



FONDS IMMOBILIER SUISSE  
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS  
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO



# 24

---

# 25

---



HALBJAHRESBERICHT  
ZUM 31. DEZEMBER 2024

<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	11
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	11
	Vergütungssätze	12
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	12
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	13
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	14
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	14
<b>03</b>	<b>Liegenschaften</b>	
	Zusammensetzung des Bestands	16
	Liegenschaftenbestand	17
<b>04</b>	<b>Rechtliche Hinweise</b>	
	Impressum	44
	Disclaimer	44

# 01

# Einleitung



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

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

**Der Fonds Solvalor 61 ist ein 1961 aufgelegter Wohnimmobilienfonds nach schweizerischem Recht, der öffentlich zugänglich ist und an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange notiert ist**

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

Quartier de la Levratte 8-40, Nyon



# Kennzahlen

Kennzahlen	am 31.12.2024 CHF	am 31.12.2023 CHF
Gesamtvermögen	1'710'283'028.15	1'479'063'539.12
Nettofondsvermögen	1'338'998'894.53	1'164'879'319.30
Verkehrswert der Liegenschaften	1'696'573'000.00	1'467'920'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00	46'274'000.00
Börsenkurs	324.00	288.00
Anzahl Liegenschaften	116	113

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF
31.12.2024	5'787'784	1'338'998'894.53	231.35
31.12.2023	5'064'311	1'164'879'319.30	230.02
31.12.2022	5'064'311	1'140'898'432.46	225.28

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie	am 31.12.2024	am 31.12.2023
Mietzinsausfallrate	1.44 %	1.31 %
Fremdfinanzierungsquote	17.80 %	17.17 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.50 %	69.03 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) <sup>•</sup>	0.74 %	0.74 %
Fondbetriebsaufwandquote (TER REF MV) <sup>•</sup>	0.72 %	0.77 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE) <sup>•</sup>	2.09 %	1.99 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>•</sup>	1.82 %	1.77 %
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Agio	40.05 %	25.21 %
Anlagerendite <sup>•</sup>	2.14 %	2.04 %

Periode	<sup>•</sup> 2024	2023	5 Jahre	Berichtsjahr 2024/2025
<b>Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)</b>				
Solvalor 61	17.08 %	8.38 %	28.31 %	14.87 %
SXI Real Estate <sup>®</sup> Funds Broad Total Return <sup>•</sup>	17.59 %	5.03 %	24.60 %	12.07 %

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. Juli 2024 bis 31. Dezember 2024)
- <sup>•</sup> Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024.
- <sup>•</sup> Der Vergleichsindex SXI Real Estate Funds<sup>®</sup> 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

### CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille und  
Laurence Corminboeuf

### Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und  
Vincent Clapasson

## Depotbank

### UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45  
8001 Zürich

## Prüfungsgesellschaft

### PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue C.-F. Ramuz 45  
1009 Pully

## Liegenschaftsverwaltungen

### Bernard Nicod SA

1003 Lausanne

### Bory & Cie Agence immobilière SA

1208 Genf

### Burriplus immobilien-treuhand

3005 Bern

### de Rham SA

1001 Lausanne

### Gerama SA

1701 Freiburg

### Grange & Cie SA

1208 Genf

# 05

## Rechnungen und wichtige Hinweise



# Vermögensrechnung

	am 31.12.2024 CHF	am 31.12.2023 CHF
<b>Aktiven</b>		
Bankguthaben auf Sicht	5'736'705.12	3'555'862.83
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'649'153'000.00	1'374'969'000.00
Gemischte Liegenschaften	47'420'000.00	46'677'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	—	46'274'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'696'573'000.00</b>	<b>1'467'920'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	7'973'323.03	7'587'676.29
<b>Gesamtvermögen des Fonds</b>	<b>1'710'283'028.15</b>	<b>1'479'063'539.12</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	66'000'000.00	159'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	189'924'812.62	24'651'244.82
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	76'000'000.00	93'000'000.00
<b>Total Passiven</b>	<b>331'924'812.62</b>	<b>276'651'244.82</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'378'358'215.53	1'202'412'294.30
Geschätzte Liquidationssteuern	-39'359'321.00	-37'532'975.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'338'998'894.53</b>	<b>1'164'879'319.30</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'341'926'152.73	1'168'470'291.51
Ausschüttung	-30'964'644.40	-26'840'848.30
Saldo der Anteilsbewegungen	—	—
Gesamterfolg	28'037'386.20	23'249'876.09
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1'338'998'894.53</b>	<b>1'164'879'319.30</b>
<b>Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile</b>		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'787'784	5'064'311
Ausgegebene Anteile	—	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
<b>Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>5'787'784</b>	<b>5'064'311</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>231.35</b>	<b>230.02</b>
<b>Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	16'092'118.86	16'073'643.86
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine
Gesamter versicherter Wert des Vermögens	995'817'886.00	877'435'036.00

# Erfolgsrechnung

	vom 01.07.2024 bis zum 31.12.2024 CHF	vom 01.07.2023 bis zum 31.12.2023 CHF
<b>Ertrag</b>		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	36'910'091.45	31'490'223.71
Aktivierte Bauzinsen	289'480.73	708'983.25
Sonstige Erträge	256'463.74	215'541.13
Auflösung der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	50'875.00	44'685.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>37'506'910.92</b>	<b>32'459'433.09</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'402'577.59	2'596'440.77
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2'485'240.74	2'001'681.02
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	479'777.60	180'597.90
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	2'173'215.47	1'989'019.33
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	1'494'045.67	1'248'512.60
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	2'425'154.56	2'076'928.55
Abschreibungen auf Grundstücken	21'189.71	6'482.85
Direkte Steuern	5'482'111.04	4'259'672.88
Schätzungs- und Prüfaufwand	93'701.58	87'030.80
Bankspesen	86'402.88	9'719.02
Publikations-, Druck- und andere Kosten	156'163.53	48'094.49
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	3'130'000.00	2'885'655.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	380'996.60	332'246.10
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	233'510.00	47'180.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>21'044'086.97</b>	<b>17'769'261.31</b>
<b>Erfolg</b>		
<b>Nettoertrag</b>	<b>16'462'823.95</b>	<b>14'690'171.78</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-547'170.63	—
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>15'915'653.32</b>	<b>14'690'171.78</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	12'121'732.88	8'559'704.31
<b>Gesamterfolg der Rechnungsperiode</b>	<b>28'037'386.20</b>	<b>23'249'876.09</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Realisierter Erfolg	15'915'653.32	14'690'171.78
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	5'556'533.43	5'507'244.02
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	12'018.77	12'018.77
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>21'484'205.52</b>	<b>20'209'434.57</b>
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	22'019'357.38	20'197'415.80
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	-535'151.86	12'018.77
<b>Total Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>21'484'205.52</b>	<b>20'209'434.57</b>

# Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
-----	-----	------	-----	---------

## Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024

### Kurzfristige Hypotheken

Fix	19'000'000.00	1.41 %	29.11.24	31.01.25
Fix	3'000'000.00	1.20 %	19.12.24	31.01.25
Fix	7'000'000.00	1.20 %	31.12.24	31.01.25
Fix	5'000'000.00	1.85 %	31.03.23	31.03.25
Fix	12'000'000.00	1.83 %	31.03.23	31.03.25
Fix	10'000'000.00	2.11 %	30.04.23	30.05.25
Fix	10'000'000.00	1.72 %	29.12.23	29.12.25
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>	<b>66'000'000.00</b>			

### Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

Fix	10'000'000.00	2.29 %	30.05.23	29.05.26
Fix	20'000'000.00	1.87 %	31.10.23	30.10.26
Fix	10'000'000.00	2.27 %	31.07.23	30.07.27
Fix	10'000'000.00	2.25 %	31.08.23	31.08.27
Fix	6'000'000.00	2.18 %	28.06.23	28.06.29
Fix	20'000'000.00	1.40 %	13.09.24	13.09.29
<b>Total Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>	<b>76'000'000.00</b>			

### Andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Kredite

Andere Kredite - Fix	50'000'000.00	1.17 %	03.10.24	03.02.25
Andere Kredite - Fix	50'000'000.00	1.22 %	25.09.24	25.03.25
Andere Kredite - Fix	60'000'000.00	1.08 %	08.11.24	25.03.25
<b>Total andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Kredite</b>	<b>160'000'000.00</b>			

### Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024

<b>302'000'000.00</b>	<b>1.45 %</b>
-----------------------	---------------

## Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte

Fix	80'000'000.00	1.99 %	28.06.24	31.07.24
Fix	78'000'000.00	1.93 %	31.07.24	13.09.24
Andere Kredite - Fix	25'000'000.00	1.75 %	25.03.24	25.09.24
Andere Kredite - Fix	25'000'000.00	1.60 %	28.06.24	25.09.24
Andere Kredite - Fix	10'000'000.00	1.58 %	10.04.24	10.10.24
Fix	53'000'000.00	1.70 %	13.09.24	31.10.24
Andere Kredite - Fix	20'000'000.00	1.55 %	08.05.24	08.11.24
Fix	9'500'000.00	1.70 %	29.10.24	08.11.24
Fix	53'000'000.00	1.70 %	31.10.24	08.11.24
Fix	19'000'000.00	1.68 %	08.11.24	29.11.24
Fix	7'000'000.00	1.45 %	04.12.24	31.12.24

# 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	—
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	31'790'732

---

## Verzeichnis der Immobilien Gesellschaften

Der Fonds Solvalor 61 besitzt keine Immobilien Gesellschaften.

# Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
<b>Vergütung an die Fondsleitung</b>		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.38 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	Keine Ausgabe
Für die Rücknahmegebühr (Art. 18 Ziff. 2)	5.00 %	Keine Rücknahmen
Für den Kauf oder Verkauf von Grundstücken (Art. 19 Ziff. 6 Lit. a)	3.00 %	2.26 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovierungen und Umbauten (Art. 19 Ziff. 6 Lit. b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsverwaltung (Art. 19 Ziff. 6 Lit. c)	6.00 %	6.00 %
<b>Vergütung an die Depotbank</b>		
Für die Verwaltung, Titelaufbewahrung, den Zahlungsverkehr und die Überwachung (Art. 19 Ziff. 2)	0.10 %	0.044 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 3)	0.50 %	0.50 %

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

## Transparente Offenlegung der Verwaltungskommissionen

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

Vertriebstätigkeiten aus dem Element «Vermarktung» der Verwaltungskommission an Vertriebstäger und Partner, um die Verkaufs- und Vermittlungsaktivitäten in Bezug auf die Fondsanteile abzudecken (Fondsvertrag Art. 19 Ziff. 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.

# Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte

Keine Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte im Berichtszeitraum.

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

Der Diskontierungszinssatz wird für jede Liegenschaft spezifisch und individuell festgelegt. Seine Plausibilität wird von den Experten entsprechend ihrer internen Marktkenntnis 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 gewichtete durchschnittliche nominale Nettodiskontsatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wurde, beträgt 4.01% (30. Juni 2024: 4.03%). Die Zinssätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 3.25% und 4.63% und sind seit dem 30. Juni 2024 unverändert.

Bei den realen Diskontsätzen liegt der gewichtete Durchschnittssatz ist von 2.90% (30. Juni 2024) auf 2.89% (31. Dezember 2024) gesunken und die Sätze für einzelne Liegenschaften lagen zwischen 2.23% und 3.59% (unverändert seit 30. Juni 2024).

Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, ist von 3.08% (30. Juni 2024) auf 3.07% (31. Dezember 2024) gesunken. Die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften lagen per 30. Juni 2024 zwischen 2.53% und 3.90% (unverändert seit 30. Juni 2024).

# 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>					
Waadt, Lausanne, Avenue Maria-Belgia 4-6	31.10.24	463'552	1'655	145	12'150'000
<b>Total Käufe</b>					<b>12'150'000</b>

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkauf- datum	Verkaufsdetails	Verkaufspreis CHF
<b>Verkäufe</b>			
Waadt, Lausanne, Avenue Sainte-Luce 9	19.07.24	STWE, 2 Gewerbeflächen und 3 Parkplätze	4'000'974
<b>Total Verkäufe</b>			<b>4'000'974</b>

Liste der während des Geschäftsjahres zwischen zwei Immobilienfonds Transaktionen, soweit diese Fonds von derselben Fondsleitung oder von einer dieser nahestehenden Fondsleitung verwaltet werden

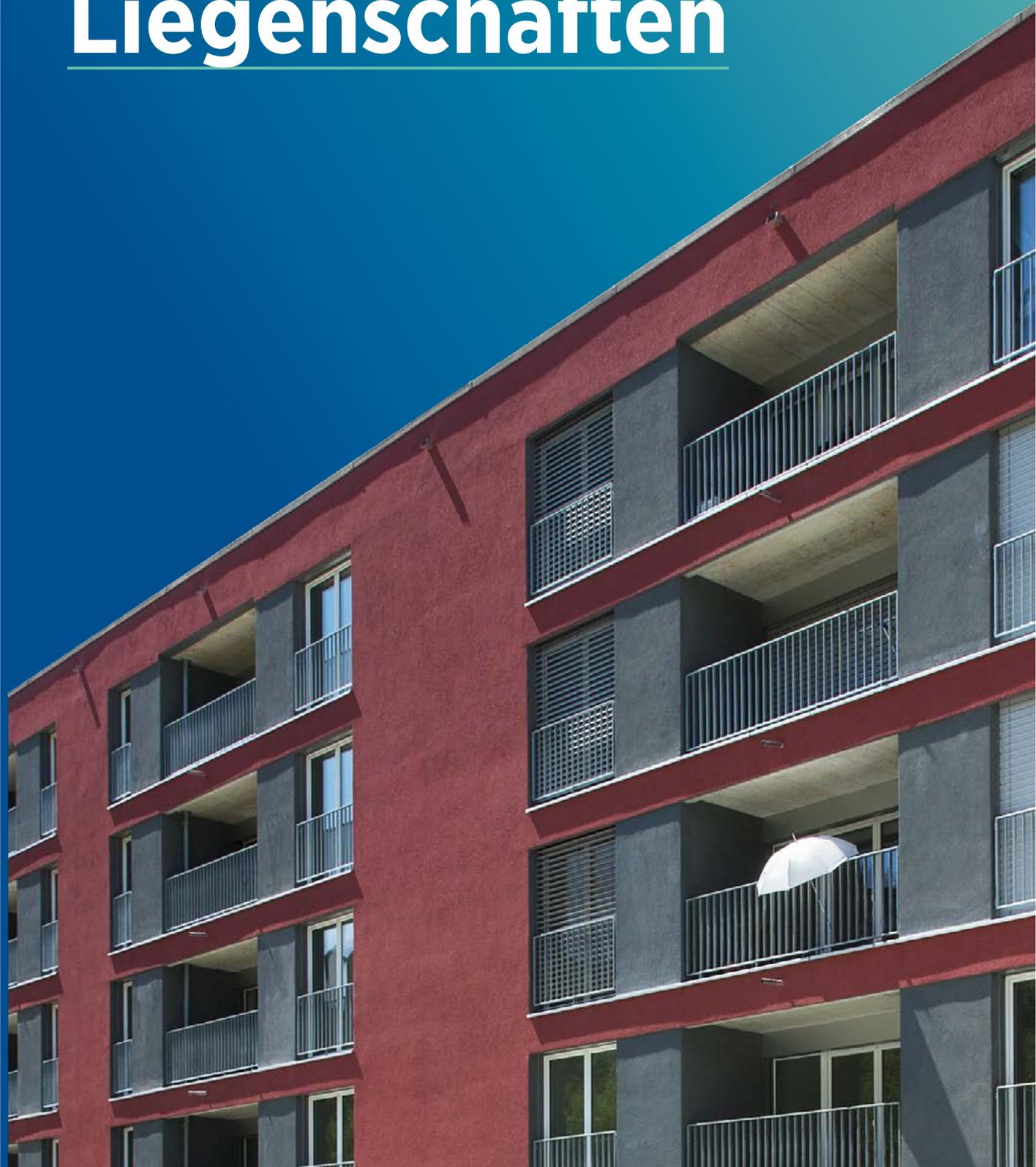
Während des Geschäftsjahres vom 1. Juli 2024 bis zum 31. Dezember 2024 wurden keine Transaktionen durchgeführt

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Halbjahresberichts sind keine Ereignisse eingetreten.

# 06

# Liegenschaften



# Zusammensetzung des Bestands

## SCHWEIZ

## Kennzahlen des Land



Wohnungen (Anz./Fläche)  
**3'385 / 256'990 m<sup>2</sup>**



Gewerbeflächen  
**13'356 m<sup>2</sup>**

Verkehrswert VW  
**1'696'573'000 CHF**

Mieterspiegel MS  
**75'762'250 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.47 %**

Leerstand Berichtsperiode\*  
**1.42 %**

Gestehungskosten GK  
**1'319'682'582 CHF**

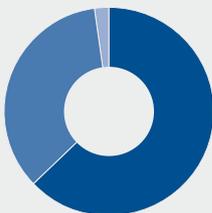
Mieteinnahmen  
**36'910'091 CHF**

Verhältnis MS/GK  
**5.74 %**

Leerstand Dezember 2024  
**1.08 %**

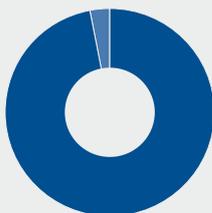
\*Diese Quote unterscheidet sich von der Mietzinsausfallrate, die auf Seite 5 (Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie) dargestellt wird, da hier werden die Mietzinsausfall in die Berechnung einbezogen.

### Aufteilung nach Makronoten<sup>•</sup> nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2024



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	<b>65 %</b>
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	<b>33 %</b>
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	<b>2 %</b>

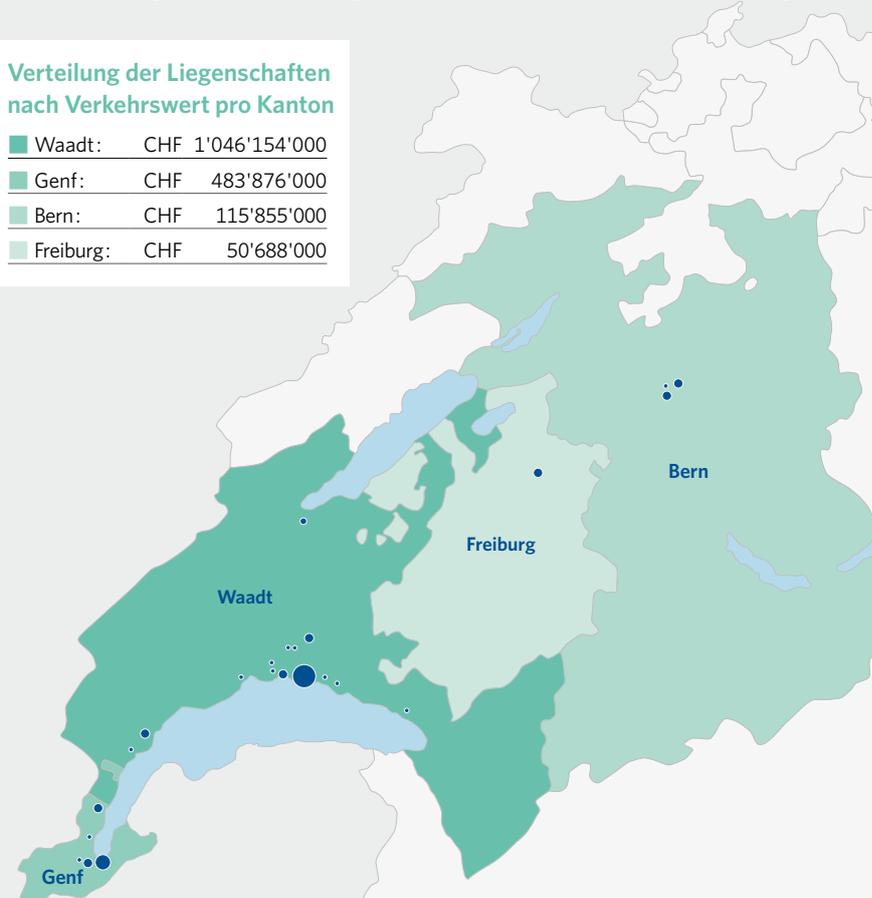
### Aufteilung nach Nutzung nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2024



■ Wohnbauten	<b>97 %</b>
■ Gebäude mit gemischter Nutzung	<b>3 %</b>

### Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

■ Waadt:	CHF 1'046'154'000
■ Genf:	CHF 483'876'000
■ Bern:	CHF 115'855'000
■ Freiburg:	CHF 50'688'000



### Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds <sup>•</sup>	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Waadt	61.66 %	1'046'154'000	4.58 %	1.61 %
Genf	28.52 %	483'876'000	4.19 %	1.19 %
Bern	6.83 %	115'855'000	4.39 %	0.93 %
Freiburg	2.99 %	50'688'000	4.92 %	0.56 %
<b>Total</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1'696'573'000</b>	<b>4.47 %</b>	<b>1.42 %</b>

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 31. Dezember 2024 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Solvalor 61.

- Makronoten, die von Wüest Partner SA entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig am 31. Dezember 2024.
- Die Wohnbauten mit Erbbaurecht, mit einem Marktwert von insgesamt CHF 58'500'000, machen 3.45 % des Fondsanteils aus.

# Liegenschaftsbestand

Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO<sub>2</sub>) [kg/m<sup>2</sup>/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/m<sup>2</sup>/Jahr] werden für ein ganzes Jahr erhoben und sind daher nicht für Liegenschaften verfügbar, die im Berichtsjahr erworben wurden. Sie werden von Signa-Terre SA zum 31.12.2023 gemäss der Methodologie SIA 2031 erstellt.

BERN		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>233/21'458 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>5'089'514 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.39 %</b>
	 Gewerbeflächen <b>77 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>2'512'530 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.16 %</b>
		Verkehrswert VW <b>115'855'000 CHF</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.66 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>98'642'631 CHF</b>	

BERN		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'070'441 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.19 %</b>
	 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>60/3'667 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>526'848 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.73 %</b>
 Gewerbeflächen <b>77 m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>20'636'000 CHF</b>	Gestehungskosten GK <b>18'665'246 CHF</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>2.02 %</b>
		Heizung <b>Gas</b>	CO <sub>2</sub> <b>B 21.83</b>
			EI <b>C 98.80</b>

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'783'320 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.89 %</b>
	 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>71/7'456 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>888'120 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.54 %</b>
 Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>45'812'000 CHF</b>	Gestehungskosten GK <b>39'267'328 CHF</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.11 %</b>
		Heizung <b>Wärmepumpe</b>	CO <sub>2</sub> <b>A 3.49</b>
		Photovoltaik-Leistung <b>91.23 kW</b>	EI <b>A 41.05</b>

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A-6B	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>789'036 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.92 %</b>
	 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>30/3'143 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>392'358 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.57 %</b>
 Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>20'135'000 CHF</b>	Gestehungskosten GK <b>17'279'031 CHF</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.65 %</b>
		Heizung <b>Wärmepumpe</b>	CO <sub>2</sub> <b>A 3.02</b>
		Photovoltaik-Leistung <b>91.22 kW</b>	EI <b>A 34.03</b>

## WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109



 Typ  
**Wohnbauten**

 Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**72/7'192 m<sup>2</sup>**

 Gewerbeflächen  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter  
Mieterspiegel MS

**1'446'717 CHF**

Mieteinnahmen

**705'204 CHF**

Verkehrswert VW

**29'272'000 CHF**

Gestehungskosten GK

**23'431'027 CHF**

Verhältnis MS/VW

**4.94 %**

Verhältnis MS/GK

**6.17 %**

 Heizung  
Gas

Leerstand Berichtsperiode

**1.48 %**

Leerstand Dezember 2024

**0.34 %**

 **B 22.38**

 **C 100.23**

**FREIBURG** Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>157/16'607 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>2'491'956 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.92 %</b>
 Gewerbeflächen <b>145 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>1'235'526 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.25 %</b>
	Verkehrswert VW <b>50'688'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.56 %</b>
	Gestehungskosten GK <b>47'502'796 CHF</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.49 %</b>

**FREIBURG** Route de Schiffenen 3 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>235'272 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.07 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.16 %</b>
 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>15/1'475 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>117'449 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.27 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.00 %</b>
 Gewerbeflächen <b>108 m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>4'636'000 CHF</b>	 Heizung <b>Fernheizung</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 13.00</b>
	Gestehungskosten GK <b>4'461'490 CHF</b>		 <b>EI D 119.16</b>

**FREIBURG** Route de Schiffenen 5 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>222'816 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.21 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>15/1'468 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>111'408 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.31 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.00 %</b>
 Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>4'280'000 CHF</b>	 Heizung <b>Fernheizung</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 13.26</b>
	Gestehungskosten GK <b>4'192'223 CHF</b>		 <b>EI D 121.01</b>

**FREIBURG** Route de Schiffenen 8, 10, 12 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>707'940 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.24 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.17 %</b>
 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>45/5'078 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>353'370 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.34 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.13 %</b>
 Gewerbeflächen <b>37 m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>13'500'000 CHF</b>	 Heizung <b>Fernheizung</b>	 <b>CO<sub>2</sub> B 13.26</b>
	Gestehungskosten GK <b>13'262'995 CHF</b>		 <b>EI D 121.88</b>

**FREIBURG** Route de Schiffenen 9, 9A, 11 



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>612'372 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.45 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>38/3'713 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>306'186 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.15 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.00 %</b>
 Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>13'747'000 CHF</b>	 Heizung <b>Fernheizung</b>	 <b>CO<sub>2</sub> A 8.57</b>
	Gestehungskosten GK <b>11'896'121 CHF</b>		 <b>EI C 78.10</b>

## FREIBURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**713'556 CHF**

Mieteinnahmen  
**347'113 CHF**

Verkehrswert VW  
**14'525'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**13'689'968 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.91 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.21 %**

Heizung  
**Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung  
**72.20 kW**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.74 %**

Leerstand Dezember 2024  
**1.60 %**

**CO<sub>2</sub> B 14.55**

**EI D 134.10**

**GENEVE** Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>916/63'876 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>20'285'425 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.19 %</b>
 Gewerbeflächen <b>2'503 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>9'896'556 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.79 %</b>
	Verkehrswert VW <b>483'876'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.19 %</b>
	Gestehungskosten GK <b>350'219'457 CHF</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>1.06 %</b>

**CAROUGE** Rue de la Filature 42



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>299'280 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>2.98 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>22/872 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>149'640 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>3.00 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.00 %</b>
 Gewerbeflächen <b>140 m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>10'050'000 CHF</b>	 Heizung <b>Gas</b>	
	Gestehungskosten GK <b>9'960'641 CHF</b>		

**GENEVE** Rue des Asters 18



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>550'529 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.54 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>38/1'707 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>275'264 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.22 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.00 %</b>
 Gewerbeflächen <b>532 m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>15'538'000 CHF</b>	 Heizung <b>Heizöl</b>	 <b>C 37.49</b>
	Gestehungskosten GK <b>13'051'987 CHF</b>		 <b>D 128.54</b>

**GENEVE** Rue des Asters 20



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>700'332 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.49 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>50/2'264 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>262'510 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.21 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.00 %</b>
 Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>15'595'000 CHF</b>	 Heizung <b>Heizöl</b>	 <b>C 37.42</b>
	Gestehungskosten GK <b>13'446'712 CHF</b>		 <b>D 128.20</b>

**GENEVE** Rue de l'Athénée 23



 Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>495'204 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.77 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
 Wohnungen (Anz./Fläche) <b>31/1'937 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>246'979 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>8.54 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.00 %</b>
 Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>10'392'000 CHF</b>	 Heizung <b>Heizöl</b>	 <b>C 31.78</b>
	Gestehungskosten GK <b>5'800'264 CHF</b>		 <b>C 107.93</b>

**GENF** Rue de l'Aubépine 12



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **13/1'051 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **281'952 CHF**

Mieteinnahmen **137'311 CHF**

Verkehrswert VW **6'126'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'203'452 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.60 %**

Verhältnis MS/GK **8.80 %**

Leerstand Berichtsperiode **1.29 %**

Leerstand Dezember 2024 **1.28 %**

Heizung Gas **B 25.80**

**D 115.47**

**GENF** Rue de Chandieu 7



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **21/1'584 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **162 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **517'836 CHF**

Mieteinnahmen **257'922 CHF**

Verkehrswert VW **9'953'000 CHF**

Gestehungskosten GK **7'337'724 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.20 %**

Verhältnis MS/GK **7.06 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.31 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.35 %**

Heizung Gas **B 25.65**

**D 115.70**

**GENF** Rue de Chandieu 9



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **14/1'408 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **114 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **486'336 CHF**

Mieteinnahmen **242'640 CHF**

Verkehrswert VW **9'410'000 CHF**

Gestehungskosten GK **6'927'243 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.17 %**

Verhältnis MS/GK **7.02 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung Gas **B 25.68**

**D 115.94**

**GENF** Quai Charles-Page 11



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **439'232 CHF**

Mieteinnahmen **217'196 CHF**

Verkehrswert VW **9'603'000 CHF**

Gestehungskosten GK **5'063'880 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.57 %**

Verhältnis MS/GK **8.67 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung Gas **C 30.37**

**D 136.04**

**GENF** Quai Charles-Page 17



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **433'524 CHF**

Mieteinnahmen **215'781 CHF**

Verkehrswert VW **9'836'000 CHF**

Gestehungskosten GK **5'269'602 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.41 %**

Verhältnis MS/GK **8.23 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung Gas **C 30.23**

**D 135.06**

**GENF** Chemin de la Chevillarde 16, 16A-16B



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **33/2'850 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **990'792 CHF**

Mieteinnahmen **488'634 CHF**

Verkehrswert VW **22'065'000 CHF**

Gestehungskosten GK **13'180'479 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.49 %**

Verhältnis MS/GK **7.52 %**

Leerstand Berichtsperiode **1.15 %**

Leerstand Dezember 2024 **1.15 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 19.58**

**EI C 89.45**

**GENF** Rue Guye 1, 3, 5, 7



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **114/6'410 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **2'198'700 CHF**

Mieteinnahmen **1'092'815 CHF**

Verkehrswert VW **76'525'000 CHF**

Gestehungskosten GK **72'340'556 CHF**

Verhältnis MS/VW **2.87 %**

Verhältnis MS/GK **3.04 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.34 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.24 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> C 27.14**

Photovoltaik-Leistung **EI D 124.83**

**96.43 kW**

**GENF** Rue de la Maladière 9



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **628'034 CHF**

Mieteinnahmen **304'137 CHF**

Verkehrswert VW **12'878'000 CHF**

Gestehungskosten GK **7'546'901 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.88 %**

Verhältnis MS/GK **8.32 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 28.89**

**EI C 98.37**

**GENF** Route de Malagnou 4



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **16/2'048 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **48 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **576'828 CHF**

Mieteinnahmen **285'037 CHF**

Verkehrswert VW **12'970'000 CHF**

Gestehungskosten GK **7'258'137 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.45 %**

Verhältnis MS/GK **7.95 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.45 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 17.75**

**EI C 79.97**

**GENF** Route de Malagnou 8



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen **179 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **563'520 CHF**

Mieteinnahmen **281'760 CHF**

Verkehrswert VW **12'730'000 CHF**

Gestehungskosten GK **7'898'364 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.43 %**

Verhältnis MS/GK **7.13 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 21.88**

**EI C 97.93**

**GENF** Rue Marignac 1, 3

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche)  
**43/3'497 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'156'716 CHF**

Mieteinnahmen  
**559'767 CHF**

Verkehrswert VW  
**24'550'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**17'075'202 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.71 %**

Verhältnis MS/GK **6.77 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> B 20.99**

**EI C 92.97**

Leerstand Berichtsperiode  
**3.25 %**

Leerstand Dezember 2024  
**1.66 %**

**GENF** Rue Micheli-du-Crest 1

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche)  
**11/1'322 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen 197 m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**488'676 CHF**

Mieteinnahmen  
**230'357 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'766'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'934'992 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.00 %**

Verhältnis MS/GK **12.42 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 28.72**

**EI D 127.58**

Leerstand Berichtsperiode  
**5.52 %**

Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

**GENF** Rue de l'Orangerie 6

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche)  
**19/1'087 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**301'224 CHF**

Mieteinnahmen  
**146'796 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'956'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'484'444 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.06 %**

Verhältnis MS/GK **6.72 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> B 26.04**

**EI D 116.23**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.91 %**

Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

**GENF** Avenue Peschier 20

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche)  
**28/2'037 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**598'728 CHF**

Mieteinnahmen  
**297'940 CHF**

Verkehrswert VW  
**16'209'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**15'437'544 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.69 %**

Verhältnis MS/GK **3.88 %**

---

Heizung  
**Gas**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.33 %**

Leerstand Dezember 2024  
**0.18 %**

**GENF** Avenue Peschier 22

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche)  
**28/1'959 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**888'768 CHF**

Mieteinnahmen  
**439'237 CHF**

Verkehrswert VW  
**19'777'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**10'765'504 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.49 %**

Verhältnis MS/GK **8.26 %**

---

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> B 25.36**

**EI D 113.09**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.26 %**

Leerstand Dezember 2024  
**0.34 %**

**GENÈVE** Rue des Voisins 5



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen **148 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **551'916 CHF**

Mieteinnahmen **271'038 CHF**

Verkehrswert VW **17'280'000 CHF**

Gestehungskosten GK **13'524'961 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.19 %**

Verhältnis MS/GK **4.08 %**

Heizung **Gas**

Leerstand Berichtsperiode **1.22 %**

Leerstand Dezember 2024 **1.48 %**

CO<sub>2</sub> **B 24.47**

EI **C 110.82**

**GRAND-LANCY** Chemin des Palettes 13



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **22/2'398 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **- m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **617'916 CHF**

Mieteinnahmen **284'486 CHF**

Verkehrswert VW **8'962'000 CHF**

Gestehungskosten GK **7'793'274 CHF**

Verhältnis MS/VW **6.89 %**

Verhältnis MS/GK **7.93 %**

Heizung **Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode **7.65 %**

Leerstand Dezember 2024 **7.57 %**

CO<sub>2</sub> **B 20.14**

EI **D 138.10**

**GRAND-SACONNEX** Chemin des Fins 13



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **12/993 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **- m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **461'076 CHF**

Mieteinnahmen **227'088 CHF**

Verkehrswert VW **9'908'000 CHF**

Gestehungskosten GK **5'006'112 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.65 %**

Verhältnis MS/GK **9.21 %**

Heizung **Gas**

Leerstand Berichtsperiode **1.50 %**

Leerstand Dezember 2024 **1.50 %**

CO<sub>2</sub> **B 22.29**

EI **C 100.88**

**PETIT-LANCY** Chemin du Bac 10, 12, 14 / Avenue du Petit-Lancy 27, 29



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **148/9'613 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **931 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **2'924'560 CHF**

Mieteinnahmen **1'446'060 CHF**

Verkehrswert VW **68'721'000 CHF**

Gestehungskosten GK **38'741'145 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.26 %**

Verhältnis MS/GK **7.55 %**

Heizung **Gas**

Photovoltaik-Leistung **80.80 kW**

Leerstand Berichtsperiode **0.69 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.63 %**

CO<sub>2</sub> **B 24.11**

EI **D 111.40**

**PETIT-LANCY** Avenue du Petit-Lancy 31, 31B



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **24/1'709 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **- m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **420'403 CHF**

Mieteinnahmen **210'158 CHF**

Verkehrswert VW **8'449'000 CHF**

Gestehungskosten GK **7'512'533 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.98 %**

Verhältnis MS/GK **5.60 %**

Heizung **Gas**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

CO<sub>2</sub> **C 26.82**

EI **D 122.08**

**PETIT-SACONNEX**

Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**22/2'031 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
 - m<sup>2</sup>

Annualisierter  
 Mieterspiegel MS  
**812'608 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**387'719 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**21'225'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**18'070'715 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**3.83 %** **4.60 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2024  
**4.50 %** **8.23 %**

Heizung  
**Gas** **CO<sub>2</sub> B 24.43**  
**EI C 110.62**

**VERSOIX**

Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**34/2'787 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
 - m<sup>2</sup>

Annualisierter  
 Mieterspiegel MS  
**815'204 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**402'352 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**17'244'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**13'904'418 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**4.73 %** **1.22 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2024  
**5.86 %** **1.32 %**

Heizung  
**Gas** **CO<sub>2</sub> B 20.87**  
 Photovoltaik-Leistung  
**62.20 kW** **EI C 95.53**

**VERSOIX**

Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**16/1'495 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
 - m<sup>2</sup>

Annualisierter  
 Mieterspiegel MS  
**477'972 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**238'086 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**10'411'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**7'719'407 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**4.59 %** **0.38 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2024  
**6.19 %** **0.38 %**

Heizung  
**Gas** **CO<sub>2</sub> B 21.43**  
 Photovoltaik-Leistung  
**62.20 kW** **EI C 99.55**

**VERSOIX**

Route de Sauvigny 23, 25, 27, 29, 31



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**30/2'142 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
**52 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
 Mieterspiegel MS  
**607'560 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**297'848 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**11'747'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**7'963'266 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**5.17 %** **1.27 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2024  
**7.63 %** **1.65 %**

Heizung  
**Gas** **CO<sub>2</sub> C 27.08**  
**EI D 120.98**

WAADT		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>2'079/155'049 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>47'895'355 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.58 %</b>
	Gewerbeflächen <b>10'631 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>23'265'480 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.82 %</b>
		Verkehrswert VW <b>1'046'154'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.61 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>823'317'697 CHF</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>1.16 %</b>

CHAVANNES-PRÈS-RENEIS		Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 24	
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'592'508 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.61 %</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>80/5'822 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>786'115 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>9.70 %</b>
	Gewerbeflächen <b>597 m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>28'392'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.00 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>16'410'129 CHF</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>1.96 %</b>
		Heizung <b>Heizöl</b>	CO <sub>2</sub> <b>D 41.12</b>
			EI <b>D 141.73</b>

CHAVANNES-PRÈS-RENEIS		Avenue de Préfaully 25B-25C	
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>899'904 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.64 %</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>45/3'504 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>441'244 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>6.82 %</b>
	Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>15'944'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.69 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>13'189'241 CHF</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.73 %</b>
		Heizung <b>Gas</b>	CO <sub>2</sub> <b>B 22.15</b>
			EI <b>C 101.05</b>

CLARENS		Rue de Jaman 1, 3 / Rue William-Thomi 2	
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>404'160 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.44 %</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>21/1'721 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>196'903 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>3.08 %</b>
	Gewerbeflächen <b>366 m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>11'762'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.17 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>13'131'454 CHF</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.42 %</b>
		Heizung <b>Gas</b>	

ECUBLENS		Route du Bois 8	
	Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>421'680 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.77 %</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>27/1'436 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>210'392 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.50 %</b>
	Gewerbeflächen <b>203 m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>11'173'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
		Gestehungskosten GK <b>9'372'074 CHF</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.00 %</b>
		Heizung <b>Fernheizung</b>	CO <sub>2</sub> <b>B 12.55</b>
			EI <b>D 114.37</b>

**GLAND** Chemin de Ruttet 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche)  
**84/6'214 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**1'676'748 CHF**

Mieteinnahmen  
**832'835 CHF**

Verkehrswert VW  
**32'522'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**21'777'826 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.16 %**

Verhältnis MS/GK **7.70 %**

Heizung **Gas**

Leerstand Berichtsperiode **0.57 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.35 %**

**CO<sub>2</sub> B 24.25**

**EI C 109.69**

**LA TOUR-DE-PEILZ** Chemin de Vassin 38,40

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche)  
**24/1'584 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **130 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**403'488 CHF**

Mieteinnahmen  
**193'385 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'497'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**6'703'575 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.75 %**

Verhältnis MS/GK **6.02 %**

Heizung **Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode **3.62 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.45 %**

**CO<sub>2</sub> B 24.62**

**EI C 84.67**

**LAUSANNE** Route Aloys-Fauquez 87, 87bis, 87ter

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche)  
**28/2'354 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **509 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**708'038 CHF**

Mieteinnahmen  
**351'698 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'752'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'889'360 CHF**

Verhältnis MS/VW **6.02 %**

Verhältnis MS/GK **7.97 %**

Heizung **Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode **0.07 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

**CO<sub>2</sub> A 10.84**

**EI C 97.03**

**LAUSANNE** Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche)  
**28/2'433 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**903'204 CHF**

Mieteinnahmen  
**430'749 CHF**

Verkehrswert VW  
**17'585'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**14'017'323 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.14 %**

Verhältnis MS/GK **6.44 %**

Heizung **Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode **0.48 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.12 %**

**CO<sub>2</sub> A 7.74**

**EI B 69.36**

**LAUSANNE** Avenue de Bethusy 26

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche)  
**14/1'432 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**374'976 CHF**

Mieteinnahmen  
**185'356 CHF**

Verkehrswert VW  
**7'230'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'216'958 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.19 %**

Verhältnis MS/GK **8.89 %**

Heizung **Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

**CO<sub>2</sub> A 8.31**

**EI B 75.39**

📍 Liegenschaft mit Erbbaurecht

**LAUSANNE** Chemin de Chandieu 22



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **33/1'745 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **143 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **542'083 CHF**

Mieteinnahmen **268'005 CHF**

Verkehrswert VW **14'922'000 CHF**

Gestehungskosten GK **10'970'975 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.63 %**

Verhältnis MS/GK **4.94 %**

Heizung **Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode **0.70 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

CO<sub>2</sub> **C 27.53**

EI **C 93.82**

**LAUSANNE** Avenue de Cour 21, 23



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **34/2'076 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **- m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **700'284 CHF**

Mieteinnahmen **348'385 CHF**

Verkehrswert VW **14'831'000 CHF**

Gestehungskosten GK **10'447'160 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.72 %**

Verhältnis MS/GK **6.70 %**

Heizung **Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

CO<sub>2</sub> **A 5.64**

EI **B 51.99**

**LAUSANNE** Avenue Edouard-Dapples 34A-34G



Typ **Gemischte Bauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **3/366 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **599 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **246'408 CHF**

Mieteinnahmen **123'068 CHF**

Verkehrswert VW **4'467'000 CHF**

Gestehungskosten GK **2'714'787 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.52 %**

Verhältnis MS/GK **9.08 %**

Heizung **Gas**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

CO<sub>2</sub> **C 23.23**

EI **C 102.99**

**LAUSANNE** Avenue de Fantaisie 6



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **15/1'196 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **48 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **335'748 CHF**

Mieteinnahmen **165'614 CHF**

Verkehrswert VW **6'206'000 CHF**

Gestehungskosten GK **4'622'230 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.41 %**

Verhältnis MS/GK **7.26 %**

Heizung **Gas**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

CO<sub>2</sub> **C 31.88**

EI **D 142.14**

**LAUSANNE** Avenue Floréal 1



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **13/1'117 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **- m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **279'984 CHF**

Mieteinnahmen **139'386 CHF**

Verkehrswert VW **5'344'000 CHF**

Gestehungskosten GK **4'356'256 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.24 %**

Verhältnis MS/GK **6.43 %**

Heizung **Gas**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

**LAUSANNE** Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **36/2'992 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **- m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **841'740 CHF**

Mieteinnahmen **420'870 CHF**

Verkehrswert VW **19'560'000 CHF**

Gestehungskosten GK **13'587'228 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.30 %**

Verhältnis MS/GK **6.20 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 22.13**

**EI C 100.75**

**LAUSANNE** Avenue Floréal 14



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **15/1'263 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **- m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **344'124 CHF**

Mieteinnahmen **170'142 CHF**

Verkehrswert VW **8'697'000 CHF**

Gestehungskosten GK **5'563'713 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.96 %**

Verhältnis MS/GK **6.19 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.61 %**

Leerstand Dezember 2024 **1.50 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> C 30.77**

**EI D 136.80**

**LAUSANNE** Avenue William-Fraisse 12



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen **476 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **459'060 CHF**

Mieteinnahmen **228'348 CHF**

Verkehrswert VW **9'437'000 CHF**

Gestehungskosten GK **5'503'403 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.86 %**

Verhältnis MS/GK **8.34 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.35 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.52 %**

Heizung **Fernheizung**

**CO<sub>2</sub> A 10.18**

**EI C 93.20**

**LAUSANNE** Avenue de France 80



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen **110 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **194'352 CHF**

Mieteinnahmen **97'124 CHF**

Verkehrswert VW **3'641'000 CHF**

Gestehungskosten GK **2'695'505 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.34 %**

Verhältnis MS/GK **7.21 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 40.83**

**EI D 138.29**

**LAUSANNE** Avenue de France 87



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen **- m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **286'812 CHF**

Mieteinnahmen **128'375 CHF**

Verkehrswert VW **5'637'000 CHF**

Gestehungskosten GK **4'190'747 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.09 %**

Verhältnis MS/GK **6.84 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.66 %**

Leerstand Dezember 2024 **1.46 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 22.75**

**EI C 103.96**

LAUSANNE Rue Jean-Louis Galliard 2



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen  
**149 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**257'400 CHF**

Mieteinnahmen  
**127'064 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'686'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**1'942'960 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.49 %** Leerstand Berichtsperiode **1.09 %**

Verhältnis MS/GK **13.25 %** Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung  
**Gas**

**CO<sub>2</sub> C 27.37**

**EI D 122.49**

LAUSANNE Avenue de la Gare 36



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**16/1'019 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen  
**110 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**336'384 CHF**

Mieteinnahmen  
**166'661 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'046'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**2'682'211 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.56 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **12.54 %** Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 31.32**

**EI C 106.52**

LAUSANNE Avenue de la Gare 38



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**15/820 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen  
**86 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**285'216 CHF**

Mieteinnahmen  
**141'166 CHF**

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

Gestehungskosten GK  
**2'383'403 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.69 %** Leerstand Berichtsperiode **0.31 %**

Verhältnis MS/GK **11.97 %** Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 31.50**

**EI C 107.80**

LAUSANNE Avenue de la Gare 40



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**31/1'659 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**529'620 CHF**

Mieteinnahmen  
**257'365 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'776'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'249'575 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.42 %** Leerstand Berichtsperiode **0.54 %**

Verhältnis MS/GK **12.46 %** Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 32.22**

**EI C 112.93**

LAUSANNE Avenue de la Gare 42



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**27/1'515 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**441'228 CHF**

Mieteinnahmen  
**218'990 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'220'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'564'850 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.37 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **12.38 %** Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 31.32**

**EI C 106.55**

LAUSANNE Boulevard de Grancy 20



Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**18/2'288 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen  
**663 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**726'708 CHF**

Mieteinnahmen  
**362'364 CHF**

Verkehrswert VW  
**14'490'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'564'886 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.02 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **9.61 %** Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung  
**Gas** **CO<sub>2</sub> D 42.27**

**EI F 188.17**

LAUSANNE Boulevard de Grancy 47, 49



Typ  
**Gemischte Bauten**

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

Gewerbeflächen  
**1'174 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**825'744 CHF**

Mieteinnahmen  
**411'735 CHF**

Verkehrswert VW  
**17'440'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**11'808'579 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.73 %** Leerstand Berichtsperiode **0.04 %**

Verhältnis MS/GK **6.99 %** Leerstand Dezember 2024 **0.04 %**

Heizung  
**Fernheizung** **CO<sub>2</sub> B 11.95**

**EI C 109.29**

LAUSANNE Rue de la Grotte 5



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen  
**60 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**565'392 CHF**

Mieteinnahmen  
**278'722 CHF**

Verkehrswert VW  
**13'120'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'977'945 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.31 %** Leerstand Berichtsperiode **0.95 %**

Verhältnis MS/GK **7.09 %** Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung  
**Fernheizung** **CO<sub>2</sub> A 7.34**

**EI B 66.14**

LAUSANNE Rue de la Grotte 7



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**494'820 CHF**

Mieteinnahmen  
**245'176 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'290'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'021'179 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.38 %** Leerstand Berichtsperiode **0.06 %**

Verhältnis MS/GK **7.05 %** Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung  
**Fernheizung** **CO<sub>2</sub> A 7.55**

**EI B 67.60**

LAUSANNE Rue de la Grotte 9



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**441'744 CHF**

Mieteinnahmen  
**218'110 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'130'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**6'314'924 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.36 %** Leerstand Berichtsperiode **0.82 %**

Verhältnis MS/GK **7.00 %** Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung  
**Fernheizung** **CO<sub>2</sub> A 7.47**

**EI B 67.04**

Liegenschaft mit Erbbaurecht

**LAUSANNE** Avenue de Jurigoz 4



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **267'744 CHF**

Mieteinnahmen **133'634 CHF**

Verkehrswert VW **4'630'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'758'586 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.78 %**

Verhältnis MS/GK **7.12 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> C 37.33**

**EI E 168.88**

**LAUSANNE** Avenue Juste-Olivier 19



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **305'376 CHF**

Mieteinnahmen **152'322 CHF**

Verkehrswert VW **6'524'000 CHF**

Gestehungskosten GK **4'282'412 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.68 %**

Verhältnis MS/GK **7.13 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 25.17**

**EI D 112.26**

**LAUSANNE** Passage du Liseron 1A-1F



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **298'500 CHF**

Mieteinnahmen **149'004 CHF**

Verkehrswert VW **6'375'000 CHF**

Gestehungskosten GK **5'046'447 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.68 %**

Verhältnis MS/GK **5.92 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 14.60**

**EI B 65.50**

**LAUSANNE** Chemin François-de-Lucinge 2



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **21/1'861 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **559'980 CHF**

Mieteinnahmen **267'054 CHF**

Verkehrswert VW **12'050'000 CHF**

Gestehungskosten GK **4'995'742 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.65 %**

Verhältnis MS/GK **11.21 %**

Leerstand Berichtsperiode **4.22 %**

Leerstand Dezember 2024 **5.84 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 32.73**

**EI C 111.12**

**LAUSANNE** Avenue Marc-Dufour 1



Typ **Gemischte Bauten**

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

Gewerbeflächen **260 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **238'104 CHF**

Mieteinnahmen **118'021 CHF**

Verkehrswert VW **4'407'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'078'100 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.40 %**

Verhältnis MS/GK **7.74 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.47 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 49.02**

**EI E 166.03**

● Liegenschaft mit Erbbaurecht

**LAUSANNE** Avenue Maria-Belgia 4, 6



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **24/1'655 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **145 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **463'552 CHF**

Mieteinnahmen **115'348 CHF**

Verkehrswert VW **12'820'000 CHF**

Gestehungskosten GK **12'956'300 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.62 %**

Verhältnis MS/GK **3.58 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.47 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.47 %**

Heizung **Gas**

**LAUSANNE** Avenue de Mon-Loisir 5



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen **- m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **156'280 CHF**

Mieteinnahmen **77'797 CHF**

Verkehrswert VW **2'981'000 CHF**

Gestehungskosten GK **1'460'800 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.24 %**

Verhältnis MS/GK **10.70 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> C 27.31**

**EI D 121.84**

**LAUSANNE** Avenue d'Ouchy 64



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen **148 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **724'812 CHF**

Mieteinnahmen **344'390 CHF**

Verkehrswert VW **13'388'000 CHF**

Gestehungskosten GK **9'124'267 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.41 %**

Verhältnis MS/GK **7.94 %**

Leerstand Berichtsperiode **4.89 %**

Leerstand Dezember 2024 **5.86 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 34.81**

**EI D 119.13**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 1, 3



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen **- m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **269'184 CHF**

Mieteinnahmen **134'136 CHF**

Verkehrswert VW **5'162'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'648'453 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.21 %**

Verhältnis MS/GK **7.38 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 32.17**

**EI C 115.19**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 5, 7



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **11/807 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **- m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **238'896 CHF**

Mieteinnahmen **119'182 CHF**

Verkehrswert VW **4'564'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'113'910 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.23 %**

Verhältnis MS/GK **7.67 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.04 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 40.92**

**EI D 140.28**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 9, 11



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **225'960 CHF**

Mieteinnahmen **112'176 CHF**

Verkehrswert VW **4'273'000 CHF**

Gestehungskosten GK **2'880'959 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.29 %**

Verhältnis MS/GK **7.84 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 32.10**

**EI C 112.89**

**LAUSANNE** Chemin des Platanes 13, 15



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **222'744 CHF**

Mieteinnahmen **110'700 CHF**

Verkehrswert VW **4'339'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'058'693 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.13 %**

Verhältnis MS/GK **7.28 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 35.60**

**EI D 122.59**

**LAUSANNE** Avenue Rambert 14



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **159'900 CHF**

Mieteinnahmen **56'950 CHF**

Verkehrswert VW **2'990'000 CHF**

Gestehungskosten GK **1'331'137 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.35 %**

Verhältnis MS/GK **12.01 %**

Leerstand Berichtsperiode **28.23 %**

Leerstand Dezember 2024 **30.99 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 40.45**

**EI D 136.22**

**LAUSANNE** Avenue Rambert 18



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **143'820 CHF**

Mieteinnahmen **65'210 CHF**

Verkehrswert VW **2'590'000 CHF**

Gestehungskosten GK **2'117'712 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.55 %**

Verhältnis MS/GK **6.79 %**

Leerstand Berichtsperiode **8.81 %**

Leerstand Dezember 2024 **8.76 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 47.89**

**EI E 162.58**

**LAUSANNE** Chemin du Reposoir 10



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **275'064 CHF**

Mieteinnahmen **134'301 CHF**

Verkehrswert VW **4'755'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'454'091 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.78 %**

Verhältnis MS/GK **7.96 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.52 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 49.55**

**EI E 168.51**

**LAUSANNE** Chemin du Reposoir 14B



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **203'268 CHF**

Mieteinnahmen **100'939 CHF**

Verkehrswert VW **3'670'000 CHF**

Gestehungskosten GK **2'936'042 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.54 %**

Verhältnis MS/GK **6.92 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> D 46.55**

**EI E 159.34**

**LAUSANNE** Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen **355 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **581'832 CHF**

Mieteinnahmen **289'957 CHF**

Verkehrswert VW **11'952'000 CHF**

Gestehungskosten GK **9'064'687 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.87 %**

Verhältnis MS/GK **6.42 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung **53.25 kW**

**CO<sub>2</sub> A 11.50**

**EI C 105.33**

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 6



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **15/729 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **223'836 CHF**

Mieteinnahmen **110'660 CHF**

Verkehrswert VW **4'165'000 CHF**

Gestehungskosten GK **1'960'854 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.37 %**

Verhältnis MS/GK **11.42 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 27.81**

**EI C 94.07**

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 8



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **20/1'126 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **348'780 CHF**

Mieteinnahmen **170'686 CHF**

Verkehrswert VW **6'370'000 CHF**

Gestehungskosten GK **2'494'429 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.48 %**

Verhältnis MS/GK **13.98 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Heizöl**

**CO<sub>2</sub> C 27.86**

**EI C 94.43**

**LAUSANNE** Avenue Sainte-Luce 9



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **40/3'152 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **1'408'200 CHF**

Mieteinnahmen **556'335 CHF**

Verkehrswert VW **35'210'000 CHF**

Gestehungskosten GK **34'855'201 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.00 %**

Verhältnis MS/GK **4.04 %**

Leerstand Berichtsperiode **17.66 %**

Leerstand Dezember 2024 **8.07 %**

Heizung **Wärmepumpe**

Photovoltaik-Leistung **68.00 kW**

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 12



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen**  
(Anz./Fläche)  
29/1'472 m<sup>2</sup>

**Gewerbeflächen**  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**483'456 CHF**

Mieteinnahmen  
**237'053 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'639'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'948'368 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.54 %**

Verhältnis MS/GK **5.40 %**

Heizung **Heizöl** **CO<sub>2</sub> B 24.45**

Photovoltaik-Leistung **26.00 kW** **EI C 83.53**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.06 %**

Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 14



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen**  
(Anz./Fläche)  
26/1'390 m<sup>2</sup>

**Gewerbeflächen**  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**430'264 CHF**

Mieteinnahmen  
**212'117 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'710'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'022'586 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.94 %**

Verhältnis MS/GK **6.13 %**

Heizung **Heizöl** **CO<sub>2</sub> C 36.58**

**EI D 124.64**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.00 %**

Leerstand Dezember 2024  
**0.00 %**

**LAUSANNE** Avenue Victor-Ruffly 75



**Typ**  
Wohnbauten

**Wohnungen**  
(Anz./Fläche)  
17/1'080 m<sup>2</sup>

**Gewerbeflächen**  
69 m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**368'640 CHF**

Mieteinnahmen  
**171'780 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'671'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'587'689 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.81 %**

Verhältnis MS/GK **4.29 %**

Heizung **Fernheizung** **CO<sub>2</sub> A 4.53**

Photovoltaik-Leistung **16.81 kW** **EI B 82.53**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.71 %**

Leerstand Dezember 2024  
**0.29 %**

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Chemin des Champs-Meunier 1, 3, 5



**Typ**  
Wohnbauten

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

**Gewerbeflächen**  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**821'328 CHF**

Mieteinnahmen  
**405'965 CHF**

Verkehrswert VW  
**17'167'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**14'214'107 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.78 %**

Verhältnis MS/GK **5.78 %**

Heizung **Pellets** **CO<sub>2</sub> A 4.53**

**EI B 82.53**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.67 %**

Leerstand Dezember 2024  
**0.70 %**

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Chemin des Champs-Meunier 7, 9



**Typ**  
Wohnbauten

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

**Gewerbeflächen**  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS  
**618'444 CHF**

Mieteinnahmen  
**300'413 CHF**

Verkehrswert VW  
**12'496'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**10'232'494 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.95 %**

Verhältnis MS/GK **6.04 %**

Heizung **Pellets** **CO<sub>2</sub> A 5.57**

**EI C 98.72**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.52 %**

Leerstand Dezember 2024  
**2.44 %**

**LE MONT-SUR-LAUSANNE** Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'524'972 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.74 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.13 %</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>47/4'715 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>756'283 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.57 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.09 %</b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Verkehrswert VW <b>32'146'000 CHF</b>	Heizung <b>Pellets</b>	<b>A 4.22</b>
		Gestehungskosten GK <b>27'357'289 CHF</b>	Photovoltaik-Leistung <b>107.63 kW</b>	<b>B 77.20</b>

**LUTRY** Chemin des Toises 3

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>536'316 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.24 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.36 %</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>30/1'796 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>264'283 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>12.55 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>2.14 %</b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Verkehrswert VW <b>10'239'000 CHF</b>	Heizung <b>Heizöl</b>	<b>C 36.50</b>
		Gestehungskosten GK <b>4'272'514 CHF</b>	Photovoltaik-Leistung <b>107.63 kW</b>	<b>D 124.98</b>

**MORGES** Rue Dr. Yersin 5

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>227'976 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.23 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>10/894 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>113'020 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>6.84 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.00 %</b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Verkehrswert VW <b>4'359'000 CHF</b>	Heizung <b>Gas</b>	<b>B 18.24</b>
		Gestehungskosten GK <b>3'330'831 CHF</b>	Photovoltaik-Leistung <b>22.76 kW</b>	<b>B 86.05</b>

**MORGES** Rue Dr. Yersin 7

	Typ <b>Wohnbauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>224'628 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.11 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.15 %</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>10/842 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>110'809 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>7.73 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.37 %</b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>	Verkehrswert VW <b>4'399'000 CHF</b>	Heizung <b>Gas</b>	<b>B 18.48</b>
		Gestehungskosten GK <b>2'904'592 CHF</b>	Photovoltaik-Leistung <b>22.76 kW</b>	<b>B 87.75</b>

**MORGES** Rue Dr. Yersin 9

	Typ <b>Gemischte Bauten</b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>346'908 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.24 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.10 %</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>9/871 m<sup>2</sup></b>	Mieteinnahmen <b>173'017 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>6.70 %</b>	Leerstand Dezember 2024 <b>0.62 %</b>
	Gewerbeflächen <b>535 m<sup>2</sup></b>	Verkehrswert VW <b>6'616'000 CHF</b>	Heizung <b>Gas</b>	<b>B 17.79</b>
		Gestehungskosten GK <b>5'180'174 CHF</b>	Photovoltaik-Leistung <b>22.75 kW</b>	<b>B 82.83</b>

**MORGES** Rue Dr. Yersin 11



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **371'448 CHF**

Mieteinnahmen **184'332 CHF**

Verkehrswert VW **7'779'000 CHF**

Gestehungskosten GK **4'933'986 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.78 %**

Verhältnis MS/GK **7.53 %**

Heizung **Gas**

Photovoltaik-Leistung **22.75 kW**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

**CO<sub>2</sub> B 18.01**

**EI B 84.42**

**NYON** Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen **164 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **1'937'520 CHF**

Mieteinnahmen **953'490 CHF**

Verkehrswert VW **59'160'000 CHF**

Gestehungskosten GK **58'512'197 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.28 %**

Verhältnis MS/GK **3.31 %**

Heizung **Gas**

Leerstand Berichtsperiode **1.52 %**

Leerstand Dezember 2024 **1.44 %**

**CO<sub>2</sub> B 17.03**

**EI B 78.78**

**NYON** Quartier de la Levratte 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **308/23'998 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **1'971 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **6'586'626 CHF**

Mieteinnahmen **3'266'414 CHF**

Verkehrswert VW **150'500'000 CHF**

Gestehungskosten GK **148'957'421 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.38 %**

Verhältnis MS/GK **4.42 %**

Heizung **Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode **0.54 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.37 %**

**NYON** Allée de la Petite-Prairie 16, 18



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **61/5'113 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen **1'446 m<sup>2</sup>**

Annualisierter Mieterspiegel MS **2'449'320 CHF**

Mieteinnahmen **1'151'155 CHF**

Verkehrswert VW **74'847'000 CHF**

Gestehungskosten GK **72'984'945 CHF**

Verhältnis MS/VW **3.27 %**

Verhältnis MS/GK **3.36 %**

Heizung **Gas**

Photovoltaik-Leistung **72.80 kW**

Leerstand Berichtsperiode **5.44 %**

Leerstand Dezember 2024 **5.32 %**

**CO<sub>2</sub> B 15.80**

**EI B 73.31**

**NYON** Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **390'852 CHF**

Mieteinnahmen **194'817 CHF**

Verkehrswert VW **7'775'000 CHF**

Gestehungskosten GK **5'351'706 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.03 %**

Verhältnis MS/GK **7.30 %**

Heizung **Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

**CO<sub>2</sub> C 32.38**

**EI E 144.10**

**NYON**

Route de Saint-Cergue 4B



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**20/1'263 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
**115 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
 Mieterspiegel MS  
**385'680 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**190'617 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**7'763'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**4'652'250 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**4.97 %** **0.14 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2024  
**8.29 %** **0.28 %**

Heizung  
**Gas**

**B 15.64**

**B 71.26**

**PRILLY**

Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**28/1'727 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
 Mieterspiegel MS  
**478'396 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**236'196 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**9'905'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**6'743'973 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**4.83 %** **0.93 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2024  
**7.09 %** **0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

**C 32.31**

**C 110.06**

**PRILLY**

Chemin du Platane 5



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**17/1'055 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
 Mieterspiegel MS  
**301'428 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**150'321 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**5'694'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**3'994'818 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**5.29 %** **0.00 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2024  
**7.55 %** **0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

**C 40.09**

**D 136.92**

**PRILLY**

Chemin du Platane 6



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**24/1'938 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
 Mieterspiegel MS  
**584'088 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**287'597 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**12'480'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**8'404'287 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**4.68 %** **0.90 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2024  
**6.95 %** **0.62 %**

Heizung  
**Gas**

**B 20.46**

Photovoltaik-Leistung  
**52.50 kW**

**C 92.24**

**PULLY**

Chemin du Fau-Blanc 3, 5



Typ  
**Wohnbauten**  
 Wohnungen  
 (Anz./Fläche)  
**13/1'210 m<sup>2</sup>**  
 Gewerbeflächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
 Mieterspiegel MS  
**325'776 CHF**  
 Mieteinnahmen  
**162'038 CHF**  
 Verkehrswert VW  
**5'870'000 CHF**  
 Gestehungskosten GK  
**5'885'349 CHF**

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode  
**5.55 %** **0.52 %**  
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2024  
**5.54 %** **0.00 %**

Heizung  
**Gas**

**C 32.86**

**D 147.08**

**PULLY** Chemin du Liaudoz 46



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **481'416 CHF**

Mieteinnahmen **230'938 CHF**

Verkehrswert VW **10'480'000 CHF**

Gestehungskosten GK **7'508'566 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.59 %**

Verhältnis MS/GK **6.41 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 22.76**

**EI C 101.85**

**PULLY** Chemin des Plateires 2



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **9/1'055 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **305'772 CHF**

Mieteinnahmen **137'798 CHF**

Verkehrswert VW **6'590'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'166'314 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.64 %**

Verhältnis MS/GK **9.66 %**

Leerstand Berichtsperiode **8.94 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 21.73**

**EI C 98.00**

**PULLY** Chemin de Somais 18, 20



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **277'680 CHF**

Mieteinnahmen **137'516 CHF**

Verkehrswert VW **5'038'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'015'550 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.51 %**

Verhältnis MS/GK **9.21 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> C 31.64**

**EI D 140.78**

**PULLY** Chemin de Somais 22, 24



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **275'460 CHF**

Mieteinnahmen **136'208 CHF**

Verkehrswert VW **5'319'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'089'737 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.18 %**

Verhältnis MS/GK **8.92 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.44 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.44 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> C 31.95**

**EI D 141.79**

**RENEIS** Avenue de Longemalle 12, 14



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **980'928 CHF**

Mieteinnahmen **485'205 CHF**

Verkehrswert VW **20'200'000 CHF**

Gestehungskosten GK **10'077'416 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.86 %**

Verhältnis MS/GK **9.73 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.28 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.10 %**

Heizung **Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung **58.40 kW**

**CO<sub>2</sub> A 7.64**

**EI B 70.18**

**ST-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 27A



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **247'320 CHF**

Mieteinnahmen **120'983 CHF**

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

Gestehungskosten GK **2'913'650 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.40 %**

Verhältnis MS/GK **8.49 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 25.33**

**EI D 112.90**

**ST-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 29A



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **225'168 CHF**

Mieteinnahmen **112'277 CHF**

Verkehrswert VW **4'230'000 CHF**

Gestehungskosten GK **3'103'773 CHF**

Verhältnis MS/VW **5.32 %**

Verhältnis MS/GK **7.25 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 25.08**

**EI C 112.06**

**ST-SULPICE** Chemin de l'Ochettaz 33



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **434'196 CHF**

Mieteinnahmen **202'933 CHF**

Verkehrswert VW **10'650'000 CHF**

Gestehungskosten GK **7'021'205 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.08 %**

Verhältnis MS/GK **6.18 %**

Leerstand Berichtsperiode **6.29 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

**CO<sub>2</sub> B 13.51**

**EI B 75.03**

**YVERDON-LES-BAINS** Rue du Cheminet 31, 33, 35, 37, 39



Typ **Wohnbauten**

Wohnungen (Anz./Fläche) **78/4'710 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **1'130'268 CHF**

Mieteinnahmen **562'454 CHF**

Verkehrswert VW **23'160'000 CHF**

Gestehungskosten GK **21'437'393 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.88 %**

Verhältnis MS/GK **5.27 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.47 %**

Leerstand Dezember 2024 **1.17 %**

Heizung **Gas**

**YVERDON-LES-BAINS** Chemin du Fontenay 11



Typ **Wohnbauten**

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

Gewerbeflächen - m<sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS **307'692 CHF**

Mieteinnahmen **153'306 CHF**

Verkehrswert VW **6'670'000 CHF**

Gestehungskosten GK **6'023'238 CHF**

Verhältnis MS/VW **4.61 %**

Verhältnis MS/GK **5.11 %**

Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Leerstand Dezember 2024 **0.00 %**

Heizung **Gas**

Photovoltaik-Leistung **33.00 kW**

**CO<sub>2</sub> C 32.56**

**EI D 145.77**

# 08

## Rechtliche Hinweise



# Impressum

## Für die Veröffentlichung verantwortlicher Herausgeber

Realstone SA  
Avenue d'Ouchy 6, 1006 Lausanne  
T +41 58 262 00 00  
[info@realstone.ch](mailto:info@realstone.ch)  
[www.realstone.ch](http://www.realstone.ch)

## Bildnachweise

Adobe Stock  
Yannic Bartolozzi  
Andre Bernet  
Adrien Cater  
Yomira Studio  
Olivier Fatzer  
Jeremy Bierer  
Mirko Martino  
Sacha Di Poi

## Layout, Produktion und Fotolithografie

KOMUNIK

## Druck

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

## Veröffentlichung

Dieser Bericht wurde am 27. Februar 2025 veröffentlicht.

# Disclaimer

Diese Dokumente und ihre eventuellen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind rechtlich nicht bindend. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und sollten nicht als Grundlage für eine Investition verwendet werden. Die Leistung von Investmentfonds in der Vergangenheit ist kein Indikator für ihre aktuelle oder zukünftige Leistung. In den Leistungsdaten unberücksichtigt bleiben die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren.

Die auf den Webseiten enthaltenen Informationen sind nicht als rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung zu verstehen. An den Fonds interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich vor einer Anlageentscheidung von einem Experten (professioneller Finanzmittler) beraten zu lassen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.

# realstone.ch