000.00	16'933'000.00
Börsenkurs	265.00	316.25
Anzahl Gebäude	110	110

Rechnungsperiode	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen	NAV pro Anteil	Ordentlicher Ertrag	Ausgeschüttete Kapitalgewinne	Total
30.06.2022	5'064'311	1'096'868'119.36	216.59	5.30	0.00	5.30
30.06.2021	5'064'311	1'053'354'640.15	208.00	5.30	0.00	5.30
30.06.2020	4'501'610	915'364'256.19	203.34	5.30	0.00	5.30

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie	am 30.06.2022	am 30.06.2021
Mietzinsausfallrate <sup>①</sup>	2.87 %	3.19 %
Fremdfinanzierungsquote	12.51 %	12.06 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.06 %	72.76 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV)	0.74 %	0.74 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV)	0.64 %	0.60 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	6.68 %	5.37 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.58 %	3.94 %
Ausschüttungsrendite	2.00 %	1.68 %
Ausschüttungsquote	97.17 %	96.14 %
Agio	22.35 %	52.04 %
Anlagerendite	6.85 %	5.03 %

Periode	2022	2021	5 Jahre	Berichtsjahr 2021/2022
<b>Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)</b>				
Solvalor 61	-19.70 %	5.55 %	11.07 %	-14.80 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return <sup>②</sup>	-14.88 %	7.32 %	15.04 %	-14.41 %

Die in der Vergangenheit erzielte Performance bietet keinen Hinweis auf die gegenwärtige oder zukünftige Performance. Die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen und -spesen sind in den Performancezahlen nicht berücksichtigt.

- ① Der Anteil der Mietzinsausfallrate umfasst Leerstände aufgrund der Vermarktung von Neubauten und Leerstände aufgrund von Renovierungen.
- ② Davon 1.48 % Leerstände von Liegenschaften während ihrer Vermarktungsphase.
- ③ Vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2022.
- ④ Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds® TR (SWIIT), umfasst alle an der SIX Swiss Exchange gehandelten Schweizer Immobilienfonds. Ihr Gewicht im Index wird anhand ihrer Börsenkapitalisierung festgelegt. Die Dividendenzahlungen werden bei der Berechnung des SWIIT-Performanceindex berücksichtigt.

# Organisation

## Fondsleitung

### Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6  
1006 Lausanne

## Verwaltungsrat

### Yann Wermeille

Präsident

### Yvan Schmidt

Vizepräsident

### Esteban Garcia

VR-Mitglied

## Geschäftsleitung

### Julian Reymond

CEO

### Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied

## Schätzungsexperten

### Denise Dupraz

Architektin

1066 Epalinges

### Michel Grosfillier

Architekt EAUG/SIA

1214 Vernier

## Depotbank

### UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45  
8001 Zürich

## Prüfgesellschaft

### PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45  
1009 Pully

## Liegenschaftsverwaltungen

### Bernard Nicod SA

1003 Lausanne  
Seit den 1. Oktober 2021

### Bory & Cie SA

1208 Genf  
Bis zum 30. September 2021

### Brolliet SA

1227 Carouge

### Burriplus immobilien-treuhand

3005 Bern

### de Rham SA

1001 Lausanne

### Gerama SA

1701 Freiburg

### Grange & Cie SA

1208 Genf

### Privera SA

1001 Lausanne  
Bis zum 30. September 2021

# Fondsstrategie

Im Zentrum der Anlagestrategie des Immobilienfonds Solvalor 61 stehen Wohnimmobilien an bevorzugter Lage in den urbanen Zentren der Westschweiz, namentlich in Lausanne und Genf sowie in der Genferseeregion.

Der Fonds zielt darauf ab, das Verdichtungspotenzial seines vorhandenen Immobilienbestands auszuschöpfen und das wirtschaftliche Alter seiner Immobilien durch

nachhaltige Renovationen zu verjüngen. Ergänzend erwirbt oder entwickelt er Neubauten.

Das Fondsvermögen wird auf der Grundlage einer langfristigen Anlageplanung verwaltet, welche Jahr um Jahr die Stabilität und robuste Performance des Solvalor 61 gewährleistet.

## Lage am Immobilienmarkt

Das Jahr 2022 zeichnet sich als das Jahr eines Paradigmenwechsels ab. Im Juni letzten Jahres erhöhte die Schweizerische Nationalbank (SNB) die Zinssätze, und die Ära des «kostenlosen» Geldes scheint damit vorbei zu sein. Die Covid-19-Gesundheitskrise und die verschiedenen Beschränkungen der letzten zwei Jahre führten zu einem Aufschwung, der eine so starke Nachfrage erzeugte, dass die weltweite Produktionskette nicht in der Lage war, diese zu befriedigen; dazu kamen die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, der zu Engpässen, insbesondere auf den Rohstoffmarkt, führte. Eine höhere Nachfrage als das Angebot trug automatisch zu einem allgemeinen Anstieg der Preise bei. Letzteres war der Grund für die Anhebung der wichtigsten Leitzinsen in der Schweiz und in Europa, aber auch in den USA, wo seit Anfang 2022 eine Zinserhöhung nach der anderen erfolgte.

Der vom Bundesamt für Statistik (BFS) veröffentlichte Baupreisindex zeigt zwischen April 2021 und April 2022 einen Anstieg von 8.1% für das Baugewerbe (7.4% in der Genferseeregion) als Folge der steigenden Materialpreise.<sup>①</sup> Dieser wird einerseits durch einen Rückgang des

Angebots verursacht, der zunächst auf Probleme in den Lieferketten während der Pandemie und später auf den

**Die hohe internationale Attraktivität der Schweiz veranlasst viele ausländische Personen und Unternehmen, sich weiterhin in der Schweiz niederzulassen, was zum Bevölkerungswachstum beiträgt**

Krieg in der Ukraine zurückzuführen ist. Andererseits ist er auch das Ergebnis der starken weltweiten Nachfrage im Zusammenhang mit den Konjunkturprogrammen nach dem Covid. Der Konflikt in der Ukraine hat neben seinen Auswirkungen auf den Rohstoffmarkt auch Folgen für den Energiemarkt, was dessen Preis<sup>②</sup> — und damit die Mietkosten — in die Höhe treibt und Befürchtungen über mögliche Engpässe und Ausfälle bei Strom oder Heizung aufkommen lässt.

<sup>①</sup> Anstieg der Hochbaupreise um 8.1 Prozent, Wüest Partner, 29. Juni 2022.

<sup>②</sup> Immobilienmarkt vor veränderten Vorzeichen, Immobilienmonitor Schweiz, Credit Suisse, Juni 2022.

Vor diesem Hintergrund bleiben die mittel- und langfristigen Aussichten für den Schweizer Immobilienmarkt dennoch sehr interessant, insbesondere für den Wohnsektor in der Genferseeregion, der der Spitzenreiter des Fonds Solvalor 61 bildet. Im Jahr 2021 war der Bedarf an Wohnflächen im Mieterland Schweiz aufgrund der Verbreitung der Telearbeit und der zunehmenden Alterung der Bevölkerung, die sich kontinuierlich auf die Zusammensetzung

## Laut dem Bundesamt für Statistik wird die Schweizer Bevölkerung zwischen 2020 und 2050 um 20 % und die Anzahl der Haushalte um 23 % zunehmen

zung der Haushalte und damit auf die Belegungsdichte pro Wohnung auswirkt, immer noch steigend. Darüber hinaus veranlasst die hohe internationale Attraktivität des Landes viele ausländische Personen und Unternehmen dazu, sich weiterhin im Land niederzulassen, was positiv zum Wachstum der Schweizer Bevölkerung beiträgt. So wuchs diese im Laufe des Jahres 2021 um 0.8%.<sup>1</sup> Gleichzeitig hielt das Bevölkerungswachstum in den Kantonen Waadt (+1.1%)<sup>2</sup> und Genf (+0.6%)<sup>3</sup> im Jahr 2021 die Nachfrage nach Wohnraum in der Genferseeregion auf einem hohen Niveau. Im vergangenen Jahr sank die Leerstandsquote in der Schweiz das zweite Jahr in Folge auf 1.31%, während sie 2021 bei 1.54% liegen wird.. Die Kantone Waadt (1.10%) und Genf (0.38%) lagen noch unter dem nationalen Durchschnitt und der Knappheitsgrenze (1.50%).<sup>4</sup>

Das Referenzszenario des BFS für die Bevölkerungsentwicklung bis 2050 zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen wird. Zum einen, weil es von einem Bevölkerungswachstum von 20.2% zwischen 2020 und 2050 ausgeht, wobei die Kantone Waadt (29.7%) und Genf (30.4%) deutlich höhere Wachstumsraten aufweisen und die Konzentration um die grossen Städte herum zunehmen wird.<sup>5</sup> Andererseits, weil es davon ausgeht, dass die Anzahl der Haushalte im gleichen Zeitraum um 23% von 3.8 Millionen im Jahr 2020 auf 4.7 Millionen im Jahr 2050 (4.2 Millionen im Jahr 2030 und 4.5 Millionen im Jahr 2040) wachsen wird.<sup>6</sup> Ausserdem wird durch den Anstieg der Hypothekenzinsen das Kaufen zum ersten Mal seit langem teurer als das Mieten,<sup>7</sup> während gleichzeitig die zunehmende Verknappung von Mietwohnungen die Mieten weiterhin stark ansteigen lassen dürfte.<sup>8</sup>

Immobilien sind also eine Anlageklasse, die vor Inflation schützt und daher optimistische Aussichten bietet, auch wenn erhebliche Investitionen in die Energiewende getätigt werden müssen, die sich auf ihre Renditen auswirken werden. Eine gute Planung dieser Bauarbeiten wird es denjenigen, die diese Wahl treffen, ermöglichen, die Kosten zu glätten und den gesetzlichen Rahmen vorwegzunehmen, der in diesem Bereich immer verbindlicher werden wird, wenn die Schweiz die Verpflichtungen einhalten will, die sie mit der Ratifizierung des Pariser Abkommens und der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2050 eingegangen ist



- <sup>1</sup> Kennzahlen 2021, Bevölkerung, Bundesamt für Statistik, Website.
- <sup>2</sup> La population vaudoise augmente de 1.1% en 2021, Numerus, Statistique Vaud, März 2022.
- <sup>3</sup> Bilan et état de la population du Canton de Genève en 2021, Office cantonal de la statistique (OCSTAT), März 2022.
- <sup>4</sup> Deutlicher Rückgang der Leerwohnungsziffer im Jahr 2022, Bundesamt für Statistik, 12. September 2022.
- <sup>5</sup> Bevölkerungsentwicklung von 2020 bis 2050: Wachstum, Alterung und Konzentration um die grossen Städte, Bundesamt für Statistik, 28. Mai 2020.
- <sup>6</sup> Szenarien zur Entwicklung der Privathaushalte in der Schweiz und in den Kantonen von 2020 bis 2050, Bundesamt für Statistik, 25. Mai 2021.
- <sup>7</sup> Immobilienmarkt vor veränderten Vorzeichen, Immobilienmonitor Schweiz, Credit Suisse, Juni 2022.
- <sup>8</sup> Studie Immobilien Schweiz 3Q 2022, Raiffeisen Economic Research, August 2022.

# 02

# Nachhaltigkeit



Realstone SA, seit 2020 Unterzeichnerin des Globalen Pakts der Vereinten Nationen, hat einen ESG-Aktionsplan (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung) verabschiedet, der es ihr ermöglicht, 9 der 17 Ziele der UNO für nachhaltige Entwicklung (SDGs) zu beeinflussen. Dieser besteht aus Massnahmen, die mit Hilfe von Leistungskennzahlen (KPIs) definiert werden und zeitlich messbar sind, um konkrete Ziele bis 2031 zu erreichen. Die Tabelle auf der nächsten Seite fasst sie zusammen.

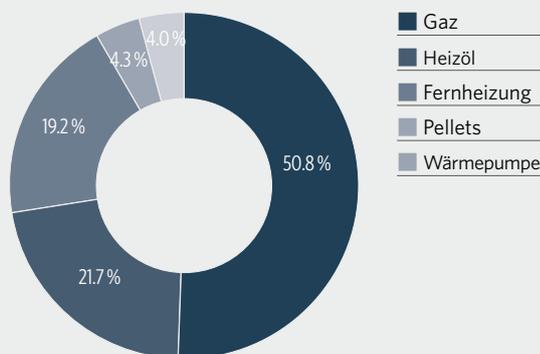
durchdachte Planung zur Vornahme dieser Arbeiten in den kommenden Jahren. Ziel ist es, bis 2031 einen durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoss von 20 kg/m<sup>2</sup>/Jahr für alle Immobilien im verwalteten Bestand zu erreichen. Dies ist ein wichtiger erster Schritt, um sich letztendlich der CO<sub>2</sub>-Neutralität zu nähern.

Einige Massnahmen können schnell und einfach durchgeführt werden und führen zu sofortigen Ergebnissen, wie der Austausch von herkömmlichen Glühbirnen durch LED-Lampen, die Reparatur defekter Regelventile sowie die Überprüfung und optimierte Einstellung von Heizanlagen. In diesem Sinne werden die 2021 im Rahmen des Equiwatt-Programms (Waadt) und des Eco21-Programms (Genf) durchgeführten Massnahmen den CO<sub>2</sub>-Ausstoss des Immobilienbestands des Fonds Solvalor 61 in den nächsten 10 Jahren um 126 Tonnen reduzieren und jährlich 68.52 MWh Strom einsparen.<sup>9</sup>

Darüber hinaus wird die geplante Installation von Photovoltaik-Kraftwerken auf den Dächern von Immobilien direkt dazu beitragen, den Anteil erneuerbarer Energien und den Eigenverbrauch zu erhöhen. Zudem wurde im Jahr 2021 die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge geprüft. So sollten bis 2030 40% der Parkplätze vorverkabelt sein, um sich an die Voraussagen für den Schweizer Elektrofahrzeugbestand zu diesem Zeitpunkt anzupassen. Über die Nachfrage der Mieter hinaus wird dieser Schritt langfristig den Wert der Liegenschaften steigern.

Weitere Informationen zur gesamten ESG-Strategie und zu den durchgeführten Massnahmen finden Sie im [Nachhaltigkeitsbericht 2021](#), den Realstone SA auf ihrer Website veröffentlicht hat.

## Verteilung der Energiequellen für die Heizung der Immobilien des Fonds Solvalor 61 nach Fläche<sup>9</sup>



Angaben von Signa-Terre SA

Die Energiewende, die darauf gerichtet ist, den Einsatz von fossilen Brennstoffen zu beenden und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss des Immobilienbestandes zu reduzieren, stellt eine der grössten Herausforderungen dar. Dies erfordert erhebliche Investitionen in Immobilien zur Verbesserung ihrer Energieeffizienz, beispielsweise durch die Erneuerung der thermischen Hülle der Immobilien und den Austausch von Heizanlagen. Realstone SA verfolgt eine



<sup>9</sup> Angaben von Services industriels de Lausanne (SiL) und von Services Industriels de Genève (SIG) zur Verfügung gestellt. Weitere Details finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2021 der Realstone SA.

		Weg zur CO <sub>2</sub> -Neutralität		
Verringerung des CO <sub>2</sub> -Ausstosses des Immobilienbestands Solvalor 61				
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031 <sup>1</sup>	Stand am 30. Juni 2022
<b>Umwelt</b>    	<b>Energieoptimierung</b>			
	Feinere Einstellung der Heizanlagen	Anzahl der unterzeichneten Energieoptimierungsverträge	100 % des Heizungskessel	60 Heizungskessel (von insgesamt 91)
	Effizientere elektrische Geräte bereitstellen	Anzahl besuchter Wohnungen	100 % der Liegenschaften	68.75 % der Liegenschaften besucht
	<b>Energiewandel hin zu null CO<sub>2</sub></b>			
	Ausstieg aus den fossilen Brennstoffen	Energieverteilung der Immobilien (%)	100 % des mit erneuerbaren Energien beheizten Fläche	27.5 % der Fläche mit erneuerbaren Energien beheizt
	Verringerung des CO <sub>2</sub> -Ausstosses über unsere nachhaltigen Investitionen (Renovierung der thermischen Hülle und Heizungsaustausch)	Gemessenes CO <sub>2</sub>	20 kg/m <sup>2</sup> /Jahr	30.44 kg/m <sup>2</sup> /Jahr
	<b>Produktion von erneuerbaren Energien</b>			
	Installation von Photovoltaikanlagen (PV)	Installierte Leistung (kW)	9500 kW installierte Leistung	612 kW installierte Leistung

		Der Mensch im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten		
Zufriedenheit der Stakeholder				
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 30. Juni 2022
<b>Gesellschaft</b>  	<b>Wohlbefinden der Mieter</b>			
	Verbesserung der Qualität und Angebot neuer Realstone Leistungen	Mittlere Weiterempfehlungsrate	Note 7 von 10 für den gesamten Bestand	Note 6.1 von 10 NPS (Net Promoter Score)
	Sensibilisierung der Mieter für Öko-Gesten	% der Liegenschaften besucht	100 % der Liegenschaften besucht	68.75 % der Liegenschaften besucht

		Transparenz und Langfristigkeit		
Stärkung unserer Unternehmensführung				
Durch unsere Massnahmen beeinflusste SDGs	Massnahmen	Key-Performance-Indikator (KPI)	Ziele 2031	Stand am 30. Juni 2022
<b>Unternehmensführung</b>   	<b>UNGC (United Nations Global Compact)</b>			
	Jährliche Überprüfung der SDGs	Erneuerung unserer Zugehörigkeit durch einen jährlichen Nachhaltigkeitsbericht	Aktiver Beitrag zu den SDGs	Jährlicher Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht im April 2022
	<b>GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark)</b>			
	Einbindung und Konsolidierung der Nachhaltigkeit in unsere Geschäftsleitung	GRESB-Note	Verbesserung unserer GRESB-Note	73/100 (GRESB-Note)
	<b>GRI (Global Reporting Initiative)</b>			
	Standardisierung unseres Jährlichen Nachhaltigkeitsberichts	Auditierte GRI	Erhöhung der Transparenz gegenüber unseren Investoren	Für April 2023 geplant

<sup>1</sup> Ziele bisher nicht quantifiziert und bei der Bewertung der Gebäude nicht berücksichtigt.

# CO<sub>2</sub>-Ausstoss und Wärmeverbrauchsindex (WVI)

Parallel zu den Massnahmen, die als Beitrag zu den SDGs umgesetzt werden, verfolgt Realstone SA den CO<sub>2</sub>-Ausstoss und Wärmeverbrauchsindex (WVI) der Liegenschaften jedes ihrer Fonds entsprechend den Normen für Energieausweise für Gebäude gemäss SIA Merkblatt 2031. Die CO<sub>2</sub>-Äquivalenz des Immobilienbestands des Fonds Solvalor 61 wird anhand des tatsächlichen Energieverbrauchs der Immobilien berechnet, im Gegensatz zu anderen Verwaltern von Immobilienvermögen, die sich auf theoretische Projektionen stützen.

**Realstone SA ist bestrebt, bis 2031 durchschnittlich 20 kg/m<sup>2</sup>/Jahr CO<sub>2</sub>-Emissionen für alle Immobilien des Bestands zu erreichen. Im Jahr 2021 betrug sie 30.44 kg/m<sup>2</sup>/Jahr für den Fonds Solvalor 61**

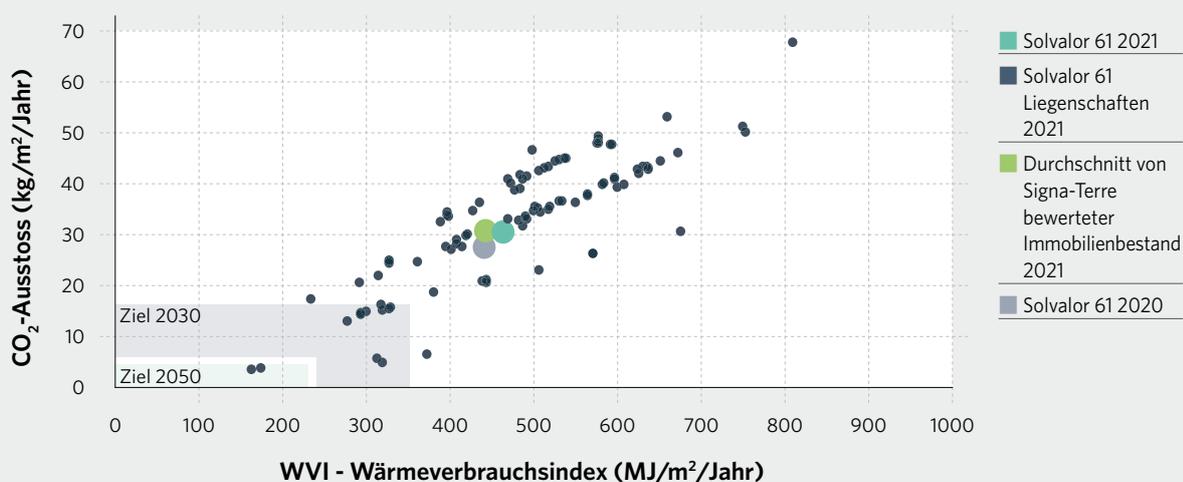
Die Komplexität des Klimawandels und die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses entwickeln sich ständig weiter, im Einklang mit dem technologischen Fortschritt und den Standards, die von den zuständigen Entscheidungsgremien entwickelt werden. Die Indikatoren 2030 und 2050 in der folgenden Grafik wurden von Signa-Terre SA, ei-

nem Unternehmen, das sich auf die Erfassung von Energiedaten von Gebäuden spezialisiert hat, geschätzt. Sie stehen im Einklang mit dem Pariser Abkommen (COP21) und dem Merkblatt zur energetischen Gebäudeerneuerung (SIA 2047). Sie werden in kg/m<sup>2</sup>/Jahr für den CO<sub>2</sub>-Ausstoss und in MJ/m<sup>2</sup>/Jahr für den Wärmeverbrauchsindex (WVI) gemessen.

Realstone SA ist bestrebt, bis 2031 durchschnittlich 20 kg/m<sup>2</sup>/Jahr CO<sub>2</sub>-Emissionen für alle Immobilien des verwalteten Bestands zu erreichen. Im Jahr 2021 betrug sie 30.44 kg/m<sup>2</sup>/Jahr für den Fonds Solvalor 61 gegenüber 27.24 kg/m<sup>2</sup>/Jahr im Jahr 2020. Dieser Anstieg wurde im gesamten Schweizer Immobilienbestand festgestellt und lässt sich durch die zum ersten Mal seit 2016-2017 sinkenden Wintertemperaturen erklären.

Der durchschnittliche Wärmeverbrauchsindex (WVI) des Bestands Solvalor 61 beträgt 462.35 MJ/m<sup>2</sup> im Jahr 2021 verglichen mit 441 MJ/m<sup>2</sup> im Jahr 2020. Um den Betrieb der Anlagen durch Feinabstimmung zu verbessern, wurden mit dem Verein Energo Energieoptimierungsverträge abgeschlossen. Dadurch könnte der Verbrauch der Heizkessel um bis zu 16 % gesenkt werden, wie der Anbieter auf Grundlage historischer Durchschnittswerte mitteilte.

## Energieprofil der Liegenschaften des Fonds Solvalor 61



Daten von Signa-Terre SA für den Zeitraum vom 1. Mai 2020 bis 30. April 2021 zur Verfügung gestellt. Die durchschnittlichen Werte für den CO<sub>2</sub>-Ausstoss und den Wärmeverbrauchsindex des Immobilienbestands des Fonds Solvalor 61 enthalten keine Daten für die nachfolgend aufgeführten Immobilien, entweder weil sie nach dem 1. Mai 2020 geliefert oder erworben wurden, oder weil sie sich im Bau befinden: Chemin Falconnier 33-39 und Allée de la Petite Prairie 16-18 in Nyon (VD), Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne.

# Teilnahme am GRESB-Benchmark

Entsprechend ihrem Beitritt zum Global Compact der Vereinten Nationen und mit dem Ziel, die Führung ihrer Aktivitäten kontinuierlich zu verbessern, hat Realstone SA die von ihr verwalteten Immobilienfonds bereits 2021 in den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) aufnehmen lassen. Dies ermöglicht es dem Unternehmen, seine ESG-Strategie transparenter und verständlicher zu gestalten und sich einem standardisierten Bewertungsinstrument in der Schweiz und international zu unterwerfen. Diese Vergleichskriterien basieren auf der Untersuchung eines internationalen Benchmarks, der aus über 1'500 Unternehmen besteht, die insgesamt ein Immobilienvermögen im Wert von USD 6'400 Milliarden verwalten, um Verbesserungspotenziale besser zu identifizieren. In

**Der Fonds Solvalor 61 erlangte im Jahr 2021 mit 3 Sternen und einer Note von 73 (von 100) den GRESB-Status «Green Star»**

diesem Rahmen erlangte der Fonds Solvalor 61 im Jahr 2021 mit 3 Sternen und einer Note von 73 (von 100) den GRESB-Status «Green Star». Die Fondsleitung setzt alles daran, die Positionierung des Fonds im Rahmen des GRESB kontinuierlich zu verbessern.



Allée de la Petite Prairie 16-18, Nyon



# 03

# Immobilienbestand



# Gelieferte Projekte

## **Chemin Falconnier 33-39 et Allée de la Petite Prairie 16-18, Nyon (VD)**

Diese neuen Immobilien, die im letzten Geschäftsjahr im Januar und Juni 2021 übergeben wurden, waren in der Vermarktungsphase sehr erfolgreich. Die insgesamt 127 Wohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern fanden alle schnell ihre Besitzer und wiesen zum Stichtag eine Leerstandrate von 0 % auf. Von den 1'734 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen

sind bereits mehr als 744 m<sup>2</sup> vermietet. Die ideale Lage dieser Liegenschaften in der Nähe von Schulen, Geschäften und öffentlichen Verkehrsmitteln sowie die Qualität und Nachhaltigkeit der Bausubstanz haben die Erwartungen von Familien, jungen Paaren und Singles gleichermaßen erfüllt.



Chemin Falconnier 33-39



Allée de la Petite Prairie 16-18

# Projekte im Bau



## Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Ideal gelegen in einem ruhigen Viertel im Zentrum der Waadtländer Hauptstadt, nur wenige Schritte von der Place Saint-François und dem SBB-Bahnhof entfernt, in der Nähe aller Annehmlichkeiten, der Arbeitsplätze und der öffentlichen Verkehrsmittel, ist dieses im Bau befindliche Wohngebäude Teil eines neuartigen architektonischen Ansatzes. Die vom Büro RDR architectes SA entworfene Liegenschaft wird 40 Wohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern bieten, die sich auf vier Stockwerke und ein Attikageschoss verteilen. Die versetzte Anordnung der zweigeschossigen Module der Wohnungen wird den zukünftigen Mietern einen seltenen Komfort mit einer Deckenhöhe von 2.80 m für die Tagesräume bieten. Darüber hinaus werden alle Wohnungen von einer Loggia profitieren, die den Bewohnern optimale Lichtverhältnisse und zusätzlichen Raum verschaffen wird. Dieses Spiel der Verschachtelung wird sich auch in den Aussenfassaden wiederfinden, wo es den visuellen Rhythmus bestimmen und eine neue ästhetische Qualität mit sich bringen wird. Das Gebäude wird mit 10 Wärmepumpen ausge-

stattet sein, während das Dach Photovoltaikmodule und Vegetation beherbergen wird. Diese Ausstattung wird eine erstklassige und umweltfreundliche Energieleistung gewährleisten. Die Vermarktung ist für die zweite Hälfte des Jahres 2023 geplant, mit einem voraussichtlichen Mietertrag von CHF 1.482 Millionen. Diese Immobilie befindet sich in der Nähe der Liegenschaften Avenue Sainte-Luce 6 und 8, Avenue de la Gare 36-42 und Rue de la Grotte 5-9 und wird die Präsenz des Fonds Solvalor 61 in diesem sehr beliebten Quartier konsolidieren.

## Avenue Floréal 12-14/Rue Voltaire 7, Lausanne

Mit der im Dezember 2021 rechtskräftig gewordenen Baubewilligung konnte im Februar 2022 mit dem Ausbau des Dachgeschosses begonnen werden. Mitte 2023 werden sechs Wohnungen mit einer zusätzlichen Mietfläche von über 350m<sup>2</sup> und prognostizierten Zusatzeinnahmen von CHF 133'000 übergeben werden. Parallel zu dieser Wertschöpfung werden die Gebäudehüllen saniert, die Geländer auf den neuesten Stand gebracht und zwei Waschküchen in den Untergeschossen geschaffen.

**Victor-Ruffly 75, Lausanne**

Dieses Projekt, dessen Bauarbeiten im Juli 2022 begannen, besteht aus dem Abriss des teilweise veralteten Gebäudes aus dem Jahr 1933 und dem Wiederaufbau einer Immobilie aus Fertigbeton, die den Minergie-A-ECO-Standards entspricht und aus 15 Wohnungen und einer Geschäftsfläche von über 200m<sup>2</sup> auf zwei Etagen besteht, mit der Möglichkeit, dort je nach Bedarf weitere Wohnungen zu schaffen. Der Grossteil der abgerissenen Materialien wird Ecobau-zertifiziert sein, d.h. sie sind wiederverwertbar und bergen keine Gefahren für die Nutzer, um den CO<sub>2</sub>-Fussabdruck beim Bau des Gebäudes, aber auch während des Betriebs zu reduzieren. Das Ziel ist es, eine Immobilie zu schaffen, die mehr Energie produziert als es verbraucht. Diese Entwicklung, deren Fertigstellung für Anfang 2024 geplant ist, wird zu einem Anstieg des Mietspiegels um CHF 187'000 führen.

**Rue des Asters 18-20, Genf**

Die Ende August 2022 beginnenden Arbeiten werden die Aufstockung der gesamten Liegenschaft um ein Stockwerk und ein Attika-Geschoss ermöglichen. Dadurch entstehen 16 neue Wohnungen, die zu den 80 bestehenden hinzukommen und bei der für Ende 2024 geplanten Übergabe einen zusätzlichen Mietertrag von CHF 382'000. Diese Immobilien im Herzen des Servette-Quartiers werden von einer vollständigen Renovierung ihrer Gebäudehülle und der Gemeinschaftsbereiche profitieren, die den Genfer Standards für hohe Energieeffizienz (HPE) entsprechen, mit einem Fernwärmeanschluss, der eine ausgezeichnete zukünftige CO<sub>2</sub>-Bilanz ermöglicht. Photovoltaikmodule auf dem Dach werden sauberen Strom erzeugen, der den Mietern direkt zur Verfügung gestellt wird, wobei eine Leistung von 20 kW angestrebt wird.



## In Vorbereitung befindliche Vorhaben

**Rue des Voisins 5, Genf**

Dank der rechtskräftigen Baubewilligung sollen die Arbeiten für die Aufstockung um zwei Stockwerke Anfang 2023 beginnen. Neben der Schaffung von 9 neuen Wohnungen wird die Gebäudehülle dieser Liegenschaft komplett nach dem Genfer HPE-Standard renoviert, ebenso

wie die Gemeinschaftsbereiche und die Sanitäranlagen saniert werden. Auf dem Dach werden thermische und PV-Solarmodule installiert. Die Vermarktung der zusätzlichen Wohnungen wird Ende 2024 erfolgen und einen zusätzlichen Mietertrag von CHF 255'000 generieren.

Der Solvalor 61 Fonds ist ideal positioniert und kann turbulenten Zeiten an den Finanzmärkten gelassen entgegensehen. Sein niedriger Verschuldungsgrad, einer der niedrigsten des Marktes, mildert die Auswirkungen des Anstiegs der Hypothekarzinsen auf das ausschüttungsfähige Ergebnis. Zu beachten ist auch, dass der Leitzins der SNB immer noch im negativen Bereich liegt, was die Auswirkungen auf die kurzfristigen Hypothekarzinsen begrenzt. Darüber hinaus bietet diese kontrollierte Verschuldung eine interessante Flexibilität und würde es dem Fonds ermöglichen, kurzfristig Gelegenheiten wahrzunehmen, falls der Markt kurzfristig eine gewisse Volatilität aufweisen sollte.

Die Typologie der vom Fonds Solvalor 61 gehaltenen Immobilien ermöglicht es, eine breitgefächerte Nachfrage zu befriedigen, auch wenn diese durch ein starkes Wiederaufleben des Interesses an geräumigen und komfortablen Räumlichkeiten nach den durchlebten Lockdown-Zeiten geprägt ist. So bieten am 30. Juni 2022 mehr als 37% der Wohnungen des Fonds vier oder mehr Zimmer an.

Die Qualität des Portfolios von Solvalor 61 sowie sein stabiles und solides Jahresergebnis ermöglichen es Realstone SA, sich auf die Projekte zur Renovierung, Verdichtung und Verbesserung der Energieeffizienz der Liegenschaften nach einem Zehnjahresplan zu konzentrieren. Gestützt auf die Expertise eines Teams von Fach-

## Die Typologie der vom Fonds Solvalor 61 gehaltenen Immobilien ermöglicht es, eine breitgefächerte Nachfrage zu befriedigen

personen wird für jedes Gebäude eine Einzelfallanalyse durchgeführt, um alle Massnahmen zur Optimierung des Energieverbrauchs umzusetzen. Diese Planung bestätigt die Philosophie der Vermögensverwaltung des Fonds mit dem Ziel, seinen Immobilienbestand kontinuierlich aufzuwerten, indem er seine Qualität nachhaltig verbessert, ihn verjüngt und seine Betriebskosten senkt, insbesondere durch die Renovierung der Gebäudehülle und den Austausch der Heizsysteme.



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

# 04

## Bericht zum Geschäftsjahr



# Fondsvermögen

Im Geschäftsjahr 2021-2022 erreichte das Gesamtvermögen des Fonds Solvalor 61 per 30. Juni 2022 CHF 1'299.89 Millionen, was einem Wachstum von 5.38% innerhalb eines Jahres entspricht. Das Nettovermögen beläuft sich auf CHF 1'096.87 Millionen (+4.13%) und der Verkehrswert der Immobilien, einschliesslich Bauland, Abbruchobjekte und Gebäude im Bau, beträgt CHF 1'294.88 Millionen, was einer Zunahme von 5.18% entspricht. Dies ist auf die Investitionen in die im Bau befindliche Liegenschaft mit 40 Wohnungen an der Avenue Sainte-Luce 9 in Lausanne und auf die Neubewertung des Immobilienbestands zurückzuführen.

Die Fremdfinanzierungsquote blieb während des am 30. Juni 2022 abgeschlossenen Geschäftsjahres stabil und betrug 12.51% gegenüber 12.06% ein Jahr zuvor,

**Die Anlagerendite während der Berichtsperiode beträgt 6.85%. Der Nettoinventarwert (NAV) beläuft sich per 30. Juni 2022 auf CHF 216.59 pro Anteil**

womit Solvalor 61 zu den am wenigsten verschuldeten Immobilienfonds auf dem Markt gehört.

Die Anlagerendite während der Berichtsperiode beträgt 6.85%. Der Nettoinventarwert (NAV) beläuft sich per 30. Juni 2022 auf CHF 216.59 pro Anteil.



# Ergebnis des Geschäftsjahres



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Im vergangenen Geschäftsjahr haben die aktive Verwaltung des Immobilienbestands sowie die erfolgreiche Integration der Liegenschaften Chemin Falconnier 33-39 und Allée de la Petite Prairie 16-18 in Nyon (VD) in das Portfolio dazu beigetragen, dass die Mieteinnahmen von Solvalor 61 um 6.58 % bzw. CHF 3.68 Millionen gestiegen sind. Die Gesamteinnahmen des Fonds stiegen um 1.24 % bzw. CHF 738'571 auf CHF 60.10 Millionen gegenüber CHF 59.36 Millionen im Vorjahr, als die Zeichner CHF 2.94 Millionen zu den Nettoeinnahmen beitrugen.

Die Mietzinsausfallrate sank von 3.19 % im Vorjahr auf 2.87 % im Berichtsjahr, was auf die erfolgreiche Vermarktung der 127 Wohnungen in den oben erwähnten Liegenschaften zurückzuführen ist, die Mitte und Ende des letzten Geschäftsjahres übergeben wurden. Im Einzelnen setzt sich die Quote von 2.87 % zu 1.55 % aus dem Leerstand der oben genannten Gebäude während der Vermarktungsphase und zu 1.32 % aus strukturellem Leerstand zusammen. Der Leerstand im Juni 2022 beträgt somit 1.59 %, mit einem strukturellen Leerstand von 0.95 %.

Der Gesamtaufwand belief sich auf CHF 32.48 Millionen, was einem Anstieg von 3.30 % über den Zeitraum entspricht. Dies ist hauptsächlich auf das Wachstum des Gesamtvermögens des Fonds und eine höhere Steuerbelastung im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen, wobei die direkten Steuern CHF 11.46 Millionen betragen. Die Hypothekarzinsen beliefen sich auf CHF 237'006 (gegenüber CHF 441'570 im Vorjahr) und konnten dank

**Der Nettoertrag des Fonds Solvalor 61 für das am 30. Juni 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr beträgt CHF 27.62 Millionen. Es ermöglicht die Beibehaltung einer stabilen Dividende von CHF 5.30 pro Anteil**

einer Senkung der durchschnittlichen Schuldenkosten (Aufnahme neuer Kreditlinien mit günstigen Zinssätzen) optimiert werden.

Durch die strenge Kontrolle der Wartungs- und Reparaturkosten konnten die Kosten dafür im zweiten Jahr in Folge gesenkt werden. Darüber hinaus konnte der Anstieg der Immobilienverwaltungskosten (Wasser, Strom, Hausmeister, Hausverwaltung) durch die Arbeit der Teams zur Einhaltung der Budgets für die Hausverwaltungen begrenzt werden. Der Anstieg der Energiepreise im ersten Halbjahr 2022 hat keine Auswirkungen auf die Leistung des Fonds, da er an den Mieter weitergegeben wird.

Das Nettoergebnis des Fonds Solvalor 61 für das am 30. Juni 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr beläuft sich somit auf CHF 27.62 Millionen. Es ermöglicht die Ausschüttung einer stabilen Dividende von CHF 5.30 pro Anteil bei einem Ausschüttungskoeffizienten (Payout Ratio) von 97.17 %. Auf der Grundlage des Börsenkurses vom 30. Juni 2022 von CHF 265 pro Anteil beläuft sich die Ausschüttungsrendite auf 2.00 % gegenüber 1.68 % im Vorjahr.

# 05

## Jahresrechnungen und wichtige Hinweise



# Vermögensrechnung

	am 30.06.2022 CHF	am 30.06.2021 CHF
<b>Aktiven</b>		
Bankguthaben auf Sicht	4'558'294.76	1'715'307.72
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'228'981'000.00	1'174'132'000.00
Gemischte Liegenschaften	41'535'000.00	40'028'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	24'364'000.00	16'933'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'294'880'000.00</b>	<b>1'231'093'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	451'335.33	694'568.24
<b>Gesamtvermögen des Fonds</b>	<b>1'299'889'630.09</b>	<b>1'233'502'875.96</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	132'000'000.00	148'500'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	45'386'400.01	12'794'382.78
<b>Total Passiven</b>	<b>177'386'400.01</b>	<b>161'294'382.78</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'122'503'230.08	1'072'208'493.18
Geschätzte Liquidationssteuern	-25'635'110.72	-18'853'853.03
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'096'868'119.36</b>	<b>1'053'354'640.15</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'053'354'640.15	915'364'256.19
Ausschüttung	-26'840'848.30	-23'858'533.00
Saldo der Anteilsbewegungen	—	112'692'129.27
Gesamterfolg	70'354'327.51	49'156'787.69
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1'096'868'119.36</b>	<b>1'053'354'640.15</b>
<b>Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile</b>		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'064'311.00	4'501'610.00
Ausgegebene Anteile	—	562'701.00
Zurückgenommene Anteile	—	—
<b>Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>5'064'311.00</b>	<b>5'064'311.00</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>216.59</b>	<b>208.00</b>
<b>Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	16'049'643.86	15'379'443.86
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine
Gesamter versicherter Wert des Vermögens	845'240'929.75	825'497'936.54

# Erfolgsrechnung

	von 01.07.2021 bis 30.06.2022 CHF	von 01.07.2020 bis 30.06.2021 CHF
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	59'590'989.57	55'909'515.63
Aktivierte Bauzinsen	127'853.20	65'301.90
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	—	2'942'926.23
Sonstige Erträge	284'441.34	410'370.48
Auflösung(en) der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	97'657.00	34'256.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>60'100'941.11</b>	<b>59'362'370.24</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	237'006.30	441'570.05
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'158'241.00	3'205'630.34
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1'201'986.55	1'597'437.25
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	4'049'327.49	3'971'331.88
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	2'143'371.33	2'009'598.70
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	3'928'156.79	3'704'807.04
Abschreibungen auf Grundstücken	674'876.09	617'948.97
Direkte Steuern	11'464'438.43	10'692'110.53
Schätzungs- und Prüfaufwand	152'918.18	162'754.00
Bankspesen	31'174.27	26'528.09
Publikations-, Druck- und andere Kosten	141'504.62	103'472.80
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	4'583'686.00	4'267'108.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	605'976.25	529'264.65
Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	106'439.00	112'889.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>32'479'102.30</b>	<b>31'442'451.30</b>
<b>Erfolg</b>		
<b>Nettoertrag</b>	<b>27'621'838.81</b>	<b>27'919'918.94</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	—	—
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>27'621'838.81</b>	<b>27'919'918.94</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	42'732'488.70	21'236'868.75
<b>Gesamterfolg der Rechnungsperiode</b>	<b>70'354'327.51</b>	<b>49'156'787.69</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Realisierter Erfolg	27'621'838.81	27'919'918.94
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	12'018.77	12'018.77
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	3'559'719.73	2'480'649.09
<b>Zur Verteilender Erfolg</b>	<b>31'193'577.31</b>	<b>30'412'586.80</b>
Ausgeschüttete Erfolg	26'840'848.30	26'840'848.30
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>26'840'848.30</b>	<b>26'840'848.30</b>
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	12'018.77	12'018.77
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	4'340'710.24	3'559'719.73
<b>Total Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4'352'729.01</b>	<b>3'571'738.50</b>

# Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	Bis	Zu
<b>Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten per 30. Juni 2022</b>				
<b>Kurzfristige Hypotheken</b>				
Typ fix	132'000'000.00	0.15 %	30.06.2022	29.07.2022
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>	<b>132'000'000.00</b>			
<b>Andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Kredite</b>				
Fix	30'000'000.00	0.00 %	18.02.2022	18.08.2022
<b>Total andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Kredite</b>	<b>30'000'000.00</b>			
<b>Total der Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten</b>	<b>162'000'000.00</b>	<b>0.12 %</b>		
<b>Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte</b>				
Typ fix	148'500'000.00	0.20 %	30.06.2021	30.07.2021
Typ fix	148'500'000.00	0.15 %	30.07.2021	31.08.2021
Typ fix	148'500'000.00	0.15 %	31.08.2021	30.09.2021
Typ fix	148'500'000.00	0.15 %	30.09.2021	29.10.2021
Typ fix	173'000'000.00	0.15 %	29.10.2021	30.11.2021
Typ fix	167'000'000.00	0.15 %	30.11.2021	31.12.2021
Typ fix	3'000'000.00	0.15 %	03.12.2021	31.12.2021
Typ fix	170'000'000.00	0.15 %	31.12.2021	31.01.2022
Typ fix	30'000'000.00	0.15 %	31.01.2022	18.02.2022
Typ fix	140'000'000.00	0.15 %	31.01.2022	28.02.2022
Typ fix	140'000'000.00	0.15 %	28.02.2022	31.03.2022
Typ fix	138'000'000.00	0.15 %	31.03.2022	29.04.2022
Typ fix	138'000'000.00	0.15 %	29.04.2022	31.05.2022
Typ fix	135'000'000.00	0.15 %	31.05.2022	30.06.2022

# Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

Summe der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften am Bilanzstichtag.

Art der Verpflichtung	CHF
<b>Vertragliche Zahlungsverpflichtungen</b>	
Grundstückskäufe	0.00
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	12'406'000.00

## Verzeichnis der Immobilien Gesellschaften

Der Fonds Solvalor 61 besitzt keine Immobilien Gesellschaften.



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

# Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
<b>Vergütung an die Fondsleitung</b>		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19.1)	1.00 %	0.37 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18.1)	5.00 %	Keine Ausgabe
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18.2)	4.00 %	Keine Rücknahmen
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art 19.6.a)	3.00 %	Kein Kauf/Verkauf
Für Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Bauarbeiten (Art. 19.6.b)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeitsaufwand im Zusammenhang mit Renovations- oder Umbauarbeiten (Art. 19.6.b)	SIA-Tarife	3.00 % - 11.00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19.6.c)	6.00 %	6.00 %
<b>Vergütung an die Depotbank</b>		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung (Art. 19.2)	0.10 %	0.044 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19.3)	0.50 %	0.50 %

Zusätzlich können die sonstigen Vergütungen und Nebenkosten, die in § 19 des Fondsvertrags aufgelistet sind, an die Investoren verrechnet werden.

## Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

Die Fondsleitung zahlt keine Retrozessionen zur Abgeltung der Vertriebstätigkeit im Zusammenhang mit den

Vertriebstätigkeiten aus dem Element "Vermarktung" der Verwaltungskommission an Vertriebstäger und Partner, um die Verkaufs- und Vermittlungsaktivitäten in Bezug auf die Fondsanteile abzudecken (Fondsvertrag Art. 19.10). Die Fondsleitung zahlt keine Rabatte im Sinne der Bestimmungen der AMAS-Verhaltensregeln (5. August und 23. September 2021), die seit dem 1. Januar 2022 in Kraft sind.

# Dividendenausschüttung

Für das am 30. Juni 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr wird ein Gesamtbetrag in Höhe von CHF 26'840'848.30 ausgeschüttet, was einer Dividende von CHF 5.30 pro Anteil entspricht. Der Coupons Nr. 92 kann am 23. September 2022 vorgelegt werden.

Coupon	CHF pro Anteil
Coupon Nr. 92 aus der Rendite des Immobilienvermögens	5.30
<b>Total</b>	<b>5.30</b>

Es wird daran erinnert, dass die Dividende in der Schweiz nicht der Verrechnungssteuer unterliegt und von der direkten Steuer befreit ist.

# Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)



Avenue Sainte-Luce 9, Lausanne

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der SFAMA-Richtlinie über die Immobilienfonds vom 2. April 2008 (in der Fassung vom 5. August 2021) von unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet. Jeder Schätzungsexperte beurteilt die Wertentwicklung der Objekte völlig unabhängig und verwendet eigene Parameter für sein Modell zur Berechnung der abgezinsten Zahlungsströme.

Der Nettoinventarwert des Fonds wird jeweils bei Abschluss des Geschäftsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen in der Rechnungswährung des Fonds angegeben. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Bruttofondsvermögen abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten und der bei Liquidation zahlbaren Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Anteile. Der Verkehrswert der einzelnen Liegenschaften entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften, eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Die Discounted Cash Flow Methode basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beispielsweise die Bewirtschaftungskosten der Liegenschaften

und die erforderlichen Investitionen. Die so berechneten NettoZahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

Am 30. Juni 2022 beläuft sich der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögens auf CHF 1'294'880'000, was einer Erhöhung um CHF 63'787'000 bzw. 5.18% gegenüber dem vorherigen Abschluss des Fonds entspricht, was insbesondere auf die Senkung des Diskontsatzes, die Bauprojekte sowie die Investitionen in den bestehenden Immobilienbestand zurückzuführen ist. Für die Berechnung des Wertes der Immobilien wurde im Berichtsjahr ein Diskontsatz zwischen 3.30% und 4.71% zugrunde gelegt.

Im Vorjahr lag er zwischen 3.34% und 4.85%, wobei der durchschnittliche Satz 4.00% betrug, gegenüber 4.09% im Vorjahr.

Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, beträgt 3.94% und liegt zwischen 2.35% und 4.70%.

Das Verhältnis zwischen den Mietspiegeln des gesamten Fonds (ohne Heizkosten) und den Schätzungen der Liegenschaften beläuft sich per 30. Juni 2022 auf 4.75%, gegenüber 5.04% im Vorjahr.

# Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

## Käufe

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

## Verkäufe

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

**Liste der während des Geschäftsjahres 2021/2022 zwischen zwei Immobilienfonds getätigten Transaktionen, soweit diese Fonds von derselben Fondsleitung oder von einer dieser nahestehenden Fondsleitungen verwaltet werden.**

Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2022 wurden keine Transaktionen durchgeführt.



## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

**Die folgenden Änderungen des Fondsvertrags sind am 8. August 2022 in Kraft getreten:**

- Anpassungen an das AMAS-Modell und Änderungen bei der Rücknahmegebühr und den Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens.
- In Kapitel 18 Ziff. 2 des Fondsvertrags wurden die Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Anlegers bei Rücknahmen dahingehend angepasst, dass neu eine Rücknahmekommission von 5 % anstelle von 4 % wie

in der vorherigen Version vorgesehen ist. Kapitel 19 Ziff. 5-8 des Fondsvertrags betreffend die Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens wurde ebenfalls an das AMAS-Modell angepasst.

- Weitere kleinere Anpassungen wurden vorgenommen, um den Fondsvertrag an das von der AMAS vorgeschriebene Modell anzupassen (Kapitel 25 und kleinere formelle Änderungen).

# 06

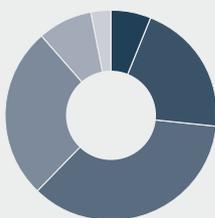
# Liegenschaften



# Zusammensetzung des Bestands

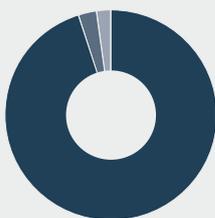
SCHWEIZ		Kennzahlen des Land		
Wohnungen (Anz./Fläche) <b>2'834/218'025 m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>1'294'880'000 CHF</b>	Mieterspiegel MS <b>61'525'146 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.84 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.87 %</b>
Gewerbeflächen <b>10'524 m<sup>2</sup></b>	Mietzinseinnahmen <b>59'590'990 CHF</b>	Einstandspreis EP <b>1'019'059'661 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>6.17 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>1.59 %</b>

Wohnbautypen per 30. Juni 2022



■ Von 1 bis 1.5 Zimmer	<b>6.15 %</b>
■ Von 2 bis 2.5 Zimmern	<b>20.74 %</b>
■ Von 3 bis 3.5 Zimmern	<b>35.55 %</b>
■ Von 4 bis 4.5 Zimmern	<b>26.25 %</b>
■ Von 5 bis 5.5 Zimmern	<b>8.45 %</b>
■ Mehr als 5.5 Zimmer	<b>2.86 %</b>

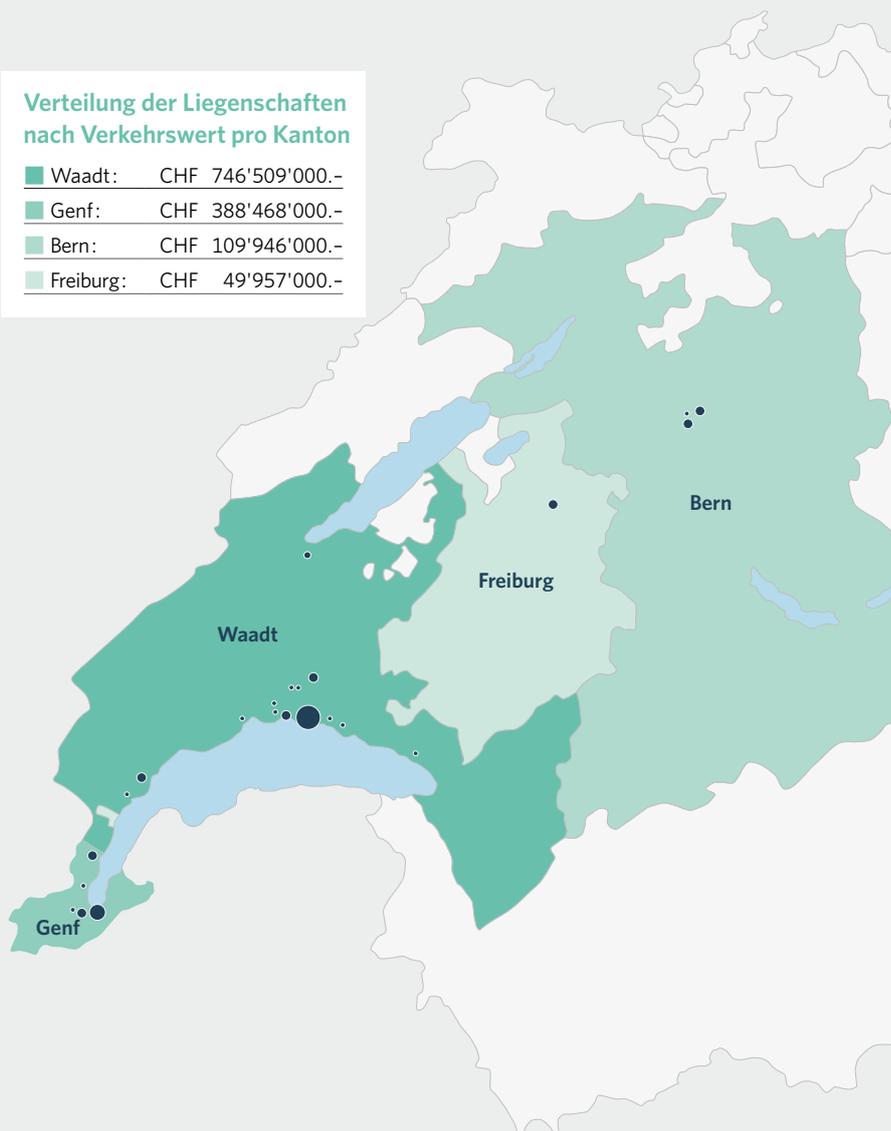
Aufteilung nach Nutzung gemäss Verkehrswert per 30. Juni 2022



■ Wohngebäude	<b>95 %</b>
■ Gebäude mit gemischter Nutzung	<b>3 %</b>
■ Baugrundstücke und Liegenschaften im Bau	<b>2 %</b>

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

■ Waadt:	CHF 746'509'000.-
■ Genf:	CHF 388'468'000.-
■ Bern:	CHF 109'946'000.-
■ Freiburg:	CHF 49'957'000.-



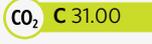
Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

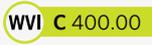
	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Waadt	57.65 %	746'509'000	4.94 %	3.72 %
Genf	30.00 %	388'468'000	4.75 %	1.62 %
Bern	8.49 %	109'946'000	4.51 %	1.50 %
Freiburg	3.86 %	49'957'000	4.92 %	2.69 %
<b>Total</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1'294'880'000</b>	<b>4.84 %</b>	<b>2.87 %</b>

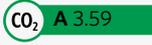
# Liegenschaftsbestand

Die CO<sub>2</sub>-Daten (kg/m<sup>2</sup>/Jahr) und WVI-Daten (MJ/m<sup>2</sup>/Jahr) der Energieetiketten werden von Signa-Terre SA zur Verfügung gestellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

BERN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>233/21'458 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>4'876'464 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.51 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>4'955'230 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>5.07 %</b>
		Einstandspreis EP <b>97'689'212 CHF</b>	Leerstand Juni 2022 <b>2.45 %</b>
		Verkehrswert VW <b>109'946'000 CHF</b>	

BERN		Seftigenstrasse 50/58	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>982'361 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.14 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>60/3'667 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>1'009'576 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>5.50 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>18'358'006 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.40 %</b>
		Verkehrswert VW <b>19'638'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2022 <b>5.27 %</b>
			 Heizung <b>Gas</b>
			
			

KÖNIZ		Funkstrasse 105/109	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>1'356'822 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.18 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>72/7'192 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>1'373'333 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>5.91 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>23'234'700 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.14 %</b>
		Verkehrswert VW <b>26'488'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2022 <b>1.42 %</b>
			 Heizung <b>Gas</b>
			
			

OSTERMUNDIGEN		Dr.-Zuber-Strasse 4/4A/4B/4C	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>1'757'259 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.01 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>71/7'456 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>1'783'284 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>4.57 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>39'007'904 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.46 %</b>
		Verkehrswert VW <b>44'481'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2022 <b>1.50 %</b>
			 Heizung <b>Wärmepumpe</b>
			
			

## OSTERMUNDIGEN

Dr.-Zuber-Strasse 6/6A/6B



Typ  
**Wohnbauten**



Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**30/3'143 m<sup>2</sup>**



Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**780'021 CHF**

Mieterspiegel MS  
**789'036 CHF**

Einstandspreis EP  
**17'088'601 CHF**

Verkehrswert VW  
**19'339'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.08 %**

Verhältnis MS/EP  
**4.62 %**



Heizung  
**Wärmepumpe**

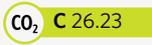
Leerstand Berichtsperiode  
**1.10 %**

Leerstand Juni 2022  
**2.79 %**

**CO<sub>2</sub> A 3.35**

**WVI B 162.00**

FREIBURG		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>157/16'607 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>2'392'249 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.92 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>145 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>2'457'264 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>5.20 %</b>
		Einstandspreis EP <b>47'269'049 CHF</b>	Leerstand Juni 2022 <b>0.98 %</b>
		Verkehrswert VW <b>49'957'000 CHF</b>	

FREIBURG		Schiffenen 3	
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>230'261 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.10 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>15/1'475 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>234'528 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>5.27 %</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>108 m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>4'453'322 CHF</b>	Verkehrswert VW <b>4'599'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.83 %</b>
			Leerstand Juni 2022 <b>0.31 %</b>
		 Heizung <b>Fernheizung</b>	
			

FREIBURG		Schiffenen 5	
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>206'556 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.11 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>15/1'468 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>219'276 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>5.23 %</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>4'188'959 CHF</b>	Verkehrswert VW <b>4'295'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>5.77 %</b>
			Leerstand Juni 2022 <b>5.97 %</b>
		 Heizung <b>Fernheizung</b>	
			

FREIBURG		Schiffenen 8-10-12	
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>673'391 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.12 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>45/5'078 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>696'432 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>5.28 %</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>37 m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>13'180'586 CHF</b>	Verkehrswert VW <b>13'593'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>3.41 %</b>
			Leerstand Juni 2022 <b>1.49 %</b>
		 Heizung <b>Fernheizung</b>	
			

FREIBURG		Schiffenen 9-9A-11	
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>601'190 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.75 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>38/3'713 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>608'460 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>5.15 %</b>
Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>11'825'648 CHF</b>	Verkehrswert VW <b>12'800'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.24 %</b>
			Leerstand Juni 2022 <b>- %</b>
		 Heizung <b>Fernheizung</b>	
			

## FREIBURG

Schiffenen 40-42-44



Typ  
**Wohnbauten**



Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**44/4'873 m<sup>2</sup>**



Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**680'852 CHF**

Mieterspiegel MS  
**698'568 CHF**

Einstandspreis EP  
**13'620'535 CHF**

Verkehrswert VW  
**14'670'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.76 %**

Verhältnis MS/EP  
**5.13 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.55 %**

Leerstand Juni 2022  
**- %**



Heizung  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> C 30.44**



Photovoltaik-Leistung  
**72.20 KW**

**WVI E 675.00**

**GENEVE** Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>857/61'154 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>18'071'773 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.75 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>2'284 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>18'432'989 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>6.25 %</b>
	Einstandspreis EP <b>294'735'189 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.62 %</b>
	Verkehrswert VW <b>388'468'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2022 <b>1.60 %</b>

**GENEVE** Asters 18 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>524'430 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.86 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.86 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>38/1'707 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>535'925 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>6.89 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>- %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>532 m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>7'779'081 CHF</b>	Heizung  <b>Heizöl</b>	
	Verkehrswert VW <b>9'152'000 CHF</b>	CO <sub>2</sub> <b>D 47.70</b>	
		WWI <b>E 592.00</b>	

**GENEVE** Asters 20 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>479'795 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>6.29 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.55 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>42/1'775 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>492'840 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>6.80 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>2.31 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>7'246'772 CHF</b>	Heizung  <b>Heizöl</b>	
	Verkehrswert VW <b>7'831'000 CHF</b>	CO <sub>2</sub> <b>D 47.70</b>	
		WWI <b>E 591.00</b>	

**GENEVE** Athénée 23 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>456'540 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.98 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.17 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>31/1'937 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>458'952 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>8.27 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>2.07 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>5'548'626 CHF</b>	Heizung  <b>Heizöl</b>	
	Verkehrswert VW <b>9'221'000 CHF</b>	CO <sub>2</sub> <b>D 38.80</b>	
		WWI <b>D 483.00</b>	

**GENEVE** Aubépine 12 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>246'283 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.83 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>3.21 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>13/1'051 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>255'678 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>7.99 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>- %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>3'201'344 CHF</b>	Heizung  <b>Gas</b>	
	Verkehrswert VW <b>5'296'000 CHF</b>	CO <sub>2</sub> <b>C 37.93</b>	
		WWI <b>E 564.00</b>	

**GENF** Chandieu 7



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**21/1'548 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**162 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**505'026 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**503'436 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**7'223'298 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**9'303'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.41 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**6.97 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **C 33.23**

**WWI** **D 489.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**- %**

**Leerstand Juni 2022**  
**- %**

**GENF** Chandieu 9



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**14/1'366 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**114 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**465'020 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**467'772 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**6'751'212 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**9'077'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.15 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**6.93 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **C 33.48**

**WWI** **D 489.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.20 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**- %**

**GENF** Charles-Page 11



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**27/1'359 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**410'516 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**416'276 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**4'715'578 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**8'003'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.20 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**8.83 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **D 42.93**

**WWI** **E 636.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.15 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**1.74 %**

**GENF** Charles-Page 17



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**31/1'401 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**395'598 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**414'300 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**5'121'233 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**8'459'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**4.90 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**8.09 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **D 42.64**

**WWI** **E 636.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**4.56 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**1.55 %**

**GENF** Chevillarde 16/16a/16b



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**33/2'739 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**967'229 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**973'380 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**13'166'655 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**18'876'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.16 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**7.39 %**

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **C 29.88**

**WWI** **D 441.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.63 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**0.25 %**

**GENF** Fins 13

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**12/965 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**444'684 CHF**

Mieterspiegel MS  
**447'684 CHF**

Einstandspreis EP  
**5'006'112 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'127'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.51 %**

Verhältnis MS/EP  
**8.94 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 30.96**

**WWI D 459.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.69 %**

Leerstand Juni 2022  
**0.40 %**

**GENF** Gilbert-Trolliet 10/12

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**22/2'007 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**755'375 CHF**

Mieterspiegel MS  
**793'060 CHF**

Einstandspreis EP  
**10'937'230 CHF**

Verkehrswert VW  
**12'693'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**6.25 %**

Verhältnis MS/EP  
**7.25 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 32.84**

**WWI D 490.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**4.74 %**

Leerstand Juni 2022  
**7.65 %**

**GENF** Guye 1-3-5-7

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**114/6'428 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**2'052'705 CHF**

Mieterspiegel MS  
**2'108'370 CHF**

Einstandspreis EP  
**72'180'008 CHF**

Verkehrswert VW  
**78'815'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**2.68 %**

Verhältnis MS/EP  
**2.92 %**

---

Heizung  
**Gas**

Photovoltaik-Leistung  
**98.00 KW**

**CO<sub>2</sub> D 43.12**

**WWI E 633.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.25 %**

Leerstand Juni 2022  
**1.60 %**

**GENF** Maladière 9

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**36/2'347 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**547'606 CHF**

Mieterspiegel MS  
**563'180 CHF**

Einstandspreis EP  
**7'408'351 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'616'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.85 %**

Verhältnis MS/EP  
**7.60 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 34.53**

**WWI D 427.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.51 %**

Leerstand Juni 2022  
**- %**

**GENF** Malagnou 4

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**16/1'986 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**48 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**551'508 CHF**

Mieterspiegel MS  
**551'508 CHF**

Einstandspreis EP  
**6'650'101 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'823'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.10 %**

Verhältnis MS/EP  
**8.29 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 27.00**

**WWI C 414.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**- %**

Leerstand Juni 2022  
**- %**

**GENF** Malagnou 8



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**15/1'919 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**179 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**521'608 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**540'240 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**7'491'398 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**11'767'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**4.59 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**7.21 %**

---

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **C 30.00**

**WWI** **D 446.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**2.41 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**5.55 %**

**GENF** Marignac 1/3



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**43/3'447 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**1'099'059 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**1'121'844 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**16'605'894 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**22'005'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.10 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**6.76 %**

---

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **C 31.65**

**WWI** **D 486.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.68 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**1.58 %**

**GENF** Micheli-du-Crest 1



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**11/1'329 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**215 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**437'884 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**452'484 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**3'928'444 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**9'001'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.03 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**11.52 %**

---

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **D 39.23**

**WWI** **E 599.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**3.23 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**- %**

**GENF** Orangerie 6



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**19/1'070 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**292'244 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**289'836 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**4'477'763 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**5'577'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.20 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**6.47 %**

---

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **D 39.85**

**WWI** **E 607.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.25 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**- %**

**GENF** Peschier 22



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**28/2'500 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**837'844 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**857'544 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**10'530'625 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**17'821'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**4.81 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**8.14 %**

---

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **C 36.08**

**WWI** **D 549.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**2.29 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**3.29 %**

**GENÈVE** Voisins 5



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
18/1'650 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
148 m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
525'386 CHF

**Mieterspiegel MS**  
541'428 CHF

**Einstandspreis EP**  
7'282'207 CHF

**Verkehrswert VW**  
7'657'000 CHF

Verhältnis MS/VW  
7.07 %

Verhältnis MS/EP  
7.43 %

Heizung  
Gas

Leerstand Berichtsperiode  
2.81 %

Leerstand Juni 2022  
0.55 %

CO<sub>2</sub> C 34.70

WVI D 517.00

**GRAND-LANCY** Palettes 13



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
21/2'341 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
564'459 CHF

**Mieterspiegel MS**  
572'208 CHF

**Einstandspreis EP**  
7'223'732 CHF

**Verkehrswert VW**  
8'335'000 CHF

Verhältnis MS/VW  
6.87 %

Verhältnis MS/EP  
7.92 %

Heizung  
Heizöl

Leerstand Berichtsperiode  
1.33 %

Leerstand Juni 2022  
0.42 %

CO<sub>2</sub> E 53.02

WVI E 658.00

**PETIT-LANCY** Bac 10/14 + Petit-Lancy 27-29



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
148/9'815 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
834 m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
2'802'819 CHF

**Mieterspiegel MS**  
2'835'585 CHF

**Einstandspreis EP**  
37'567'802 CHF

**Verkehrswert VW**  
57'137'000 CHF

Verhältnis MS/VW  
4.96 %

Verhältnis MS/EP  
7.55 %

Heizung  
Gas

Photovoltaik-Leistung  
80.08 KW

Leerstand Berichtsperiode  
0.71 %

Leerstand Juni 2022  
1.10 %

CO<sub>2</sub> C 30.74

WVI D 465.00

**PETIT-LANCY** Petit-Lancy 31/31b



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
24/1'810 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
374'144 CHF

**Mieterspiegel MS**  
393'175 CHF

**Einstandspreis EP**  
7'112'292 CHF

**Verkehrswert VW**  
6'080'000 CHF

Verhältnis MS/VW  
6.47 %

Verhältnis MS/EP  
5.53 %

Heizung  
Gas

Leerstand Berichtsperiode  
5.03 %

Leerstand Juni 2022  
5.09 %

CO<sub>2</sub> C 34.44

WVI D 500.00

**VERSOIX** Petit-Montfleury 14-20-22



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
34/2'938 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
782'761 CHF

**Mieterspiegel MS**  
801'564 CHF

**Einstandspreis EP**  
13'952'820 CHF

**Verkehrswert VW**  
15'585'000 CHF

Verhältnis MS/VW  
5.14 %

Verhältnis MS/EP  
5.74 %

Heizung  
Gas

Photovoltaik-Leistung  
124.69 KW

Leerstand Berichtsperiode  
2.33 %

Leerstand Juni 2022  
1.95 %

CO<sub>2</sub> C 28.00

WVI C 407.00

**VERSOIX**

Petit-Montfleury 16-18


 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**16/1'602 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

 Mieteinnahmen  
**467'554 CHF**

 Mieterspiegel MS  
**477'840 CHF**

 Einstandspreis EP  
**7'720'948 CHF**

 Verkehrswert VW  
**9'531'000 CHF**

 Verhältnis MS/VW  
**5.01 %**

 Verhältnis MS/EP  
**6.19 %**

 Heizung  
**Gas**

 Photovoltaik-Leistung  
**124.69 KW**

 Leerstand Berichtsperiode  
**1.94 %**

 Leerstand Juni 2022  
**2.13 %**
**CO<sub>2</sub> C 28.83**
**WWI C 407.00**
**VERSOIX**

Sauvigny 23/31


 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**30/2'117 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**52 m<sup>2</sup>**

 Mieteinnahmen  
**563'697 CHF**

 Mieterspiegel MS  
**566'880 CHF**

 Einstandspreis EP  
**7'905'664 CHF**

 Verkehrswert VW  
**10'680'000 CHF**

 Verhältnis MS/VW  
**5.31 %**

 Verhältnis MS/EP  
**7.17 %**

 Heizung  
**Gas**

 Leerstand Berichtsperiode  
**0.52 %**

 Leerstand Juni 2022  
**0.75 %**
**CO<sub>2</sub> C 37.43**
**WWI E 564.00**

**WAADT** Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>1'587/118'806 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>34'250'504 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.94 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>8'095 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>35'679'664 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>6.41 %</b>
	Einstandspreis EP <b>579'366'211 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>3.72 %</b>
	Verkehrswert VW <b>746'509'000 CHF</b>	Leerstand Juni 2022 <b>1.51 %</b>

**CHAVANNES-PRÈS-RENEIS** Blancherie 14-24 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>1'512'388 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.49 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.10 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>80/5'822 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>1'515'000 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>9.52 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>- %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>597 m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>15'911'063 CHF</b>	 Heizung <b>Heizöl</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> D 40.93</b></span> <span style="float: right;"><b>WWI D 469.00</b></span>	
	Verkehrswert VW <b>27'579'000 CHF</b>		

**CHAVANNES-PRÈS-RENEIS** Préfaully 25 b-c 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>834'704 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.75 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>3.85 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>45/3'504 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>869'364 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>6.73 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>0.83 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>12'921'963 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> C 29.74</b></span> <span style="float: right;"><b>WWI C 419.00</b></span>	
	Verkehrswert VW <b>15'109'000 CHF</b>		

**ECUBLENS** Bois 8 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>392'821 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.18 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.51 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>27/1'436 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>396'276 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>7.05 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>0.21 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>203 m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>5'622'858 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> C 35.13</b></span> <span style="float: right;"><b>WWI D 503.00</b></span>	
	Verkehrswert VW <b>7'654'000 CHF</b>		

**GLAND** Ruttet 1, 2-12 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>1'610'249 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.37 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.24 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>84/6'214 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>1'631'448 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>7.70 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>1.24 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>21'181'835 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b> <span style="float: right;"><b>CO<sub>2</sub> C 34.31</b></span> <span style="float: right;"><b>WWI D 507.00</b></span>	
	Verkehrswert VW <b>30'365'000 CHF</b>		

**LA TOUR-DE-PEILZ** Vassin 38-40

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>373'901 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.75 %</b>	Leerstand Berichtsperiode - %
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>24/1'584 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>374'201 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>5.97 %</b>	Leerstand Juni 2022 - %
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>130 m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>6'267'837 CHF</b>	Heizung <b>Heizöl</b>	
		Verkehrswert VW <b>7'881'000 CHF</b>	<b>D 38.61</b> <b>D 477.00</b>	

**LAUSANNE** Aloys-Fauquez 87

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>663'672 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.66 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.43 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>28/2'354 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>666'744 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>7.59 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>0.43 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>509 m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>8'782'848 CHF</b>	Heizung <b>Fernheizung</b>	
		Verkehrswert VW <b>11'782'000 CHF</b>	<b>B 15.93</b> <b>C 316.00</b>	

**LAUSANNE** Beaumont 82 / Sallaz 58

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>870'557 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.99 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.06 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>28/2'433 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>878'148 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>6.32 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>0.25 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>13'895'328 CHF</b>	Heizung <b>Fernheizung</b>	
		Verkehrswert VW <b>17'614'000 CHF</b>	<b>B 14.71</b> <b>C 299.00</b>	

**LAUSANNE** Béthusy 26

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>342'160 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.09 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.80 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>14/1'432 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>345'480 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>8.19 %</b>	Leerstand Juni 2022 - %
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>4'216'166 CHF</b>	Heizung <b>Fernheizung</b>	
		Verkehrswert VW <b>6'793'000 CHF</b>	<b>C 28.00</b> <b>E 601.00</b>	

**LAUSANNE** Chandieu 22

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>504'093 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>6.23 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.18 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>33/1'745 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>523'111 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>7.59 %</b>	Leerstand Juni 2022 - %
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>143 m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>6'891'195 CHF</b>	Heizung <b>Heizöl</b>	
		Verkehrswert VW <b>8'391'000 CHF</b>	<b>D 42.91</b> <b>D 512.00</b>	

**LAUSANNE** Cour 21-23



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>34/2'076 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>624'390 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>640'080 CHF</b></p> <p>Einstandspreis EP <b>10'249'814 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>12'353'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.18 %</b></p> <p>Verhältnis MS/EP <b>6.24 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode - %</p> <p>Leerstand Juni 2022 - %</p> <hr/> <p> <b>CO<sub>2</sub> B 15.44</b></p> <p> <b>WVI C 328.00</b></p>
---	--	--	---

**LAUSANNE** Dapples 34 a-g



<p> Typ <b>Gemischte Bauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>3/366 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>599 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>234'192 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>234'192 CHF</b></p> <p>Einstandspreis EP <b>2'704'391 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'321'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.42 %</b></p> <p>Verhältnis MS/EP <b>8.66 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode - %</p> <p>Leerstand Juni 2022 - %</p> <hr/> <p> <b>CO<sub>2</sub> C 32.69</b></p> <p> <b>WVI D 481.00</b></p>
--	--	--	---

**LAUSANNE** Fantaisie 6



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>15/1'196 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>48 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>309'565 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>309'768 CHF</b></p> <p>Einstandspreis EP <b>4'596'952 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>5'995'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.17 %</b></p> <p>Verhältnis MS/EP <b>6.74 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.22 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2022 - %</p> <hr/> <p> <b>CO<sub>2</sub> D 42.76</b></p> <p> <b>WVI E 623.00</b></p>
--	--	--	---

**LAUSANNE** Floréal 1



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>13/1'117 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>259'410 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>263'352 CHF</b></p> <p>Einstandspreis EP <b>4'008'549 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>4'880'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.40 %</b></p> <p>Verhältnis MS/EP <b>6.57 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode - %</p> <p>Leerstand Juni 2022 - %</p> <hr/> <p> <b>CO<sub>2</sub> C 35.41</b></p> <p> <b>WVI D 501.00</b></p>
---	--	--	---

**LAUSANNE** Floréal 12/Voltaire 7



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>32/2'752 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>727'389 CHF</b></p> <p>Mieterspiegel MS <b>733'524 CHF</b></p> <p>Einstandspreis EP <b>11'191'037 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>13'906'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.27 %</b></p> <p>Verhältnis MS/EP <b>6.55 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.54 %</b></p> <p>Leerstand Juni 2022 <b>0.54 %</b></p> <hr/> <p> <b>CO<sub>2</sub> C 32.82</b></p> <p> <b>WVI D 469.00</b></p>
---	--	--	---

**LAUSANNE** Floréal 14



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**13/1'153 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**294'399 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**297'204 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**4'462'515 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**5'543'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.36 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**6.66 %**

---

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **D 39.65**

**WWI** **E 581.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.08 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**0.08 %**

**LAUSANNE** Fraise 12



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**12/1'459 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**476 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**423'324 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**423'324 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**5'445'350 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**8'223'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.15 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**7.77 %**

---

**Heizung**  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub>** **B 20.69**

**WWI** **D 442.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**- %**

**Leerstand Juni 2022**  
**- %**

**LAUSANNE** France 80



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**9/626 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**110 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**186'114 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**186'708 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**2'691'461 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**3'550'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.26 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**6.94 %**

---

**Heizung**  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub>** **D 44.80**

**WWI** **D 536.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.47 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**- %**

**LAUSANNE** France 87



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**11/941 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**266'120 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**270'120 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**4'159'534 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**4'852'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.57 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**6.49 %**

---

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **C 30.00**

**WWI** **C 420.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**1.40 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**- %**

**LAUSANNE** Galliard 2



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**11/715 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**149 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**242'790 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**245'040 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**1'850'632 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**4'421'000 CHF**

**Verhältnis MS/VW**  
**5.54 %**

**Verhältnis MS/EP**  
**13.24 %**

---

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub>** **D 43.25**

**WWI** **E 629.00**

**Leerstand Berichtsperiode**  
**0.92 %**

**Leerstand Juni 2022**  
**- %**

**LAUSANNE** Gare 36



- Typ **Wohnbauten**
- Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) **16/1'019 m<sup>2</sup>**
- Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) **110 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen **299'360 CHF**

Mieterspiegel MS **300'060 CHF**

Einstandspreis EP **2'442'420 CHF**

Verkehrswert VW **5'526'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.43 %**

Verhältnis MS/EP **12.29 %**

Leerstand Berichtsperiode **- %**

Leerstand Juni 2022 **- %**

---

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 48.14**

**WVI E 576.00**

**LAUSANNE** Gare 38



- Typ **Wohnbauten**
- Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) **15/820 m<sup>2</sup>**
- Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) **86 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen **257'928 CHF**

Mieterspiegel MS **257'928 CHF**

Einstandspreis EP **2'199'724 CHF**

Verkehrswert VW **4'756'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.42 %**

Verhältnis MS/EP **11.73 %**

Leerstand Berichtsperiode **- %**

Leerstand Juni 2022 **- %**

---

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 48.56**

**WVI E 576.00**

**LAUSANNE** Gare 40



- Typ **Wohnbauten**
- Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) **31/1'659 m<sup>2</sup>**
- Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) **- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen **481'272 CHF**

Mieterspiegel MS **487'164 CHF**

Einstandspreis EP **4'071'892 CHF**

Verkehrswert VW **9'153'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.32 %**

Verhältnis MS/EP **11.96 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.20 %**

Leerstand Juni 2022 **1.22 %**

---

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 49.10**

**WVI E 576.00**

**LAUSANNE** Gare 42



- Typ **Wohnbauten**
- Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) **27/1'515 m<sup>2</sup>**
- Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) **- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen **410'645 CHF**

Mieterspiegel MS **411'588 CHF**

Einstandspreis EP **3'314'807 CHF**

Verkehrswert VW **7'886'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.22 %**

Verhältnis MS/EP **12.42 %**

Leerstand Berichtsperiode **- %**

Leerstand Juni 2022 **- %**

---

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 48.01**

**WVI E 576.00**

**LAUSANNE** Grancy 20



- Typ **Gemischte Bauten**
- Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) **18/2'288 m<sup>2</sup>**
- Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) **663 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen **670'932 CHF**

Mieterspiegel MS **700'068 CHF**

Einstandspreis EP **7'529'292 CHF**

Verkehrswert VW **12'753'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.49 %**

Verhältnis MS/EP **9.30 %**

Leerstand Berichtsperiode **4.11 %**

Leerstand Juni 2022 **- %**

---

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> C 35.47**

**WVI D 519.00**

**LAUSANNE** Grancy 47/49



**Typ**  
**Gemischte Bauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**17/1'827 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**1'173 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**768'929 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**774'024 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**11'717'409 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**14'447'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.36 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.36 %**

Verhältnis MS/EP **6.61 %**    Leerstand Juni 2022 **- %**

---

**Heizung**  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 20.42**

**WVI D 442.00**

**LAUSANNE** Grotte 5



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**14/1'264 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**60 m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**531'760 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**543'240 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**7'919'423 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**11'080'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.90 %**    Leerstand Berichtsperiode **2.11 %**

Verhältnis MS/EP **6.86 %**    Leerstand Juni 2022 **1.86 %**

---

**Heizung**  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 14.18**

**WVI C 292.00**

**LAUSANNE** Grotte 7



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**13/1'148 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**468'912 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**468'912 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**6'966'644 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**9'660'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.85 %**    Leerstand Berichtsperiode **- %**

Verhältnis MS/EP **6.73 %**    Leerstand Juni 2022 **- %**

---

**Heizung**  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 14.37**

**WVI C 292.00**

**LAUSANNE** Grotte 9



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**11/1'089 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**421'164 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**424'944 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**6'263'210 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**8'590'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.95 %**    Leerstand Berichtsperiode **0.89 %**

Verhältnis MS/EP **6.78 %**    Leerstand Juni 2022 **0.79 %**

---

**Heizung**  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 14.28**

**WVI C 292.00**

**LAUSANNE** Jurigoz 4



**Typ**  
**Wohnbauten**

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
**14/1'109 m<sup>2</sup>**

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
**- m<sup>2</sup>**

**Mieteinnahmen**  
**253'656 CHF**

**Mieterspiegel MS**  
**253'656 CHF**

**Einstandspreis EP**  
**3'751'582 CHF**

**Verkehrswert VW**  
**4'406'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.76 %**    Leerstand Berichtsperiode **- %**

Verhältnis MS/EP **6.76 %**    Leerstand Juni 2022 **- %**

---

**Heizung**  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> D 51.00**

**WVI F 748.00**

**LAUSANNE** Juste-Olivier 19



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**14/1'115 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**288'996 CHF**

Mieterspiegel MS  
**288'996 CHF**

Einstandspreis EP  
**4'267'490 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'533'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.22 %**

Verhältnis MS/EP  
**6.77 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> D 45.98**

**WWI E 671.00**

Leerstand Berichtsperiode  
- %

Leerstand Juni 2022  
- %

**LAUSANNE** Liseron 1A à 1F



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**6/720 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**297'420 CHF**

Mieterspiegel MS  
**297'420 CHF**

Einstandspreis EP  
**5'028'811 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'600'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.31 %**

Verhältnis MS/EP  
**5.91 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> B 21.67**

**WWI C 313.00**

Leerstand Berichtsperiode  
- %

Leerstand Juni 2022  
- %

**LAUSANNE** Lucinge 2



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**21/1'857 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**504'548 CHF**

Mieterspiegel MS  
**523'728 CHF**

Einstandspreis EP  
**4'962'241 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'456'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.01 %**

Verhältnis MS/EP  
**10.55 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 36.28**

**WWI D 435.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.21 %**

Leerstand Juni 2022  
- %

**LAUSANNE** Marc Dufour 1



Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**5/393 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**260 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**222'936 CHF**

Mieterspiegel MS  
**222'936 CHF**

Einstandspreis EP  
**3'053'898 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'144'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.38 %**

Verhältnis MS/EP  
**7.30 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 44.86**

**WWI D 538.00**

Leerstand Berichtsperiode  
- %

Leerstand Juni 2022  
- %

**LAUSANNE** Mon-Loisir 5



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**9/480 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**138'600 CHF**

Mieterspiegel MS  
**138'600 CHF**

Einstandspreis EP  
**1'449'020 CHF**

Verkehrswert VW  
**2'751'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.04 %**

Verhältnis MS/EP  
**9.57 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> D 40.01**

**WWI E 582.00**

Leerstand Berichtsperiode  
- %

Leerstand Juni 2022  
- %

LAUSANNE Ouchy 64 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**39/2'189 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**164 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**687'783 CHF**

Mieterspiegel MS  
**687'996 CHF**

Einstandspreis EP  
**8'858'480 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'686'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.89 %** Leerstand Berichtsperiode **- %**

Verhältnis MS/EP **7.77 %** Leerstand Juni 2022 **- %**

 Heizung  
**Heizöl**

 **CO<sub>2</sub> D 46.56**

 **WWI D 497.00**

LAUSANNE Platanes 1-3 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**16/932 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**253'449 CHF**

Mieterspiegel MS  
**253'524 CHF**

Einstandspreis EP  
**3'633'747 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'819'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.26 %** Leerstand Berichtsperiode **- %**

Verhältnis MS/EP **6.98 %** Leerstand Juni 2022 **- %**

 Heizung  
**Heizöl**

 **CO<sub>2</sub> D 40.09**

 **WWI D 472.00**

LAUSANNE Platanes 5-7 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**11/810 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**229'050 CHF**

Mieterspiegel MS  
**229'632 CHF**

Einstandspreis EP  
**3'083'248 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'552'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.04 %** Leerstand Berichtsperiode **- %**

Verhältnis MS/EP **7.45 %** Leerstand Juni 2022 **- %**

 Heizung  
**Heizöl**

 **CO<sub>2</sub> D 43.33**

 **WWI D 516.00**

LAUSANNE Platanes 9-11 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**13/836 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**217'404 CHF**

Mieterspiegel MS  
**217'524 CHF**

Einstandspreis EP  
**2'864'272 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'120'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.28 %** Leerstand Berichtsperiode **- %**

Verhältnis MS/EP **7.59 %** Leerstand Juni 2022 **- %**

 Heizung  
**Heizöl**

 **CO<sub>2</sub> D 41.56**

 **WWI D 482.00**

LAUSANNE Platanes 13-15 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**12/798 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**210'216 CHF**

Mieterspiegel MS  
**210'216 CHF**

Einstandspreis EP  
**2'954'141 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'018'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.23 %** Leerstand Berichtsperiode **- %**

Verhältnis MS/EP **7.12 %** Leerstand Juni 2022 **- %**

 Heizung  
**Heizöl**

 **CO<sub>2</sub> D 44.46**

 **WWI D 524.00**

**LAUSANNE** Rambert 14

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**9/567 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**155'472 CHF**

Mieterspiegel MS  
**155'472 CHF**

Einstandspreis EP  
**1'316'234 CHF**

Verkehrswert VW  
**2'704'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.75 %**

Verhältnis MS/EP  
**11.81 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**D 47.77**

**E 574.00**

Leerstand Berichtsperiode  
- %

Leerstand Juni 2022  
- %

**LAUSANNE** Rambert 18

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**7/491 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**138'840 CHF**

Mieterspiegel MS  
**138'840 CHF**

Einstandspreis EP  
**2'101'606 CHF**

Verkehrswert VW  
**2'381'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.83 %**

Verhältnis MS/EP  
**6.61 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**F 67.73**

**F 808.00**

Leerstand Berichtsperiode  
- %

Leerstand Juni 2022  
- %

**LAUSANNE** Reposoir 10

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**13/964 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**253'904 CHF**

Mieterspiegel MS  
**256'320 CHF**

Einstandspreis EP  
**3'349'810 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'873'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.26 %**

Verhältnis MS/EP  
**7.65 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**C 33.65**

**C 396.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.35 %**

Leerstand Juni 2022  
- %

**LAUSANNE** Reposoir 14B

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**13/754 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**182'014 CHF**

Mieterspiegel MS  
**184'476 CHF**

Einstandspreis EP  
**2'673'603 CHF**

Verkehrswert VW  
**3'788'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.87 %**

Verhältnis MS/EP  
**6.90 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**C 34.25**

**C 396.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.20 %**

Leerstand Juni 2022  
- %

**LAUSANNE** Ruchonnet 7-9

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**20/1'864 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**355 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**542'883 CHF**

Mieterspiegel MS  
**553'476 CHF**

Einstandspreis EP  
**8'927'059 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'642'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.20 %**

Verhältnis MS/EP  
**6.20 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung  
**53.25 KW**

**B 20.65**

**D 437.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.07 %**

Leerstand Juni 2022  
- %

LAUSANNE Ste-Luce 6

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>214'025 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.37 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.21 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>15/729 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>214'704 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>11.36 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>- %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>1'890'567 CHF</b>	Heizung <b>Heizöl</b>	
		Verkehrswert VW <b>3'998'000 CHF</b>	<b>D 47.99</b> <b>E 576.00</b>	

LAUSANNE Ste-Luce 8

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>325'965 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.23 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>20/1'126 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>326'172 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>14.33 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>- %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>2'276'620 CHF</b>	Heizung <b>Heizöl</b>	
		Verkehrswert VW <b>6'237'000 CHF</b>	<b>D 48.04</b> <b>E 576.00</b>	

LAUSANNE Ste-Luce 9

	Typ <b>Im Bau</b>	Mieteinnahmen <b>- CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>- %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>- CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>- %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>- %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>22'379'502 CHF</b>		
		Verkehrswert VW <b>24'364'000 CHF</b>		

LAUSANNE Victor-Ruffly 12

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>367'066 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>6.53 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.36 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>23/1'235 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>373'116 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>6.86 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>5.79 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>5'437'504 CHF</b>	Heizung <b>Heizöl</b>	
		Verkehrswert VW <b>5'713'000 CHF</b>	<b>D 42.48</b> <b>D 506.00</b>	

LAUSANNE Victor-Ruffly 14

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>411'911 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.88 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.78 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>26/1'390 m<sup>2</sup></b>	Mieterspiegel MS <b>412'248 CHF</b>	Verhältnis MS/EP <b>7.54 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>- %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Einstandspreis EP <b>5'468'835 CHF</b>	Heizung <b>Heizöl</b>	
		Verkehrswert VW <b>7'011'000 CHF</b>	<b>D 40.89</b> <b>D 486.00</b>	

**LAUSANNE** Victor-Ruffly 75

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**8/659 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**135'640 CHF**

Mieterspiegel MS  
**142'680 CHF**

Einstandspreis EP  
**2'602'077 CHF**

Verkehrswert VW  
**2'194'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **6.50 %** Leerstand Berichtsperiode **6.54 %**

Verhältnis MS/EP **5.48 %** Leerstand Juni 2022 **1.51 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> B 18.38**

**WVI C 380.00**

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Champs-Meunier 1-3-5

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**24/2'752 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**760'616 CHF**

Mieterspiegel MS  
**795'156 CHF**

Einstandspreis EP  
**14'158'242 CHF**

Verkehrswert VW  
**15'442'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.15 %** Leerstand Berichtsperiode **4.41 %**

Verhältnis MS/EP **5.62 %** Leerstand Juni 2022 **1.18 %**

---

Heizung  
**Pellets**

**CO<sub>2</sub> A 4.64**

**WVI C 318.00**

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Champs-Meunier 7-9

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**18/2'064 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**572'220 CHF**

Mieterspiegel MS  
**586'560 CHF**

Einstandspreis EP  
**10'207'603 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'154'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.26 %** Leerstand Berichtsperiode **2.49 %**

Verhältnis MS/EP **5.75 %** Leerstand Juni 2022 **3.15 %**

---

Heizung  
**Pellets**

**CO<sub>2</sub> A 6.34**

**WVI C 372.00**

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Champs-Meunier 11-13-15

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**47/4'715 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'436'426 CHF**

Mieterspiegel MS  
**1'471'901 CHF**

Einstandspreis EP  
**27'292'621 CHF**

Verkehrswert VW  
**29'091'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.06 %** Leerstand Berichtsperiode **2.46 %**

Verhältnis MS/EP **5.39 %** Leerstand Juni 2022 **0.65 %**

---

Heizung  
**Pellets**

**CO<sub>2</sub> A 5.51**

**WVI C 312.00**

**LUTRY** Toises 3

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**30/1'796 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**500'746 CHF**

Mieterspiegel MS  
**504'288 CHF**

Einstandspreis EP  
**4'135'335 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'828'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.13 %** Leerstand Berichtsperiode **0.65 %**

Verhältnis MS/EP **12.19 %** Leerstand Juni 2022 **0.19 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 33.52**

**WVI C 397.00**

**MORGES** Rue Dr. Yersin 5



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**10/894 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**214'288 CHF**

Mieterspiegel MS  
**214'080 CHF**

Einstandspreis EP  
**3'267'696 CHF**

Verkehrswert VW  
**3'624'000 CHF**

Verhältnis MS/VW <b>5.91 %</b>	Leerstand Berichtsperiode - %
Verhältnis MS/EP <b>6.55 %</b>	Leerstand Juni 2022 - %

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 24.79**

**WWI C 326.00**

**MORGES** Rue Dr. Yersin 7



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**10/842 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**202'239 CHF**

Mieterspiegel MS  
**213'648 CHF**

Einstandspreis EP  
**2'864'324 CHF**

Verkehrswert VW  
**3'886'000 CHF**

Verhältnis MS/VW <b>5.50 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>3.95 %</b>
Verhältnis MS/EP <b>7.46 %</b>	Leerstand Juni 2022 - %

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 24.83**

**WWI C 327.00**

**MORGES** Rue Dr. Yersin 9



Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**9/871 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**535 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**328'092 CHF**

Mieterspiegel MS  
**328'092 CHF**

Einstandspreis EP  
**5'108'271 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'870'000 CHF**

Verhältnis MS/VW <b>5.59 %</b>	Leerstand Berichtsperiode - %
Verhältnis MS/EP <b>6.42 %</b>	Leerstand Juni 2022 - %

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 24.22**

**WWI C 327.00**

**MORGES** Rue Dr. Yersin 11



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**18/1'367 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**353'367 CHF**

Mieterspiegel MS  
**353'892 CHF**

Einstandspreis EP  
**4'873'854 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'543'000 CHF**

Verhältnis MS/VW <b>5.41 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.15 %</b>
Verhältnis MS/EP <b>7.26 %</b>	Leerstand Juni 2022 - %

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 24.36**

**WWI C 327.00**

**NYON** Falconnier 33-35-37-39



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**66/4'804 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**164 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'716'205 CHF**

Mieterspiegel MS  
**1'931'820 CHF**

Einstandspreis EP  
**58'105'734 CHF**

Verkehrswert VW  
**61'460'000 CHF**

Verhältnis MS/VW <b>3.14 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>11.27 %</b>
Verhältnis MS/EP <b>3.32 %</b>	Leerstand Juni 2022 <b>3.65 %</b>

---

Heizung  
**Gas**

**NYON** Petite-Prairie 16-18 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**61/5'112 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**1'446 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'582'145 CHF**

Mieterspiegel MS  
**2'337'312 CHF**

Einstandspreis EP  
**72'171'423 CHF**

Verkehrswert VW  
**75'534'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.09 %** Leerstand Berichtsperiode **31.77 %**

Verhältnis MS/EP **3.24 %** Leerstand Juni 2022 **13.80 %**

 Heizung  
**Gas**

 Photovoltaik-Leistung  
**72.80 KW**

**NYON** Pré-Fleuri 13-15-17 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**24/1'537 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**366'511 CHF**

Mieterspiegel MS  
**366'643 CHF**

Einstandspreis EP  
**4'788'457 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'811'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.38 %** Leerstand Berichtsperiode **- %**

Verhältnis MS/EP **7.66 %** Leerstand Juni 2022 **- %**

 Heizung  
**Gas**

 **CO<sub>2</sub> D 41.85**

 **WWI E 624.00**

**NYON** St-Cergue 4B 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**20/1'263 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**115 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**341'198 CHF**

Mieterspiegel MS  
**349'404 CHF**

Einstandspreis EP  
**4'490'966 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'637'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.26 %** Leerstand Berichtsperiode **0.57 %**

Verhältnis MS/EP **7.78 %** Leerstand Juni 2022 **- %**

 Heizung  
**Gas**

 **CO<sub>2</sub> C 24.00**

 **WWI C 361.00**

**PRILLY** Coudraie 7-9-11 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**28/1'727 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**444'409 CHF**

Mieterspiegel MS  
**451'744 CHF**

Einstandspreis EP  
**6'140'047 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'341'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.42 %** Leerstand Berichtsperiode **0.10 %**

Verhältnis MS/EP **7.36 %** Leerstand Juni 2022 **- %**

 Heizung  
**Heizöl**

 **CO<sub>2</sub> C 32.50**

 **WWI C 387.00**

**PRILLY** Platane 5 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**17/1'055 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**285'110 CHF**

Mieterspiegel MS  
**288'720 CHF**

Einstandspreis EP  
**3'941'165 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'143'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.61 %** Leerstand Berichtsperiode **1.25 %**

Verhältnis MS/EP **7.33 %** Leerstand Juni 2022 **- %**

 Heizung  
**Heizöl**

 **CO<sub>2</sub> D 44.67**

 **WWI D 530.00**

**PRILLY** Platane 6



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**24/1'938 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**552'811 CHF**

Mieterspiegel MS  
**553'872 CHF**

Einstandspreis EP  
**8'392'310 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'757'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.15 %** Leerstand Berichtsperiode **0.19 %**

Verhältnis MS/EP **6.60 %** Leerstand Juni 2022 **0.32 %**

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> C 27.36**

Photovoltaik-Leistung **52.50 KW** **WVI C 394.00**

**PULLY** Fau-Blanc 3-5



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**13/1'210 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**315'912 CHF**

Mieterspiegel MS  
**318'492 CHF**

Einstandspreis EP  
**4'892'957 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'353'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **7.32 %** Leerstand Berichtsperiode **0.75 %**

Verhältnis MS/EP **6.51 %** Leerstand Juni 2022 **0.75 %**

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> D 41.11**

**WVI E 596.00**

**PULLY** Liaudoz 46



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**31/1'529 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**448'364 CHF**

Mieterspiegel MS  
**449'256 CHF**

Einstandspreis EP  
**7'351'325 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'808'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.10 %** Leerstand Berichtsperiode **0.11 %**

Verhältnis MS/EP **6.11 %** Leerstand Juni 2022 **- %**

Heizung **Heizöl** **CO<sub>2</sub> D 41.24**

**WVI D 490.00**

**PULLY** Plateires 2



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**9/1'057 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**284'452 CHF**

Mieterspiegel MS  
**297'852 CHF**

Einstandspreis EP  
**3'159'223 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'702'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.22 %** Leerstand Berichtsperiode **2.28 %**

Verhältnis MS/EP **9.43 %** Leerstand Juni 2022 **2.24 %**

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> B 20.00**

**WVI C 291.00**

**PULLY** Somais 18-20



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**12/840 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**257'685 CHF**

Mieterspiegel MS  
**258'780 CHF**

Einstandspreis EP  
**2'948'040 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'972'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.20 %** Leerstand Berichtsperiode **- %**

Verhältnis MS/EP **8.78 %** Leerstand Juni 2022 **- %**

Heizung **Gas** **CO<sub>2</sub> D 40.76**

**WVI E 595.00**

**PULLY** Somais 22-24



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
12/846 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
257'300 CHF

**Mieterspiegel MS**  
259'980 CHF

**Einstandspreis EP**  
3'002'503 CHF

**Verkehrswert VW**  
5'010'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
5.19 %

**Verhältnis MS/EP**  
8.66 %

**Heizung**  
Gas

**CO<sub>2</sub>** D 44.21

**WVI** E 651.00

**Leerstand Berichtsperiode**  
0.80 %

**Leerstand Juni 2022**  
- %

**REGENS** Longemalle 12/14



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
60/3'840 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
911'863 CHF

**Mieterspiegel MS**  
929'376 CHF

**Einstandspreis EP**  
9'940'703 CHF

**Verkehrswert VW**  
17'428'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
5.33 %

**Verhältnis MS/EP**  
9.35 %

**Heizung**  
Fernheizung

**Photovoltaik-Leistung**  
58.40 KW

**CO<sub>2</sub>** B 15.37

**WVI** C 327.00

**Leerstand Berichtsperiode**  
1.82 %

**Leerstand Juni 2022**  
0.13 %

**ST-SULPICE** Ochettaz 27a



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
9/849 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
232'662 CHF

**Mieterspiegel MS**  
237'612 CHF

**Einstandspreis EP**  
2'383'275 CHF

**Verkehrswert VW**  
3'402'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
6.98 %

**Verhältnis MS/EP**  
9.97 %

**Heizung**  
Gas

**CO<sub>2</sub>** C 36.47

**WVI** D 532.00

**Leerstand Berichtsperiode**  
2.15 %

**Leerstand Juni 2022**  
1.52 %

**ST-SULPICE** Ochettaz 29a



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
9/849 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
212'199 CHF

**Mieterspiegel MS**  
212'904 CHF

**Einstandspreis EP**  
2'677'206 CHF

**Verkehrswert VW**  
2'907'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
7.32 %

**Verhältnis MS/EP**  
7.95 %

**Heizung**  
Gas

**CO<sub>2</sub>** C 36.34

**WVI** D 529.00

**Leerstand Berichtsperiode**  
0.88 %

**Leerstand Juni 2022**  
0.85 %

**ST-SULPICE** Ochettaz 33



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
12/1'101 m<sup>2</sup>

**Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)**  
- m<sup>2</sup>

**Mieteinnahmen**  
378'366 CHF

**Mieterspiegel MS**  
422'964 CHF

**Einstandspreis EP**  
7'109'427 CHF

**Verkehrswert VW**  
8'500'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
4.98 %

**Verhältnis MS/EP**  
5.95 %

**Heizung**  
Gas

**CO<sub>2</sub>** B 17.15

**WVI** B 233.00

**Leerstand Berichtsperiode**  
10.54 %

**Leerstand Juni 2022**  
1.67 %

## YVERDON

Fontenay 11



Typ  
**Wohnbauten**



Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**22/1'376 m<sup>2</sup>**



Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**- m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**280'405 CHF**

Mieterspiegel MS  
**292'572 CHF**

Einstandspreis EP  
**4'157'007 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'253'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**6.88 %**

Verhältnis MS/EP  
**7.04 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**3.46 %**

Leerstand Juni 2022  
**0.57 %**



Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> D 50.07**

**WVI F 752.00**

Masseinheiten für die CO<sub>2</sub>-  
und WVI-Daten der Energieetiketten:

**CO<sub>2</sub>** kg/m<sup>2</sup>/Jahr

**WVI** MJ/m<sup>2</sup>/Jahr

# 07

## Bericht der Prüfstelle



# Bericht der Prüfstelle

## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Realstone SA, Lausanne

### Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Fonds Solvalor 61

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Solvalor 61, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 7 bis 8 und 25 bis 59 des Jahresberichts) für das am 30. Juni 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

#### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen. PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Mathilde de La Pomélie  
Revisionsexperte

Lausanne, 15. September 2022

Die französische Fassung des Jahresberichts war Gegenstand einer Prüfung durch die Prüfgesellschaft. Daher ist es ausschliesslich diese Fassung, auf welche der Kurzbericht der Prüfgesellschaft Bezug nimmt.



PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne  
Telefon: +41 58 792 81 00, Telefax: +41 58 792 81 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

# 08

## Rechtliche Hinweise



# Rechtliche Hinweise

## Impressum

### Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA

Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne

T +41 58 262 00 00

[info@realstone.ch](mailto:info@realstone.ch)

[www.realstone.ch](http://www.realstone.ch)

### Bildnachweise

Adobe Stock

Yannic Bartolozzi

Andre Bernet

Adrien Cater

Yomira Studio

Olivier Fatzer

Jeremy Bierer

Mirko Martino

### Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

### Druck

Gemäss unserem papierlosen Ansatz wird dieses Dokument nicht gedruckt und ist nur als PDF-Version verfügbar.

## Disclaimer

Diese Dokumente und ihre eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind rechtlich nicht bindend. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und sollten nicht als Grundlage für eine Investition verwendet werden. Die Leistung von Investmentfonds in der Vergangenheit ist kein Indikator für ihre aktuelle oder zukünftige Leistung. In den Leistungsdaten unberücksichtigt bleiben die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren. Die auf den Webseiten enthaltenen Informationen sind nicht als rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung zu verstehen. An den Fonds interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich vor einer Anlageentscheidung von einem Experten (professioneller Finanzmittler) beraten zu lassen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.

# realstone.ch