

# 25

---

REALSTONE  
**RSF**

**REALSTONE**



**FONDS  
REALSTONE RSF**

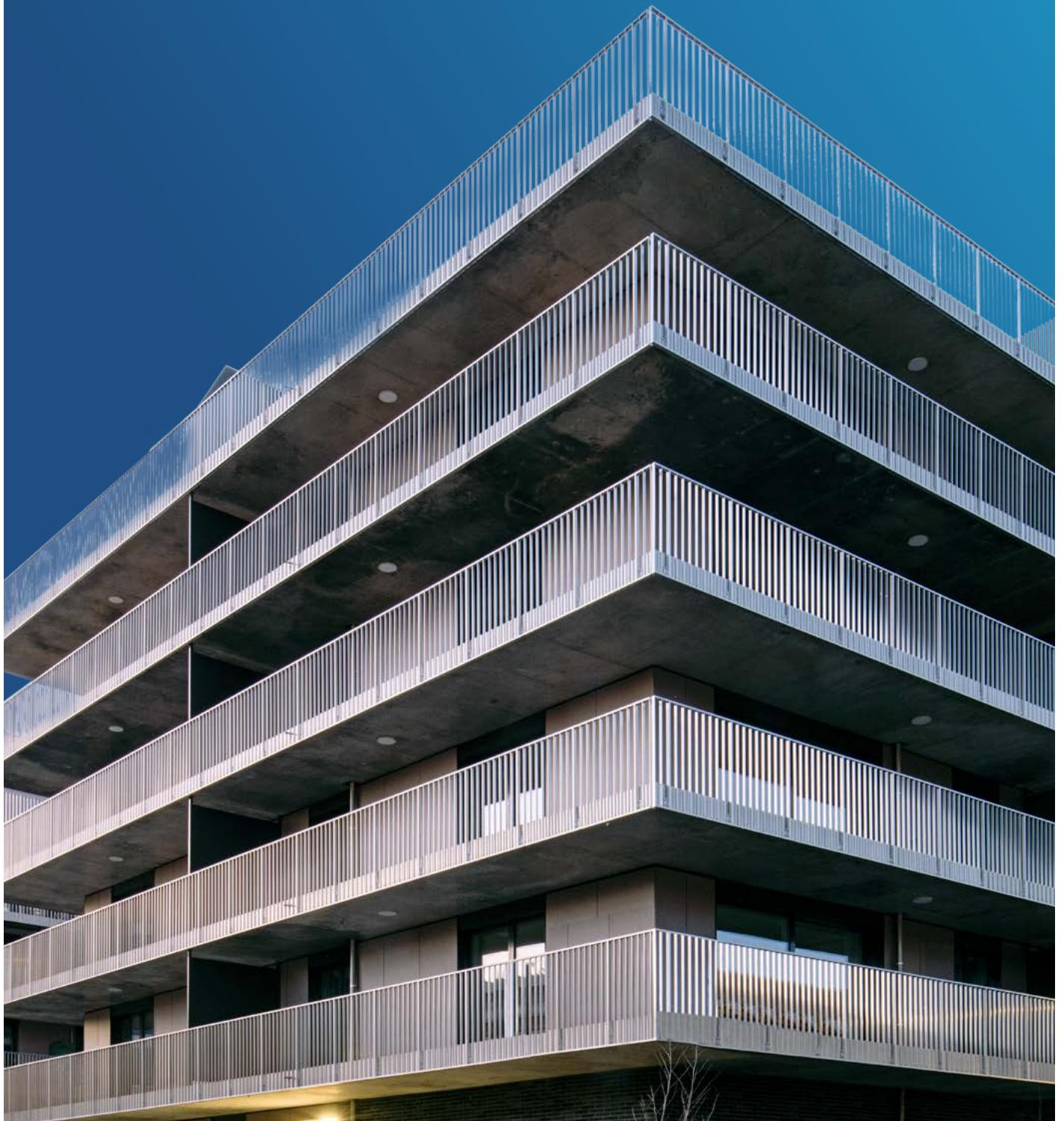
HALBJAHRESBERICHT ZUM 30. SEPTEMBER 2025

# 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	14
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	14
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	15
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	16
<b>03</b>	<b>Liegenschaften</b>	
	Zusammensetzung des Bestands	18
	Liegenschaftenbestand	20
<b>04</b>	<b>Rechtliche Hinweise</b>	
	Impressum	45
	Disclaimer	45

01

# Einleitung



# Präsentation

Der Fonds Realstone RSF ist ein der Öffentlichkeit zugänglicher Immobilienfonds nach Schweizer Recht, der sich in erster Linie auf Wohnimmobilien konzentriert. Er wurde 2008 aufgelegt und ist an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange notiert.

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.

**Der Fonds Realstone RSF mit einem Gesamtvermögen von mehr als CHF 2.6 Milliarden investiert hauptsächlich in Wohnliegenschaften in grossen und mittleren urbanen Zentren der Schweiz**

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

Lausanne (VD), Avenue d'Echallens 100, 102 / Chemin des Avelines 1



# Kennzahlen

	am 30.09.2025 CHF	am 30.09.2024 CHF
<b>Kennzahlen</b>		
Gesamtvermögen	2'683'596'980.49	2'495'659'046.07
Nettofondsvermögen	1'864'500'642.96	1'633'952'438.54
Verkehrswert der Liegenschaften	2'587'997'000.00	2'424'153'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	44'510'000.00	72'435'000.00
Börsenkurs	149.60	129.50
Anzahl Liegenschaften	85	85

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF
30.09.2025	14'906'101	1'864'500'642.96	125.08
30.09.2024	13'415'491	1'633'952'438.54	121.80
30.09.2023	13'415'491	1'665'195'475.21	124.12

	am 30.09.2025	am 30.09.2024
<b>Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie</b>		
Mietzinsausfallrate	6.13 %	7.91 %
Fremdfinanzierungsquote	27.18 %	31.03 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.00 %	69.73 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) <sup>❶</sup>	0.79 %	0.79 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) <sup>❶</sup>	1.02 %	1.13 %
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>❶</sup>	1.25 %	1.95 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>❶</sup>	1.82 %	3.15 %
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Agio/Disagio	19.60 %	6.32 %
Anlagerendite <sup>❶</sup>	1.13 %	1.99 %

Periode	❶ 2025	2024	❷ Seit Lancierung des Fonds	❸ Berichtsjahr 2025/2026
<b>Fondspreformance (nach Wiederanlage der Dividende)</b>				
Realstone RSF	5.81 %	22.03 %	183.77 %	4.53 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return <sup>❶</sup>	5.26 %	17.59 %	173.63 %	3.28 %

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>❶</sup> Jährlich berechnet.

<sup>❷</sup> Berechnung für 6 Monate (vom 1. April 2025 bis 30. September 2025).

<sup>❸</sup> Vom 1. Januar bis 30. September 2025.

<sup>❹</sup> Vom 25. Juni 2008 bis 30. September 2025 (kumulierte Performance).

<sup>❺</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 (bis zum 30. Juni 2025)*

## Schätzungsexperten

**Wüest Partner SA**

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de-Lima  
und Vincent Clapasson

**CBRE (Geneva) SA**

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille  
und Sönke Thiedemann

## Depotbank

**Banque Cantonale Vaudoise (BCV)**

Place St-François 14, 1001 Lausanne

## Prüfgesellschaft

**PricewaterhouseCoopers SA (PwC)**

Avenue de la Rasude 5, 1006 Lausanne

## Liegenschaftsverwaltungen

**Bernard Nicod SA**

1003 Lausanne

**Bory & Cie SA**

1208 Genf

**Burriplus**

3005 Bern

**de Rham SA**

1001 Lausanne

**Fidimmobil SA**

2300 La Chaux-de-Fonds

**Gerama SA**

1701 Freiburg

**Grange & Cie SA**

1208 Genf

**Privera AG**

3073 Gümligen

**Régie de Fribourg SA**

1701 Freiburg

**Rilsa SA**

1002 Lausanne

**Sidenzia SA**

8304 Wallisellen

**Wincasa AG**

8404 Winterthur

02

# Rechnungen und wichtige Hinweise



# Vermögensrechnung

	am 30.09.2025 CHF	am 30.09.2024 CHF
<b>Aktiven</b>		
Bankguthaben auf Sicht	14'575'318.15	12'852'891.10
<b>Grundstücke</b>		
Wohnbauten	1'783'720'000.00	1'459'754'000.00
Gemischte Liegenschaften	319'479'000.00	411'491'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	440'288'000.00	480'473'000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	44'510'000.00	72'435'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2'587'997'000.00</b>	<b>2'424'153'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	81'024'662.34	58'653'154.97
<b>Gesamtvermögen des Fonds</b>	<b>2'683'596'980.49</b>	<b>2'495'659'046.07</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsicher gestellte Verbindlichkeiten	164'530'000.00	392'629'500.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	151'526'544.58	129'046'345.77
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsicher gestellte Verbindlichkeiten	463'776'000.00	299'498'000.00
<b>Total Passiven</b>	<b>779'832'544.58</b>	<b>821'173'845.77</b>
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'903'764'435.91	1'674'485'200.30
Geschätzte Liquidationssteuern	-39'263'792.95	-40'532'761.76
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1'864'500'642.96</b>	<b>1'633'952'438.54</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'709'134'621.54	1'651'769'964.40
Ausschüttung	-49'905'626.52	-49'637'316.70
Saldo der Anteilsbewegungen	183'971'086.20	0.00
Gesamterfolg	21'300'561.74	31'819'790.84
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1'864'500'642.96</b>	<b>1'633'952'438.54</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	1'490'610	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
<b>Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>14'906'101</b>	<b>13'415'491</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>125.08</b>	<b>121.80</b>
<b>Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	11'669'401.87	11'278'023.46
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine

# Erfolgsrechnung

	vom 01.04.2025 bis zum 30.09.2025 CHF	vom 01.04.2024 bis zum 30.09.2024 CHF
<b>Ertrag</b>		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	51'459'865.11	45'137'933.33
Erträge der Bankguthaben	—	2'405.15
Aktivierte Bauzinsen	264'860.38	2'646'603.89
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'744'013.70	—
Sonstige Erträge	965'381.05	765'156.66
Auflösung der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	562'770.00	—
<b>Total Ertrag</b>	<b>54'996'890.24</b>	<b>48'552'099.03</b>
<b>Aufwand</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	4'944'213.08	6'658'458.44
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'333'364.04	3'048'584.41
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	902'885.72	664'152.29
Liegenschaftenverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	4'062'473.06	2'966'219.55
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	1'193'523.51	1'095'011.59
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	3'353'938.88	3'006'322.99
Abschreibungen auf Grundstücken	245'910.10	303'950.48
Direkte Steuern	3'239'551.64	3'161'842.99
Schätzungs- und Prüfaufwand	155'818.33	170'362.57
Bankspesen	106'093.27	79'690.46
Publikations-, Druck- und andere Kosten	52'002.38	66'648.60
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	6'585'603.83	5'855'831.31
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	490'671.72	484'620.38
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	620'622.90	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>29'286'672.46</b>	<b>27'561'696.06</b>
<b>Erfolg</b>		
<b>Nettoertrag</b>	<b>25'710'217.78</b>	<b>20'990'402.97</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3'985'311.70	132'898.36
Einkauf in realisierte Kapitalgewinne und -verluste bei der Ausgabe von Anteilen	193'779.30	—
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>29'889'308.78</b>	<b>21'123'301.33</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	-8'588'747.04	10'696'489.51
<b>Gesamterfolg der Rechnungsperiode</b>	<b>21'300'561.74</b>	<b>31'819'790.84</b>
<b>Verwendung des Erfolgs</b>		
Realisierter Erfolg	29'889'308.78	21'123'301.33
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	17'872'610.36	17'760'420.68
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	11'114'923.44	14'229'923.34
<b>Zur Verteilender Erfolg</b>	<b>58'876'842.58</b>	<b>53'113'645.35</b>
Ausgeschüttete Erfolg	—	—
Ausgeschüttetes Kapital	—	—
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>—</b>	<b>—</b>
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	43'582'828.14	38'750'823.65
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	15'294'014.44	14'362'821.70
<b>Total Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>58'876'842.58</b>	<b>53'113'645.35</b>

# Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

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

## Laufende Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten zum 30. September 2025

### Kurzfristige Hypotheken

Fix	7'000'000.00	2.15 %	16.10.23	16.10.25
Fix	21'500'000.00	0.88 %	26.09.25	24.10.25
Variabel	70'030'000.00	0.92 %	27.09.22	31.10.25
Fix	17'400'000.00	1.00 %	27.11.15	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 %	05.02.23	05.02.26
Fix	4'600'000.00	1.09 %	29.06.18	30.06.26
<b>Total kurzfristige Hypotheken</b>	<b>164'530'000.00</b>			

### Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)

Fix	3'950'000.00	2.17 %	13.10.23	13.10.26
Fix	4'800'000.00	1.99 %	11.12.23	11.12.26
Fix	7'600'000.00	1.88 %	13.01.24	13.01.27
Fix	4'645'500.00	1.60 %	27.03.24	27.03.27
Fix	10'010'000.00	1.07 %	02.04.25	01.04.27
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	8'000'000.00	2.11 %	16.10.23	16.10.27
Fix	20'000'000.00	1.18 %	06.11.24	05.11.27
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	1.85 %	11.01.24	11.01.28
Fix	10'000'000.00	2.57 %	16.03.23	16.03.28
Fix	10'000'000.00	1.71 %	27.03.24	27.03.28
Fix	30'000'000.00	1.30 %	30.09.22	31.03.28
Fix	6'000'000.00	1.27 %	31.03.25	31.03.28
Fix	8'500'000.00	1.27 %	31.03.25	31.03.28
Fix	30'000'000.00	2.25 %	07.07.23	07.07.28
Fix	5'940'000.00	1.00 %	01.10.16	30.09.28
Fix	4'000'000.00	1.00 %	30.09.24	30.09.28
Fix	7'000'000.00	1.00 %	06.03.19	06.03.29
Fix	5'000'000.00	1.62 %	27.03.24	27.03.29
Fix	25'000'000.00	1.05 %	30.04.25	30.04.29
Fix	10'000'000.00	1.95 %	31.03.23	31.03.30
Fix	3'500'000.00	1.23 %	31.03.25	31.03.30
Fix	11'000'000.00	1.28 %	02.04.25	01.04.30
Fix	6'000'000.00	1.95 %	15.04.23	15.04.30
Fix	9'368'000.00	1.07 %	07.05.25	06.05.30
Fix	20'000'000.00	0.91 %	30.05.25	31.05.30
Fix	3'985'000.00	1.95 %	30.06.23	30.06.30
<b>Total langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)</b>	<b>339'876'000.00</b>			

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
<b>Laufende Hypotheken und anderen Verbindlichkeiten zum 30. September 2025 (Fortsetzung)</b>				
<b>Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>				
Fix	1'000'000.00	1.27 %	31.03.25	31.03.31
Fix	20'000'000.00	1.23 %	30.04.25	30.04.31
Fix	28'500'000.00	1.22 %	01.07.25	01.07.31
Fix	20'000'000.00	1.31 %	06.11.24	06.11.31
Fix	10'000'000.00	1.12 %	29.04.25	29.04.32
Fix	9'000'000.00	1.13 %	29.08.25	30.08.32
Fix	10'400'000.00	1.36 %	30.06.25	30.06.33
Fix	6'000'000.00	1.25 %	30.09.25	30.09.33
Fix	10'000'000.00	1.37 %	06.11.24	04.11.33
Fix	9'000'000.00	1.27 %	29.08.25	29.08.34
<b>Total langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)</b>	<b>123'900'000.00</b>			
<b>Andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten</b>				
Andere Fix Kredite	15'000'000.00	0.35 %	16.06.25	16.10.25
Andere Fix Kredite	60'000'000.00	0.39 %	30.09.25	30.01.26
<b>Total andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten</b>	<b>75'000'000.00</b>			
<b>Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch und nicht hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 30. September 2025</b>				
	<b>703'306'000.00</b>	<b>1.24 %</b>		
<b>Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen</b>	<b>2.62 Jahre</b>			

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

Fix	11'000'000.00	1.51 %	02.04.16	01.04.25
Fix	20'000'000.00	1.19 %	14.03.25	14.04.25
Fix	13'592'500.00	1.70 %	31.03.25	30.04.25
Fix	22'799'000.00	1.18 %	14.02.25	14.05.25
Andere Fix Kredite	60'000'000.00	0.75 %	30.01.25	30.05.25
Fix	10'000'000.00	0.93 %	30.04.25	30.05.25
Fix	10'000'000.00	0.93 %	30.04.25	30.05.25
Fix	20'000'000.00	1.01 %	14.04.25	13.06.25
Andere Fix Kredite	15'000'000.00	0.68 %	14.02.25	16.06.25
Fix	10'400'000.00	2.72 %	30.06.15	30.06.25
Fix	21'407'500.00	0.97 %	30.05.25	30.06.25
Fix	22'799'000.00	0.99 %	14.05.25	14.07.25
Variabel	6'000'000.00	0.80 %	30.06.25	18.07.25
Variabel	20'005'000.00	0.80 %	30.06.25	18.07.25
Fix	20'000'000.00	0.90 %	13.06.25	21.07.25
Fix	51'407'500.00	0.86 %	30.06.25	21.07.25
Fix	22'799'000.00	0.90 %	14.07.25	21.07.25
Andere Fix Kredite	20'000'000.00	0.68 %	14.02.25	14.08.25
Fix	18'000'000.00	0.92 %	01.08.25	29.08.25
Fix	21'500'000.00	0.87 %	26.08.25	26.09.25
Andere Fix Kredite	50'000'000.00	0.35 %	30.05.25	30.09.25
Fix	6'000'000.00	0.85 %	15.08.25	30.09.25

# 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
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	55'180'640.11

# Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäß Fondsvertrag	Angewandter Satz
<b>Vergütung an die Fondsleitung</b>		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.49 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	2.55 %
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 %	3.00 %
Für Arbeiten im Zusammenhang mit Bau, Renovation und Umbau (Art. 19 Ziff. 6 Lit. b)	3.00 %	3.00 %
Für die Liegenschaftsbewirtschaftung (Art. 19 Ziff. 6 Lit. c)	6.00 %	6.00 %

## Vergütung an die Depotbank

Für die Verwahrung von Wertpapieren, unbelehnten Schuldbriefen und Immobilientiteln (Art. 19 Ziff. 11)	125.- /Position	125.- /Position
Für Administration, Abwicklung des Zahlungsverkehrs, Überwachung der Fondsleitung (Art. 19 Ziff. 2)	0.0425 %	0.0425 %
Für Dividendenausschüttungen (Art. 19 Ziff. 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 Vertriebsträger 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.

# 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 Bruttotonfondsvermögen 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. Daraus 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 Nettodiskontratz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wurde, beträgt 3.94 % zum 30. September 2025 und die einzelnen Liegenschaften angewandten Sätze liegen zwischen 3.16 % und 5.32 %, unverändert seit 31. März 2025.

Bei den realen Diskontsätzen liegt der gewichtete Durchschnittssatz bei 2.91 % und die Sätze für einzelne Liegenschaften zwischen 2.14 % und 4.28 % zum 30. September 2025, unverändert seit 31. März 2025.

Der gewichtete durchschnittliche Kapitalisierungssatz, der für die Bewertung des Immobilienbestands verwendet wird, beträgt 2.99 % und die Kapitalisierungssätze für einzelne Liegenschaften liegen per 30. September 2025 zwischen 2.41 % und 4.28 %, unverändert seit dem 31. März 2025.

# 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 20. Juni 2025 in Kraft getreten sind:

- Änderung von Art. 8 Ziff. 4 um einen Nachhaltigkeitsansatz «Klima-Ausrichtung» hinzufügen, der das Ziel von Netto-Null CO<sub>2</sub>-Emissionen bis spätestens im Jahr 2050 verfolgt. Das CO<sub>2</sub>-Emissionsziel wurde auf 10 kg/m<sup>2</sup>/Jahr angepasst, gemäss den methodologischen Grundlagen des REIDA-Standards und den Empfehlungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) (Rundschreiben Nr. 06/2023).



# Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Geschäftsfläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis CHF
<b>Käufe</b>					
<b>Wohnbauten</b>					
BE, Bern, Kasernenstrasse 29, 29a	31.07.25	860'280	1'188	272	13'000'000
NE, Neuenburg, Rue de l'Orée 52, 54	15.08.25	393'024	2'060	—	8'750'000
<b>Gemischte Liegenschaften</b>					
NE, Neuenburg, Rue de l'Ecluse 30, 34, 36, 38	09.04.25	373'037	12'040	4'935	92'500'000
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>					
SG, Rorschach, Feldmühlestrasse 37	25.08.25	—	—	—	32'790'000
<b>Total Käufe</b>					
					<b>147'040'000</b>

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkaufsdetails	Verkaufsdatum	Verkaufspreis CHF
<b>Verkäufe</b>			
<b>STWE</b>			
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + Motorradplatz	09.04.25	558'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	09.04.25	1'256'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	16.04.25	547'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	16.04.25	537'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	25.04.25	545'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	29.04.25	587'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz + Motorradplatz + ein Fahrradplatz	29.04.25	931'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	06.05.25	615'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	06.05.25	540'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	09.05.25	575'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	12.05.25	206'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	15.05.25	530'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Fahrradplatz	16.04.25	842'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz + ein Fahrradplatz	21.05.25	1'113'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	21.05.25	845'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	02.06.25	396'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	19.06.25	911'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz + Motorradplatz + ein Fahrradplatz	19.06.25	1'408'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	19.06.25	540'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz + 3 Fahrradplatz	01.07.25	1'382'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	01.07.25	1'190'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung + ein Parkplatz	09.07.25	901'000
ZH, Winterthur, Solarstrasse 29-31	STWE, eine Wohnung	21.07.25	895'000
ZH, Affoltern am Albis, Zürichstrasse 49-55 + Marktplatz 2-5	Kommerziell genutzte Liegenschaften	07.08.25	27'500'000
VS, Saxon, Route du Léman 29	Kommerziell genutzte Liegenschaften	23.09.25	27'000'000
<b>Total des ventes</b>			<b>72'350'000</b>

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

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis zum 30. September 2025

---

**Liste der Transaktionen, die mit nahestehenden Personen gemäss Art. 63 Abs. 4 KAG in Verbindung mit Art. 32a KKV abgeschlossen wurden**

Keine Transaktionen für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis zum 30. September 2025

---

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag und der Veröffentlichung des Halbjahresberichts sind folgende Ereignisse eingetreten:

### Transaktionen

- Erwerb einer Liegenschaft in Klingental 1 in Basel (BS) am 13. Oktober 2025 für CHF 10.2 Millionen.
- Verkauf einer STWE-Wohnung, eines Parkplatzes und eines Motorradstellplatzes an der Solarstrasse 31 in Winterthur (ZH) am 15. Oktober 2025 für einen Betrag von CHF 1'195'000.
- Verkauf einer STWE-Wohnung und eines Parkplatzes an der Solarstrasse 29 in Winterthur (ZH) am 15. Oktober 2025 für einen Betrag von CHF 896'000.
- Verkauf einer STWE-Wohnung und eines Parkplatzes an der Solarstrasse 31 in Winterthur (ZH) am 3. November 2025 für einen Betrag von CHF 1'223'000.

# 03

## Liegenschaften

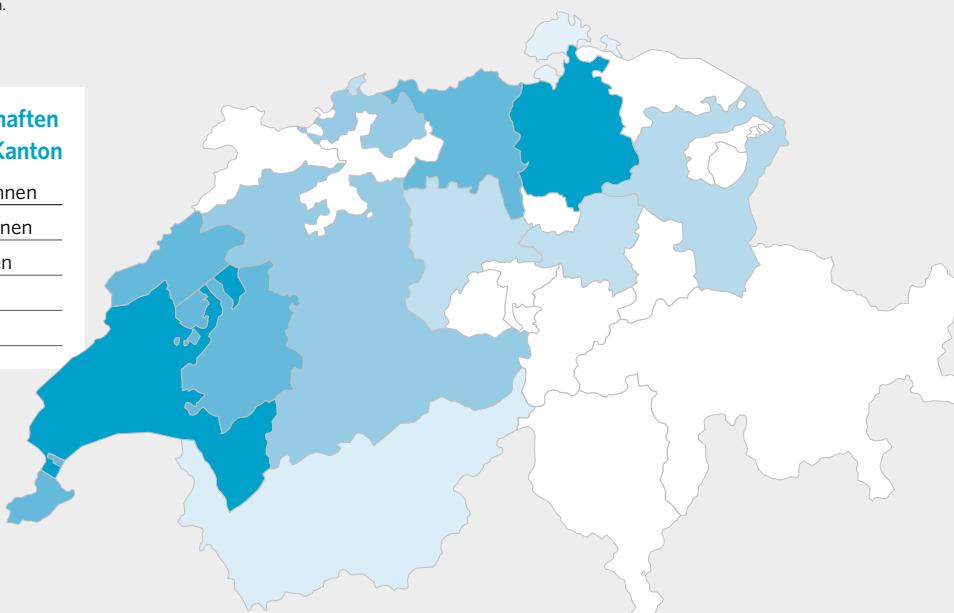


# Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ				Kennzahlen des Land	
 Wohnungen (Anz./Fläche) 4'298 / 262'931 m <sup>2</sup>	Verkehrswert VW 2'587'997'000 CHF	Mieterspiegel MS 109'627'806 CHF	Verhältnis MS/VW 4.24 %	Leerstand Berichtsperiode** 6.14 %	
 Gewerbegebäuden 139'237 m <sup>2</sup>	Mieteinnahmen* 50'269'060 CHF	Gestehungskosten GK 2'358'069'044 CHF	Verhältnis MS/GK 4.65 %	Leerstand September 2025 5.25 %	

\* Die gesamten Mietzinseinnahmen stimmen nicht mit denen in der Erfolgsrechnung überein. Dies ist auf die Immobilienverkäufe während des Berichtszeitraums zurückzuführen.

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



	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
<b>Verteilung der Liegenschaften pro Kanton</b>				
Waadt	29.74 %	769'777'000.00	3.99 %	1.89 %
Zürich	29.14 %	754'172'000.00	3.89 %	7.87 %
Freiburg	8.39 %	217'057'000.00	4.97 %	1.73 %
Aargau	8.01 %	207'387'000.00	4.25 %	6.63 %
Neuenburg	7.04 %	182'083'000.00	5.17 %	7.12 %
Genf	6.70 %	173'436'000.00	5.71 %	16.60 %
Bern	3.78 %	97'870'000.00	3.17 %	1.23 %
Basel-Landschaft	2.69 %	69'740'000.00	5.20 %	5.53 %
Sankt Gallen	1.27 %	32'790'000.00	0.00 %	0.00 %
Luzern	1.24 %	32'140'000.00	5.00 %	21.78 %
Basel-Stadt	0.70 %	18'115'000.00	4.52 %	4.46 %
Wallis	0.54 %	13'860'000.00	4.44 %	3.82 %
Schwyz	0.43 %	11'030'000.00	4.11 %	4.53 %
Schaffhausen	0.33 %	8'540'000.00	4.89 %	2.39 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>2'587'997'000.00</b>	<b>4.24 %</b>	<b>6.14 %</b>

# Zusammensetzung des Bestands



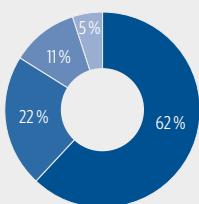
	Wohnbauten	Gewerbegebäute	Gemischte	Bauprojekte
--	------------	----------------	-----------	-------------

## Verteilung der Liegenschaften pro Typ

<b>Wohnungen [Anzahl]</b>	3'712	3	583	—
<b>Wohnflächen [m<sup>2</sup>]</b>	226'708	399	35'824	—
<b>Gewerbeflächen [m<sup>2</sup>]</b>	20'442	93'883	24'912	—
<b>Mieteinnahmen [CHF]</b>	32'899'857	10'565'315	6'803'889	—
<b>Mieterspiegel MS [CHF]</b>	69'907'167	24'519'187	15'201'451	—
<b>Gestehungskosten GK [CHF]</b>	1'497'661'387	492'432'581	309'148'518	58'643'434
<b>Verkehrswert VW [CHF]</b>	1'783'720'000	440'288'000	319'479'000	44'510'000
<b>Verhältnis MS/VW</b>	3.92 %	5.57 %	4.76 %	0.00 %
<b>Verhältnis MS/EP</b>	4.67 %	4.98 %	4.92 %	0.00 %

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

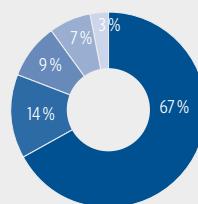
nach Verkehrswert zum 30. September 2025



<b>Makronote zwischen 4.5 und 5</b>	<b>62 %</b>
<b>Makronote zwischen 4 und 4.5</b>	<b>22 %</b>
<b>Makronote zwischen 3.5 und 4</b>	<b>11 %</b>
<b>Makronote zwischen 2.5 und 3.5</b>	<b>5 %</b>

## Aufteilung nach Nutzung

nach Mieteinnahmen zum 30. September 2025



<b>Wohnungen</b>	<b>67 %</b>
<b>Ladenflächen</b>	<b>14 %</b>
<b>Büros</b>	<b>9 %</b>
<b>Parkplätze</b>	<b>7 %</b>
<b>Sonstige</b>	<b>3 %</b>

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 30. September 2025 entfielen auf keinen Mieter mehr als 5 % der Mieteinnahmen des Fonds Realstone RSF.

<sup>•</sup> Makronoten, die von Wüest Partner AG entsprechend der Situation der Liegenschaften, gültig am 30. September 2025.

# Liegenschaftenbestand

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./Fläche) <b>421/28'961 m<sup>2</sup></b>   Gewerbeblächen <b>6'534 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>8'810'234 CHF</b>  Mieteinnahmen <b>4'115'216 CHF</b>  Verkehrswert VW <b>207'387'000 CHF</b>  Gestehungskosten GK <b>201'615'885 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.25 %</b>  Verhältnis MS/GK <b>4.37 %</b>  Leerstand Berichtsperiode <b>6.63 %</b>  Leerstand Sept. 2025 <b>6.12 %</b>

AARAU		General Guisan-Strasse 37, 39, 41, 43, 45	
	 Typ <b>Wohnbauten</b>   Wohnungen (Anz./Fläche) <b>71'4'992 m<sup>2</sup></b>   Gewerbeblächen - m <sup>2</sup>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'192'061 CHF</b>  Mieteinnahmen <b>574'014 CHF</b>  Verkehrswert VW <b>28'100'000 CHF</b>  Gestehungskosten GK <b>25'368'576 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.24 %</b>  Verhältnis MS/GK <b>4.70 %</b>   Heizung <b>Gas</b>   Photovoltaik-Leistung <b>68.68 kW</b>

BADEN		Bruggerstrasse 44	
	 Typ <b>Gemischte Bauten</b>   Wohnungen (Anz./Fläche) <b>40/1'078 m<sup>2</sup></b>   Gewerbeblächen <b>671 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>754'494 CHF</b>  Mieteinnahmen <b>364'668 CHF</b>  Verkehrswert VW <b>15'930'000 CHF</b>  Gestehungskosten GK <b>12'383'072 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>4.74 %</b>  Verhältnis MS/GK <b>6.09 %</b>   Heizung <b>Fernheizung</b>

BADEN		Zürcherstrasse 1, 5A	
	 Typ <b>Gemischte Bauten</b>   Wohnungen (Anz./Fläche) <b>2/150 m<sup>2</sup></b>   Gewerbeblächen <b>913 m<sup>2</sup></b>	Annualisierter Mieterspiegel MS <b>151'234 CHF</b>  Mieteinnahmen <b>38'596 CHF</b>  Verkehrswert VW <b>2'902'000 CHF</b>  Gestehungskosten GK <b>4'221'248 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.21 %</b>  Verhältnis MS/GK <b>3.58 %</b>   Heizung <b>Heizöl</b>

## LENZBURG

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



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>122/7'264 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>2'033'094 CHF</b>
Mieteinnahmen <b>997'337 CHF</b>
Verkehrswert VW <b>48'230'000 CHF</b>
Gestehungskosten GK <b>43'150'427 CHF</b>

Verhältnis MS/VW <b>4.22 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.93 %</b>
Verhältnis MS/GK <b>4.71 %</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>1.67 %</b>
Heizung <b>Gas</b>	
Photovoltaik-Leistung <b>183.34 kW</b>	

## OBERKULM

Rotkornstrasse 9, 11A, 11B



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>38/2'650 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>746'580 CHF</b>
Mieteinnahmen <b>233'762 CHF</b>
Verkehrswert VW <b>17'170'000 CHF</b>
Gestehungskosten GK <b>17'121'873 CHF</b>

Verhältnis MS/VW <b>4.35 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>37.44 %</b>
Verhältnis MS/GK <b>4.36 %</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>33.20 %</b>
Heizung <b>Wärmepumpe</b>	

## RHEINFELDEN

Bahnhofstrasse 21



	Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m <sup>2</sup>
	Gewerbeflächen 1'777 m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>304'717 CHF</b>
Mieteinnahmen <b>152'358 CHF</b>
Verkehrswert VW <b>16'650'000 CHF</b>
Gestehungskosten GK <b>20'912'196 CHF</b>

Verhältnis MS/VW <b>1.83 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
Verhältnis MS/GK <b>1.46 %</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>0.00 %</b>
Heizung <b>Gas</b>	

## SPREITENBACH

Willestrasse 5, 7



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>32/2'960 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen 306 m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>810'695 CHF</b>
Mieteinnahmen <b>403'976 CHF</b>
Verkehrswert VW <b>22'230'000 CHF</b>
Gestehungskosten GK <b>21'743'222 CHF</b>

Verhältnis MS/VW <b>3.65 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.06 %</b>
Verhältnis MS/GK <b>3.73 %</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>0.00 %</b>
Heizung <b>Pellets</b>	

## UNTERSIGGENTHAL

Hardackerstrasse 2



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>14/1'181 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>334'968 CHF</b>
Mieteinnahmen <b>152'844 CHF</b>
Verkehrswert VW <b>8'025'000 CHF</b>
Gestehungskosten GK <b>8'145'007 CHF</b>

Verhältnis MS/VW <b>4.17 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>8.49 %</b>
Verhältnis MS/GK <b>4.11 %</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>3.19 %</b>
Heizung <b>Fernheizung</b>	

## WILDEGG

Bruggerstrasse 7



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>18'1'578 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>267 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
<b>423'086 CHF</b>	<b>4.33 %</b>	<b>6.00 %</b>
Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Leerstand Sept. 2025
<b>198'963 CHF</b>	<b>4.12 %</b>	<b>9.43 %</b>
Verkehrswert VW		
<b>9'770'000 CHF</b>		
Gestehungskosten GK		
<b>10'268'886 CHF</b>		

	Heizung <b>Fernheizung</b>
--	-------------------------------

## WILDEGG

Bruggerstrasse 11A, 11B, 11C, 11D



	Typ <b>Gemischte Bauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>38'4'123 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>2'567 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
<b>1'379'246 CHF</b>	<b>5.12 %</b>	<b>1.57 %</b>
Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Leerstand Sept. 2025
<b>678'336 CHF</b>	<b>5.34 %</b>	<b>1.38 %</b>
Verkehrswert VW		
<b>26'950'000 CHF</b>		
Gestehungskosten GK		
<b>25'819'975 CHF</b>		

	Heizung <b>Fernheizung</b>
--	-------------------------------

## WILDEGG

Lenzburgerstrasse 1, 3, 5



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>46'2'985 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>33 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
<b>680'059 CHF</b>	<b>5.95 %</b>	<b>5.87 %</b>
Mieteinnahmen	Verhältnis MS/GK	Leerstand Sept. 2025
<b>320'362 CHF</b>	<b>5.45 %</b>	<b>7.83 %</b>
Verkehrswert VW		
<b>11'430'000 CHF</b>		
Gestehungskosten GK		
<b>12'481'403 CHF</b>		

	Heizung <b>Fernheizung</b>
--	-------------------------------

## BASEL-LANDSCHAFT



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**178/12'273 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**2'999 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**3'627'677 CHF**

Mieteinnahmen  
**1'716'901 CHF**

Verkehrswert VW  
**69'740'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**67'954'975 CHF**

## Kennzahlen des Kantons

Verhältnis MS/VW  
**5.20 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.34 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**5.53 %**

Leerstand Sept. 2025  
**5.82 %**

## MUTTENZ



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeblächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**257'616 CHF**

Mieteinnahmen  
**109'535 CHF**

Verkehrswert VW  
**5'800'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**5'601'796 CHF**

## Eptingerstrasse 22



Verhältnis MS/VW  
**4.44 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.60 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**15.85 %**

Leerstand Sept. 2025  
**7.82 %**

Heizung  
**Heizöl**

## MÜNCHENSTEIN



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeblächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**432'754 CHF**

Mieteinnahmen  
**207'657 CHF**

Verkehrswert VW  
**11'230'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'477'663 CHF**

## Therwilerstrasse 10, 12



Verhältnis MS/VW  
**3.85 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.57 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**4.57 %**

Leerstand Sept. 2025  
**7.64 %**

Heizung  
**Gas**

## PRATTELN



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeblächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**1'785'942 CHF**

Mieteinnahmen  
**876'992 CHF**

Verkehrswert VW  
**32'240'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**30'742'522 CHF**

## Wyhlenstrasse 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22



Verhältnis MS/VW  
**5.54 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.81 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.98 %**

Leerstand Sept. 2025  
**2.66 %**

Heizung  
**Fernheizung**

## REINACH



Typ  
**Gemischte Bauten**

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

Gewerbeblächen  
**2'999 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**1'151'365 CHF**

Mieteinnahmen  
**522'717 CHF**

Verkehrswert VW  
**20'470'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**22'132'994 CHF**

## Niederbergstrasse 1



Verhältnis MS/VW  
**5.62 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.20 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**9.06 %**

Leerstand Sept. 2025  
**9.59 %**

Heizung  
**Heizöl**

## BASEL-STADT



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**34'2768 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**469 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**818'490 CHF**

Mieteinnahmen  
**395'467 CHF**

Verkehrswert VW  
**18'115'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**20'366'615 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.52 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.02 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**4.46 %**

Leerstand Sept. 2025  
**8.07 %**

## BASEL

Hochstrasse 66



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeblächen  
**62 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**194'106 CHF**

Mieteinnahmen  
**97'008 CHF**

Verkehrswert VW  
**4'740'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'192'847 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.10 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.63 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Sept. 2025  
**0.00 %**

Heizung  
**Fernheizung**

## BASEL

LuzernerRing 91, 93



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeblächen  
**152 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**298'320 CHF**

Mieteinnahmen  
**148'390 CHF**

Verkehrswert VW  
**6'510'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'367'083 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.58 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.57 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.52 %**

Leerstand Sept. 2025  
**0.00 %**

Heizung  
**Fernheizung**

## BASEL

Maulbeerstrasse 33



Typ  
**Wohnbauten**

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

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

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**128'484 CHF**

Mieteinnahmen  
**61'086 CHF**

Verkehrswert VW  
**3'400'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**4'152'910 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.78 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.09 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**10.08 %**

Leerstand Sept. 2025  
**0.70 %**

Heizung  
**Fernheizung**

## BASEL

Maulbeerstrasse 31



Typ  
**Gemischte Bauten**

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

Gewerbeblächen  
**145 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**197'580 CHF**

Mieteinnahmen  
**88'983 CHF**

Verkehrswert VW  
**3'465'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'653'775 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.70 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.41 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**10.87 %**

Leerstand Sept. 2025  
**32.95 %**

Heizung  
**Fernheizung**

## BERN



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**188/10'059 m<sup>2</sup>**

Gewerbe**2'429 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**3'105'168 CHF**

Mieteinnahmen  
**1'622'289 CHF**

Verkehrswert VW  
**97'870'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**87'702'206 CHF**

## Kennzahlen des Kantons

Verhältnis MS/VW  
**3.17 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.54 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.23 %**

Leerstand Sept. 2025  
**1.02 %**

## Kasernenstrasse 29, 29a



Projekt im Bau

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**56/1'188 m<sup>2</sup>**

Gewerbe**272 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**- CHF**

Mieteinnahmen  
**92'851 CHF**

Verkehrswert VW  
**20'150'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**17'684'233 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**0.00 %**

Verhältnis MS/GK  
**0.00 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Sept. 2025  
**0.00 %**

Heizung  
**Pellets**

## OSTERMUNDIGEN

## Bernstrasse 117, 119, 121, 121A, 121B, 121C, 121 D, 121E / Dr. Zuber-Strasse 2, 2A, 2B



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**132/8'871 m<sup>2</sup>**

Gewerbe**2'157 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**3'105'168 CHF**

Mieteinnahmen  
**1'529'438 CHF**

Verkehrswert VW  
**77'720'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**70'017'973 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.00 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.43 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.31 %**

Leerstand Sept. 2025  
**1.21 %**

Heizung  
**Pellets**

## FREIBURG



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**559/25'279 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**14'237 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**10'791'745 CHF**

Mieteinnahmen  
**5'382'455 CHF**

Verkehrswert VW  
**217'057'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**203'236'517 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.97 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.31 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.73 %**

Leerstand Sept. 2025  
**0.87 %**

## FREIBURG

## Route des Arsenaux 6, 8, 10



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**234/11'376 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**2'096 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**4'126'198 CHF**

Mieteinnahmen  
**2'114'848 CHF**

Verkehrswert VW  
**93'340'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**79'979'396 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.42 %** Leerstand Berichtsperiode  
**2.07 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.16 %** Leerstand Sept. 2025  
**1.11 %**

Heizung  
**Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung  
**67.50 kW**

## FREIBURG

## Route des Arsenaux 15



Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**37/2'649 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**2'894 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**1'136'530 CHF**

Mieteinnahmen  
**564'815 CHF**

Verkehrswert VW  
**18'930'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**19'713'891 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**6.00 %** Leerstand Berichtsperiode  
**0.57 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.77 %** Leerstand Sept. 2025  
**0.54 %**

Heizung  
**Gas**

## FREIBURG

## Avenue Jean-Marie-Musy 3



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**32/2'419 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**481'572 CHF**

Mieteinnahmen  
**237'326 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'827'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**11'950'032 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.46 %** Leerstand Berichtsperiode  
**1.44 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.03 %** Leerstand Sept. 2025  
**1.37 %**

Heizung  
**Heizöl**

## FREIBURG

## Chemin des Rosiers 1



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeblächen  
**145 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**379'831 CHF**

Mieteinnahmen  
**187'231 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'530'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**8'687'065 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.45 %** Leerstand Berichtsperiode  
**0.60 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.37 %** Leerstand Sept. 2025  
**1.04 %**

Heizung  
**Gas**

## FREIBURG

Route Wilhelm Kaiser 4, 8, 10



	<b>Typ</b> <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>154/5'689 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>457 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>1'950'308 CHF</b>	<b>4.22 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>962'930 CHF</b>	<b>0.09 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>46'260'000 CHF</b>	<b>5.12 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>38'108'120 CHF</b>	<b>0.36 %</b>

	Heizung	Verhältnis MS/VW
	<b>Fernheizung</b>	<b>4.62 %</b>
	Photovoltaik-Leistung	Leerstand Berichtsperiode
	<b>87.75 kW</b>	<b>0.09 %</b>

## GIVISIEZ

Route du Mont Carmel 1, 3, 5



	<b>Typ</b> <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>-/- m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>8'645 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>1'788'146 CHF</b>	<b>7.30 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>850'725 CHF</b>	<b>4.62 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>24'510'000 CHF</b>	<b>7.07 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>25'277'951 CHF</b>	<b>1.37 %</b>

	Heizung	Verhältnis MS/VW
	<b>Fernheizung</b>	<b>4.62 %</b>
	Photovoltaik-Leistung	Leerstand Berichtsperiode
	<b>151.20 kW</b>	<b>0.09 %</b>

## GIVISIEZ

Route du Tir-Féféral 7



	<b>Typ</b> <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>84/1'616 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>929'160 CHF</b>	<b>5.58 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>464'580 CHF</b>	<b>0.00 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>16'660'000 CHF</b>	<b>4.76 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>19'520'062 CHF</b>	<b>0.00 %</b>

	Heizung	Verhältnis MS/VW
	<b>Wärmepumpe</b>	<b>0.00 %</b>
	Photovoltaik-Leistung	Leerstand Berichtsperiode
	<b>32.25 kW</b>	<b>0.00 %</b>

## GENF



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**12'1'086 m<sup>2</sup>**

Gewerbeträßen  
**20'178 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**9'905'787 CHF**

Mieteinnahmen  
**4'107'592 CHF**

Verkehrswert VW  
**173'436'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**200'845'692 CHF**

## Kennzahlen des Kantons

Verhältnis MS/VW  
**5.71 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.93 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**16.60 %**

Leerstand Sept. 2025  
**11.17 %**

## GENF

Avenue Eugène-Pittard 34



Typ  
**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

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

Gewerbeträßen  
**2'029 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**1'451'024 CHF**

Mieteinnahmen  
**725'512 CHF**

Verkehrswert VW  
**25'049'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**34'142'948 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.79 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.25 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Sept. 2025  
**0.00 %**

Heizung  
**Gas**

## GENF

Chemin de Mon-Soleil 1A



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**12'1'086 m<sup>2</sup>**

Gewerbeträßen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**296'040 CHF**

Mieteinnahmen  
**145'800 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'147'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**6'284'865 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.63 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.71 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.50 %**

Leerstand Sept. 2025  
**1.50 %**

Heizung  
**Gas**

## LE GRAND-SACONNEX

Chemin du Pavillon 2



Typ  
**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

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

Gewerbeträßen  
**18'149 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**8'158'723 CHF**

Mieteinnahmen  
**3'236'280 CHF**

Verkehrswert VW  
**140'240'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**160'417'879 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.82 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.09 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**20.12 %**

Leerstand Sept. 2025  
**13.50 %**

Heizung  
**Gas, Heizöl**

Photovoltaik-Leistung  
**407.02 kW**

## LUZERN



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**69'4'877 m<sup>2</sup>**

Gewerbe**3'515 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**1'608'469 CHF**

Mieteinnahmen  
**653'869 CHF**

Verkehrswert VW  
**32'140'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**39'482'587 CHF**

## Kennzahlen des Kantons

Verhältnis MS/VW  
**5.00 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.07 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**21.78 %**

Leerstand Sept. 2025  
**19.23 %**

## EBIKON



Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**28'2'704 m<sup>2</sup>**

Gewerbe**3'161 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**1'101'388 CHF**

Mieteinnahmen  
**453'977 CHF**

Verkehrswert VW  
**20'170'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**23'319'795 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.46 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.72 %**

Heizung  
**Fernheizung**

## Zentralstrasse 10, 12 / Schulhausstrasse 3A, 3B, 5A, 5B



## EMMENBRÜCKE



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**4/413 m<sup>2</sup>**

Gewerbe**354 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**42'000 CHF**

Mieteinnahmen  
**21'000 CHF**

Verkehrswert VW  
**1'370'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**3'813'100 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.07 %**

Verhältnis MS/GK  
**1.10 %**

Heizung  
**Heizöl**

## Gerliswilstrasse 78



## LUZERN



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**37'1'760 m<sup>2</sup>**

Gewerbe- m<sup>2</sup>

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**465'081 CHF**

Mieteinnahmen  
**178'892 CHF**

Verkehrswert VW  
**10'600'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**12'349'692 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.39 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.77 %**

Heizung  
**Fernheizung**

## Blattenmoosstrasse 2, 4



## NEUENBURG



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**613/44'220 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**8'468 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**9'422'026 CHF**

Mieteinnahmen  
**3'872'350 CHF**

Verkehrswert VW  
**182'083'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**194'580'571 CHF**

## Kennzahlen des Kantons

Verhältnis MS/VW  
**5.17 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.84 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**7.12 %**

Leerstand Sept. 2025  
**7.31 %**

## LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Cernil-Antoine 9, 11



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**88/7'008 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**868'814 CHF**

Mieteinnahmen  
**404'849 CHF**

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

Gestehungskosten GK  
**16'230'216 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.79 %** Leerstand Berichtsperiode  
**6.82 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.35 %** Leerstand Sept. 2025  
**5.58 %**

Heizung  
**Gas**

## LA CHAUX-DE-FONDS

Les Cornes-Morel 11, 16, 21, 25, 31, 35, 41, 47



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**294/23'112 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**3'533 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**3'681'636 CHF**

Mieteinnahmen  
**1'638'904 CHF**

Verkehrswert VW  
**63'710'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**70'505'594 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**5.78 %** Leerstand Berichtsperiode  
**10.81 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.22 %** Leerstand Sept. 2025  
**11.60 %**

Heizung  
**Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung  
**354.16 kW**

## NEUENBURG

Rue de l'Ecluse 30, 34, 36, 38



Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**203/12'040 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**4'935 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**4'479'044 CHF**

Mieteinnahmen  
**1'795'886 CHF**

Verkehrswert VW  
**93'973'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**98'541'483 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.77 %** Leerstand Berichtsperiode  
**3.67 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.55 %** Leerstand Sept. 2025  
**4.76 %**

Heizung  
**Gas**

## NEUENBURG

Rue de l'Orée 52, 54



Projekt im Bau

Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**28/2'060 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**392'532 CHF**

Mieteinnahmen  
**32'711 CHF**

Verkehrswert VW  
**9'400'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'303'278 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.18 %** Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.22 %** Leerstand Sept. 2025  
**0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

## SCHAFFHAUSEN



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**25'2'400 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**418'032 CHF**

Mieteinnahmen  
**184'460 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'540'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'398'853 CHF**

## Kennzahlen des Kantons

Verhältnis MS/VW  
**4.89 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.45 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.39 %**

Leerstand Sept. 2025  
**5.08 %**

## NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**25'2'400 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**418'032 CHF**

Mieteinnahmen  
**184'460 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'540'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**9'398'853 CHF**

Schwanenfelsstrasse 12, 12A, 12B



Verhältnis MS/VW  
**4.89 %** Leerstand Berichtsperiode  
**2.39 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.45 %** Leerstand Sept. 2025  
**5.08 %**

Heizung  
**Fernheizung**

## SCHWYZ



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**20/1'010 m<sup>2</sup>**



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

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**453'027 CHF**  
  
Mieteinnahmen  
**216'032 CHF**  
  
Verkehrswert VW  
**11'030'000 CHF**  
  
Gestehungskosten GK  
**9'763'430 CHF**

## Kennzahlen des Kantons

Verhältnis MS/VW

**4.11 %**

Verhältnis MS/GK

**4.64 %**

Leerstand Berichtsperiode

**4.53 %**

Leerstand Sept. 2025

**6.57 %**

## SIEBNEN

Glarnerstrasse 25, 25A



Typ  
**Wohnbauten**



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**20/1'010 m<sup>2</sup>**



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

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**453'027 CHF**  
  
Mieteinnahmen  
**216'032 CHF**  
  
Verkehrswert VW  
**11'030'000 CHF**  
  
Gestehungskosten GK  
**9'763'430 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.11 %**  
Leerstand Berichtsperiode  
**4.53 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.64 %**  
Leerstand Sept. 2025  
**6.57 %**

Heizung  
**Heizöl**

## ST. GALLEN



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

Gewerbeflächen  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
- CHF

Mieteinnahmen  
- CHF

Verkehrswert VW  
**32'790'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**41'167'331 CHF**

## Kennzahlen des Kantons

Verhältnis MS/VW  
- %

Verhältnis MS/GK  
- %

Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Leerstand Sept. 2025  
**0.00 %**

## RORSCHACH

Feldmühlestrasse 37



Projekt im Bau

Typ  
**Im Bau**

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

Gewerbeflächen  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
- CHF

Mieteinnahmen  
- CHF

Verkehrswert VW  
**32'790'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**41'167'331 CHF**

Verhältnis MS/VW  
- %

Verhältnis MS/GK  
- %

Leerstand Berichtsperiode  
- %

Leerstand Sept. 2025  
- %

## WAADT



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**1'534/81'562 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**16'616 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**30'751'791 CHF**

Mieteinnahmen  
**14'941'821 CHF**

Verkehrswert VW  
**769'777'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**592'666'782 CHF**

## Kennzahlen des Kantons

Verhältnis MS/VW  
**3.99 %**

Verhältnis MS/GK  
**5.19 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**1.89 %**

Leerstand Sept. 2025  
**2.22 %**

## CHESEAUX-SUR-LAUSANNE

Chemin de Mon-Repos 3, 5



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**28/1'695 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**574'644 CHF**

Mieteinnahmen  
**281'260 CHF**

Verkehrswert VW  
**16'180'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**15'099'944 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**3.55 %** Leerstand Berichtsperiode  
**2.06 %**

Verhältnis MS/GK  
**3.81 %** Leerstand Sept. 2025  
**1.07 %**

Heizung  
**Wärmepumpe**

Photovoltaik-Leistung  
**42.50 kW**

## CRISSIER

Rue du Jura 4



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**55/2'637 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**123 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**787'596 CHF**

Mieteinnahmen  
**391'446 CHF**

Verkehrswert VW  
**16'886'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**12'533'426 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.66 %** Leerstand Berichtsperiode  
**0.39 %**

Verhältnis MS/GK  
**6.28 %** Leerstand Sept. 2025  
**1.30 %**

Heizung  
**Gas**

## CRISSIER

Rue du Jura 7



Typ  
**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

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

Gewerbeblächen  
**465 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**66'876 CHF**

Mieteinnahmen  
**33'438 CHF**

Verkehrswert VW  
**1'412'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**1'529'193 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.74 %** Leerstand Berichtsperiode  
**0.00 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.37 %** Leerstand Sept. 2025  
**0.00 %**

Heizung  
**Heizöl**

## GLAND

Rue de la Paix 1



Typ  
**Gemischte Bauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**15/1'015 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**2'157 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**1'102'710 CHF**

Mieteinnahmen  
**440'946 CHF**

Verkehrswert VW  
**22'152'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**24'746'896 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.98 %** Leerstand Berichtsperiode  
**0.77 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.46 %** Leerstand Sept. 2025  
**0.77 %**

Heizung  
**Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung  
**37.35 kW**

## GLAND

Rue de la Paix 3



	Typ <b>Im Bau</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) -/m <sup>2</sup>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>- CHF</b>	Verhältnis MS/VW - %
Mieteinnahmen <b>- CHF</b>	Verhältnis MS/GK - %
Verkehrswert VW <b>9'728'000 CHF</b>	Leerstand Sept. 2025
Gestehungskosten GK <b>13'143'396 CHF</b>	

Verhältnis MS/VW - %	Leerstand Berichtsperiode - %
Verhältnis MS/GK - %	Leerstand Sept. 2025 - %

## GLAND

Rue de la Paix 5



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>33'2'439 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>200 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'007'422 CHF</b>	Verhältnis MS/VW 3.94 %
Mieteinnahmen <b>478'926 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>4.92 %</b>
Verkehrswert VW <b>25'565'000 CHF</b>	Verhältnis MS/GK 6.51 %
Gestehungskosten GK <b>15'482'469 CHF</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>0.43 %</b>

	Heizung <b>Fernheizung</b>
	Photovoltaik-Leistung <b>30.00 kW</b>

## GLAND

Rue de Savoie 4



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>9/672 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>249'264 CHF</b>	Verhältnis MS/VW 3.47 %
Mieteinnahmen <b>124'632 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
Verkehrswert VW <b>7'188'000 CHF</b>	Verhältnis MS/GK 3.52 %
Gestehungskosten GK <b>7'078'050 CHF</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>0.00 %</b>

	Heizung <b>Wärmepumpe</b>
	Photovoltaik-Leistung <b>9.60 kW</b>

## LAUSANNE

Route de Berne 2



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>54/1'188 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>997'316 CHF</b>	Verhältnis MS/VW 5.03 %
Mieteinnahmen <b>496'811 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.21 %</b>
Verkehrswert VW <b>19'834'000 CHF</b>	Verhältnis MS/GK 6.59 %
Gestehungskosten GK <b>15'137'130 CHF</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>0.00 %</b>

	Heizung <b>Gas, Wärmepumpe</b>
	Photovoltaik-Leistung <b>41.36 kW</b>

## LAUSANNE

Rue du Bugnon 6, 8, 10



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>52/2'827 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>949'032 CHF</b>	Verhältnis MS/VW 3.98 %
Mieteinnahmen <b>468'911 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.49 %</b>
Verkehrswert VW <b>23'830'000 CHF</b>	Verhältnis MS/GK 7.64 %
Gestehungskosten GK <b>12'425'675 CHF</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>0.44 %</b>

	Heizung <b>Fernheizung</b>
	Photovoltaik-Leistung <b>27.88 kW</b>

## LAUSANNE

Avenue de Chailly 2



	Typ <b>Gemischte Bauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>13'1'020 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>443 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>370'932 CHF</b>	<b>3.67 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>185'466 CHF</b>	<b>0.00 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>10'102'000 CHF</b>	<b>3.95 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>9'397'632 CHF</b>	<b>0.00 %</b>

	Heizung <b>Fernheizung</b>
--	-------------------------------

## LAUSANNE

Avenue d'Echallens 100, 102 / Chemin des Avelines 1



	Typ <b>Gemischte Bauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>95'4'172 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>2'200 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>1'536'012 CHF</b>	<b>3.88 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>767'971 CHF</b>	<b>0.00 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>39'545'000 CHF</b>	<b>5.65 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>27'177'251 CHF</b>	<b>0.86 %</b>

	Heizung <b>Gas</b>
	Photovoltaik-Leistung <b>39.36 kW</b>

## LAUSANNE

Rue de Genève 95



	Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>-/- m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>1'720 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>307'152 CHF</b>	<b>6.33 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>145'344 CHF</b>	<b>5.36 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>4'854'000 CHF</b>	<b>5.29 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>5'804'076 CHF</b>	<b>5.36 %</b>

	Heizung <b>Fernheizung</b>
--	-------------------------------

## LAUSANNE

Rue de l'Industrie 9, 11



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>37'2'065 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>377 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>653'520 CHF</b>	<b>4.56 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>314'745 CHF</b>	<b>1.11 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>14'342'000 CHF</b>	<b>7.07 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>9'244'200 CHF</b>	<b>0.00 %</b>

	Heizung <b>Fernheizung</b>
--	-------------------------------

## LAUSANNE

Route du Pavement 75, 75A



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>15'847 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>180 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>350'968 CHF</b>	<b>4.61 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>173'984 CHF</b>	<b>0.85 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>7'611'000 CHF</b>	<b>5.78 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>6'071'324 CHF</b>	<b>0.96 %</b>

	Heizung <b>Gas, Wärmepumpe</b>
--	-----------------------------------

## LAUSANNE

Chemin des Rosiers 2



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>32'1'123 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>173 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>525'762 CHF</b>	<b>4.04 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>254'854 CHF</b>	<b>2.93 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>13'000'000 CHF</b>	<b>5.18 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>10'151'662 CHF</b>	<b>0.46 %</b>

	Heizung <b>Gas</b>
	Photovoltaik-Leistung <b>27.77 kW</b>

## LAUSANNE

Chemin des Rosiers 3



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>37'1'581 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>115 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>601'884 CHF</b>	<b>4.19 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>290'177 CHF</b>	<b>3.58 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>14'370'000 CHF</b>	<b>5.26 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>11'445'259 CHF</b>	<b>0.68 %</b>

	Heizung <b>Gas</b>
	Photovoltaik-Leistung <b>27.77 kW</b>

## LAUSANNE

Chemin des Rosiers 4



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>44'1'590 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>270 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>637'380 CHF</b>	<b>4.06 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>316'800 CHF</b>	<b>0.48 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>15'690'000 CHF</b>	<b>5.04 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>12'639'801 CHF</b>	<b>0.00 %</b>

	Heizung <b>Gas</b>
	Photovoltaik-Leistung <b>27.77 kW</b>

## LAUSANNE

Chemin des Rosiers 5



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>42'1'484 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>110 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>613'704 CHF</b>	<b>3.94 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>301'934 CHF</b>	<b>1.56 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>15'570'000 CHF</b>	<b>5.25 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>11'691'907 CHF</b>	<b>1.31 %</b>

	Heizung <b>Gas</b>
	Photovoltaik-Leistung <b>27.77 kW</b>

## LAUSANNE

Avenue de Sévelin 13A, 13B, 13C, 17D, 17E, 17F



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>375/27'813 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>637 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>9'348'754 CHF</b>	<b>3.75 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>4'536'232 CHF</b>	<b>2.91 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>249'119'000 CHF</b>	<b>6.12 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>152'663'605 CHF</b>	<b>4.50 %</b>

	Heizung <b>Fernheizung</b>
	Photovoltaik-Leistung <b>62.84 kW</b>

## LAUSANNE

Avenue de Sévelin 15



**Typ**  
**Gemischte Bauten**

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

Gewerbeböflächen  
**1'371 m<sup>2</sup>**

Annualisierter

Mieterspiegel MS

**1'425'372 CHF**

Mieteinnahmen

**695'396 CHF**

Verkehrswert VW

**33'260'000 CHF**

Gestehungskosten GK

**27'126'942 CHF**

Verhältnis MS/VW

**4.29 %**

Verhältnis MS/GK

**5.25 %**

Heizung

**Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung

**165.75 kW**

Leerstand Berichtsperiode

**2.39 %**

Leerstand Sept. 2025

**2.34 %**

## LAUSANNE

Avenue du Théâtre 7



**Typ**  
**Kommerziell genutzte Liegenschaften**

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

Gewerbeböflächen  
**5'151 m<sup>2</sup>**

Annualisierter

Mieterspiegel MS

**1'493'612 CHF**

Mieteinnahmen

**744'376 CHF**

Verkehrswert VW

**32'733'000 CHF**

Gestehungskosten GK

**35'024'920 CHF**

Verhältnis MS/VW

**4.56 %**

Verhältnis MS/GK

**4.26 %**

Heizung

**Gas, Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode

**0.33 %**

Leerstand Sept. 2025

**0.40 %**

## NYON

Chemin de la Redoute 1, 3



**Typ**  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeböflächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter

Mieterspiegel MS

**422'136 CHF**

Mieteinnahmen

**211'068 CHF**

Verkehrswert VW

**9'490'000 CHF**

Gestehungskosten GK

**8'801'088 CHF**

Verhältnis MS/VW

**4.45 %**

Verhältnis MS/GK

**4.80 %**

Heizung

**Heizöl**

Leerstand Berichtsperiode

**0.00 %**

Leerstand Sept. 2025

**0.00 %**

## PUIDOUX

Chemin de Publoz 13, 15



**Typ**  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeböflächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter

Mieterspiegel MS

**1'427'466 CHF**

Mieteinnahmen

**700'284 CHF**

Verkehrswert VW

**30'950'000 CHF**

Gestehungskosten GK

**24'557'807 CHF**

Verhältnis MS/VW

**4.61 %**

Verhältnis MS/GK

**5.81 %**

Heizung

**Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode

**1.45 %**

Leerstand Sept. 2025

**1.65 %**

## PUIDOUX

Route de Sous-la-Ville 8



**Typ**  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeböflächen  
**6 m<sup>2</sup>**

Annualisierter

Mieterspiegel MS

**775'380 CHF**

Mieteinnahmen

**380'450 CHF**

Verkehrswert VW

**17'940'000 CHF**

Gestehungskosten GK

**19'408'613 CHF**

Verhältnis MS/VW

**4.32 %**

Verhältnis MS/GK

**4.00 %**

Heizung

**Fernheizung**

Leerstand Berichtsperiode

**1.09 %**

Leerstand Sept. 2025

**1.18 %**

## RENENS

Rue de Crissier 9B



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>32/941 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>342'012 CHF</b>
Mieteinnahmen <b>164'095 CHF</b>
Verkehrswert VW <b>9'450'000 CHF</b>
Gestehungskosten GK <b>10'390'448 CHF</b>

Verhältnis MS/VW <b>3.62 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.45 %</b>
Verhältnis MS/GK <b>3.29 %</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>1.85 %</b>
	Heizung <b>Heizöl</b>
※ 	Photovoltaik-Leistung <b>39.60 kW</b>

## ST-SULPICE

Route Cantonale 97A, 97B, 99A, 99B



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>186/3'763 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'656'495 CHF</b>
Mieteinnahmen <b>825'497 CHF</b>
Verkehrswert VW <b>48'296'000 CHF</b>
Gestehungskosten GK <b>38'345'831 CHF</b>

Verhältnis MS/VW <b>3.43 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.36 %</b>
Verhältnis MS/GK <b>4.32 %</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>0.37 %</b>
	Heizung <b>Gas, Wärmepumpe</b>
※ 	Photovoltaik-Leistung <b>87.75 kW</b>

## VEVEY

Quai de Copet 6, 7, 8, 9



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>46/2'766 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>706'754 CHF</b>
Mieteinnahmen <b>337'517 CHF</b>
Verkehrswert VW <b>17'040'000 CHF</b>
Gestehungskosten GK <b>21'974'687 CHF</b>

Verhältnis MS/VW <b>4.15 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.92 %</b>
Verhältnis MS/GK <b>3.22 %</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>4.56 %</b>
	Heizung <b>Fernheizung</b>

## VEVEY

Rue des Marronniers 8, 10



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>30/1'782 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>461'700 CHF</b>
Mieteinnahmen <b>229'760 CHF</b>
Verkehrswert VW <b>10'829'000 CHF</b>
Gestehungskosten GK <b>7'233'312 CHF</b>

Verhältnis MS/VW <b>4.26 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
Verhältnis MS/GK <b>6.38 %</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>0.00 %</b>
	Heizung <b>Fernheizung</b>

## YVERDON-LES-BAINS

Rue Saint-Roch 36, 38, 40, 42



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>63/4'380 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>1'359'936 CHF</b>
Mieteinnahmen <b>649'501 CHF</b>
Verkehrswert VW <b>32'811'000 CHF</b>
Gestehungskosten GK <b>26'340'238 CHF</b>

Verhältnis MS/VW <b>4.14 %</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>3.32 %</b>
Verhältnis MS/GK <b>5.16 %</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>4.49 %</b>
	Heizung <b>Gas, Wärmepumpe</b>

## WALLIS



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**42'2'333 m<sup>2</sup>**



Gewerbeflächen  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**614'808 CHF**  
  
Mieteinnahmen  
**295'985 CHF**  
  
Verkehrswert VW  
**13'860'000 CHF**  
  
Gestehungskosten GK  
**13'403'374 CHF**

## Kennzahlen des Kantons

Verhältnis MS/VW

**4.44 %**

Verhältnis MS/GK

**4.59 %**

Leerstand Berichtsperiode

**3.82 %**

Leerstand Sept. 2025

**2.08 %**

## SITTEN

Route de Chippis 68E, 70A, 70C



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**42/2'333 m<sup>2</sup>**

Gewerbeflächen  
- m<sup>2</sup>

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**614'808 CHF**  
  
Mieteinnahmen  
**295'985 CHF**  
  
Verkehrswert VW  
**13'860'000 CHF**  
  
Gestehungskosten GK  
**13'403'374 CHF**

Verhältnis MS/VW  
**4.44 %** Leerstand Berichtsperiode  
**3.82 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.59 %** Leerstand Sept. 2025  
**2.08 %**

Heizung  
**Wärmepumpe**

Photovoltaik-Leistung  
**75.00 kW**

## ZÜRICH



Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**603/46'103 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**63'586 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**29'300'553 CHF**

Mieteinnahmen  
**12'764'628 CHF**

Verkehrswert VW  
**754'172'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**675'884'231 CHF**

## Kennzahlen des Kantons

Verhältnis MS/VW  
**3.89 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.34 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**7.87 %**

Leerstand Sept. 2025  
**6.82 %**

## DÄLLIKON



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeblächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**397'740 CHF**

Mieteinnahmen  
**198'696 CHF**

Verkehrswert VW  
**8'700'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**7'922'843 CHF**

Chilenastrasse 19, 21, 23, 25



Heizung  
**Heizöl**

## HORGEN



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**96/7'709 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**2'369 m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**3'119'188 CHF**

Mieteinnahmen  
**1'352'199 CHF**

Verkehrswert VW  
**88'860'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**72'726'272 CHF**

Fabrikgasse 2, 4 / Dammstrasse 26, 28



Heizung  
**Wärmepumpe**

Photovoltaik-Leistung  
**143.98 kW**

## HORGEN



Typ  
**Wohnbauten**

Wohnungen  
(Anz./Fläche)  
**137/11'045 m<sup>2</sup>**

Gewerbeblächen  
**3'182 m<sup>2</sup>**

Fabrikgasse 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 / Dammstrasse 18, 20, 22, 24



Verhältnis MS/VW  
**3.30 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.34 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**2.07 %**

Leerstand Sept. 2025  
**2.27 %**

Heizung  
**Wärmepumpe**

Photovoltaik-Leistung  
**130.83 kW**

## HORGEN



Typ  
**Wohnbauten**

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

Gewerbeblächen  
**- m<sup>2</sup>**

Annualisierter  
Mieterspiegel MS  
**2'668'708 CHF**

Mieteinnahmen  
**1'336'536 CHF**

Verkehrswert VW  
**82'060'000 CHF**

Gestehungskosten GK  
**64'197'022 CHF**

Neugasse 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17



Verhältnis MS/VW  
**3.25 %**

Verhältnis MS/GK  
**4.16 %**

Leerstand Berichtsperiode  
**0.61 %**

Leerstand Sept. 2025  
**0.36 %**

Heizung  
**Fernheizung**

Photovoltaik-Leistung  
**120.00 kW**

## HORGEN

Neugasse 18



	Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m <sup>2</sup>
	Gewerbeböden <b>32'182 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>7'419'746 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>5.53 %</b>
Mieteinnahmen <b>3'405'197 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>5.88 %</b>
Verkehrswert VW <b>134'140'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>8.95 %</b>
Gestehungskosten GK <b>126'123'783 CHF</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>7.13 %</b>

	Heizung <b>Heizöl, Wärmepumpe</b>
--	--------------------------------------

## HORGEN

Neugasse 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>134'8'279 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>806 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>3'711'739 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.23 %</b>
Mieteinnahmen <b>1'855'302 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>3.79 %</b>
Verkehrswert VW <b>115'050'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>1.25 %</b>
Gestehungskosten GK <b>97'852'430 CHF</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>1.59 %</b>

	Heizung <b>Fernheizung</b>
	Photovoltaik-Leistung <b>67.26 kW</b>

## HORGEN

Neugasse B3



	Typ <b>Im Bau</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m <sup>2</sup>
	Gewerbeböden - m <sup>2</sup>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>- CHF</b>	Verhältnis MS/VW - %
Mieteinnahmen <b>- CHF</b>	Verhältnis MS/GK - %
Verkehrswert VW <b>1'992'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode - %
Gestehungskosten GK <b>4'332'707 CHF</b>	Leerstand Sept. 2025 - %

## MEILEN

Alte Landstrasse 135, 139, 144, 153



	Typ <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>3'399 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>9'096 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>569'043 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>2.93 %</b>
Mieteinnahmen <b>284'521 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>1.69 %</b>
Verkehrswert VW <b>19'410'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>0.00 %</b>
Gestehungskosten GK <b>33'591'845 CHF</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>0.00 %</b>

	Heizung <b>Heizöl</b>
--	--------------------------

## MEILEN

Alte Landstrasse 161



	Typ <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>15'1'221 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeböden <b>295 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS <b>435'107 CHF</b>	Verhältnis MS/VW <b>3.98 %</b>
Mieteinnahmen <b>206'392 CHF</b>	Verhältnis MS/GK <b>4.13 %</b>
Verkehrswert VW <b>10'920'000 CHF</b>	Leerstand Berichtsperiode <b>2.01 %</b>
Gestehungskosten GK <b>10'544'489 CHF</b>	Leerstand Sept. 2025 <b>5.85 %</b>

	Heizung <b>Wärmepumpe</b>
--	------------------------------

## RICHTERSWIL

Chrüzweg 4, 6 / Poststrasse 11A, 11B



	<b>Typ</b> <b>Gemischte Bauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>21'1'281 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>456 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>415'544 CHF</b>	<b>3.57 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>206'133 CHF</b>	<b>0.29 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>11'630'000 CHF</b>	<b>3.81 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>10'913'565 CHF</b>	<b>0.29 %</b>

	<b>Heizung</b> <b>Heizöl</b>	
--	---------------------------------	--

## URDORF

In der Luberzen 40, 42



	<b>Typ</b> <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>-/- m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>7'539 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>1'440'763 CHF</b>	<b>7.31 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>472'817 CHF</b>	<b>35.09 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>19'710'000 CHF</b>	<b>5.94 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>24'252'495 CHF</b>	<b>36.57 %</b>

	<b>Heizung</b> <b>Gas</b>	
	Photovoltaik-Leistung	<b>111.52 kW</b>

## VOLKETSWIL

Javastrasse 2, 4



	<b>Typ</b> <b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>-/- m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>7'130 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>1'519'385 CHF</b>	<b>7.04 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>514'747 CHF</b>	<b>32.14 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>21'580'000 CHF</b>	<b>5.99 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>25'355'294 CHF</b>	<b>31.48 %</b>

	<b>Heizung</b> <b>Gas</b>	
--	------------------------------	--

## WINTERTHUR

Solarstrasse 23, 25, 27, 29, 31



	<b>Typ</b> <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>80'6'291 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>531 m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>1'788'120 CHF</b>	<b>2.94 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>353'150 CHF</b>	<b>29.00 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>60'800'000 CHF</b>	<b>3.02 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>59'139'062 CHF</b>	<b>11.77 %</b>

	<b>Heizung</b> <b>Fernheizung</b>	
	Photovoltaik-Leistung	<b>113.03 kW</b>

## ZÜRICH

Stüssistrasse 83



	<b>Typ</b> <b>Wohnbauten</b>
	Wohnungen (Anz./Fläche) <b>16'1'481 m<sup>2</sup></b>
	Gewerbeflächen <b>- m<sup>2</sup></b>

Annualisierter Mieterspiegel MS	Verhältnis MS/VW
<b>486'000 CHF</b>	<b>2.71 %</b>
Mieteinnahmen	Leerstand Berichtsperiode
<b>235'833 CHF</b>	<b>2.04 %</b>
Verkehrswert VW	Verhältnis MS/GK
<b>17'940'000 CHF</b>	<b>3.02 %</b>
Gestehungskosten GK	Leerstand Sept. 2025
<b>16'104'443 CHF</b>	<b>0.00 %</b>

	<b>Heizung</b> <b>Fernheizung</b>	
--	--------------------------------------	--

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  
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