

# 23

**RSF**



**REALSTONE**

**FONDS  
REALSTONE RSF**

HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2023



# Inhalt

<b>01</b>	<b>Einleitung</b>	
	Präsentation	04
	Kennzahlen	05
	Organisation	06
<b>02</b>	<b>Rechnungen und wichtige Hinweise</b>	
	Vermögensrechnung	08
	Erfolgsrechnung	09
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	10
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	12
	Vergütungssätze	12
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	13
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	13
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	14
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	15
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	15
<b>03</b>	<b>Liegenschaften</b>	
	Zusammensetzung des Bestands	17
	Liegenschaftenbestand	19
<b>04</b>	<b>Rechtliche Hinweise</b>	
	Impressum	46
	Disclaimer	46

# 01

# Einleitung



Der Fonds Realstone RSF ist ein der Öffentlichkeit zugänglicher Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der 2008 aufgelegt wurde und an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange notiert ist. Der Fonds konzentriert sich in erster Linie auf Wohnimmobilien und ist das Ergebnis der Vereinigung des Fonds Realstone Swiss Property (übernehmender Fonds) und Realstone Development Fund (übernommener Fonds) im Jahr 2021.

Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, der Waadtländer Kantonalbank (BCV) in Lausanne erstellt.

Der von der Eidgenössische Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigte Fonds gründet auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), gemäss welchem sich die

Fondsleitung verpflichtet, Anleger im Verhältnis zu den erworbenen Anteilen am Immobilienfonds zu beteiligen und den Fonds gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag autonom und in ihrem eigenen Namen zu verwalten.

## Realstone RSF ist ein Immobilienfonds nach schweizerischem Recht, der 2008 aufgelegt wurde

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



	am 30.09.2023 CHF	am 30.09.2022 CHF
<b>Kennzahlen</b>		
Gesamtvermögen	2'532'301'840.75	2'515'379'705.63
Nettofondsvermögen	1'665'195'475.21	1'687'462'767.73
Verkehrswert der Liegenschaften	2'474'411'000.00	2'440'913'000.00
<i>davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</i>	229'295'000.00	183'959'000.00
Börsenkurs	121.50	126.60
Anzahl Liegenschaften	91	93

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF
30.09.2023	13'415'491	1'665'195'475.21	124.12
30.09.2022	13'415'491	1'687'462'767.73	125.78
30.09.2021	12'709'413	1'590'420'273.65	125.14

	am 30.09.2023	am 30.09.2022
<b>Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie</b>		
Mietzinsausfallrate	8.88 %	9.91 %
Fremdfinanzierungsquote	30.25 %	29.61 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63.99 %	62.76 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) <sup>•</sup>	0.79 %	0.79 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV) <sup>•</sup>	1.18 %	1.11 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE) <sup>•</sup>	1.25 %	1.59 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>•</sup>	2.23 %	2.40 %
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Disagio/Agio	-2.11 %	0.65 %
Anlagerendite <sup>•</sup>	1.28 %	1.62 %

Periode	<sup>•</sup> 2023	2022	<sup>•</sup> Seit Lancierung des Fonds	<sup>•</sup> Berichtsjahr 2023/2024
<b>Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)</b>				
Realstone RSF	-2.62 %	-9.49 %	115.35 %	-0.05 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return <sup>•</sup>	0.03 %	-15.17 %	110.54 %	0.45 %

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.

- <sup>•</sup> Jährlich berechnet.
- <sup>•</sup> Berechnung für 6 Monate (vom 1. April 2023 bis 30. September 2023).
- <sup>•</sup> Vom 1. Januar bis 30. September 2023.
- <sup>•</sup> Vom 25. Juni 2008 bis 30. September 2023 (kumulierte Performance).
- <sup>•</sup> 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

### Guillaume Fahrni

CFO

### Alberto Simonato

Geschäftsleitungsmitglied

## Schätzungsexperten

### Wüest Partner SA

Zürich

vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima  
und Vincent Clapasson

### CBRE (Geneva) SA

Genf

vertreten durch Yves Cachemaille  
und Sönke Thiedemann

## Depotbank

### Banque Cantonale Vaudoise (BCV)

Place St-François 14, 1001 Lausanne

## Prüfgesellschaft

### PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45, 1009 Pully

## Liegenschaftsverwaltungen

### Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

### Brolliet SA

1227 Carouge

### de Rham SA

1001 Lausanne

### Fidimmobil SA

2300 La Chaux-de-Fonds

### Gerama SA

1701 Freiburg

### Grange & Cie SA

1208 Genf

### Multigestioni SA

6600 Locarno

### Privera AG

3073 Gümligen

### Régie de Fribourg SA

1701 Freiburg

### Rilsa SA

1002 Lausanne

### Wincasa AG

8404 Winterthur

# 02

## Rechnungen und wichtige Hinweise



# Vermögensrechnung

	am 30.09.2023 CHF	am 30.09.2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
Bankguthaben auf Sicht	8'349'933.29	28'123'026.75
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'409'881'000.00	1'343'248'000.00
Gemischte Liegenschaften	289'489'000.00	302'821'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	545'746'000.00	610'885'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	229'295'000.00	183'959'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2'474'411'000.00</b>	<b>2'440'913'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	49'540'907.46	46'343'678.88
<b>Gesamtvermögen des Fonds</b>	<b>2'532'301'840.75</b>	<b>2'515'379'705.63</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Verbindlichkeiten	454'805'852.30	500'199'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	73'577'323.86	63'459'859.47
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch gesicherte Verbindlichkeiten	293'780'500.00	222'520'500.00
<b>Total Passiven</b>	<b>822'163'676.16</b>	<b>786'179'359.47</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'710'138'164.59	1'729'200'346.16
Geschätzte Liquidationssteuern	-44'942'689.38	-41'737'578.43
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'665'195'475.21</b>	<b>1'687'462'767.73</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'691'741'094.86	1'707'324'736.15
Ausschüttung	-47'624'993.05	-46'954'218.93
Saldo der Anteilsbewegungen	—	—
Gesamterfolg	21'079'373.39	27'092'250.51
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1'665'195'475.21</b>	<b>1'687'462'767.73</b>
<b>Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile</b>		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	13'415'491	13'415'491
Ausgegebene Anteile	—	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
<b>Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>13'415'491</b>	<b>13'415'491</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>124.12</b>	<b>125.78</b>
<b>Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	10'594'279.27	8'603'801.31
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

# Erfolgsrechnung

	vom 01.04.2023 bis zum 30.09.2023 CHF	vom 01.04.2022 bis zum 30.09.2022 CHF
<b>Ertrag</b>		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	45'712'741.53	43'910'467.03
Aktivierte Bauzinsen	2'365'287.35	2'850'547.45
Sonstige Erträge	654'389.35	496'472.86
<b>Total Ertrag</b>	<b>48'732'418.23</b>	<b>47'257'487.34</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	6'543'695.57	2'606'757.61
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2'681'989.28	2'419'481.24
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	537'485.03	320'814.13
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	4'380'326.23	4'806'541.09
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	1'558'244.33	1'508'753.48
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	3'090'661.68	2'973'610.44
Abschreibungen auf Grundstücken	1'032'057.52	1'234'288.64
Direkte Steuern	3'529'781.98	3'363'068.01
Schätzungs- und Prüfaufwand	176'067.70	119'102.82
Bankspesen	36'474.05	49'551.61
Publikations-, Druck- und andere Kosten	17'399.32	44'644.98
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	6'052'477.56	6'091'629.89
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	453'386.00	451'821.05
<b>Total Aufwand</b>	<b>30'090'046.25</b>	<b>25'990'064.99</b>
<b>Erfolg</b>		
<b>Nettoertrag</b>	<b>18'642'371.98</b>	<b>21'267'422.35</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	—	1'931'551.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>18'642'371.98</b>	<b>23'198'973.35</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	2'437'001.41	3'893'277.16
<b>Gesamterfolg der Rechnungsperiode</b>	<b>21'079'373.39</b>	<b>27'092'250.51</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Realisierter Erfolg	18'642'371.98	23'198'973.35
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	13'806'247.89	6'361'504.75
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	6'649'266.73	6'843'820.99
<b>Zur Verteilender Erfolg</b>	<b>39'097'886.60</b>	<b>36'404'299.09</b>
Ausgeschüttete Erfolg	—	—
Ausgeschüttetes Kapital	—	—
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	32'448'619.87	27'628'927.10
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	6'649'266.73	8'775'371.99
<b>Total Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>39'097'886.60</b>	<b>36'404'299.09</b>

# Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
<b>Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten zum 30. September 2023</b>				
<b>Kurzfristige Hypotheken</b>				
Variabel	7'810'000.00	2.76 %	04.08.23	●06.10.23
Variabel	25'000'000.00	2.76 %	07.07.23	●06.10.23
Variabel	4'301'852.30	2.76 %	10.07.23	●06.10.23
Variabel	10'500'000.00	2.76 %	15.07.23	●06.10.23
Variabel	9'000'000.00	2.76 %	29.07.23	●06.10.23
Variabel	26'000'000.00	1.05 %	07.09.23	●06.10.23
Variabel	33'500'000.00	2.37 %	30.03.22	●16.10.23
Variabel	28'320'000.00	2.21 %	25.06.20	●31.10.23
Variabel	43'965'000.00	2.21 %	29.06.20	●31.10.23
Variabel	3'870'000.00	2.21 %	30.06.20	●31.10.23
Variabel	500'000.00	2.21 %	03.07.20	●31.10.23
Variabel	45'000.00	2.21 %	28.08.20	●31.10.23
Variabel	300'000.00	2.21 %	11.12.20	●31.10.23
Variabel	2'000'000.00	2.21 %	29.03.22	●31.10.23
Variabel	2'200'000.00	2.21 %	11.07.22	●31.10.23
Variabel	1'300'000.00	2.21 %	14.10.22	●31.10.23
Variabel	61'760'000.00	0.85 %	30.09.23	●31.10.23
Variabel	69'155'000.00	2.11 %	28.09.22	31.10.23
Variabel	1'000'000.00	2.21 %	11.04.23	31.10.23
Variabel	2'250'000.00	2.11 %	02.05.23	31.10.23
Variabel	16'000'000.00	2.16 %	10.07.23	31.10.23
Variabel	700'000.00	2.21 %	07.07.23	31.10.23
Variabel	800'000.00	2.21 %	26.05.23	31.10.23
Variabel	15'000'000.00	2.29 %	24.08.20	30.11.23
Variabel	7'000'000.00	2.29 %	30.06.21	30.11.23
Variabel	2'299'000.00	2.29 %	28.02.23	30.11.23
Variabel	45'000'000.00	2.28 %	01.09.23	01.12.23
Variabel	3'130'000.00	2.11 %	27.09.22	29.12.23
Fix	10'000'000.00	0.42 %	26.06.20	11.01.24
Fix	7'600'000.00	1.27 %	14.01.15	13.01.24
Fix	6'000'000.00	1.75 %	15.09.15	16.09.24
Fix	8'500'000.00	1.76 %	30.09.15	30.09.24
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>	<b>454'805'852.30</b>			

● Monatlich erneuert.

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
<b>Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten zum 30. September 2023 (Fortsetzung)</b>				
<b>Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>				
Fix	10'000'000.00	1.21 %	27.02.15	27.02.25
Fix	4'500'000.00	1.25 %	18.03.15	31.03.25
Fix	21'010'000.00	1.51 %	02.04.16	01.04.25
Fix	9'368'000.00	1.20 %	07.05.17	06.05.25
Fix	10'400'000.00	2.72 %	30.06.15	30.06.25
Fix	17'400'000.00	1.00 %	09.05.16	26.11.25
Fix	9'000'000.00	1.50 %	31.12.15	31.12.25
Fix	10'000'000.00	0.63 %	26.06.20	11.01.26
Fix	25'000'000.00	1.95 %	05.11.22	05.02.26
Fix	4'600'000.00	1.09 %	29.12.17	30.06.26
Fix	12'577'500.00	1.21 %	09.06.18	08.06.27
Fix	20'000'000.00	2.29 %	15.06.23	15.06.27
Fix	7'000'000.00	0.74 %	28.06.19	27.06.27
Fix	11'000'000.00	0.50 %	01.12.20	30.11.27
Fix	15'000'000.00	0.85 %	26.06.20	11.01.28
Fix	10'000'000.00	2.57 %	16.03.23	16.03.28
Fix	30'000'000.00	1.30 %	31.03.18	31.03.28
Fix	30'000'000.00	2.25 %	07.07.23	07.07.28
<b>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>	<b>256'855'500.00</b>			
<b>Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>				
Fix	4'000'000.00	1.00 %	01.04.11	30.09.28
Fix	5'940'000.00	1.00 %	01.10.16	30.09.28
Fix	7'000'000.00	1.00 %	06.03.19	06.03.29
Fix	10'000'000.00	1.95 %	31.03.23	31.03.30
Fix	6'000'000.00	1.95 %	15.04.23	15.04.30
Fix	3'985'000.00	1.95 %	30.06.23	30.06.30
<b>Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>	<b>36'925'000.00</b>			
<b>Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 30. September 2023</b>	<b>748'586'352.30</b>	<b>1.80 %</b>		
<b>Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen</b>	<b>1.48 Jahr</b>			
<b>Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte</b>				
Fix	6'000'000.00	0.60 %	15.10.22	15.04.23
Fix	1'500'000.00	2.35 %	18.02.14	02.05.23
Fix	750'000.00	2.45 %	18.02.14	02.05.23
Fix	3'985'000.00	2.25 %	30.06.13	30.06.23
Fix	15'000'000.00	2.30 %	03.08.13	02.08.23

# 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
Baufaufträge und Investitionen in Liegenschaften	96'710'682.86

## Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
<b>Vergütung an die Fondsleitung</b>		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19.1)	1.00 %	0.49 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18.1)	5.00 %	n/a
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18.2)	5.00 %	n/a
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19.6 a)	3.00 %	3.00 %
Für unternommene Schritte zur Entwicklung von Bauvorhaben gemäss vorherige Fondsvertrag (Art. 19.4) <sup>•</sup>	4.00 %	4.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovation und Umbau (Art. 19.6 b)	3.00 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Renovation oder Umbau gemäss vorherige Fondsvertrag (Art. 19.6 c) <sup>•</sup>	Tarifs SIA	3.00-11.00 %
Für die Liegenschaftsbewirtschaftung (Art. 19.6 c)	6.00 %	6.00 %
<b>Vergütung an die Depotbank</b>		
Für die Verwahrung von Wertpapieren, unbelehnten Schuldbriefen und Immobilientiteln (Art. 19.11)	125.- /Position	125.- /Position
Für Administration, Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Überwachung der Fondsleitung (Art. 19.2)	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19.3)	0.50 %	0.50 %

Zusätzlich können die sonstigen Vergütungen und Nebenkosten, die in Art. 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.

- <sup>•</sup> Für Entwicklungsaktivitäten, die vor dem 5. September 2022 begonnen wurden (Datum des Inkrafttretens der Änderungen bezüglich der Vergütung an die Fondsleitung in dem Fondsvertrag).
- <sup>•</sup> Für Renovierungs- und Umbauaktivitäten, die vor dem 5. September 2022 begonnen wurden (Datum des Inkrafttretens der Änderungen bezüglich der Vergütung an die Fondsleitung in dem Fondsvertrag).

# Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)

Die Liegenschaften (einschliesslich unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten) wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der Richtlinie über Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) 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 (DCF) basiert auf dem Renditepotenzial jeder Liegenschaft. Sie projiziert die zukünftigen Erträge und Aufwendungen, wie beis-

pielsweise 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.

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkennntnis durch Beobachtung der Transaktionen und ihre Bewertungsdatenbanken überprüft und ergänzt. Er besteht aus folgenden Elementen: einem Basiszinssatz, Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Liquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der betreffenden Immobilie (Makro-/Mikrosituation, Nutzung, Eigentumsform, Qualität der Immobilie, Struktur der Mietverträgen, usw.).

Der zur Bewertung des Immobilienbestands herangezogene durchschnittliche, gewichtete nominale Nettodiskontsatz wurde von 4.06 % (31. März 2023) auf 4.04 % (30. September 2023) gesenkt. Die auf die einzelnen Liegenschaften angewandten Sätze liegen zwischen 3.37 % und 5.42 %. Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, wurde von 2.95 % (31. März 2023) auf 2.92 % (30. September 2023) gesenkt. Die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 2.40 % und 4.38 %.

## Verzeichnis der Immobiliengesellschaften

**Axess Real Estate SA**, 1218 Le Grand-Saconnex

Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100 % dem Schweizerischen Immobilien-Anlagefonds Realstone RSF.

# Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

## Änderungen des Fondsvertrags, die am 13. Juli 2023 in Kraft getreten sind:

- Änderung von Art. 5 Ziff. 2 und 17 Ziff. 8 sowie Ergänzung von Art. 1 Ziff. 4 des Fondsvertrags zur Einführung der Möglichkeit für Anleger, Sacheinlagen zu tätigen.
- Änderung von Art. 8 Ziff. 1 und 4 des Fondsvertrags zur Aufnahme von Nachhaltigkeitsaspekten.

Untersiggenthal (AG), Hardackerstrasse 2



# Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	• Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Geschäftsfläche m <sup>2</sup>	Kaufspreis CHF
<b>Käufe</b>					
<b>Wohnbauten</b>					
AG, Oberkulm, Rotkornstrasse 9+11a/11b	01.06.2023	715'020	2650	—	15'950'000.00
AG, Untersiggenthal, Hardackerstrasse 2	01.06.2023	320'100	1181	—	7'550'000.00
<b>Gemischte Liegenschaften</b>					
—	—	—	—	—	—
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>					
—	—	—	—	—	—
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>					
—	—	—	—	—	—
<b>Total Käufe</b>					<b>23'500'000.00</b>

## Verkäufe

Keine Verkäufe für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis zum 30. September 2023

# Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

## Transaktionen

- Terminverkauf einer Wohnliegenschaft am Chemin des Glycines 12 in Chavannes-près-Renens (VD) für CHF 6.40 Millionen.
- Terminverkauf einer Wohnliegenschaft in der Rue Gilbert 7 in Meyrin (GE) für CHF 10.30 Millionen.

• Mieterspiegel am Tag des Kaufs.

# 03

## Liegenschaften



# Zusammensetzung des Bestands

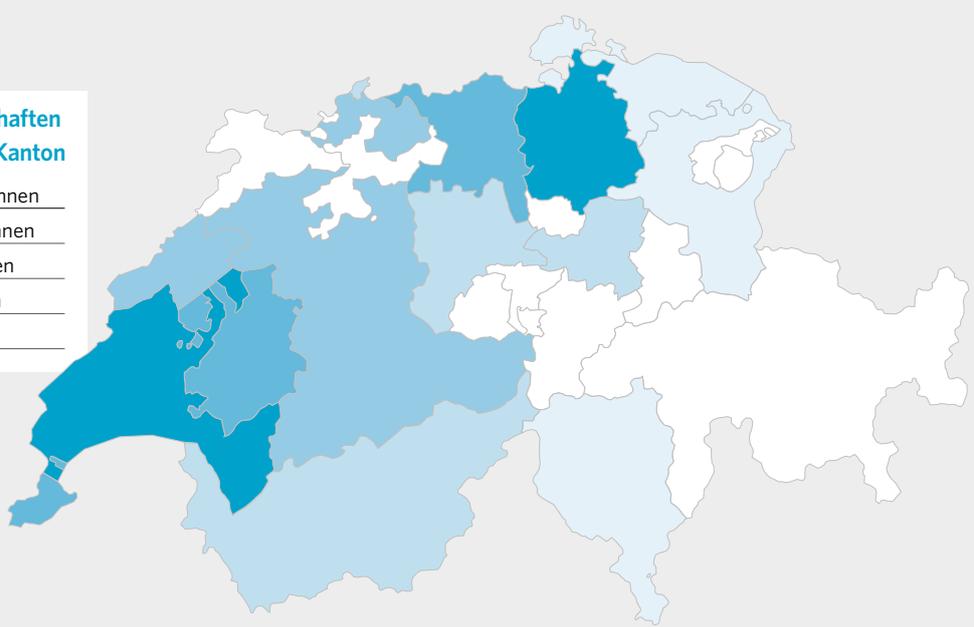
## SCHWEIZ Kennzahlen des Land

Wohnungen (Anz./Fläche) <b>3'938 / 239'580 m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>2'474'411'000 CHF</b>	Mieterspiegel MS <b>100'692'584 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.07 %</b>	Leerstand Berichtsperiode* <b>8.86 %</b>
Gewerbeflächen <b>154'460 m<sup>2</sup></b>	Mietzinseinnahmen <b>45'712'742 CHF</b>	Gestehungskosten GK <b>2'242'215'892 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.49 %</b>	Leerstand September 2023 <b>8.75 %</b>

\* Diese Quote unterscheidet sich von der Mietzinsausfallrate, die auf Seite 5 (Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie) dargestellt wird, da hier werden die Mietzinsausfall nicht in die Berechnung einbezogen.

**Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton**

- Von 600 bis 900 Millionen
- Von 100 bis 600 Millionen
- Von 50 bis 100 Millionen
- Von 10 bis 50 Millionen
- Von 1 bis 10 Millionen



	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
<b>Verteilung der Liegenschaften pro Kanton</b>				
Waadt	34.89 %	863'200'000.00	4.03 %	1.73 %
Zürich	26.54 %	656'657'000.00	2.96 %	9.45 %
Freiburg	9.04 %	223'657'000.00	4.90 %	4.11 %
Genf	8.33 %	206'019'000.00	5.60 %	40.20 %
Aargau	7.43 %	183'823'000.00	4.17 %	3.41 %
Neuenburg	3.28 %	81'250'000.00	5.59 %	11.01 %
Bern	3.15 %	77'940'000.00	3.88 %	1.61 %
Basel-Landschaft	2.81 %	69'466'000.00	5.04 %	6.99 %
Wallis	1.60 %	39'520'000.00	5.27 %	0.13 %
Luzern	1.27 %	31'380'000.00	4.98 %	18.01 %
Basel-Stadt	0.76 %	18'702'000.00	4.12 %	1.09 %
Schwyz	0.45 %	11'052'000.00	3.87 %	1.49 %
Schaffhausen	0.35 %	8'713'000.00	4.60 %	7.51 %
Tessin	0.12 %	3'032'000.00	0.00 %	0.00 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>2'474'411'000.00</b>	<b>4.07 %</b>	<b>8.86 %</b>

# Zusammensetzung des Bestands



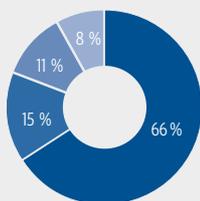
Wohnbauten      Gewerbebauten      Gemischte      Bauprojekte

## Verteilung der Liegenschaften pro Typ

<b>Wohnungen [Anzahl]</b>	3'404	39	495	—
<b>Wohnflächen [m<sup>2</sup>]</b>	202'760	4'643	32'177	—
<b>Gewerbeflächen [m<sup>2</sup>]</b>	12'296	123'011	19'153	—
<b>Mietzinseinnahmen [CHF]</b>	27'835'532	11'703'676	6'092'534	81'000
<b>Mieterspiegel MS [CHF]</b>	57'770'048	30'038'128	12'722'408	162'000
<b>Gestehungskosten GK [CHF]</b>	1'191'086'867	572'063'273	257'254'819	221'810'933
<b>Verkehrswert VW [CHF]</b>	1'409'881'000	545'746'000	289'489'000	229'295'000
<b>Verhältnis MS/VW</b>	4.10 %	5.50 %	4.39 %	0.07 %
<b>Verhältnis MS/EP</b>	4.85 %	5.25 %	4.95 %	0.07 %

## Aufteilung nach Makronoten<sup>o</sup>

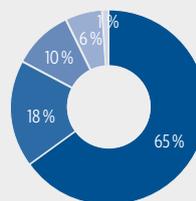
nach Verkehrswert zum 30. September 2023



■ Makronote zwischen 4,5 und 5	<b>66 %</b>
■ Makronote zwischen 4 und 4,5	<b>15 %</b>
■ Makronote zwischen 3,5 und 4	<b>11 %</b>
■ Makronote zwischen 2,5 und 3,5	<b>8 %</b>

## Aufteilung nach Nutzung

nach Mietzinseinnahmen zum 30. September 2023



■ Wohnungen	<b>65 %</b>
■ Ladenflächen	<b>18 %</b>
■ Büros	<b>10 %</b>
■ Parkplätze	<b>6 %</b>
■ Sonstige	<b>1 %</b>

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 30. September 2023 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Realstone RSF.

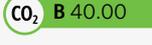
<sup>o</sup> Makronoten, die von Wüest Partner AG entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig am 31. März 2023.

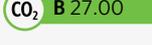
# Liegenschaftsbestand

Die Daten für die CO<sub>2</sub>-Emissionen [kg/m<sup>2</sup>/Jahr] und die Energieintensität (EI) [kWh/m<sup>2</sup>/Jahr] der Energieetiketten werden von Signa-Terre SA zur Verfügung gestellt.

AARGAU		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>389/26'076 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>3'529'360 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.17 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>6'226 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>7'660'624 CHF</b> Gestehungskosten GK <b>173'654'212 CHF</b> Verkehrswert VW <b>183'823'000 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.41 %</b> Leerstand Berichtsperiode <b>3.41 %</b> Leerstand Sept. 2023 <b>3.60 %</b>

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 45	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>543'645 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.25 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>71/4'992 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'130'595 CHF</b> Gestehungskosten GK <b>24'722'631 CHF</b> Verkehrswert VW <b>26'578'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>3.82 %</b> Leerstand Sept. 2023 <b>3.82 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) - m <sup>2</sup>		 Heizung Gas	
			

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Typ <b>Gemischte Bauten</b>	Mieteinnahmen <b>358'829 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.88 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>40/1'078 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>734'688 CHF</b> Gestehungskosten GK <b>12'382'531 CHF</b> Verkehrswert VW <b>15'042'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.26 %</b> Leerstand Sept. 2023 <b>2.31 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>671 m<sup>2</sup></b>		 Heizung Gas	
			

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A	
	 Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	Mieteinnahmen <b>58'080 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.12 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>2/225 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>147'223 CHF</b> Gestehungskosten GK <b>3'952'504 CHF</b> Verkehrswert VW <b>2'877'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>21.10 %</b> Leerstand Sept. 2023 <b>21.10 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>913 m<sup>2</sup></b>		 Heizung Heizöl	
			

**LENZBURG** Marktmattenstrasse 1, 4, 7, 8, 10, 12, 18

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>122/7'264 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>956'535 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'946'755 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>41'993'243 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>47'550'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.09 %</b>    Leerstand Berichtsperiode <b>1.71 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>4.64 %</b>    Leerstand Sept. 2023 <b>1.90 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b> <span style="float: right;"> <b>B 33.00</b></span></p> <p> Photovoltaik-Leistung <b>182.45 kW</b> <span style="float: right;"> <b>C 146.00</b></span></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**OBERKULM** Rotkornstrasse 9, 11A-11B

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>38/2'650 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>238'340 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>715'020 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>16'223'846 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>18'025'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>3.97 %</b>    Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>4.41 %</b>    Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Wärmepumpe</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**RHEINFELDEN** Bahnhofstrasse 21

<p> Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>-/- m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>1'777 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>114'352 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>304'717 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>18'228'187 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>16'760'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>1.82 %</b>    Leerstand Berichtsperiode <b>25.07 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>1.67 %</b>    Leerstand Sept. 2023 <b>25.45 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**UNTERSIGGENTHAL** Hardackerstrasse 2

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>14/1'181 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>106'700 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>320'100 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>8'077'680 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>8'300'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>3.86 %</b>    Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>3.96 %</b>    Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**WILDEGG** Bruggerstrasse 7

<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>18/1'578 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>267 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>195'649 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>397'538 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>10'259'981 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>9'749'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.08 %</b>    Leerstand Berichtsperiode <b>1.57 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>3.87 %</b>    Leerstand Sept. 2023 <b>4.71 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b> <span style="float: right;"> <b>B 7.00</b></span></p> <p style="text-align: right;"> <b>B 63.00</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>WILDEGG</b>		Bruggerstrasse 11A-11D		
	Typ <b>Gemischte Bauten</b>	Mieteinnahmen <b>657'586 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.80 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.86 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>38/4'123 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'327'372 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.16 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>0.38 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>2'566 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>25'725'503 CHF</b>	Heizung <b>Fernheizung</b>	<b>B 6.00</b>
		Verkehrswert VW <b>27'662'000 CHF</b>		

<b>WILDEGG</b>		Lenzburgerstrasse 1, 3, 5		
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>299'644 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.64 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>4.93 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>46/2'985 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>636'616 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.27 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>7.29 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>32 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>12'088'106 CHF</b>	Heizung <b>Fernheizung</b>	<b>A 20.00</b>
		Verkehrswert VW <b>11'280'000 CHF</b>		

### BASEL-LANDSCHAFT Kennzahlen des Kantons

<p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>178/12'273 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>2'999 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>1'620'937 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>3'504'085 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>66'719'179 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>69'466'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.04 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.25 %</b></p> <p>Leerstand Berichtsperiode <b>6.99 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>5.35 %</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### MUTTENZ Eptingerstrasse 22

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**13/1'053 m<sup>2</sup>**

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

<p>Mieteinnahmen <b>125'134 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>255'588 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>5'483'657 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>5'864'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.36 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>4.66 %</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>1.53 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>1.53 %</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> B 39.00**

**EI C 140.00**

### MÜNCHENSTEIN Therwilerstrasse 10, 12

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**20/1'525 m<sup>2</sup>**

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

<p>Mieteinnahmen <b>180'477 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>422'530 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>9'465'693 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>10'712'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>3.94 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>4.46 %</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>14.32 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>13.70 %</b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 20.00**

**EI C 90.00**

### PRATTELN Wyhlenstrasse 10, 22

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**124/7'968 m<sup>2</sup>**

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

<p>Mieteinnahmen <b>785'277 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'696'279 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>30'592'827 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>32'390'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.24 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.54 %</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>6.92 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>3.69 %</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

Heizung  
**Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> C 14.00**

**EI C 127.00**

### REINACH Niederbergstrasse 1

Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**21/1'727 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**2'999 m<sup>2</sup>**

<p>Mieteinnahmen <b>530'049 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'129'688 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>21'177'002 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>20'500'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.51 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.33 %</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>5.57 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>5.60 %</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 41.00**

**EI C 144.00**

**BASEL-STADT** Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**34/2'768 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**380'471 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**770'272 CHF**

Gestehungskosten GK  
**19'325'235 CHF**

Verkehrswert VW  
**18'702'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.12 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.99 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.09 %**

Leerstand Sept. 2023  
**4.05 %**

**BASEL** Hochstrasse 66 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**10/541 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**94'293 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**188'748 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'188'570 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'580'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.12 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.51 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Sept. 2023  
**0.00 %**

 Heizung  
**Fernheizung**

 **CO<sub>2</sub> A 7.00**

 **EI B 66.00**

**BASEL** Luzernerring 91, 93 



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**8/1'198 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**128'840 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**259'480 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'297'708 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'582'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.94 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.56 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.69 %**

Leerstand Sept. 2023  
**9.48 %**

 Heizung  
**Fernheizung**

 **CO<sub>2</sub> C 10.00**

 **EI C 91.00**

**BASEL** Maulbeestrasse 31 



 Typ  
**Gemischte Bauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**9/624 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**95'178 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**191'124 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'653'525 CHF**

Verkehrswert VW  
**3'715'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.14 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.23 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Sept. 2023  
**0.00 %**

 Heizung  
**Fernheizung**

 **CO<sub>2</sub> B 8.00**

 **EI B 70.00**

**BASEL** Maulbeerstrasse 33 



 Typ  
**Gemischte Bauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**7/405 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**62'160 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**130'920 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'185'432 CHF**

Verkehrswert VW  
**3'825'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.42 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.13 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**5.04 %**

Leerstand Sept. 2023  
**5.04 %**

 Heizung  
**Fernheizung**

 **CO<sub>2</sub> D 16.00**

 **EI C 150.00**

BERN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>132/8'871 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>1'486'714 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.88 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>2'157 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>3'022'236 CHF</b> Gestehungskosten GK <b>69'629'884 CHF</b> Verkehrswert VW <b>77'940'000 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.34 %</b> Leerstand Berichtsperiode <b>1.61 %</b> Leerstand Sept. 2023 <b>1.99 %</b>

OSTERMUNDIGEN		Bernstrasse 117, 119, 121, 121A-121E, Dr. Zuber-Strasse 2, 2A-2B		
	Typ <b>Gemischte Bauten</b>	Mieteinnahmen <b>1'486'714 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.88 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.61 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>132/8'871 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>3'022'236 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.34 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>1.99 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>2'157 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>69'629'884 CHF</b> Verkehrswert VW <b>77'940'000 CHF</b>	 Heizung <b>Pellets</b>		
				

**FREIBURG** Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>591/27'715 m<sup>2</sup></b>	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>14'852 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>5'278'379 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.90 %</b>
		Annualisierter Mieterspiegel MS <b>10'954'145 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.31 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>206'272'488 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>4.11 %</b>
		Verkehrswert VW <b>223'657'000 CHF</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>3.92 %</b>

**FREIBURG** Route des Arsenaux 6, 8, 10



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>1'950'597 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.33 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>3.30 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>234/11'380 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>4'005'954 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.03 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>4.01 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>2'167 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>79'635'307 CHF</b>	 Heizung <b>Fernheizung</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 7.00</b>
	Verkehrswert VW <b>92'460'000 CHF</b>	 Photovoltaik-Leistung <b>67.50 kW</b>	 <b>EI B 66.00</b>

**FREIBURG** Route des Arsenaux 15



 Typ <b>Gemischte Bauten</b>	Mieteinnahmen <b>558'418 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>6.01 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.81 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>37/2'649 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'129'234 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.95 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>2'894 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>18'976'100 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 27.00</b>
	Verkehrswert VW <b>18'800'000 CHF</b>		 <b>EI C 121.00</b>

**FREIBURG** Avenue Jean-Marie-Musy 3



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>230'244 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.26 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.47 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>32/2'419 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>471'928 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.88 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>3.92 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>9'674'966 CHF</b>	 Heizung <b>Heizöl</b>	 <b>CO<sub>2</sub> C 44.00</b>
	Verkehrswert VW <b>8'980'000 CHF</b>		 <b>EI C 150.00</b>

**FREIBURG** Avenue Jean-Marie-Musy 5



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>183'850 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.53 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>4.94 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>32/2'432 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>387'840 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.37 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>2.07 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>7'224'850 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	 <b>CO<sub>2</sub> C 36.00</b>
	Verkehrswert VW <b>8'564'000 CHF</b>		 <b>EI D 162.00</b>

**FREIBURG** Chemin des Rosiers 1

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**18/1'530 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**182'795 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**369'750 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'501'069 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'783'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.21 %**

Verhältnis MS/GK **4.35 %**

---

Heizung **Gas**

Leerstand Berichtsperiode **1.15 %**

Leerstand Sept. 2023 **0.00 %**

---

**CO<sub>2</sub> B 34.00**

**EI D 153.00**

**FREIBURG** Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**154/5'689 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**936'604 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'884'036 CHF**

Gestehungskosten GK  
**38'019'644 CHF**

Verkehrswert VW  
**45'060'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.18 %**

Verhältnis MS/GK **4.96 %**

---

Heizung **Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung **88.50 kW**

Leerstand Berichtsperiode **0.73 %**

Leerstand Sept. 2023 **0.57 %**

---

**CO<sub>2</sub> C 12.00**

**EI C 105.00**

**GIVISIEZ** Route du Mont Carmel 1, 3, 5

Typ  
**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

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

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**9'189 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**771'291 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'776'243 CHF**

Gestehungskosten GK  
**24'603'082 CHF**

Verkehrswert VW  
**23'000'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **7.72 %**

Verhältnis MS/GK **7.22 %**

---

Heizung **Gas**

Photovoltaik-Leistung **150.58 kW**

Leerstand Berichtsperiode **14.49 %**

Leerstand Sept. 2023 **13.01 %**

---

**CO<sub>2</sub> C 23.00**

**EI C 103.00**

**GIVISIEZ** Route du Tir-Fédéral 7

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**84/1'616 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**464'580 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**929'160 CHF**

Gestehungskosten GK  
**19'637'470 CHF**

Verkehrswert VW  
**18'010'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.16 %**

Verhältnis MS/GK **4.73 %**

---

Heizung **Wärmepumpe**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Sept. 2023 **0.00 %**

---

**GENEVE** Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>89/6'256 m<sup>2</sup></b>	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>25'156 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>3'443'818 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.60 %</b>
		Annualisierter Mieterspiegel MS <b>11'528'465 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.45 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>211'557'402 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>40.20 %</b>
		Verkehrswert VW <b>206'019'000 CHF</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>39.41 %</b>

**GENEVE** Avenue Eugène-Pittard 34



 Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	Mieteinnahmen <b>705'156 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.85 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'410'312 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.09 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>2'029 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>34'461'155 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 31.00</b>
	Verkehrswert VW <b>29'073'000 CHF</b>		 <b>EI D 154.00</b>

**GENEVE** Chemin de Mon-Soleil 1A



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>145'800 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.62 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.36 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>12/1'086 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>295'620 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.71 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>1.36 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>6'275'207 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 26.00</b>
	Verkehrswert VW <b>8'157'000 CHF</b>		 <b>EI C 115.00</b>

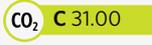
**GENEVE** Rue de Montchoisy 7



 Typ <b>Gemischte Bauten</b>	Mieteinnahmen <b>275'841 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.46 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>3.33 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>24/1'136 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>559'656 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.81 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>6.45 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>224 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>9'635'126 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 29.00</b>
	Verkehrswert VW <b>16'184'000 CHF</b>		 <b>EI C 130.00</b>

**LE GRAND-SACONNEX** Chemin du Pavillon 2



 Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	Mieteinnahmen <b>1'787'684 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>6.46 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>56.27 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>8'193'941 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.79 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>54.88 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>22'590 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>141'575'863 CHF</b>	 Heizung <b>Gas, Heizöl</b>	 <b>CO<sub>2</sub> C 31.00</b>
	Verkehrswert VW <b>126'750'000 CHF</b>	 Photovoltaik-Leistung <b>407.00 kW</b>	 <b>EI D 194.00</b>

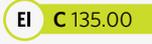
● Liegenschaft im Besitz der Axess Real Estate SA.

MEYRIN		Promenade des Champs-Fréchet 20		
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>130'494 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.04 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.47 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>12/1'056 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>264'888 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.15 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>1.18 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>57 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>5'140'847 CHF</b>	Heizung <b>Fernheizung</b>	<b>B 13.00</b>
	Verkehrswert VW <b>6'553'000 CHF</b>	<b>C 122.00</b>		

MEYRIN		Promenade des Champs-Fréchet 24		
	Typ <b>Gemischte Bauten</b>	Mieteinnahmen <b>155'007 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.92 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.00 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>11/1'082 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>313'896 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.12 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>0.99 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>256 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>6'128'533 CHF</b>	Heizung <b>Fernheizung</b>	<b>B 13.00</b>
	Verkehrswert VW <b>8'002'000 CHF</b>	<b>C 122.00</b>		

MEYRIN		Rue Gilbert 7		
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>243'836 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.34 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
	Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>30/1'896 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>490'152 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.88 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b>
	Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>8'340'671 CHF</b>	Heizung <b>Heizöl</b>	<b>B 38.00</b>
	Verkehrswert VW <b>11'300'000 CHF</b>	<b>C 129.00</b>		

LUZERN		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>68/4'488 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>641'043 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.98 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>3'161 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'563'638 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.57 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>34'188'337 CHF</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>20.68 %</b>
		Verkehrswert VW <b>31'380'000 CHF</b>	

EBIKON		Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A-3B, 5A-5B		
	 Typ <b>Gemischte Bauten</b>	Mieteinnahmen <b>445'667 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.54 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>21.01 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>28/2'704 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'128'817 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.99 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>21.15 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>3'161 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>22'603'840 CHF</b>		
	Verkehrswert VW <b>20'390'000 CHF</b>	 Heizung <b>Fernheizung</b>		
				

LUZERN		Blattenmoosstrasse 2, 4		
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>195'376 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.96 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>10.23 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>40/1'784 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>434'821 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>3.75 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>19.47 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>11'584'497 CHF</b>		
	Verkehrswert VW <b>10'990'000 CHF</b>	 Heizung <b>Fernheizung</b>		

**NEUENBURG** Kennzahlen des Kantons



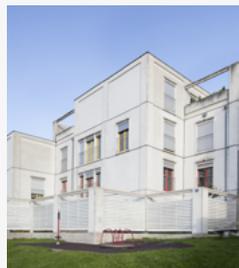

<p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>382/30'120 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>3'533 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>2'017'504 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>4'540'970 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>83'002'500 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>81'250'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.59 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.47 %</b></p> <p>Leerstand Berichtsperiode <b>11.01 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>14.36 %</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**LA CHAUX-DE-FONDS** Rue Cernil-Antoine 9, 11 



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>88/7'008 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>408'203 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>855'686 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>15'751'276 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>14'890'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.75 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.43 %</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>4.09 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>6.57 %</b></p>	<p> Heizung <b>Gas</b></p> <p> <b>CO<sub>2</sub> B 40.00</b></p> <p> <b>EI D 180.00</b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**LA CHAUX-DE-FONDS** Les Cornes-Morel 11, 16, 21, 25, 31, 35, 41, 47 



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>294/23'112 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>3'533 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>1'609'301 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>3'685'284 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>67'251'224 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>66'360'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.55 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.48 %</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>12.61 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>16.17 %</b></p>	<p> Heizung <b>Fernheizung</b></p> <p> Photovoltaik-Leistung <b>353.00 kW</b></p> <p> <b>CO<sub>2</sub> B 14.00</b></p> <p> <b>EI C 127.00</b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SCHAFFHAUSEN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>25/2'400 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>184'734 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.60 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>400'428 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.31 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>9'298'906 CHF</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>7.19 %</b>
		Verkehrswert VW <b>8'713'000 CHF</b>	

NEUHAUSEN AM RHEINFALL		Schwanenfelsstrasse 12, 12A-12B			
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>184'734 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.60 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>7.51 %</b>	
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>25/2'400 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>400'428 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.31 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>7.19 %</b>	
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>9'298'906 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>			
	Verkehrswert VW <b>8'713'000 CHF</b>				

SCHWYZ		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>20/1'010 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>189'194 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.87 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>206 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>428'234 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.39 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>9'756'944 CHF</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>3.58 %</b>
		Verkehrswert VW <b>11'052'000 CHF</b>	

SIEBNEN		Glarnerstrasse 25, 25A	
	 Typ <b>Gemischte Bauten</b>	Mieteinnahmen <b>189'194 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.87 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>20/1'010 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>428'234 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.49 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>206 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>9'756'944 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.39 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>3.58 %</b>
	Verkehrswert VW <b>11'052'000 CHF</b>	 Heizung <b>Heizöl</b>	 <b>CO<sub>2</sub> A 69.00</b>
			 <b>EI E 239.00</b>

TESSIN		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>6/617 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW - %
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS - CHF	Verhältnis MS/GK - %
		Gestehungskosten GK <b>3'337'495 CHF</b>	Leerstand Sept. 2023 - %
		Verkehrswert VW <b>3'032'000 CHF</b>	

BELLINZONA		Via Tomaso Rodari 20 	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen - CHF	Verhältnis MS/VW - %
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>6/617 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS - CHF	Leerstand Berichtsperiode - %
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>3'337'495 CHF</b>	Verhältnis MS/GK - %
		Verkehrswert VW <b>3'032'000 CHF</b>	
		 Heizung <b>Fernheizung</b>	

 Liegenschaft in Stockwerkeigentum.

**WAADT** Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>1'684/92'838 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>17'070'739 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.03 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>23'800 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>34'814'203 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.05 %</b>
	Gestehungskosten GK <b>689'765'628 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.80 %</b>
	Verkehrswert VW <b>863'200'000 CHF</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>1.79 %</b>

**CHAVANNES-PRÈS-RENENS** Rue de la Blancherie 46



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>525'912 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.57 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.46 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>77/4'314 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'073'064 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.51 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>19'490'322 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 37.00</b>
	Verkehrswert VW <b>23'463'000 CHF</b>	 Photovoltaik-Leistung <b>31.00 kW</b>	 <b>EI D 179.00</b>

**CHAVANNES-PRÈS-RENENS** Chemin des Glycines 12



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>137'164 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.39 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.85 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>20/907 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>277'140 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.08 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>5'451'500 CHF</b>	 Heizung <b>Heizöl</b>	 <b>CO<sub>2</sub> A 59.00</b>
	Verkehrswert VW <b>6'312'000 CHF</b>	 <b>EI D 199.00</b>	

**CHESEAUX-SUR-LAUSANNE** Chemin de Mon-Repos 3, 5



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>281'140 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.34 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.14 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>28/1'698 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>574'200 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>3.80 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>1.76 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>15'100'284 CHF</b>	 Heizung <b>Wärmepumpe</b>	
	Verkehrswert VW <b>17'190'000 CHF</b>	 Photovoltaik-Leistung <b>42.50 kW</b>	

**CRISSIER** Rue du Jura 4



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>366'765 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.54 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.81 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>55/2'637 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>747'060 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>6.06 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>1.98 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>123 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>12'335'256 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 44.00</b>
	Verkehrswert VW <b>16'455'000 CHF</b>	 <b>EI D 197.00</b>	

**CRISSIER** Rue du Jura 7



**Typ**  
Kommerziell genutzte Liegenschaften

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

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

**Mieteinnahmen**  
31'278 CHF

**Annualisierter Mieterspiegel MS**  
66'876 CHF

**Gestehungskosten GK**  
1'522'496 CHF

**Verkehrswert VW**  
1'468'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
4.56 %

**Verhältnis MS/GK**  
4.39 %

**Heizung**  
Heizöl

**Leerstand Berichtsperiode**  
6.46 %

**Leerstand Sept. 2023**  
38.76 %

**CO<sub>2</sub> E 62.00**

**GLAND** Rue de la Paix 1



Projekt im Bau

**Typ**  
Im Bau

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

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

**Mieteinnahmen**  
- CHF

**Annualisierter Mieterspiegel MS**  
- CHF

**Gestehungskosten GK**  
20'861'545 CHF

**Verkehrswert VW**  
16'288'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
- %

**Verhältnis MS/GK**  
- %

**Leerstand Berichtsperiode**  
- %

**Leerstand Sept. 2023**  
- %

**GLAND** Rue de la Paix 3



Projekt im Bau

**Typ**  
Im Bau

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

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

**Mieteinnahmen**  
81'000 CHF

**Annualisierter Mieterspiegel MS**  
162'000 CHF

**Gestehungskosten GK**  
6'463'245 CHF

**Verkehrswert VW**  
7'273'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
2.23 %

**Verhältnis MS/GK**  
2.51 %

**Leerstand Berichtsperiode**  
- %

**Leerstand Sept. 2023**  
- %

**GLAND** Rue de la Paix 5



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
33/2'521 m<sup>2</sup>

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

**Mieteinnahmen**  
490'025 CHF

**Annualisierter Mieterspiegel MS**  
1'014'840 CHF

**Gestehungskosten GK**  
16'366'541 CHF

**Verkehrswert VW**  
24'169'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
4.20 %

**Verhältnis MS/GK**  
6.20 %

**Heizung**  
Fernheizung

**Photovoltaik-Leistung**  
30.00 kW

**Leerstand Berichtsperiode**  
3.45 %

**Leerstand Sept. 2023**  
10.51 %

**GLAND** Rue de Savoie 4



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)**  
9/672 m<sup>2</sup>

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

**Mieteinnahmen**  
120'420 CHF

**Annualisierter Mieterspiegel MS**  
240'840 CHF

**Gestehungskosten GK**  
7'074'638 CHF

**Verkehrswert VW**  
7'193'000 CHF

**Verhältnis MS/VW**  
3.35 %

**Verhältnis MS/GK**  
3.40 %

**Heizung**  
Wärmepumpe

**Photovoltaik-Leistung**  
9.60 kW

**Leerstand Berichtsperiode**  
0.00 %

**Leerstand Sept. 2023**  
0.00 %

**LAUSANNE** Route de Berne 2



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>54/1'220 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>509'339 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'041'102 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>15'085'337 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>19'057'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>5.46 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>6.90 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas, Wärmepumpe</b></p> <p> Photovoltaik-Leistung <b>40.00 kW</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p><b>CO<sub>2</sub> A 22.00</b></p> <p><b>EI C 103.00</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**LAUSANNE** Rue du Bugnon 6, 8, 10



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>52/2'827 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>494 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>385'310 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>884'556 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>12'621'599 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>23'271'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>3.80 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>7.01 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b></p> <p> Photovoltaik-Leistung <b>41.00 kW</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>1.33 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p><b>CO<sub>2</sub> C 15.00</b></p> <p><b>EI C 138.00</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**LAUSANNE** Avenue de Chailly 2



<p> Typ <b>Gemischte Bauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>13/1'020 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>443 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>185'466 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>370'932 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>9'415'521 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>10'012'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>3.70 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>3.94 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p><b>CO<sub>2</sub> B 10.00</b></p> <p><b>EI C 93.00</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**LAUSANNE** Avenue d'Echallens 100, 102, Chemin des Avelines 1



<p> Typ <b>Gemischte Bauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>79/3'620 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>2'685 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>726'919 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'521'708 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>27'249'901 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>37'510'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>4.06 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.58 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Gas</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>4.37 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b></p> <hr/> <p><b>CO<sub>2</sub> C 46.00</b></p> <p><b>EI D 205.00</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**LAUSANNE** Route de la Feuillère 11, 13, 15, 17, 27



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>73/6'135 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>1'056'624 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>2'126'988 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>42'039'326 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>57'610'000 CHF</b></p>	<p>Verhältnis MS/VW <b>3.69 %</b></p> <p>Verhältnis MS/GK <b>5.06 %</b></p> <hr/> <p> Heizung <b>Fernheizung</b></p> <p> Photovoltaik-Leistung <b>110.00 kW</b></p>	<p>Leerstand Berichtsperiode <b>0.55 %</b></p> <p>Leerstand Sept. 2023 <b>1.72 %</b></p> <hr/> <p><b>CO<sub>2</sub> C 8.00</b></p> <p><b>EI B 67.00</b></p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**LAUSANNE** Rue de Genève 95



Typ  
**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
-/- m<sup>2</sup>

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**1'720 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**145'344 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**307'152 CHF**

Gestehungskosten GK  
**5'389'370 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'808'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**6.39 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.70 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode  
**5.36 %**

Leerstand Sept. 2023  
**5.36 %**

**LAUSANNE** Rue de l'Industrie 9, 11



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**37/2'065 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**305'407 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**613'404 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'989'372 CHF**

Verkehrswert VW  
**13'573'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.52 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.82 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Sept. 2023  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> B 10.00**

**EI D 88.00**

**LAUSANNE** Avenue d'Ouchy 10



Typ  
**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
-/- m<sup>2</sup>

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**1'080 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**192'000 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**384'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'183'777 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'523'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.51 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.69 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Sept. 2023  
**0.00 %**

**CO<sub>2</sub> A 5.00**

**LAUSANNE** Route du Pavement 75, 75A



Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**15/847 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**170'000 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**342'340 CHF**

Gestehungskosten GK  
**5'831'465 CHF**

Verkehrswert VW  
**7'245'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.73 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.87 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.68 %**

Leerstand Sept. 2023  
**4.10 %**

**CO<sub>2</sub> B 37.00**

**EI D 166.00**

**LAUSANNE** Chemin des Rosiers 2



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**32/1'123 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**255'588 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**517'032 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'508'801 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'240'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.60 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.08 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.65 %**

Leerstand Sept. 2023  
**2.49 %**

**CO<sub>2</sub> B 41.00**

**EI D 184.00**

**LAUSANNE** Chemin des Rosiers 3



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**37/1'581 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**290'300 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**582'960 CHF**

Gestehungskosten GK  
**10'471'108 CHF**

Verkehrswert VW  
**12'330'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.73 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.57 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.34 %**

Leerstand Sept. 2023  
**1.05 %**

**B 41.00**

**D 183.00**

**LAUSANNE** Chemin des Rosiers 4



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**45/1'606 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**309'771 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**626'436 CHF**

Gestehungskosten GK  
**10'276'874 CHF**

Verkehrswert VW  
**13'470'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.65 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.10 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Sept. 2023  
**0.00 %**

**B 46.00**

**D 206.00**

**LAUSANNE** Chemin des Rosiers 5



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**42/1'484 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**291'866 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**587'952 CHF**

Gestehungskosten GK  
**10'719'936 CHF**

Verkehrswert VW  
**13'890'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.23 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.48 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.41 %**

Leerstand Sept. 2023  
**1.06 %**

**B 55.00**

**E 245.00**

**LAUSANNE** Avenue de Sévelin 13A-13C, 17D-17F



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**375/27'813 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**4'414'360 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**8'976'278 CHF**

Gestehungskosten GK  
**151'813'909 CHF**

Verkehrswert VW  
**229'708'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.91 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.91 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung  
**62.84 kW**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.42 %**

Leerstand Sept. 2023  
**1.28 %**

**LAUSANNE** Avenue de Sévelin 15



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**61/3'241 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**1'371 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**610'135 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'233'780 CHF**

Gestehungskosten GK  
**28'953'365 CHF**

Verkehrswert VW  
**31'160'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.96 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.26 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung  
**165.43 kW**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.09 %**

Leerstand Sept. 2023  
**4.59 %**

**LAUSANNE** Avenue du Théâtre 7

Typ  
**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
-/- m<sup>2</sup>

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**5'180 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**723'376 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'485'980 CHF**

Gestehungskosten GK  
**34'654'615 CHF**

Verkehrswert VW  
**32'647'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.55 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.29 %**

---

Heizung  
**Gas, Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.60 %**
 **B 40.00**

Leerstand Sept. 2023  
**2.58 %**
 **D 183.00**

**MONTREUX** Grand Rue 90, 92

Typ  
**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**10/1'354 m<sup>2</sup>**

Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**7'724 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**1'120'334 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**2'151'412 CHF**

Gestehungskosten GK  
**43'153'792 CHF**

Verkehrswert VW  
**45'190'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.76 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.99 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**3.40 %**
 **B 26.00**

Leerstand Sept. 2023  
**2.76 %**
 **C 138.00**

**NYON** Chemin de la Redoute 1, 3

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**25/1'535 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**202'224 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**404'448 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'784'353 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'633'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.68 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.60 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

Photovoltaik-Leistung  
**40.56 kW**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**
 **B 70.00**

Leerstand Sept. 2023  
**0.00 %**
 **E 238.00**

**PUIDOUX** Chemin de Publoz 13, 15

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**91/5'794 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**646'474 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'356'630 CHF**

Gestehungskosten GK  
**23'727'529 CHF**

Verkehrswert VW  
**29'693'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.57 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.72 %**

---

Heizung  
**Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode  
**4.35 %**
 **B 25.00**

Leerstand Sept. 2023  
**5.42 %**

**PUIDOUX** Route de Sous-la-Ville 8

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**64/3'192 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**351'853 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**731'160 CHF**

Gestehungskosten GK  
**18'937'410 CHF**

Verkehrswert VW  
**18'920'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.86 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.86 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.44 %**

Leerstand Sept. 2023  
**0.00 %**

**REGENS** Rue de Crissier 9B



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**32/941 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**163'644 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**332'688 CHF**

Gestehungskosten GK  
**10'073'081 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'506'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.50 %**

Verhältnis MS/GK **3.30 %**

Leerstand Berichtsperiode **1.71 %**

Leerstand Sept. 2023 **1.08 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**E 63.00**

**ST-SULPICE** Route Cantonale 97A-97B, 99A-99B



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**186/3'763 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**809'441 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'654'095 CHF**

Gestehungskosten GK  
**38'390'329 CHF**

Verkehrswert VW  
**46'650'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.55 %**

Verhältnis MS/GK **4.31 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.28 %**

Leerstand Sept. 2023 **0.26 %**

---

Heizung  
**Gas, Wärmepumpe**

**D 26.00**

Photovoltaik-Leistung  
**88.00 kW**

**C 126.00**

**VEVEY** Quai de Copet 6, 7, 8, 9



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**46/2'766 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**285'999 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**638'746 CHF**

Gestehungskosten GK  
**18'473'152 CHF**

Verkehrswert VW  
**16'980'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.76 %**

Verhältnis MS/GK **3.46 %**

Leerstand Berichtsperiode **10.48 %**

Leerstand Sept. 2023 **0.00 %**

---

Heizung  
**Heizöl**

**E 60.00**

**VEVEY** Rue des Marronniers 8, 10



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**30/1'782 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**217'614 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**435'288 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'026'383 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'329'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.21 %**

Verhältnis MS/GK **6.20 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Sept. 2023 **0.00 %**

---

Heizung  
**Gas, Wärmepumpe**

**YVERDON-LES-BAINS** Rue St-Roch 36, 38, 40, 42



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**63/4'380 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**667'647 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'351'116 CHF**

Gestehungskosten GK  
**26'329'496 CHF**

Verkehrswert VW  
**31'434'000 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.30 %**

Verhältnis MS/GK **5.13 %**

Leerstand Berichtsperiode **1.17 %**

Leerstand Sept. 2023 **1.08 %**

---

Heizung  
**Gas, Wärmepumpe**

**B 18.00**

**B 83.00**

WALLIS		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>42/1'898 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>1'038'790 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.27 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>4'283 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>2'081'660 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.41 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>38'501'625 CHF</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>0.24 %</b>
		Verkehrswert VW <b>39'520'000 CHF</b>	

SAXON		Route du Léman 29 	
	 Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	Mieteinnahmen <b>744'250 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.61 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) -/- m <sup>2</sup>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'488'500 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.93 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>4'283 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>25'093'171 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
	Verkehrswert VW <b>26'520'000 CHF</b>	 Heizung <b>Fernheizung</b>	 <b>CO<sub>2</sub> A 13.00</b>
			 <b>EI C 119.00</b>

SITTEN		Route de Chippis 68E, 70A, 70C 	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>294'540 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.56 %</b>
	 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>42/1'898 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>593'160 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.42 %</b>
	 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) - m <sup>2</sup>	Gestehungskosten GK <b>13'408'454 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.47 %</b>
	Verkehrswert VW <b>13'000'000 CHF</b>	 Heizung <b>Wärmepumpe</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>0.85 %</b>
		 Photovoltaik-Leistung <b>75.00 kW</b>	

### ZÜRICH Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**298/22'250 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**67'618 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**8'831'059 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**19'423'624 CHF**

Gestehungskosten GK  
**627'206'057 CHF**

Verkehrswert VW  
**656'657'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**2.96 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.10 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**9.45 %**

Leerstand Sept. 2023  
**9.36 %**

### AFFOLTERN AM ALBIS Zürichstrasse 49, 55, Marktplatz 2, 5



 Typ  
**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**25/2'665 m<sup>2</sup>**

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**3'113 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**685'410 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'376'171 CHF**

Gestehungskosten GK  
**25'884'755 CHF**

Verkehrswert VW  
**27'480'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.01 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.32 %**

---

 Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 41.00**

**EI C 146.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.32 %**

Leerstand Sept. 2023  
**0.16 %**

### DÄLLIKON Chilenaustrasse 19, 21, 23, 25



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**24/1'950 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**186'069 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**381'013 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'867'757 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'733'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.36 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.84 %**

---

 Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> B 55.00**

**EI D 189.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.02 %**

Leerstand Sept. 2023  
**4.51 %**

### HORGEN Neugasse 3-17



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>)  
**77/6'447 m<sup>2</sup>**

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

Mieteinnahmen  
**1'237'609 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**2'486'820 CHF**

Gestehungskosten GK  
**63'930'300 CHF**

Verkehrswert VW  
**80'110'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.10 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.89 %**

---

 Heizung  
**Fernheizung**

 Photovoltaik-Leistung  
**126.72 kW**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.15 %**

Leerstand Sept. 2023  
**0.09 %**

### HORGEN Neugasse 18



 Typ  
**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

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

 Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>)  
**32'221 m<sup>2</sup>**

Mieteinnahmen  
**3'635'445 CHF**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**7'270'987 CHF**

Gestehungskosten GK  
**125'457'154 CHF**

Verkehrswert VW  
**137'820'000 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.28 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.80 %**

---

 Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> A 6.00**

**EI B 54.00**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Sept. 2023  
**0.00 %**

 Liegenschaft mit Erbbaurecht

**HORGEN** Neugasse 19, 35 



<p> Typ <b>Wohnbauten</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>134/8'287 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>806 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>1'710'178 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>3'458'084 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>108'232'867 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>111'520'000 CHF</b></p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Verhältnis MS/VW <b>3.10 %</b></td> <td style="width: 50%;">Leerstand Berichtsperiode <b>1.09 %</b></td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK <b>3.20 %</b></td> <td>Leerstand Sept. 2023 <b>1.87 %</b></td> </tr> </table> <hr/> <p> Photovoltaik-Leistung <b>68.02 kW</b></p>	Verhältnis MS/VW <b>3.10 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.09 %</b>	Verhältnis MS/GK <b>3.20 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>1.87 %</b>
Verhältnis MS/VW <b>3.10 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.09 %</b>					
Verhältnis MS/GK <b>3.20 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>1.87 %</b>					

**HORGEN** Neugasse B1 



<p> Typ <b>Im Bau</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>-/- m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>- CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>- CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>51'068'558 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>58'220'000 CHF</b></p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Verhältnis MS/VW <b>- %</b></td> <td style="width: 50%;">Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b></td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK <b>- %</b></td> <td>Leerstand Sept. 2023 <b>- %</b></td> </tr> </table>	Verhältnis MS/VW <b>- %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b>	Verhältnis MS/GK <b>- %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>- %</b>
Verhältnis MS/VW <b>- %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b>					
Verhältnis MS/GK <b>- %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>- %</b>					

**HORGEN** Neugasse B2 



<p> Typ <b>Im Bau</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>-/- m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>- CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>- CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>92'454'597 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>108'880'000 CHF</b></p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Verhältnis MS/VW <b>- %</b></td> <td style="width: 50%;">Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b></td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK <b>- %</b></td> <td>Leerstand Sept. 2023 <b>- %</b></td> </tr> </table>	Verhältnis MS/VW <b>- %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b>	Verhältnis MS/GK <b>- %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>- %</b>
Verhältnis MS/VW <b>- %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b>					
Verhältnis MS/GK <b>- %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>- %</b>					

**HORGEN** Neugasse B3 



<p> Typ <b>Im Bau</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>-/- m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>- m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>- CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>- CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>4'241'064 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>1'974'000 CHF</b></p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Verhältnis MS/VW <b>- %</b></td> <td style="width: 50%;">Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b></td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK <b>- %</b></td> <td>Leerstand Sept. 2023 <b>- %</b></td> </tr> </table>	Verhältnis MS/VW <b>- %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b>	Verhältnis MS/GK <b>- %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>- %</b>
Verhältnis MS/VW <b>- %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>- %</b>					
Verhältnis MS/GK <b>- %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>- %</b>					

**MEILEN** Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153 



<p> Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b></p> <p> Wohnungen (Anz./m<sup>2</sup>) <b>2/399 m<sup>2</sup></b></p> <p> Geschäftsfläche (m<sup>2</sup>) <b>15'834 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Mieteinnahmen <b>137'172 CHF</b></p> <p>Annualisierter Mieterspiegel MS <b>602'103 CHF</b></p> <p>Gestehungskosten GK <b>31'491'913 CHF</b></p> <p>Verkehrswert VW <b>19'530'000 CHF</b></p>	<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Verhältnis MS/VW <b>3.08 %</b></td> <td style="width: 50%;">Leerstand Berichtsperiode <b>54.44 %</b></td> </tr> <tr> <td>Verhältnis MS/GK <b>1.91 %</b></td> <td>Leerstand Sept. 2023 <b>62.28 %</b></td> </tr> </table> <hr/> <p> Heizung <b>Heizöl</b></p>	Verhältnis MS/VW <b>3.08 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>54.44 %</b>	Verhältnis MS/GK <b>1.91 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>62.28 %</b>
Verhältnis MS/VW <b>3.08 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>54.44 %</b>					
Verhältnis MS/GK <b>1.91 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>62.28 %</b>					

**MEILEN** Alte Landstrasse 161 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Mieteinnahmen <b>191'166 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.55 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.53 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>15/1'221 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>384'372 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>3.65 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>0.53 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>295 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>10'540'217 CHF</b>	 Heizung <b>Wärmepumpe</b>	
	Verkehrswert VW <b>10'820'000 CHF</b>		

**RICHTERSWIL** Chrüzweg 4, 6, Poststrasse 11A-11B 



 Typ <b>Gemischte Bauten</b>	Mieteinnahmen <b>195'506 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.37 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>21/1'281 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>391'563 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>3.59 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>0.00 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>456 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>10'903'512 CHF</b>	 Heizung <b>Heizöl</b>	
	Verkehrswert VW <b>11'610'000 CHF</b>	 CO <sub>2</sub> <b>D 31.00</b>	
		 EI <b>C 110.00</b>	

**URDORF** In der Luberzen 40, 42 



 Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	Mieteinnahmen <b>467'525 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>7.51 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>41.90 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'611'050 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>6.67 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>43.77 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>7'539 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>24'148'969 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	
	Verkehrswert VW <b>21'460'000 CHF</b>	 CO <sub>2</sub> <b>C 20.00</b>	
		 EI <b>C 94.00</b>	

**VOLKETSWIL** Javastrasse 2, 4 



 Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	Mieteinnahmen <b>384'979 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>6.69 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>50.47 %</b>
 Wohnungen (Anz./m <sup>2</sup> ) <b>-/- m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'461'461 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>6.02 %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>46.01 %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>7'354 m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>24'262'470 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	
	Verkehrswert VW <b>21'840'000 CHF</b>	 CO <sub>2</sub> <b>C 39.00</b>	
		 EI <b>D 216.00</b>	

**WINTERTHUR** Solarstrasse 21-29 (Neuwegi) 



 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>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>- CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>- %</b>	Leerstand Sept. 2023 <b>- %</b>
 Geschäftsfläche (m <sup>2</sup> ) <b>- m<sup>2</sup></b>	Gestehungskosten GK <b>46'721'924 CHF</b>		
	Verkehrswert VW <b>36'660'000 CHF</b>		

**Projekt im Bau**

● Liegenschaft im Besitz der Axess Real Estate SA.

# 04

## 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  
Claudio Latorre

## Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

## Druck

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

---

# Disclaimer

Dieser Bericht ist eine Übersetzung der französischen Originalfassung. Dieser Bericht und alle seine eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind nicht rechtsverbindlich. Sie stellen keinesfalls eine Kaufempfehlung dar und dürfen nicht als Grundlage für eine Anlage oder Investition betrachtet werden. Für Informationen über die vergangene Performance der Anlagefonds wird empfohlen, die vorherigen Halbjahres- und Jahresberichte zu konsultieren. Die in der Vergangenheit erzielte Performance liefert keinen Hinweis auf ihre gegenwärtige oder zukünftige Performance.

Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die auf den Webseiten enthaltenen Angaben sind nicht als Rechts-, Steuer- oder andere Beratung zu verstehen. Investoren, die sich für die Fonds interessieren, wird dringend empfohlen, eine Fachperson (professioneller Finanzintermediär) zu Rate zu ziehen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann gewissen Einschränkungen unterliegen.

# realstone.ch