



FONDS IMMOBILIER SUISSE
SCHWEIZER IMMOBILIENFONDS
FONDO IMMOBILIARE SVIZZERO



25

26

HALBJAHRESBERICHT
ZUM 31. DEZEMBER 2025

01

Einleitung

Präsentation	04
Kennzahlen	05
Organisation	06

Rechnungen und wichtige Hinweise

Vermögensrechnung	08
Erfolgsrechnung	09
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	10
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	12
Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	12
Vergütungssätze	13
Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	14
Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	15
Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	16
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	17

03

Liegenschaften

Zusammensetzung des Bestands	19
Liegenschaftenbestand	20

04

Rechtliche Hinweise

Impressum	50
Disclaimer	50

01

Einleitung



Präsentation

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

Der Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung Realstone SA in Lausanne gemeinsam mit der Depotbank, UBS Switzerland AG in Zürich, erstellt.

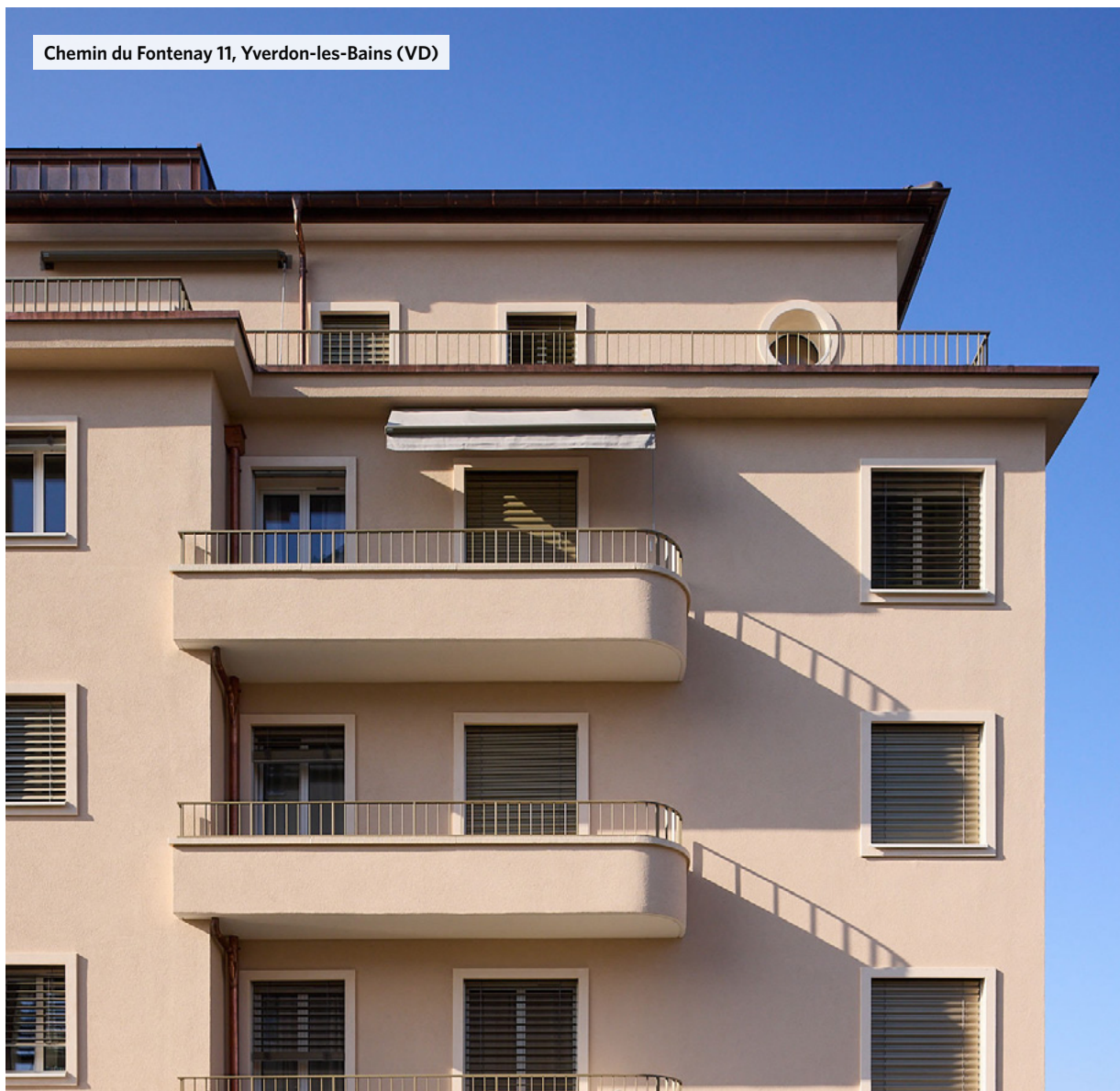
Der Fonds wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigt. Er gründet auf einem Kollektivanlagevertrag, gemäss welchem sich die Fondsleitung verpflichtet, Anleger im Verhältnis zur Anzahl erworbener Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und den Fonds gemäss den Bestimmun-

gen 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.

Chemin du Fontenay 11, Yverdon-les-Bains (VD)



Kennzahlen



Kennzahlen

	am 31.12.2025 CHF	am 31.12.2024 CHF
Gesamtvermögen	1'954'898'406.65	1'710'283'028.15
Nettofondsvermögen	1'588'800'299.14	1'338'998'894.53
Verkehrswert der Liegenschaften	1'943'646'000.00	1'696'573'000.00
davon Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	91'809'000	0.00
Börsenkurs	370.50	324.00
Anzahl Liegenschaften	123	116

Datum	Anteile im Umlauf	Nettofondsvermögen CHF	NAV pro Anteil CHF
31.12.2025	6'528'022	1'588'800'299.14	243.38
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

Kennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	am 31.12.2025	am 31.12.2024
Mietzinsausfallrate	1.17 %	1.44 %
Fremdfinanzierungsquote	14.64 %	17.80 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.52 %	67.50 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) [•]	0.74 %	0.74 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) [•]	0.64 %	0.72 %
Eigenkapitalrendite « Return on Equity » (ROE) [•]	1.88 %	2.09 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) [•]	1.60 %	1.82 %
Ausschüttungsrendite	n/a	n/a
Ausschüttungsquote	n/a	n/a
Agio	52.23 %	40.05 %
Anlagerendite [•]	2.16 %	2.14 %

Periode	[•] 2025	2024	5 Jahre	Berichtsjahr 2025/2026
Fondsperformance (nach Wiederanlage der Dividende)				
Solvalor 61	20.42 %	17.08 %	30.52 %	9.94 %
SXI Real Estate® Funds Broad Total Return [•]	10.62 %	17.59 %	24.39 %	7.21 %

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.

[•] Jährlich berechnet.

[•] Berechnung für 6 Monate (vom 1. Juli 2025 bis 31. Dezember 2025).

[•] Vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025.

[•] 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

Schätzungsexperten

CBRE (Geneva) SA

1205 Genf

vertreten durch Yves Cachemaille,
Laurence Corminboeuf (bis zum 30. Juni 2025)
und Sönke Thiedemann (seit dem 1. Juli 2025)

Wüest Partner SA

1204 Genf

vertreten durch Pascal Marazzi-de Lima und
Vincent Clapasson

Depotbank

UBS Switzerland AG

Bahnhofstrasse 45
8001 Zürich

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA (PwC)

Avenue de la Rasude 5
1006 Lausanne

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



02

Rechnungen und wichtige Hinweise



Vermögensrechnung

	am 31.12.2025 CHF	am 31.12.2024 CHF
Aktiven		
Bankguthaben auf Sicht	4'334'942.03	5'736'705.12
Grundstücke		
Wohnbauten	1'787'639'000.00	1'649'153'000.00
Gemischte Liegenschaften	49'575'000.00	47'420'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	14'623'000.00	—
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	91'809'000.00	—
Total Grundstücke	1'943'646'000.00	1'696'573'000.00
Sonstige Vermögenswerte	6'917'464.62	7'973'323.03
Gesamtvermögen des Fonds	1'954'898'406.65	1'710'283'028.15
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	37'500'000.00	66'000'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	102'212'175.51	189'924'812.62
Langfristige Verbindlichkeiten		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarischsichergestellte Verbindlichkeiten	177'000'000.00	76'000'000.00
Total Passiven	316'712'175.51	331'924'812.62
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'638'186'231.14	1'378'358'215.53
Geschätzte Liquidationssteuern	-49'385'932.00	-39'359'321.00
Nettofondsvermögen	1'588'800'299.14	1'338'998'894.53
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1'410'111'058.86	1'341'926'152.73
Ausschüttung	-31'334'509.80	-30'964'644.40
Saldo der Anteilsbewegungen	180'131'923.18	—
Gesamterfolg	29'891'826.90	28'037'386.20
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1'588'800'299.14	1'338'998'894.53
Entwicklung der Anzahl (zurückgenommener und ausgegebener) Anteile		
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	5'787'784	5'787'784
Ausgegebene Anteile	740'238	—
Zurückgenommene Anteile	—	—
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	6'528'022	5'787'784
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	243.38	231.35
Weitere Informationen (Anhang 3 KKV-FINMA)		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	16'143'668.86	16'092'118.86
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	—	—
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	Keine	Keine
Gesamter versicherter Wert des Vermögens	1'133'338'888.23	995'817'886.00

Erfolgsrechnung

	vom 01.07.2025 bis zum 31.12.2025 CHF	vom 01.07.2024 bis zum 31.12.2024 CHF
Ertrag		
Mieteinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	38'799'627.09	36'910'091.45
Aktivierte Bauzinsen	636'467.44	289'480.73
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'611'925.47	—
Sonstige Erträge	279'464.74	256'463.74
Auflösung der Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	59'180.00	50'875.00
Total Ertrag	41'386'664.74	37'506'910.92
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	1'948'075.46	2'402'577.59
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2'411'585.49	2'485'240.74
Ausserordentlicher Unterhalt und Reparaturen	413'514.55	479'777.60
Liegenschaftsverwaltung:		
- Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherungen, usw.)	2'629'913.56	2'173'215.47
- Grundsteuern und Steuern im Zusammenhang mit Liegenschaften	1'407'260.21	1'494'045.67
- Verwaltungsaufwand (Verwaltungshonorare und -spesen)	2'544'978.14	2'425'154.56
Abschreibungen auf Grundstücken	54'403.29	21'189.71
Direkte Steuern	6'077'797.02	5'482'111.04
Schätzungs- und Prüfaufwand	120'614.08	93'701.58
Bankspesen	63'699.87	86'402.88
Publikations-, Druck- und andere Kosten	84'900.78	156'163.53
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	3'886'000.00	3'130'000.00
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	400'198.27	380'996.60
Zuweisung an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	38'940.00	233'510.00
Total Aufwand	22'081'880.72	21'044'086.97
Erfolg		
Nettoertrag	19'304'784.02	16'462'823.95
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'364'340.49	-547'170.63
Einkauf in realisierte Kapitalgewinne und -verluste bei der Ausgabe von Anteilen	111'780.85	—
Realisierter Erfolg	20'780'905.36	15'915'653.32
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern (Veränderung)	9'110'921.54	12'121'732.88
Gesamterfolg der Rechnungsperiode	29'891'826.90	28'037'386.20
Verwendung des Erfolgs		
Realisierter Erfolg	20'780'905.36	15'915'653.32
Vortrag des ordentlichen Erfolgs des Vorjahres	8'289'437.36	5'556'533.43
Vortrag des Kapitalgewinns des Vorjahres	1'084'789.68	12'018.77
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	30'155'132.40	21'484'205.52
Vortrag des ordentlichen Erfolgs auf neue Rechnung	27'594'221.38	22'019'357.38
Vortrag des Kapitalgewinns auf neue Rechnung	2'560'911.02	-535'151.86
Total Vortrag auf neue Rechnung	30'155'132.40	21'484'205.52

Hypotheken und andere Verbindlichkeiten

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Laufende Hypotheken und andere verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025				
Kurzfristige Hypotheken				
Fix	7'500'000.00	0.80 %	29.12.25	30.01.26
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
Total kurzfristige Hypotheken	37'500'000.00			
Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)				
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	10'000'000.00	0.99 %	31.03.25	31.03.28
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
Fix	12'000'000.00	1.05 %	31.01.25	31.01.30
Total Langfristige Hypotheken (1 bis 5 Jahre)	68'000'000.00			
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)				
Fix	15'000'000.00	1.23 %	31.03.25	31.03.31
Fix	13'000'000.00	0.99 %	30.04.25	30.04.31
Fix	13'000'000.00	1.14 %	31.01.25	30.01.32
Fix	8'000'000.00	0.93 %	30.05.25	28.05.32
Fix	9'000'000.00	1.11 %	04.08.25	04.08.32
Fix	8'000'000.00	1.12 %	25.06.25	24.06.33
Fix	9'000'000.00	1.18 %	04.08.25	04.08.33
Fix	7'500'000.00	1.22 %	30.06.25	30.06.34
Fix	9'000'000.00	1.26 %	04.08.25	04.08.34
Fix	9'000'000.00	1.32 %	04.08.25	03.08.35
Fix	8'500'000.00	1.26 %	01.09.25	30.08.35
Langfristige Hypotheken (länger als 5 Jahre)	109'000'000.00			
Andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten				
Andere Fix Kredite	70'000'000.00	0.34 %	25.09.25	25.03.26
Total andere kurzfristige, nicht hypothekenbesicherte Verbindlichkeiten	70'000'000.00			
Total der zinstragenden Hypotheken und anderen hypothekarisch und nicht hypothekarisch besicherten Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025				
	284'500'000.00	1.14 %		
Durchschnittliche Restlaufzeit der Fremdfinanzierungen				
	3.61 Jahren			

Typ	CHF	Satz	vom	bis zum
Hypotheken und andere Verbindlichkeiten, deren Rückzahlung vor dem Abschluss erfolgte				
Fix	2'500'000.00	0.81 %	30.06.25	31.07.25
Fix	2'000'000.00	0.81 %	22.07.25	31.07.25
Andere Fix Kredite	40'000'000.00	0.65 %	03.02.25	04.08.25
Fix	4'500'000.00	1.42 %	31.07.25	01.09.25
Fix	4'000'000.00	1.26 %	04.08.25	01.09.25
Andere Fix Kredite	100'000'000.00	0.66 %	25.03.25	25.09.25
Fix	70'000'000.00	0.80 %	29.08.25	30.09.25
Fix	7'000'000.00	0.80 %	12.09.25	13.10.25
Fix	32'000'000.00	0.80 %	25.09.25	05.11.25
Fix	70'000'000.00	0.80 %	30.09.25	05.11.25
Fix	31'000'000.00	0.80 %	08.10.25	05.11.25
Fix	5'000'000.00	0.80 %	13.10.25	05.11.25
Fix	7'000'000.00	0.80 %	13.10.25	05.11.25
Fix	1'500'000.00	0.80 %	03.11.25	05.11.25
Fix	10'000'000.00	1.72 %	29.12.23	29.12.25

Vertragliche Zahlungsverpflichtungen

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

Art der Verpflichtung	CHF
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	
Grundstückskäufe [•]	44'920'000
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften [•]	153'372'304

- Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen: CHF 4.9 Millionen (Restbetrag für den Erwerb der Liegenschaft an der Avenue de Beaumont 10 in Lausanne), CHF 6.0 Millionen (Betrag für den Erwerb der Liegenschaft an der Chemin du Vernay 8 in Gland) sowie CHF 34.0 Millionen (Zusatzpreis bei Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung für den Erwerb der Parzellen im Quartier Serrières in Neuenburg). Zu beachten ist, dass eine Rückkaufoption (« Push-back-Option ») vorsieht, die Verkäuferin zum Rückkauf der Parzellen aufzufordern, falls die Baubewilligung nicht innerhalb der vertraglich vorgesehenen Frist erteilt wird.
- Dieser Betrag umfasst den Gesamtunternehmervertrag über CHF 121.5 Millionen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt auf den Parzellen im Neuenburger Stadtteil Serrières.

Verzeichnis der Immobilien-gesellschaften

Der Fonds Solvalor 61 besitzt keine Immobilien-gesellschaften.

Vergütungssätze

Typ	Höchstsatz gemäss Fondsvertrag	Angewandter Satz
Vergütung an die Fondsleitung		
Für die Verwaltungskommission (Art. 19 Ziff. 1)	1.00 %	0.41 %
Für die Ausgabekommission (Art. 18 Ziff. 1)	5.00 %	2.86 %
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, 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 %
Vergütung an die Depotbank		
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 abgezinnten 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 abgezinnt. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Residualwerts der Liegenschaft ergibt deren Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert der Liegenschaft.

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

Für die Bewertung des Immobilienbestands verwendete Zinssätze

	31.12.2025			30.06.2025		
	Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	Die Sätze für einzelne Liegenschaften		Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz	Die Sätze für einzelne Liegenschaften	
		Von	bis		Von	bis
Nominaler Nettodiskontsatz	3.90 %	3.15 %	5.36 %	3.84 %	3.15 %	5.36 %
Realer Diskontsatz	2.87 %	2.13 %	4.31 %	2.80 %	2.13 %	4.31 %
Kapitalisierungssatz	3.00 %	2.43 %	4.31 %	2.98 %	2.43 %	4.31 %

Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr

Kanton, Gemeinde, Adresse	Kaufdatum	Mieterspiegel CHF	Wohnfläche m ²	Geschäfts- fläche m ²	Kaufspreis CHF
Käufe					
Wohnbauten					
Genf, Genf, Rue de la Baillive 3	10.07.25	274'020	601	44	8'000'000
Waadt, Lausanne, Avenue de Chailly 58	12.09.25	245'040	921	0	6'400'000
Waadt, Prilly, Avenue de la Confrérie 40/Avenue des Acacias 4, 6	12.09.25	307'920	1'000	337	7'900'000
Genf, Genf, Boulevard du Pont-d'Arve 57	23.12.25	568'488	1'444	195	13'900'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten					
Genf, Genf, Route des Morillons 24, 26	01.09.25	—	—	—	73'833'626
Total Käufe					110'033'626

Kanton, Gemeinde, Adresse	Verkauf- datum	Verkaufsdetails	Verkaufspreis CHF
Verkäufe			
Waadt, Lausanne, Rambert 18, lot 5	17.07.25	STWE, eine Wohnung	900'000
Waadt, Lausanne, Rambert 14, lot 4	31.07.25	STWE, eine Wohnung	680'000
Waadt, Lausanne, Rambert 18, lot 3	02.12.25	STWE, eine Wohnung	950'000
Total Verkäufe			2'530'000

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 2025 bis zum 31. Dezember 2025 wurden keine Transaktionen durchgeführt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

Transaktionen

- Erwerb einer Liegenschaft (Bauland) an der Chemin du Vernay 8 in Gland am 16. Januar 2026 für CHF 6.02 Millionen.
- Erwerb einer Wohnbauten an der Avenue de Beaumont 10 in Lausanne am 30. Januar 2026 für CHF 5.45 Millionen.
- Verkauf eine STWE-Wohnung an der Avenue Rambert 18 in Lausanne am 8. Januar 2026 für einen Betrag von CHF 0.78 Millionen, sowie drei STWE-Wohnungen an der Avenue Rambert 14 in Lausanne für CHF 0.25 Millionen am 15. Januar 2026 und für CHF 0.54 Millionen und CHF 0.55 Millionen am 30. Januar 2026.

Rue de Jaman 1, 3 / Rue William-Thomi 2, Clarens (VD)



03

Liegenschaften



Zusammensetzung des Bestands

SCHWEIZ

Kennzahlen des Land



Wohnungen (Anz./Fläche)
3'491/263'204 m²

Verkehrswert VW
1'943'646'000 CHF

Mieterspiegel MS
79'624'329 CHF

Verhältnis MS/VW
4.10 %

Leerstand Berichtsperiode*
1.14 %



Gewerbeflächen
13'777 m²

Gestehungskosten GK
1'495'649'940 CHF

Mieteinnahmen
38'799'627 CHF

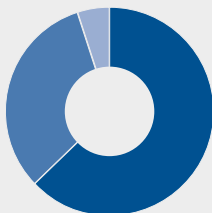
Verhältnis MS/GK
5.32 %

Leerstand Dezember 2025
1.00 %

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

Aufteilung nach Makronoten

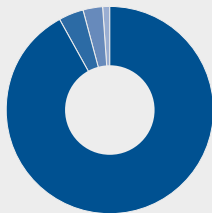
nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2025



■ Makronote zwischen 4.5 und 5	63 %
■ Makronote zwischen 4 und 4.5	32 %
■ Makronote zwischen 3.5 und 4	5 %

Aufteilung nach Nutzung

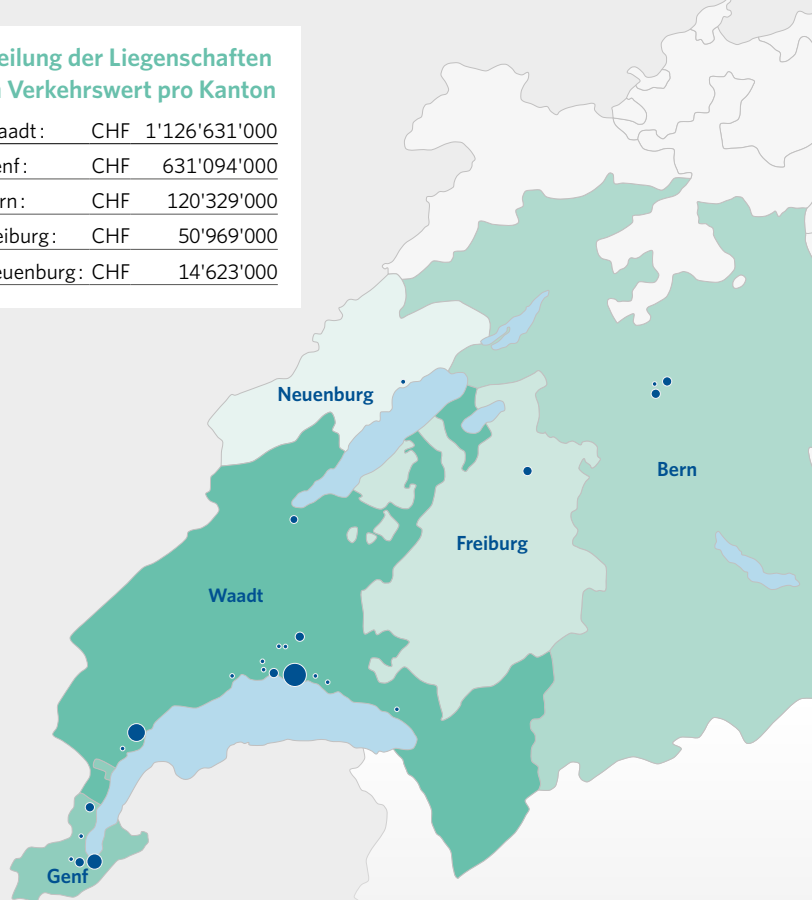
nach Verkehrswert zum 31. Dezember 2025



■ Wohnbauten	92 %
■ Im Bau	4 %
■ Gebäude mit gemischter Nutzung	3 %
■ Kommerziell genutzte Liegenschaften	1 %

Verteilung der Liegenschaften nach Verkehrswert pro Kanton

■ Waadt:	CHF 1'126'631'000
■ Genf:	CHF 631'094'000
■ Bern:	CHF 120'329'000
■ Freiburg:	CHF 50'969'000
■ Neuenburg:	CHF 14'623'000



Verteilung der Liegenschaften pro Kanton

	Prozentanteil am Fonds	Verkehrswert CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand Berichtsperiode
Waadt	57.97 %	1'126'631'000.00	4.37 %	1.00 %
Genf	32.47 %	631'094'000.00	3.53 %	1.40 %
Bern	6.19 %	120'329'000.00	4.33 %	1.64 %
Freiburg	2.62 %	50'969'000.00	4.93 %	0.75 %
Neuenburg	0.75 %	14'623'000.00	2.39 %	0.00 %
Total	100 %	1'943'646'000.00	4.10 %	1.14 %

Die Immobilien des Fonds werden in der Bewertungskategorie Buchstabe c gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA dargestellt. Am 31. Dezember 2025 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 für das zweite Halbjahr 2025.
- Die Wohnbauten mit Erbbaurecht, mit einem Marktwert von insgesamt CHF 60'608'000, machen 3.12 % des Fondsanteils aus.

Liegenschaftsbestand

Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO₂) [kg/m²/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/m²/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 31.12.2024 gemäss der Methodologie REIDA erstellt.

BERN		Kennzahlen des Kantons	
	Wohnungen (Anz./Fläche) 233/21'458 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 5'210'690 CHF	Verhältnis MS/VW 4.33 %
	Gewerbeflächen 77 m²	Mieteinnahmen 2'542'140 CHF Verkehrswert VW 120'329'000 CHF Gestehungskosten GK 98'903'511 CHF	Verhältnis MS/GK 5.27 % Leerstand Berichtsperiode 1.64 % Leerstand Dezember 2025 1.86 %

BERN		Seftigenstrasse 50, 52, 54, 56, 58	
	Typ Wohnbauten	Annualisierter Mieterspiegel MS 1'076'549 CHF	Verhältnis MS/VW 5.01 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 60/3'667 m²	Mieteinnahmen 522'266 CHF Verkehrswert VW 21'480'000 CHF Gestehungskosten GK 18'722'176 CHF	Verhältnis MS/GK 5.75 % Leerstand Berichtsperiode 2.70 % Leerstand Dezember 2025 3.07 %
Gewerbeflächen 77 m²		Heizung Gas	CO ₂ B 20.81
			EI D 119.33

OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 4, 4A-4C	
	Typ Wohnbauten	Annualisierter Mieterspiegel MS 1'858'032 CHF	Verhältnis MS/VW 3.91 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 71/7'456 m²	Mieteinnahmen 908'892 CHF Verkehrswert VW 47'482'000 CHF Gestehungskosten GK 39'274'901 CHF	Verhältnis MS/GK 4.73 % Leerstand Berichtsperiode 0.85 % Leerstand Dezember 2025 1.69 %
Gewerbeflächen - m²		Heizung Wärmepumpe	CO ₂ A 0.30
		Photovoltaik-Leistung 119.31 kW	EI B 44.34

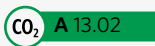
OSTERMUNDIGEN		Dr. Zuber-Strasse 6, 6A, 6B	
	Typ Wohnbauten	Annualisierter Mieterspiegel MS 828'936 CHF	Verhältnis MS/VW 3.97 %
	Wohnungen (Anz./Fläche) 30/3'143 m²	Mieteinnahmen 392'584 CHF Verkehrswert VW 20'865'000 CHF Gestehungskosten GK 17'279'031 CHF	Verhältnis MS/GK 4.80 % Leerstand Berichtsperiode 3.65 % Leerstand Dezember 2025 3.81 %
Gewerbeflächen - m²		Heizung Wärmepumpe	CO ₂ A 0.22
		Photovoltaik-Leistung 63.14 kW	EI A 31.84

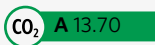
WABERN

Funkstrasse 105, 107, 109

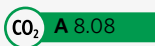
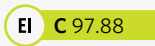
Typ
WohnbautenWohnungen
(Anz./Fläche)
72/7'192 m²Gewerbeflächen
- m²Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'447'174 CHF
Mieteinnahmen
718'399 CHFVerkehrswert VW
30'502'000 CHF
Gestehungskosten GK
23'627'403 CHFVerhältnis MS/VW
4.74 %Verhältnis MS/GK
6.12 %Leerstand Berichtsperiode
0.73 %Leerstand Dezember 2025
0.07 %Heizung
Gas **B 18.20** **C 103.66**

FREIBURG		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 157/16'607 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 2'511'780 CHF	Verhältnis MS/VW 4.93 %
	 Gewerbeflächen 145 m²	Mieteinnahmen 1'244'060 CHF Verkehrswert VW 50'969'000 CHF Gestehungskosten GK 47'564'606 CHF	Verhältnis MS/GK 5.28 % Leerstand Berichtsperiode 0.75 % Leerstand Dezember 2025 0.44 %

FREIBURG		Route de Schiffenen 3	
	 Typ Wohnbauten	Annualisierter Mieterspiegel MS 235'272 CHF	Verhältnis MS/VW 5.19 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 15/1'475 m²	Mieteinnahmen 117'561 CHF Verkehrswert VW 4'536'000 CHF Gestehungskosten GK 4'462'563 CHF	Verhältnis MS/GK 5.27 % Leerstand Berichtsperiode 0.06 % Leerstand Dezember 2025 0.00 %
		 Gewerbeflächen 108 m²	Heizung Fernheizung
			
			

FREIBURG		Route de Schiffenen 5	
	 Typ Wohnbauten	Annualisierter Mieterspiegel MS 222'816 CHF	Verhältnis MS/VW 5.37 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 15/1'468 m²	Mieteinnahmen 111'258 CHF Verkehrswert VW 4'153'000 CHF Gestehungskosten GK 4'206'552 CHF	Verhältnis MS/GK 5.30 % Leerstand Berichtsperiode 0.13 % Leerstand Dezember 2025 0.00 %
		 Gewerbeflächen - m²	Heizung Fernheizung
			
			

FREIBURG		Route de Schiffenen 8, 10, 12	
	 Typ Wohnbauten	Annualisierter Mieterspiegel MS 713'184 CHF	Verhältnis MS/VW 5.22 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 45/5'078 m²	Mieteinnahmen 354'295 CHF Verkehrswert VW 13'657'000 CHF Gestehungskosten GK 13'262'995 CHF	Verhältnis MS/GK 5.38 % Leerstand Berichtsperiode 0.03 % Leerstand Dezember 2025 0.06 %
		 Gewerbeflächen 37 m²	Heizung Fernheizung
			
			

FREIBURG		Route de Schiffenen 9, 9A, 11	
	 Typ Wohnbauten	Annualisierter Mieterspiegel MS 613'812 CHF	Verhältnis MS/VW 4.35 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 38/3'713 m²	Mieteinnahmen 306'886 CHF Verkehrswert VW 14'096'000 CHF Gestehungskosten GK 11'905'173 CHF	Verhältnis MS/GK 5.16 % Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Dezember 2025 0.00 %
		 Gewerbeflächen - m²	Heizung Fernheizung
			
			

FREIBURG

Route de Schiffenen 40, 42, 44

Typ
WohnbautenWohnungen
(Anz./Fläche)
44/4'873 m²Gewerbeflächen
- m²Annualisierter
Mieterspiegel MS
726'696 CHFMieteinnahmen
354'060 CHFVerkehrswert VW
14'527'000 CHFGestehungskosten GK
13'727'323 CHFVerhältnis MS/VW
5.00 %Verhältnis MS/GK
5.29 %Heizung
FernheizungPhotovoltaik-Leistung
72.20 kWLeerstand Berichtsperiode
2.51 %Leerstand Dezember 2025
1.44 % **B 16.99** **F 200.82**

GENÈVE		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) 987/67'841 m²	Annualisierter Mieterspiegel MS 22'287'835 CHF	Verhältnis MS/VW 3.53 %
	 Gewerbeflächen 2'690 m²	Mieteinnahmen 10'647'935 CHF Verkehrswert VW 631'094'000 CHF Gestehungskosten GK 472'964'807 CHF	Verhältnis MS/GK 4.71 % Leerstand Berichtsperiode 1.40 % Leerstand Dezember 2025 0.95 %

CAROUGE		Rue de la Filature 42	
	 Typ Wohnbauten	Annualisierter Mieterspiegel MS 301'392 CHF	Verhältnis MS/VW 2.97 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 22/872 m²	Mieteinnahmen 150'696 CHF Verkehrswert VW 10'157'000 CHF Gestehungskosten GK 10'158'832 CHF	Verhältnis MS/GK 2.97 % Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Dezember 2025 0.00 %
	 Gewerbeflächen 140 m²		Heizung Gas
			 B 25.61
			 D 147.43

GENÈVE		Rue des Asters 18	
	 Typ Wohnbauten	Annualisierter Mieterspiegel MS 767'813 CHF	Verhältnis MS/VW 4.68 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 46/2'177 m²	Mieteinnahmen 382'756 CHF Verkehrswert VW 16'391'000 CHF Gestehungskosten GK 13'763'118 CHF	Verhältnis MS/GK 5.58 % Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Dezember 2025 0.00 %
	 Gewerbeflächen 532 m²		Heizung Fernheizung
			 B 25.19
			Photovoltaik-Leistung 10.50 kW
			 C 103.09

GENÈVE		Rue des Asters 20	
	 Typ Wohnbauten	Annualisierter Mieterspiegel MS 744'204 CHF	Verhältnis MS/VW 4.54 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 50/2'264 m²	Mieteinnahmen 366'755 CHF Verkehrswert VW 16'397'000 CHF Gestehungskosten GK 13'635'628 CHF	Verhältnis MS/GK 5.46 % Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Dezember 2025 0.00 %
	 Gewerbeflächen - m²		Heizung Fernheizung
			 C 31.17
			Photovoltaik-Leistung 10.50 kW
			 D 129.95

GENÈVE		Rue de l'Athénée 23	
	 Typ Wohnbauten	Annualisierter Mieterspiegel MS 525'180 CHF	Verhältnis MS/VW 4.57 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 31/1'937 m²	Mieteinnahmen 257'691 CHF Verkehrswert VW 11'498'000 CHF Gestehungskosten GK 5'824'598 CHF	Verhältnis MS/GK 9.02 % Leerstand Berichtsperiode 0.21 % Leerstand Dezember 2025 0.00 %
	 Gewerbeflächen - m²		Heizung Heizöl
			 C 30.06
			 D 121.94

GENF

Rue de l'Aubépine 12



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
13/1'051 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
300'516 CHF
 Mieteinnahmen
147'079 CHF
 Verkehrswert VW
6'710'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'309'415 CHF

Verhältnis MS/VW
4.48 %
 Verhältnis MS/GK
9.08 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.21 %
 Leerstand Dezember 2025
1.20 %

Heizung
 Gas

B 22.79

D 128.44

GENF

Rue de la Baillive 3



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
12/601 m²
 Gewerbeflächen
44 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
275'640 CHF
 Mieteinnahmen
130'835 CHF
 Verkehrswert VW
8'238'000 CHF
 Gestehungskosten GK
8'519'930 CHF

Verhältnis MS/VW
3.35 %
 Verhältnis MS/GK
3.24 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

GENF

Rue de Chandieu 7



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
21/1'584 m²
 Gewerbeflächen
162 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
524'136 CHF
 Mieteinnahmen
241'794 CHF
 Verkehrswert VW
9'998'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'485'786 CHF

Verhältnis MS/VW
5.24 %
 Verhältnis MS/GK
7.00 %
 Leerstand Berichtsperiode
7.38 %
 Leerstand Dezember 2025
6.83 %

Heizung
 Gas

B 23.06

Photovoltaik-Leistung
29.10 kW

D 133.05

GENF

Rue de Chandieu 9



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
14/1'408 m²
 Gewerbeflächen
114 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
484'068 CHF
 Mieteinnahmen
225'274 CHF
 Verkehrswert VW
9'916'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'034'974 CHF

Verhältnis MS/VW
4.88 %
 Verhältnis MS/GK
6.88 %
 Leerstand Berichtsperiode
7.39 %
 Leerstand Dezember 2025
0.74 %

Heizung
 Gas

B 24.76

D 143.43

GENF

Quai Charles-Page 11



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
27/1'359 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
443'468 CHF
 Mieteinnahmen
221'382 CHF
 Verkehrswert VW
10'139'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'129'489 CHF

Verhältnis MS/VW
4.37 %
 Verhältnis MS/GK
8.65 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

C 28.88

E 164.07

GENF

Quai Charles-Page 17



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
31/1'401 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
459'768 CHF
 Mieteinnahmen
230'491 CHF
 Verkehrswert VW
10'441'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'278'978 CHF

Verhältnis MS/VW
4.40 %
 Verhältnis MS/GK
8.71 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

B 28.02

E 158.12

GENF

Chemin de la Chevillarde 16, 16A, 16B



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
33/2'850 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
995'772 CHF
 Mieteinnahmen
492'293 CHF
 Verkehrswert VW
23'985'000 CHF
 Gestehungskosten GK
13'185'022 CHF

Verhältnis MS/VW
4.15 %
 Verhältnis MS/GK
7.55 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.15 %
 Leerstand Dezember 2025
1.08 %

Heizung
 Gas

B 17.53

C 103.22

GENF

Rue Guye 1, 3, 5, 7



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
114/6'410 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
2'304'450 CHF
 Mieteinnahmen
1'122'282 CHF
 Verkehrswert VW
75'837'000 CHF
 Gestehungskosten GK
72'517'636 CHF

Verhältnis MS/VW
3.04 %
 Verhältnis MS/GK
3.18 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.80 %
 Leerstand Dezember 2025
0.67 %

Heizung
 Gas

B 25.20

Photovoltaik-Leistung
96.43 kW

D 141.39

GENF

Rue de la Maladière 9



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
36/2'347 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
634'142 CHF
 Mieteinnahmen
318'220 CHF
 Verkehrswert VW
13'390'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'634'417 CHF

Verhältnis MS/VW
4.74 %
 Verhältnis MS/GK
8.31 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Heizöl

B 25.28

C 103.40

GENF

Route de Malagnou 4



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
16/2'048 m²
 Gewerbeflächen
48 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
576'828 CHF
 Mieteinnahmen
288'414 CHF
 Verkehrswert VW
14'680'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'332'352 CHF

Verhältnis MS/VW
3.93 %
 Verhältnis MS/GK
7.87 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

B 18.80

C 107.52

GENF

Route de Malagnou 8



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
15/1'919 m²
 Gewerbeflächen
179 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
599'640 CHF
 Mieteinnahmen
300'611 CHF
 Verkehrswert VW
14'540'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'982'934 CHF

Verhältnis MS/VW
4.12 %
 Verhältnis MS/GK
7.51 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

B 18.29

C 103.68

GENF

Rue Marignac 1, 3



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
43/3'497 m²
 Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
1'165'776 CHF
 Mieteinnahmen
580'165 CHF
 Verkehrswert VW
25'878'000 CHF
 Gestehungskosten GK
17'003'220 CHF

Verhältnis MS/VW
4.50 %
 Verhältnis MS/GK
6.86 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.39 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

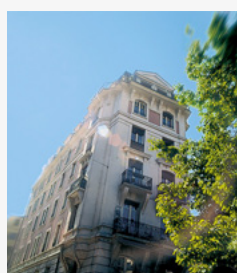
Heizung
 Gas

B 18.77

C 104.04

GENF

Rue Micheli-du-Crest 1



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
11/1'322 m²
 Gewerbeflächen
197 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
493'848 CHF
 Mieteinnahmen
246'486 CHF
 Verkehrswert VW
10'690'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'249'481 CHF

Verhältnis MS/VW
4.62 %
 Verhältnis MS/GK
11.62 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

B 26.80

D 149.44

GENF

Route des Morillons 24, 26



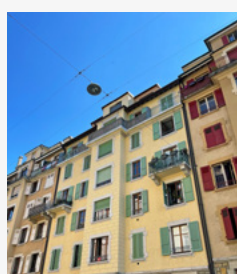
Typ
Im Bau
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
-/- m²
 Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
- CHF
 Mieteinnahmen
- CHF
 Verkehrswert VW
91'809'000 CHF
 Gestehungskosten GK
93'449'166 CHF

Verhältnis MS/VW
- %
 Verhältnis MS/GK
- %
 Leerstand Berichtsperiode
- %
 Leerstand Dezember 2025
- %

GENF

Rue de l'Orangerie 6



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
19/1'087 m²
 Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
301'956 CHF
 Mieteinnahmen
150'954 CHF
 Verkehrswert VW
6'137'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'576'559 CHF

Verhältnis MS/VW
4.92 %
 Verhältnis MS/GK
6.60 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

B 20.92

D 117.93

GENF

Avenue Peschier 20



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
28/2'037 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
600'684 CHF
 Mieteinnahmen
301'049 CHF
 Verkehrswert VW
16'859'000 CHF
 Gestehungskosten GK
15'651'338 CHF

Verhältnis MS/VW
3.56 %
 Verhältnis MS/GK
3.84 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

GENF

Avenue Peschier 22



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
28/1'952 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
925'344 CHF
 Mieteinnahmen
449'012 CHF
 Verkehrswert VW
20'399'000 CHF
 Gestehungskosten GK
10'741'739 CHF

Verhältnis MS/VW
4.54 %
 Verhältnis MS/GK
8.61 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.41 %
 Leerstand Dezember 2025
0.77 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 24.90**

EI **D 139.71**

GENF

Boulevard du Pont-d'Arve 57



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
29/1'444 m²
 Gewerbeflächen
195 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
568'488 CHF
 Mieteinnahmen
- CHF
 Verkehrswert VW
14'604'000 CHF
 Gestehungskosten GK
14'789'480 CHF

Verhältnis MS/VW
3.89 %
 Verhältnis MS/GK
3.84 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

GENF

Rue des Voisins 5



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
28/2'199 m²
 Gewerbeflächen
148 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
785'112 CHF
 Mieteinnahmen
371'946 CHF
 Verkehrswert VW
20'900'000 CHF
 Gestehungskosten GK
15'811'612 CHF

Verhältnis MS/VW
3.76 %
 Verhältnis MS/GK
4.97 %
 Leerstand Berichtsperiode
3.48 %
 Leerstand Dezember 2025
0.19 %

Heizung
Gas

Photovoltaik-Leistung
20.70 kW

CO₂ **B 23.42**

EI **D 135.26**

GRAND-LANCY

Chemin des Palettes 13



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
22/2'398 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
662'340 CHF
 Mieteinnahmen
330'835 CHF
 Verkehrswert VW
10'974'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'904'645 CHF

Verhältnis MS/VW
6.04 %
 Verhältnis MS/GK
8.38 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 11.30**

EI **D 135.71**

GRAND-SACONNEX

Chemin des Fins 13



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
12/993 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
468'204 CHF

Mieteinnahmen
219'702 CHF

Verkehrswert VW
10'580'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'162'855 CHF

Verhältnis MS/VW **4.43 %** Leerstand Berichtsperiode **6.05 %**

Verhältnis MS/GK **9.07 %** Leerstand Dezember 2025 **0.64 %**

Heizung
Fernheizung

B 19.48

C 112.78

PETIT-LANCY

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
148/9'613 m²

Gewerbeflächen
931 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
2'946'904 CHF

Mieteinnahmen
1'425'194 CHF

Verkehrswert VW
76'100'000 CHF

Gestehungskosten GK
39'320'294 CHF

Verhältnis MS/VW **3.87 %** Leerstand Berichtsperiode **2.86 %**

Verhältnis MS/GK **7.49 %** Leerstand Dezember 2025 **3.82 %**

Heizung
Gas

B 24.96

Photovoltaik-Leistung
80.80 kW

D 148.84

PETIT-LANCY

Avenue du Petit-Lancy 31, 31bis



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/1'709 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
424'267 CHF

Mieteinnahmen
211'960 CHF

Verkehrswert VW
9'731'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'728'922 CHF

Verhältnis MS/VW **4.36 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **5.49 %** Leerstand Dezember 2025 **0.00 %**

Heizung
Gas

B 24.93

D 146.09

PETIT-SACONNEX

Chemin Gilbert-Trolliet 10, 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
34/2'938 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'104'160 CHF

Mieteinnahmen
539'812 CHF

Verkehrswert VW
22'609'000 CHF

Gestehungskosten GK
18'131'360 CHF

Verhältnis MS/VW **4.88 %** Leerstand Berichtsperiode **2.05 %**

Verhältnis MS/GK **6.09 %** Leerstand Dezember 2025 **0.33 %**

Heizung
Fernheizung

A 12.25

Photovoltaik-Leistung
25.00 kW

D 137.62

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 14, 20, 22



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
34/2'787 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
814'964 CHF

Mieteinnahmen
402'802 CHF

Verkehrswert VW
18'551'000 CHF

Gestehungskosten GK
13'904'418 CHF

Verhältnis MS/VW **4.39 %** Leerstand Berichtsperiode **1.15 %**

Verhältnis MS/GK **5.86 %** Leerstand Dezember 2025 **1.18 %**

Heizung
Gas

B 19.75

Photovoltaik-Leistung
72.70 kW

D 117.03

VERSOIX

Chemin du Petit-Montfleury 16, 18



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
16/1'495 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
481'464 CHF
 Mieteinnahmen
238'032 CHF
 Verkehrswert VW
10'802'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'728'718 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
4.46 % **1.12 %**
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2025
6.23 % **1.12 %**

Heizung
Gas **CO₂ B 19.82**
 Photovoltaik-Leistung
51.70 kW **EI D 121.41**

VERSOIX

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



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
30/2'142 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
607'308 CHF
 Mieteinnahmen
303'416 CHF
 Verkehrswert VW
12'154'000 CHF
 Gestehungskosten GK
8'017'891 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
5.00 % **0.00 %**
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2025
7.57 % **0.00 %**

Heizung
Gas **CO₂ C 28.68**
EI E 161.32

NEUENBURG		Kennzahlen des Kantons	
 	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m ²	Annualisierter Mieterspiegel MS 350'000 CHF	Verhältnis MS/VW 2.39 %
	 Gewerbeflächen 154 m²	Mieteinnahmen 175'000 CHF Verkehrswert VW 14'623'000 CHF Gestehungskosten GK 12'816'750 CHF	Verhältnis MS/GK 2.73 % Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Dezember 2025 0.00 %

NEUENBURG		● Rue de Tivoli 7, 9, 11 / Rue Erhard-Borel 12, 18, 20, 22, 24	
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Annualisierter Mieterspiegel MS 332'500 CHF	Verhältnis MS/VW 3.03 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m ²	Mieteinnahmen 166'250 CHF Verkehrswert VW 10'965'000 CHF Gestehungskosten GK 12'077'913 CHF	Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Dezember 2025 0.00 %

NEUENBURG		● Rue des Usines 10, 16 / Rue Erhard-Borel 13	
	 Typ Kommerziell genutzte Liegenschaften	Annualisierter Mieterspiegel MS 17'500 CHF	Verhältnis MS/VW 0.48 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) -/- m ²	Mieteinnahmen 8'750 CHF Verkehrswert VW 3'658'000 CHF Gestehungskosten GK 738'838 CHF	Verhältnis MS/GK 2.37 % Leerstand Dezember 2025 0.00 %

● Mit dem Verkäufer wurde ein Mietvertrag abgeschlossen, der ihm die Nutzung aller Parzellen bis zum Erhalt der rechtskräftigen Baugenehmigung für die Durchführung des Projekts einräumt, ohne dass diese direkt mit bestimmten Mietflächen in Verbindung stehen.

WAADT

Kennzahlen des Kantons



Wohnungen
(Anz./Fläche)
2'114/157'298 m²



Gewerbeflächen
10'711 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
49'264'023 CHF

Mieteinnahmen
24'190'492 CHF

Verkehrswert VW
1'126'631'000 CHF

Gestehungskosten GK
863'400'267 CHF

Verhältnis MS/VW
4.37 %

Verhältnis MS/GK
5.71 %

Leerstand Berichtsperiode
1.00 %

Leerstand Dezember 2025
0.96 %

CHAVANNES-PRÈS-RENEs

Rue de la Blancherie 14, 16, 18, 20, 22, 24



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
80/5'822 m²



Gewerbeflächen
597 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'629'648 CHF

Mieteinnahmen
802'174 CHF

Verkehrswert VW
34'274'000 CHF

Gestehungskosten GK
18'454'287 CHF

Verhältnis MS/VW
4.75 %

Verhältnis MS/GK
8.83 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dezember 2025
0.00 %



Heizung
Heizöl



CO₂ C 29.85



EI D 125.37

CHAVANNES-PRÈS-RENEs

Avenue de Préfaully 25B, 25C



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
45/3'504 m²



Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
912'324 CHF

Mieteinnahmen
453'326 CHF

Verkehrswert VW
17'976'000 CHF

Gestehungskosten GK
13'559'124 CHF

Verhältnis MS/VW
5.08 %

Verhältnis MS/GK
6.73 %

Leerstand Berichtsperiode
0.24 %

Leerstand Dezember 2025
0.16 %



Heizung
Gas



CO₂ B 26.58



EI D 154.00

CLARENS

Rue de Jaman 1, 3 / Rue William-Thomi 2



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
22/1'835 m²



Gewerbeflächen
252 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
405'180 CHF

Mieteinnahmen
199'836 CHF

Verkehrswert VW
11'853'000 CHF

Gestehungskosten GK
13'100'295 CHF

Verhältnis MS/VW
3.42 %

Verhältnis MS/GK
3.09 %

Leerstand Berichtsperiode
2.33 %

Leerstand Dezember 2025
0.18 %



Heizung
Gas



CO₂ C 33.31



EI E 186.15

ECUBLENS

Route du Bois 8



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
27/1'436 m²



Gewerbeflächen
203 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
428'136 CHF

Mieteinnahmen
213'167 CHF

Verkehrswert VW
22'387'000 CHF

Gestehungskosten GK
17'377'605 CHF

Verhältnis MS/VW
1.91 %

Verhältnis MS/GK
2.46 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dezember 2025
0.00 %



Heizung
Fernheizung



CO₂ A 11.49



EI D 138.03

GLAND

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



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
84/6'214 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'696'248 CHF

Mieteinnahmen
843'215 CHF

Verkehrswert VW
35'425'000 CHF

Gestehungskosten GK
21'578'676 CHF

Verhältnis MS/VW **4.79 %** Leerstand Berichtsperiode **0.22 %**

Verhältnis MS/GK **7.86 %** Leerstand Dezember 2025 **0.20 %**

Heizung
Fernheizung **CO₂ B 21.61**

Photovoltaik-Leistung
441.50 kW **EI D 123.81**

LA TOUR-DE-PEILZ

Chemin de Vassin 38, 40



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/1'584 m²

Gewerbeflächen
130 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
420'432 CHF

Mieteinnahmen
203'620 CHF

Verkehrswert VW
9'188'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'111'367 CHF

Verhältnis MS/VW **4.58 %** Leerstand Berichtsperiode **0.85 %**

Verhältnis MS/GK **5.91 %** Leerstand Dezember 2025 **0.17 %**

Heizung
Heizöl **CO₂ B 21.61**

EI C 91.16

LAUSANNE

Route Aloys-Fauquez 87, 87bis, 87ter



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
28/2'354 m²

Gewerbeflächen
509 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
718'118 CHF

Mieteinnahmen
356'391 CHF

Verkehrswert VW
12'491'000 CHF

Gestehungskosten GK
8'994'223 CHF

Verhältnis MS/VW **5.75 %** Leerstand Berichtsperiode **0.65 %**

Verhältnis MS/GK **7.98 %** Leerstand Dezember 2025 **0.94 %**

Heizung
Fernheizung **CO₂ A 8.08**

EI C 103.93

LAUSANNE

Avenue de Beaumont 82 / Avenue de la Sallaz 58



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
28/2'433 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
907'212 CHF

Mieteinnahmen
452'241 CHF

Verkehrswert VW
18'317'000 CHF

Gestehungskosten GK
14'071'864 CHF

Verhältnis MS/VW **4.95 %** Leerstand Berichtsperiode **0.02 %**

Verhältnis MS/GK **6.45 %** Leerstand Dezember 2025 **0.00 %**

Heizung
Fernheizung **CO₂ A 6.40**

EI C 81.48

LAUSANNE

Avenue de Bethusy 26



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'432 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
376'404 CHF

Mieteinnahmen
188'169 CHF

Verkehrswert VW
7'470'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'235'758 CHF

Verhältnis MS/VW **5.04 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **8.89 %** Leerstand Dezember 2025 **0.00 %**

Heizung
Fernheizung **CO₂ A 7.20**

EI C 88.58

LAUSANNE

Avenue de Chailly 58



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
16/921 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
245'040 CHF
 Mieteinnahmen
81'680 CHF
 Verkehrswert VW
6'641'000 CHF
 Gestehungskosten GK
6'822'792 CHF

Verhältnis MS/VW
3.69 %
 Verhältnis MS/GK
3.59 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

LAUSANNE

Chemin Antoine-de-Chandieu 22



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
42/2'200 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
740'359 CHF
 Mieteinnahmen
349'842 CHF
 Verkehrswert VW
17'003'000 CHF
 Gestehungskosten GK
12'150'814 CHF

Verhältnis MS/VW
4.35 %
 Verhältnis MS/GK
6.09 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.48 %
 Leerstand Dezember 2025
0.81 %

Heizung
Wärmepumpe

CO₂ **C 38.21**

EI **E 155.59**

LAUSANNE

Avenue de Cour 21, 23



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
34/2'076 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
713'112 CHF
 Mieteinnahmen
354'702 CHF
 Verkehrswert VW
15'008'000 CHF
 Gestehungskosten GK
10'462'994 CHF

Verhältnis MS/VW
4.75 %
 Verhältnis MS/GK
6.82 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.27 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 6.07**

EI **B 73.75**

LAUSANNE

Avenue Edouard-Dapples 34A-34G



Typ
Gemischte Bauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
3/366 m²
 Gewerbeflächen
599 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
247'212 CHF
 Mieteinnahmen
123'496 CHF
 Verkehrswert VW
4'600'000 CHF
 Gestehungskosten GK
2'851'814 CHF

Verhältnis MS/VW
5.37 %
 Verhältnis MS/GK
8.67 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 26.73**

Photovoltaik-Leistung
36.00 kW

EI **D 148.22**

LAUSANNE

Avenue de Fantaisie 6



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
15/1'196 m²
 Gewerbeflächen
48 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
340'056 CHF
 Mieteinnahmen
170'028 CHF
 Verkehrswert VW
6'670'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'670'992 CHF

Verhältnis MS/VW
5.10 %
 Verhältnis MS/GK
7.28 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 25.46**

EI **D 143.58**

LAUSANNE

Avenue Floréal 1



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
13/1'117 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
282'612 CHF
 Mieteinnahmen
141'276 CHF
 Verkehrswert VW
5'620'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'349'960 CHF

Verhältnis MS/VW
5.03 %
 Verhältnis MS/GK
6.50 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

A 10.51

C 88.50

LAUSANNE

Avenue Floréal 12 / Rue Voltaire 7



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
36/2'992 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
848'460 CHF
 Mieteinnahmen
423'810 CHF
 Verkehrswert VW
20'520'000 CHF
 Gestehungskosten GK
13'599'690 CHF

Verhältnis MS/VW
4.13 %
 Verhältnis MS/GK
6.24 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

B 22.42

D 129.05

LAUSANNE

Avenue Floréal 14



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
15/1'263 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
344'124 CHF
 Mieteinnahmen
172'062 CHF
 Verkehrswert VW
9'090'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'565'482 CHF

Verhältnis MS/VW
3.79 %
 Verhältnis MS/GK
6.18 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas

B 22.28

D 124.87

LAUSANNE

Avenue William-Fraisse 12



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
12/1'459 m²
 Gewerbeflächen
476 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
469'044 CHF
 Mieteinnahmen
231'755 CHF
 Verkehrswert VW
9'720'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'507'327 CHF

Verhältnis MS/VW
4.83 %
 Verhältnis MS/GK
8.52 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

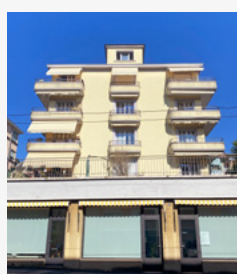
Heizung
 Fernheizung

A 9.48

C 113.80

LAUSANNE

Avenue de France 80



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
9/626 m²
 Gewerbeflächen
110 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
195'216 CHF
 Mieteinnahmen
97'532 CHF
 Verkehrswert VW
3'800'000 CHF
 Gestehungskosten GK
2'695'505 CHF

Verhältnis MS/VW
5.14 %
 Verhältnis MS/GK
7.24 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Heizöl

C 33.48

D 136.13

LAUSANNE

Avenue de France 87



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/941 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
289'080 CHF

Mieteinnahmen
142'440 CHF

Verkehrswert VW
6'060'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'219'215 CHF

Verhältnis MS/VW **4.77 %** Leerstand Berichtsperiode **1.45 %**

Verhältnis MS/GK **6.85 %** Leerstand Dezember 2025 **1.45 %**

Heizung
Gas

B 19.00

C 112.27

LAUSANNE

Rue Jean-Louis Galliard 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/715 m²

Gewerbeflächen
149 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
260'640 CHF

Mieteinnahmen
128'966 CHF

Verkehrswert VW
4'880'000 CHF

Gestehungskosten GK
1'942'960 CHF

Verhältnis MS/VW **5.34 %** Leerstand Berichtsperiode **0.75 %**

Verhältnis MS/GK **13.41 %** Leerstand Dezember 2025 **0.00 %**

Heizung
Gas

B 24.27

D 137.66

LAUSANNE

Avenue de la Gare 36



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/1'019 m²

Gewerbeflächen
110 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
336'624 CHF

Mieteinnahmen
168'252 CHF

Verkehrswert VW
6'510'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'754'686 CHF

Verhältnis MS/VW **5.17 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **12.22 %** Leerstand Dezember 2025 **0.00 %**

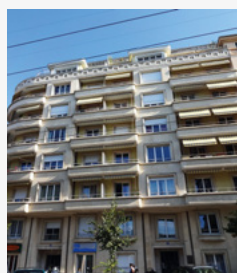
Heizung
Heizöl

C 29.80

D 121.88

LAUSANNE

Avenue de la Gare 38



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
15/820 m²

Gewerbeflächen
86 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
296'004 CHF

Mieteinnahmen
143'006 CHF

Verkehrswert VW
5'530'000 CHF

Gestehungskosten GK
2'589'015 CHF

Verhältnis MS/VW **5.35 %** Leerstand Berichtsperiode **0.52 %**

Verhältnis MS/GK **11.43 %** Leerstand Dezember 2025 **3.04 %**

Heizung
Heizöl

C 31.07

D 127.54

LAUSANNE

Avenue de la Gare 40



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
31/1'659 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
533'832 CHF

Mieteinnahmen
266'862 CHF

Verkehrswert VW
10'610'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'547'083 CHF

Verhältnis MS/VW **5.03 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **11.74 %** Leerstand Dezember 2025 **0.00 %**

Heizung
Heizöl

C 28.67

D 122.30

LAUSANNE

Avenue de la Gare 42



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
27/1'515 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
448'596 CHF

Mieteinnahmen
221'714 CHF

Verkehrswert VW
9'360'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'650'127 CHF

Verhältnis MS/VW
4.79 %

Verhältnis MS/GK
12.29 %

Leerstand Berichtsperiode
0.38 %

Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

B 27.29

C 111.20

LAUSANNE

Boulevard de Grancy 20



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/2'288 m²

Gewerbeflächen
663 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
730'272 CHF

Mieteinnahmen
364'899 CHF

Verkehrswert VW
14'800'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'767'857 CHF

Verhältnis MS/VW
4.93 %

Verhältnis MS/GK
9.40 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 23.04

D 128.82

LAUSANNE

Boulevard de Grancy 47, 49



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
17/1'827 m²

Gewerbeflächen
1'174 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
827'904 CHF

Mieteinnahmen
413'532 CHF

Verkehrswert VW
18'410'000 CHF

Gestehungskosten GK
11'813'041 CHF

Verhältnis MS/VW
4.50 %

Verhältnis MS/GK
7.01 %

Leerstand Berichtsperiode
0.04 %

Leerstand Dezember 2025
0.04 %

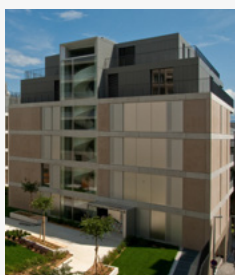
Heizung
Fernheizung

A 9.24

C 109.95

LAUSANNE

Rue de la Grotte 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'264 m²

Gewerbeflächen
60 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
567'468 CHF

Mieteinnahmen
271'494 CHF

Verkehrswert VW
13'620'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'973'203 CHF

Verhältnis MS/VW
4.17 %

Verhältnis MS/GK
7.12 %

Leerstand Berichtsperiode
4.09 %

Leerstand Dezember 2025
7.96 %

Heizung
Fernheizung

A 6.21

C 78.26

LAUSANNE

Rue de la Grotte 7



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
13/1'148 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
497'076 CHF

Mieteinnahmen
247'179 CHF

Verkehrswert VW
11'700'000 CHF

Gestehungskosten GK
7'021'179 CHF

Verhältnis MS/VW
4.25 %

Verhältnis MS/GK
7.08 %

Leerstand Berichtsperiode
0.56 %

Leerstand Dezember 2025
0.68 %

Heizung
Fernheizung

A 6.22

C 79.44

LAUSANNE

Rue de la Grotte 9



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/1'089 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
441'216 CHF

Mieteinnahmen
220'800 CHF

Verkehrswert VW
10'470'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'334'142 CHF

Verhältnis MS/VW
4.21 %

Verhältnis MS/GK
6.97 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ **A 6.20**

EI **C 78.52**

LAUSANNE

Avenue de Jurigoz 4



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'109 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
269'676 CHF

Mieteinnahmen
134'746 CHF

Verkehrswert VW
4'870'000 CHF

Gestehungskosten GK
3'758'586 CHF

Verhältnis MS/VW
5.54 %

Verhältnis MS/GK
7.17 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **C 31.30**

EI **E 175.28**

LAUSANNE

Avenue Juste-Olivier 19



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
14/1'115 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
307'716 CHF

Mieteinnahmen
152'097 CHF

Verkehrswert VW
6'620'000 CHF

Gestehungskosten GK
4'304'166 CHF

Verhältnis MS/VW
4.65 %

Verhältnis MS/GK
7.15 %

Leerstand Berichtsperiode
1.06 %

Leerstand Dezember 2025
0.70 %

Heizung
Gas

CO₂ **C 30.94**

EI **E 173.46**

LAUSANNE

Rue du Liseron 1A-1F



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
6/720 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
293'700 CHF

Mieteinnahmen
135'000 CHF

Verkehrswert VW
6'501'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'059'385 CHF

Verhältnis MS/VW
4.52 %

Verhältnis MS/GK
5.81 %

Leerstand Berichtsperiode
8.81 %

Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **A 11.20**

Photovoltaik-Leistung
43.70 kW

EI **B 64.32**

LAUSANNE

Chemin François-de-Lucinge 2



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
21/1'861 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
575'832 CHF

Mieteinnahmen
281'014 CHF

Verkehrswert VW
12'420'000 CHF

Gestehungskosten GK
5'137'732 CHF

Verhältnis MS/VW
4.64 %

Verhältnis MS/GK
11.21 %

Leerstand Berichtsperiode
1.41 %

Leerstand Dezember 2025
2.02 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **C 36.25**

EI **D 146.63**

LAUSANNE

Avenue Marc-Dufour 1



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
5/393 m²

Gewerbeflächen
260 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
248'916 CHF
Mieteinnahmen
114'953 CHF

Verkehrswert VW
4'525'000 CHF
Gestehungskosten GK
3'075'481 CHF

Verhältnis MS/VW
5.50 %

Verhältnis MS/GK
8.09 %

Leerstand Berichtsperiode
5.68 %

Leerstand Dezember 2025
11.04 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **C 32.56**

EI **D 132.39**

LAUSANNE

Avenue Maria-Belgia 4, 6



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/1'655 m²

Gewerbeflächen
145 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
465'364 CHF
Mieteinnahmen
226'715 CHF

Verkehrswert VW
13'290'000 CHF
Gestehungskosten GK
12'964'166 CHF

Verhältnis MS/VW
3.50 %

Verhältnis MS/GK
3.59 %

Leerstand Berichtsperiode
2.46 %

Leerstand Dezember 2025
3.12 %

Heizung
Gas

LAUSANNE

Avenue de Mon-Loisir 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/480 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
157'324 CHF
Mieteinnahmen
78'581 CHF

Verkehrswert VW
3'140'000 CHF
Gestehungskosten GK
1'460'800 CHF

Verhältnis MS/VW
5.01 %

Verhältnis MS/GK
10.77 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ **B 23.91**

EI **D 134.94**

LAUSANNE

Avenue d'Ouchy 64



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
39/2'189 m²

Gewerbeflächen
148 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
731'124 CHF
Mieteinnahmen
346'693 CHF

Verkehrswert VW
13'857'000 CHF
Gestehungskosten GK
9'327'705 CHF

Verhältnis MS/VW
5.28 %

Verhältnis MS/GK
7.84 %

Leerstand Berichtsperiode
5.16 %

Leerstand Dezember 2025
5.16 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **C 30.02**

EI **D 123.92**

LAUSANNE

Chemin des Platanes 1, 3



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/932 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
272'088 CHF
Mieteinnahmen
134'341 CHF

Verkehrswert VW
5'630'000 CHF
Gestehungskosten GK
3'673'550 CHF

Verhältnis MS/VW
4.83 %

Verhältnis MS/GK
7.41 %

Leerstand Berichtsperiode
1.19 %

Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

CO₂ **C 30.88**

EI **D 133.34**

LAUSANNE

Chemin des Platanes 5, 7



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
11/807 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
241'752 CHF
 Mieteinnahmen
120'252 CHF
 Verkehrswert VW
5'070'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'124'419 CHF

Verhältnis MS/VW
4.77 %
 Verhältnis MS/GK
7.74 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.50 %
 Leerstand Dezember 2025
0.50 %

Heizung
Heizöl

C 40.17

E 164.50

LAUSANNE

Chemin des Platanes 9, 11



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
13/836 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
228'576 CHF
 Mieteinnahmen
108'288 CHF
 Verkehrswert VW
4'790'000 CHF
 Gestehungskosten GK
2'893'058 CHF

Verhältnis MS/VW
4.77 %
 Verhältnis MS/GK
7.90 %
 Leerstand Berichtsperiode
5.07 %
 Leerstand Dezember 2025
0.52 %

Heizung
Heizöl

D 50.64

F 211.25

LAUSANNE

Chemin des Platanes 13, 15



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
12/798 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
225'432 CHF
 Mieteinnahmen
111'306 CHF
 Verkehrswert VW
4'870'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'065'856 CHF

Verhältnis MS/VW
4.63 %
 Verhältnis MS/GK
7.35 %
 Leerstand Berichtsperiode
1.18 %
 Leerstand Dezember 2025
0.53 %

Heizung
Heizöl

C 35.04

D 146.01

LAUSANNE

Avenue Rambert 14



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
7/421 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
110'340 CHF
 Mieteinnahmen
55'170 CHF
 Verkehrswert VW
2'060'000 CHF
 Gestehungskosten GK
1'079'455 CHF

Verhältnis MS/VW
5.36 %
 Verhältnis MS/GK
10.22 %
 Leerstand Berichtsperiode
6.96 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 39.76

E 160.12

LAUSANNE

Avenue Rambert 18



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
3/200 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
53'664 CHF
 Mieteinnahmen
38'589 CHF
 Verkehrswert VW
980'000 CHF
 Gestehungskosten GK
906'115 CHF

Verhältnis MS/VW
5.48 %
 Verhältnis MS/GK
5.92 %
 Leerstand Berichtsperiode
7.99 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 42.29

E 173.31

Gebäude mit Stockwerkeigentum (STWE), dessen STWE-Wohnungen derzeit verkauft werden

LAUSANNE

Chemin du Reposoir 10



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
13/964 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
277'524 CHF
 Mieteinnahmen
137'987 CHF
 Verkehrswert VW
5'080'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'513'856 CHF

Verhältnis MS/VW
5.46 %
 Verhältnis MS/GK
7.90 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.59 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

D 43.65

E 177.09

LAUSANNE

Chemin du Reposoir 14B



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
13/754 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
214'956 CHF
 Mieteinnahmen
107'420 CHF
 Verkehrswert VW
3'890'000 CHF
 Gestehungskosten GK
2'988'946 CHF

Verhältnis MS/VW
5.53 %
 Verhältnis MS/GK
7.19 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 41.88

E 173.38

LAUSANNE

Avenue Louis-Ruchonnet 7, 9



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
20/1'864 m²
 Gewerbeflächen
355 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
593'748 CHF
 Mieteinnahmen
296'671 CHF
 Verkehrswert VW
12'464'000 CHF
 Gestehungskosten GK
9'064'687 CHF

Verhältnis MS/VW
4.76 %
 Verhältnis MS/GK
6.55 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

A 9.24

Photovoltaik-Leistung
53.25 kW

C 110.73

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 6



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
15/729 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
229'344 CHF
 Mieteinnahmen
113'135 CHF
 Verkehrswert VW
4'480'000 CHF
 Gestehungskosten GK
2'009'771 CHF

Verhältnis MS/VW
5.12 %
 Verhältnis MS/GK
11.41 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.83 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 32.98

D 135.74

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 8



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
20/1'126 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
357'024 CHF
 Mieteinnahmen
176'363 CHF
 Verkehrswert VW
7'170'000 CHF
 Gestehungskosten GK
2'707'970 CHF

Verhältnis MS/VW
4.98 %
 Verhältnis MS/GK
13.18 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.10 %
 Leerstand Dezember 2025
0.62 %

Heizung
Heizöl

B 26.54

C 108.11

LAUSANNE

Avenue Sainte-Luce 9A-9D



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
40/3'243 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'407'840 CHF

Mieteinnahmen
698'855 CHF

Verkehrswert VW
36'470'000 CHF

Gestehungskosten GK
35'063'047 CHF

Verhältnis MS/VW **3.86 %** Leerstand Berichtsperiode **0.72 %**

Verhältnis MS/GK **4.02 %** Leerstand Dezember 2025 **0.84 %**

Heizung
Wärmepumpe

Photovoltaik-Leistung
68.47 kW

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 12



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
29/1'472 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
495'168 CHF

Mieteinnahmen
242'480 CHF

Verkehrswert VW
10'861'000 CHF

Gestehungskosten GK
9'014'116 CHF

Verhältnis MS/VW **4.56 %** Leerstand Berichtsperiode **0.74 %**

Verhältnis MS/GK **5.49 %** Leerstand Dezember 2025 **0.00 %**

Heizung
Fernheizung **CO₂ C 32.08**

Photovoltaik-Leistung
25.80 kW **EI D 132.82**

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 14



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
26/1'390 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
444'309 CHF

Mieteinnahmen
220'338 CHF

Verkehrswert VW
8'871'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'899'143 CHF

Verhältnis MS/VW **5.01 %** Leerstand Berichtsperiode **0.00 %**

Verhältnis MS/GK **6.44 %** Leerstand Dezember 2025 **0.00 %**

Heizung
Fernheizung **CO₂ C 28.62**

Photovoltaik-Leistung
54.10 kW **EI D 117.20**

LAUSANNE

Avenue Victor-Ruffy 75



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
17/1'080 m²

Gewerbeflächen
69 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
363'240 CHF

Mieteinnahmen
181'080 CHF

Verkehrswert VW
9'965'000 CHF

Gestehungskosten GK
8'866'650 CHF

Verhältnis MS/VW **3.65 %** Leerstand Berichtsperiode **0.30 %**

Verhältnis MS/GK **4.10 %** Leerstand Dezember 2025 **0.30 %**

Heizung
Fernheizung

Photovoltaik-Leistung
16.81 kW

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 1, 3, 5



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
24/2'752 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
829'860 CHF

Mieteinnahmen
410'248 CHF

Verkehrswert VW
17'449'000 CHF

Gestehungskosten GK
14'222'786 CHF

Verhältnis MS/VW **4.76 %** Leerstand Berichtsperiode **0.93 %**

Verhältnis MS/GK **5.83 %** Leerstand Dezember 2025 **0.23 %**

Heizung
Fernheizung **CO₂ A 0.40**

EI C 95.09

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 7, 9



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
18/2'064 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
621'000 CHF
 Mieteinnahmen
303'095 CHF
 Verkehrswert VW
12'642'000 CHF
 Gestehungskosten GK
10'257'356 CHF

Verhältnis MS/VW
4.91 %
 Verhältnis MS/GK
6.05 %
 Leerstand Berichtsperiode
2.21 %
 Leerstand Dezember 2025
2.01 %

Heizung
Fernheizung

A 0.41

C 102.04

LE MONT-SUR-LAUSANNE

Chemin des Champs-Meunier 11, 13, 15



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
47/4'715 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
1'545'864 CHF
 Mieteinnahmen
751'305 CHF
 Verkehrswert VW
33'116'000 CHF
 Gestehungskosten GK
27'369'434 CHF

Verhältnis MS/VW
4.67 %
 Verhältnis MS/GK
5.65 %
 Leerstand Berichtsperiode
2.39 %
 Leerstand Dezember 2025
2.16 %

Heizung
Fernheizung

A 0.42

Photovoltaik-Leistung
107.63 kW

C 102.48

LUTRY

Chemin des Toises 3



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
30/1'796 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
540'312 CHF
 Mieteinnahmen
269'866 CHF
 Verkehrswert VW
11'008'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'320'245 CHF

Verhältnis MS/VW
4.91 %
 Verhältnis MS/GK
12.51 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 31.02

D 128.18

MORGES

Rue Dr. Yersin 5



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
10/894 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
227'976 CHF
 Mieteinnahmen
113'988 CHF
 Verkehrswert VW
4'770'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'387'246 CHF

Verhältnis MS/VW
4.78 %
 Verhältnis MS/GK
6.73 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 15.67

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW

C 99.06

MORGES

Rue Dr. Yersin 7



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
10/842 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
225'000 CHF
 Mieteinnahmen
112'500 CHF
 Verkehrswert VW
4'810'000 CHF
 Gestehungskosten GK
2'908'448 CHF

Verhältnis MS/VW
4.68 %
 Verhältnis MS/GK
7.74 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 14.64

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW

C 94.08

MORGES

Rue Dr. Yersin 9



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
9/871 m²

Gewerbeflächen
535 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
348'708 CHF
Mieteinnahmen
174'314 CHF

Verkehrswert VW
7'240'000 CHF
Gestehungskosten GK
5'181'878 CHF

Verhältnis MS/VW **4.82 %** Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
Verhältnis MS/GK **6.73 %** Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 15.69

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW

C 96.69

MORGES

Rue Dr. Yersin 11



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/1'367 m²

Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
373'500 CHF
Mieteinnahmen
185'373 CHF

Verkehrswert VW
8'450'000 CHF
Gestehungskosten GK
4'935'564 CHF

Verhältnis MS/VW **4.42 %** Leerstand Berichtsperiode
0.59 %
Verhältnis MS/GK **7.57 %** Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 15.33

Photovoltaik-Leistung
22.76 kW

C 96.18

NYON

Chemin Falconnier 33, 35, 37, 39



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
66/4'804 m²

Gewerbeflächen
164 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'979'700 CHF
Mieteinnahmen
967'478 CHF

Verkehrswert VW
60'357'000 CHF
Gestehungskosten GK
58'586'345 CHF

Verhältnis MS/VW **3.28 %** Leerstand Berichtsperiode
1.55 %
Verhältnis MS/GK **3.38 %** Leerstand Dezember 2025
2.19 %

Heizung
Gas

B 16.77

Photovoltaik-Leistung
32.50 kW

C 101.41

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 m²

Gewerbeflächen
1'971 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
6'775'965 CHF
Mieteinnahmen
3'363'259 CHF

Verkehrswert VW
155'720'000 CHF
Gestehungskosten GK
149'924'295 CHF

Verhältnis MS/VW **4.35 %** Leerstand Berichtsperiode
0.44 %
Verhältnis MS/GK **4.52 %** Leerstand Dezember 2025
0.83 %

Heizung
Fernheizung

NYON

Allée de la Petite-Prairie 16, 18



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
61/5'113 m²

Gewerbeflächen
1'446 m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
2'517'912 CHF
Mieteinnahmen
1'213'315 CHF

Verkehrswert VW
76'560'000 CHF
Gestehungskosten GK
73'175'977 CHF

Verhältnis MS/VW **3.29 %** Leerstand Berichtsperiode
3.25 %
Verhältnis MS/GK **3.44 %** Leerstand Dezember 2025
2.91 %

Heizung
Gas

B 16.23

Photovoltaik-Leistung
72.80 kW

C 98.69

NYON

Chemin de Pré-Fleuri 13, 15, 17



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
24/1'537 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
396'432 CHF
 Mieteinnahmen
197'639 CHF
 Verkehrswert VW
8'861'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'567'838 CHF

Verhältnis MS/VW
4.47 %
 Verhältnis MS/GK
7.12 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Fernheizung

A 13.29

D 134.16

NYON

Route de Saint-Cergue 4B



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
20/1'263 m²
 Gewerbeflächen
115 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
387'204 CHF
 Mieteinnahmen
193'581 CHF
 Verkehrswert VW
8'195'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'663'655 CHF

Verhältnis MS/VW
4.72 %
 Verhältnis MS/GK
8.30 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Gas

B 15.86

C 92.81

PRILLY

Avenue de la Confrérie 40 / Avenue des Acacias 4, 6



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
13/1'000 m²
 Gewerbeflächen
337 m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
308'340 CHF
 Mieteinnahmen
102'430 CHF
 Verkehrswert VW
7'972'000 CHF
 Gestehungskosten GK
8'417'458 CHF

Verhältnis MS/VW
3.87 %
 Verhältnis MS/GK
3.66 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.22 %
 Leerstand Dezember 2025
0.13 %

PRILLY

Chemin de la Coudraie 7, 9, 11



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
28/1'727 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
486'736 CHF
 Mieteinnahmen
235'946 CHF
 Verkehrswert VW
11'680'000 CHF
 Gestehungskosten GK
10'108'631 CHF

Verhältnis MS/VW
4.17 %
 Verhältnis MS/GK
4.82 %
 Leerstand Berichtsperiode
2.69 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 32.23

Photovoltaik-Leistung
104.70 kW

D 131.48

PRILLY

Chemin du Platane 5



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
17/1'055 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
303'540 CHF
 Mieteinnahmen
151'694 CHF
 Verkehrswert VW
5'740'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'039'336 CHF

Verhältnis MS/VW
5.29 %
 Verhältnis MS/GK
7.51 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
Heizöl

C 36.65

D 150.16

PRILLY

Chemin du Platane 6



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
24/1'938 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
589'272 CHF
 Mieteinnahmen
291'922 CHF
 Verkehrswert VW
13'090'000 CHF
 Gestehungskosten GK
8'455'199 CHF

Verhältnis MS/VW
4.50 %
 Verhältnis MS/GK
6.97 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.74 %
 Leerstand Dezember 2025
0.31 %

Heizung
 Gas **CO₂ B 16.79**
 Photovoltaik-Leistung
52.50 kW **EI C 96.54**

PULLY

Chemin du Fau-Blanc 3, 5



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
15/1'314 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
386'256 CHF
 Mieteinnahmen
175'088 CHF
 Verkehrswert VW
9'710'000 CHF
 Gestehungskosten GK
8'804'626 CHF

Verhältnis MS/VW
3.98 %
 Verhältnis MS/GK
4.39 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.24 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas **CO₂ B 27.81**
 Photovoltaik-Leistung
44.90 kW **EI E 157.37**

PULLY

Chemin du Liaudoz 46



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
31/1'529 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
497'736 CHF
 Mieteinnahmen
245'068 CHF
 Verkehrswert VW
11'440'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'513'010 CHF

Verhältnis MS/VW
4.35 %
 Verhältnis MS/GK
6.62 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.30 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas **CO₂ B 17.58**
EI C 99.81

PULLY

Chemin des Plateires 2



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
9/1'055 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
311'520 CHF
 Mieteinnahmen
154'260 CHF
 Verkehrswert VW
6'840'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'173'509 CHF

Verhältnis MS/VW
4.55 %
 Verhältnis MS/GK
9.82 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.19 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas **CO₂ B 14.80**
EI C 85.66

PULLY

Chemin de Somais 18, 20



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
12/840 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
279'288 CHF
 Mieteinnahmen
139'376 CHF
 Verkehrswert VW
5'060'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'051'841 CHF

Verhältnis MS/VW
5.52 %
 Verhältnis MS/GK
9.15 %
 Leerstand Berichtsperiode
0.00 %
 Leerstand Dezember 2025
0.00 %

Heizung
 Gas **CO₂ B 24.15**
EI D 135.67

PULLY

Chemin de Somais 22, 24



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
12/846 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
281'064 CHF
 Mieteinnahmen
136'357 CHF
 Verkehrswert VW
5'420'000 CHF
 Gestehungskosten GK
3'122'377 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
5.19 % **1.47 %**
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2025
9.00 % **1.45 %**

Heizung
 Gas

B 27.76

D 154.39

RENENS

Avenue de Longemalle 12, 14



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
60/3'840 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
985'020 CHF
 Mieteinnahmen
489'272 CHF
 Verkehrswert VW
21'024'000 CHF
 Gestehungskosten GK
10'239'481 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
4.69 % **0.51 %**
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2025
9.62 % **0.10 %**

Heizung
 Fernheizung

A 6.83

Photovoltaik-Leistung
58.40 kW

C 83.33

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 27A



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
9/849 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
248'436 CHF
 Mieteinnahmen
124'218 CHF
 Verkehrswert VW
5'860'000 CHF
 Gestehungskosten GK
5'157'844 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
4.24 % **0.00 %**
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2025
4.82 % **0.00 %**

Heizung
 Gas

B 25.25

Photovoltaik-Leistung
20.70 kW

D 141.43

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 29A



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
9/849 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
223'836 CHF
 Mieteinnahmen
111'668 CHF
 Verkehrswert VW
4'550'000 CHF
 Gestehungskosten GK
4'481'054 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
4.92 % **0.00 %**
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2025
5.00 % **0.00 %**

Heizung
 Gas

B 23.66

D 133.47

ST-SULPICE

Chemin de l'Ochettaz 33



Typ
Wohnbauten
 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
12/1'101 m²
 Gewerbeflächen
 - m²

Annualisierter
 Mieterspiegel MS
438'192 CHF
 Mieteinnahmen
199'345 CHF
 Verkehrswert VW
10'670'000 CHF
 Gestehungskosten GK
7'030'207 CHF

Verhältnis MS/VW Leerstand Berichtsperiode
4.11 % **8.05 %**
 Verhältnis MS/GK Leerstand Dezember 2025
6.23 % **11.57 %**

Heizung
 Gas

A 13.37

C 83.85

YVERDON-LES-BAINS

Rue du Cheminet 31, 33, 35, 37, 39





Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
78/4'710 m²



Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
1'134'732 CHF

Mieteinnahmen
564'773 CHF

Verkehrswert VW
23'640'000 CHF

Gestehungskosten GK
21'484'935 CHF

Verhältnis MS/VW
4.80 %

Verhältnis MS/GK
5.28 %



Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.33 %

Leerstand Dezember 2025
0.06 %

YVERDON-LES-BAINS

Chemin du Fontenay 11





Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
22/1'376 m²



Gewerbeflächen
- m²

Annualisierter
Mieterspiegel MS
308'316 CHF

Mieteinnahmen
153'579 CHF

Verkehrswert VW
6'880'000 CHF

Gestehungskosten GK
6'087'959 CHF

Verhältnis MS/VW
4.48 %

Verhältnis MS/GK
5.06 %



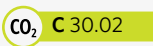
Heizung
Wärmepumpe



Photovoltaik-Leistung
33.20 kW

Leerstand Berichtsperiode
0.29 %

Leerstand Dezember 2025
0.00 %





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
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 24. Februar 2026 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