



SwissLife
Asset Managers

Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties

Vertraglicher Anlagefonds schweizerischen
Rechts der Art «Immobilienfonds»

*Ungeprüfter Halbjahresbericht
per 31. März 2024*



*«Das ausgewogene Portfolio
mit hohem Wohnanteil
und tiefem Leerstand sorgt
erneut für einen
stabilen Nettoertrag.»*

Inhalt

Wichtigstes im Überblick	4
Organisation	6
Vermögensrechnung	8
Erfolgsrechnung	9
Anhang	10
Inventar der Liegenschaften	12
Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung	22
Bewertungsbericht	28

Derendingen,
Schluchtbachstrasse 10/12/14



Wichtigstes im Überblick

Eckdaten		31.03.2024	30.09.2023
ISIN		CH0293784861	CH0293784861
Valorennummer		29378486	29378486
Anzahl Anteile im Umlauf		16 200 000	16 200 000
Ausgabe Fondsanteile		0	0
Rücknahme Fondsanteile		0	0
Nettoinventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	CHF	112.34	113.73
Börsenkurs	CHF	122.50	117.50
Agio/Disagio		9,04%	3,31%
Börsenkapitalisierung	CHF	1 984 500 000.00	1 903 500 000.00

Vermögensrechnung			
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	2 505 328 000.00	2 532 898 000.00
Gestehungskosten der Liegenschaften	CHF	2 414 312 806.38	2 437 567 483.94
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	2 522 300 454.19	2 547 767 024.48
Fremdfinanzierungsquote in % des Verkehrswertes der Grundstücke		26,37%	26,05%
Fremdkapitalquote		27,84%	27,68%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1,79	1,46
Verzinsung Fremdfinanzierungen		1,74%	1,68%
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	1 819 986 178.14	1 842 464 034.74

Erfolgsrechnung		01.10.2023–31.03.2024	01.10.2022–30.09.2023
Mietzinseinnahmen	CHF	47 804 650.37	92 720 938.88
Mietausfallrate		1,50%	1,49%
Unterhalt und Reparaturen	CHF	4 912 432.42	10 734 098.54
Nettoertrag	CHF	21 309 944.95	44 047 078.72
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	CHF	3 394 420.89	3 817 249.49
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste ¹	CHF	-4 315 322.44	-35 150 865.00
Gesamterfolg	CHF	19 642 143.40	11 876 763.21

¹ Per Bilanzstichtag 31. März 2024 wurde ausserordentlich eine Neubewertung der Immobilienanlagen durchgeführt.

Rendite- und Performanceangaben		31.03.2024	30.09.2023
Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	2.60
Ausschüttungsrendite		n/a	2,21%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)		n/a	95,62%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ²		2,13%	0,63%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²		2,02%	0,78%
Anlagerendite		1,09%	0,65%
Performance		6,64%	-2,71%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		67,90%	65,56%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E ratio) ²		50,52	160,27
Kurs-Cashflow-Verhältnis (P/CF ratio) ²		40,16	39,77
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ²		0,70%	0,74%
Fondsbetriebsaufwandquote NAV (TER _{REF} NAV) ²		0,97%	1,02%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ²		0,92%	0,99%

² Annualisierte Kennzahl

Die Kennzahlen wurden gemäss «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der AMAS vom 13. September 2016 (inkl. Annualisierung) berechnet. Die vergangene Performance stellt keinen Indikator für die laufende und die zukünftige Entwicklung dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und der Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Angaben früherer Jahre

	Nettofonds- vermögen CHF	Anteilumlauf	Nettoinventarwert pro Anteil CHF	Börsenkurs CHF	Ausschüttung pro Anteil (Bruttobetrag) CHF
30.09.2023	1 842 464 034.74	16 200 000	113.73	117.50	2.60
30.09.2022	1 872 707 271.53	16 200 000	115.60	123.30	2.60
30.09.2021	1 530 301 489.51	13 500 000	113.36	142.30	2.60



Organisation

Fondsleitung	<i>Swiss Life Asset Management AG</i> General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zürich
Verwaltungsrat	<i>Stefan Mächler</i> , Präsident Group CIO und Mitglied der Konzernleitung der Swiss Life-Gruppe, mit weiteren Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe, Präsident des Verwaltungsrats der Ina Invest Holding AG und der Ina Invest AG <i>Lorenzo Kyburz</i> , Mitglied Swiss Life Investment Management Holding AG, mit einem Verwaltungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe <i>Dr. Rolf Aeberli</i> , Mitglied Head Corporate Mandates Swiss Life AG, mit weiteren Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe, Präsident des Verwaltungsrats der First Swiss Mobility 2022-1 AG, der First Swiss Mobility 2023-1 AG, der First Swiss Mobility 2023-2 AG und der RWA Consulting AG sowie Mitglied des Verwaltungsrates der First Swiss Mobility 2020-2 AG
Geschäftsleitung	<i>Robin van Berkel</i> , CEO, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe <i>Daniel Berner</i> , stellvertretender CEO, Bereichsleiter Securities <i>Paolo Di Stefano</i> , Bereichsleiter Real Estate mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe <i>Jan Grunow</i> , Bereichsleiter Operations, mit einem Stiftungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe <i>Christoph Gisler</i> , Bereichsleiter Infrastructure Equity, mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Swiss Life-Gruppe <i>Mark Fehlmann</i> , Bereichsleiter Sales & Marketing, mit einem Verwaltungsratsmandat innerhalb der Swiss Life-Gruppe
Depotbank und Zahlstelle	<i>UBS Switzerland AG</i> Bahnhofstrasse 45, CH-8001 Zürich

Portfoliomanagement

Swiss Life Asset Management AG
 General-Guisan-Quai 40, CH-8002 Zürich
 Marcel Schmitt, Portfoliomanager

Übertragung von Teilaufgaben

Interne Revision
 Konzernrevisorat der Swiss Life-Gruppe
Teilaufgaben in den Bereichen Legal & Compliance und Risk Management
 Swiss Life Investment Management Holding AG
IT-Infrastrukturdienstleistungen, Applikationsentwicklung und -betrieb
sowie IT Risk Management und IT Security
 Swiss Life Investment Management Holding AG und Swiss Life AG
Liegenschaftsbewirtschaftung und technischer Unterhalt
 Livit AG und Ledermann Management AG

Akkreditierte Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
 Fabio Guerra, dipl. Architekt ETH,
 Chartered Surveyor MRICS, MSc Real Estate (CUREM)
 Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Architekt ETH,
 Chartered Surveyor MRICS

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG
 Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich

Handel

Börse SIX Swiss Exchange AG

Vermögensrechnung

Vermögensrechnung	31.03.2024 CHF	30.09.2023 CHF
Aktiven		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 457 488.93	3 752 748.88
<i>Grundstücke</i>		
Wohnbauten	1 684 608 000.00	1 685 156 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	569 220 000.00	573 336 000.00
Gemischte Bauten	251 500 000.00	274 406 000.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekten und angefangener Bauten	0.00	0.00
Total Grundstücke	2 505 328 000.00	2 532 898 000.00
Sonstige Vermögenswerte	14 514 965.26	11 116 275.60
Gesamtfondsvermögen	2 522 300 454.19	2 547 767 024.48
Passiven		
<i>Kurzfristige Verbindlichkeiten</i>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	228 490 000.00	324 950 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	21 679 176.05	26 114 789.74
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	250 169 176.05	351 064 789.74
<i>Langfristige Verbindlichkeiten</i>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	432 150 000.00	334 990 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	432 150 000.00	334 990 000.00
Total Verbindlichkeiten	682 319 176.05	686 054 789.74
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 839 981 278.14	1 861 712 234.74
Geschätzte Liquidationssteuern	19 995 100.00	19 248 200.00
Nettofondsvermögen	1 819 986 178.14	1 842 464 034.74
Anteile		
	31.03.2024	30.09.2023
Anzahl Anteile zu Beginn der Rechnungsperiode	16 200 000	16 200 000
Ausgegeben	0	0
Zurückgenommen	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf bei Abschluss der Rechnungsperiode	16 200 000	16 200 000
Nettoinventarwert pro Anteil in CHF bei Abschluss der Rechnungsperiode	112.34	113.73
Veränderung des Nettofondsvermögens		
	01.10.2023–31.03.2024 CHF	01.10.2022–30.09.2023 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1 842 464 034.74	1 872 707 271.53
Ausschüttungen	-42 120 000.00	-42 120 000.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe/ Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Gesamterfolg	19 642 143.40	11 876 763.21
Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1 819 986 178.14	1 842 464 034.74

Erfolgsrechnung

Erfolgsrechnung	01.10.2023–31.03.2024	01.10.2022–30.09.2023
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen ¹	47 804 650.37	92 720 938.88
Erträge der Bank- und Postguthaben	53 803.34	37 681.95
Sonstige Erträge	1 088.80	1 231.70
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Erträge	47 859 542.51	92 759 852.53
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	5 948 347.01	7 987 163.80
Sonstige Passivzinsen	0.00	21.10
Negativzinsen	8 327.30	25 161.41
Baurechtszinsen	174 999.90	349 999.80
<i>Unterhalt und Reparaturen</i>		
Instandhaltung	3 681 049.47	7 431 190.54
Instandsetzung	1 231 382.95	3 302 908.00
<i>Liegenschaftsverwaltung</i>		
Liegenschaftsaufwand	1 745 135.29	3 403 676.18
Verwaltungsaufwand	1 488.35	419 634.17
<i>Steuern und Abgaben</i>		
Liegenschaftssteuern	922 625.75	1 451 854.68
Gewinn- und Kapitalsteuern	3 959 125.00	5 428 302.13
Schätzungs- und Prüfaufwand	145 000.00	267 962.00
<i>Rückstellungen für künftige Reparaturen</i>		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
<i>Reglementarische Vergütungen an</i>		
die Fondsleitung	6 818 195.25	14 946 120.29
die Depotbank	10 000.00	40 000.00
die Immobilienverwalterin bzw. den Immobilienverwalter	1 830 118.60	3 531 914.65
Sonstige Aufwendungen	73 802.69	126 865.06
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	26 549 597.56	48 712 773.81
Nettoertrag	21 309 944.95	44 047 078.72
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3 394 420.89	3 817 249.49
Realisierter Erfolg	24 704 365.84	47 864 328.21
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-4 315 322.44	-35 150 865.00
Liquidationssteuern	-746 900.00	-836 700.00
Gesamterfolg	19 642 143.40	11 876 763.21

¹ Die Differenz von CHF 296 425 gegenüber den Mietzinseinnahmen aus dem «Inventar der Liegenschaften» (Seite 21) resultiert aus Liegenschaftsverkäufen.

Anhang

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

		31.03.2024	30.09.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	CHF	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	CHF	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	CHF	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile		0	0

Angaben über Derivate

Keine.

Hinweis auf Soft Commission Agreements

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen oder Vereinbarungen betreffend Retrozessionen in Form von «soft commissions» geschlossen.

Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss § 16 des Fondsvertrages («Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten») wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Per Bilanzstichtag 31. März 2024 wurde ausserordentlich eine Neubewertung der Immobilienanlagen durchgeführt.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode («Discounted Cashflow»-Methode bzw. «DCF») geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und beim Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen.

Vergütungen und Nebenkosten

	01.10.2023–31.03.2024		01.10.2022–30.09.2023	
	Maximal	Effektiv	Maximal	Effektiv
Vergütungen an die Fondsleitung				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und den Vertrieb des Immobilienfonds (in % des Gesamtfondsvermögens)	1,00%	0,54%	1,00%	0,59%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften (in % der jährlichen Nettomietzinseinnahmen)	5,00%	3,82%	5,00%	3,80%
Kommission für die Bemühungen bzw. Kosten im Zusammenhang mit dem Kauf und dem Verkauf von Grundstücken (in % des Kauf- bzw. des Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird)	2,00%	1,50%	2,00%	1,50%
Ausgabekommission (in % des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile)	5,00%	0,00%	5,00%	0,00%
Rücknahmekommission (in % des Nettoinventarwertes der zurückgenommenen Anteile)	1,50%	0,00%	1,50%	0,00%
Vergütung an die Depotbank				
Jährliche Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank (in % des Gesamtfondsvermögens)	0,10%	0,01%	0,10%	0,01%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger	0,50%	0,00%	0,50%	0,00%

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Aktuell liegen keine vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Grundstückskäufe, Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften vor.

Verkaufsrestriktionen USA

Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Anteile dieses Anlagefonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz in den USA und/oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Ertrag, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommensteuer unterliegt, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity

Exchange Act in der jeweils aktuellen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Weitere Informationen können «Wichtigstes im Überblick», «Inventar der Liegenschaften» und «Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite» entnommen werden.

Inventar der Liegenschaften

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mietetrug ^{1,2} CHF	Mietzins- ausfälle ^{1,3} CHF
Wohnbauten						
Adliswil	Grundstrasse 11/11a/13	Alleineigentum	8 039 124	9 756 000	194 252	0
Affoltern am Albis	Pfruendhofstrasse 44-62	Alleineigentum	32 645 789	35 970 000	633 501	2 957
Altdorf UR	Bahnhofstrasse 37	Alleineigentum	3 753 798	3 949 000	92 810	3 193
Arbon	Brühlstrasse 87a-d	Alleineigentum	7 765 340	7 074 000	147 093	18 988
Basel	Münchensteinerstrasse 116	Alleineigentum	8 428 364	10 880 000	192 904	10 007
Basel	Rosentalstrasse 29	Alleineigentum	4 601 000	4 496 000	98 904	70
Basel	Vogesenstrasse 31/31a/33	Alleineigentum	21 068 281	20 950 000	386 418	2 100
Basel	Zähringerstrasse 18	Alleineigentum	4 777 859	4 680 000	93 748	1 803
Bellinzona	Via Antonio Arcioni 5/5a	Alleineigentum	4 262 178	4 113 000	98 291	-160
Binningen	Hauptstrasse 115/117/119	Alleineigentum	14 827 048	15 510 000	310 597	4 538
Birsfelden	Burenweg 17-25, Drosselstrasse 1-6	Alleineigentum	23 415 350	22 600 000	427 338	1 040
Bremgarten AG	Sentenhübel 1/2/3/4	Alleineigentum	11 091 235	11 410 000	240 826	5 671
Bremgarten AG	Wagenrainstrasse 19/21/23	Alleineigentum	18 410 205	18 000 000	393 460	-6 760
Bussigny	Rue de Lausanne 52a/b/c	Alleineigentum	28 292 029	26 880 000	448 275	4 740
Châtel-Saint-Denis	Route de Vevey 115	Alleineigentum	6 744 891	6 507 000	186 751	527
Clarens	Avenue des Brayères 1a/1b/1c	Alleineigentum	12 374 955	12 580 000	271 659	6 638
Colombier NE	Chemin de Notre-Dame 18a/18b	Alleineigentum	5 979 540	7 187 000	160 992	5 123
Derendingen	Schluchtbachstrasse 10/12/14	Alleineigentum	18 031 988	17 770 000	389 095	4 497
Dietikon	Oetwilerstrasse 31	Alleineigentum	2 814 636	2 727 000	45 563	0
Dietikon	Oetwilerstrasse 40/42	Alleineigentum	5 015 903	5 084 000	86 566	1 143
Emmen	Than 1	Alleineigentum	9 756 204	9 788 000	189 796	470
Emmenbrücke	Listrigstrasse 12/14	Alleineigentum	18 095 497	17 600 000	417 770	6 900
Erlenbach ZH	Lerchenhalde 2/4/6	Alleineigentum	36 702 417	35 610 000	589 984	2 828
Freiburg	Avenue du Midi 1	Alleineigentum	14 296 880	14 250 000	379 420	744
Freiburg	General Guisan 34	Alleineigentum	15 445 339	13 390 000	361 393	41 418
Freiburg	Route Sainte-Agnès 8/10	Alleineigentum	29 944 231	28 510 000	667 622	3 625
Freiburg	Rue Jacques-Vogt 2	Alleineigentum	5 101 725	6 454 000	122 021	1 769
Genf	Chemin Surinam 4	Alleineigentum	11 011 047	11 130 000	181 546	2 163
Genf	Rue des Bains 50/52	Alleineigentum	30 457 110	32 780 000	591 228	15 550
Genf	Rue du Jura 24	Alleineigentum	6 983 861	6 755 000	94 304	1 904
Genf	Rue Lamartine 8/10	Alleineigentum	32 645 878	31 530 000	557 455	6
Genf	Rue Monnier 11	Alleineigentum	8 911 045	11 690 000	188 967	756
Genf	Rue Prévost-Martin 33	Alleineigentum	7 998 814	8 587 000	110 838	100
Glattbrugg	Gartenstrasse 7	Alleineigentum	8 135 961	9 436 000	152 240	1 030
Goldau	Harmettlenstrasse 7/9/11/13	Alleineigentum	35 021 688	34 590 000	706 151	2 799
Gossau ZH	Im Grünenhof 19/21/23/25	Alleineigentum	11 587 433	12 020 000	251 310	1 452
Gossau ZH	Unterhofen 1/2/3/4/5/7	Alleineigentum	16 039 902	17 360 000	344 808	5 182
Herzogenbuchsee	Kappeliweg 20	Alleineigentum	6 670 922	6 675 000	143 363	10 519
Horgen	Zugerstrasse 80/82	Alleineigentum	3 961 156	5 079 000	94 371	0

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ¹ CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
0,00%	194 252	28	1 877	0	0	0	1 877	6
0,47%	630 544	62	5 178	0	0	0	5 178	56
3,44%	89 617	12	913	0	0	0	913	14
12,91%	128 105	21	1 445	0	0	0	1 445	13
5,19%	179 527	17	1 381	121	0	158	1 660	0
0,07%	98 834	17	997	0	0	0	997	0
0,54%	384 318	53	3 306	0	0	0	3 306	43
1,92%	91 945	15	920	0	34	32	986	1
-0,16%	98 451	16	1 083	0	0	0	1 083	0
1,46%	306 059	42	2 674	0	160	26	2 859	20
0,24%	426 298	62	4 278	0	0	0	4 278	27
2,35%	235 155	32	2 438	0	0	3	2 440	24
-1,72%	400 220	53	4 563	0	0	0	4 563	73
1,06%	443 535	50	2 868	0	0	0	2 868	39
0,28%	186 224	24	1 510	0	0	0	1 510	38
2,44%	265 021	50	3 121	0	0	0	3 121	22
3,18%	155 869	20	1 671	0	0	3	1 674	20
1,16%	384 598	53	3 681	0	0	0	3 681	74
0,00%	45 563	6	503	0	0	0	503	3
1,32%	85 423	13	893	0	0	0	893	4
0,25%	189 326	21	1 725	0	0	0	1 725	26
1,65%	410 870	60	4 599	0	0	0	4 599	59
0,48%	587 157	32	3 220	0	0	0	3 220	53
0,20%	378 676	56	3 359	0	367	0	3 726	3
11,46%	319 975	37	2 852	0	452	710	4 014	38
0,54%	663 997	103	6 560	0	0	389	6 949	92
1,45%	120 252	15	1 071	0	53	0	1 124	0
1,19%	179 383	11	1 001	0	0	0	1 001	6
2,63%	575 678	30	3 201	0	572	0	3 773	16
2,02%	92 400	11	543	0	0	0	543	0
0,00%	557 449	64	4 462	0	107	104	4 673	24
0,40%	188 211	18	1 367	0	0	0	1 367	0
0,09%	110 738	21	1 338	0	0	0	1 338	0
0,68%	151 210	23	1 498	0	0	0	1 498	24
0,40%	703 352	74	5 785	0	0	0	5 785	95
0,58%	249 858	33	2 507	0	0	0	2 507	30
1,50%	339 626	51	3 233	0	0	0	3 233	67
7,34%	132 844	18	1 377	0	0	0	1 377	19
0,00%	94 371	12	745	0	0	0	745	0

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs-	Verkehrswert	Soll-	Mietzins-
			kosten		Mietertrag ^{1,2}	
			CHF	CHF	CHF	CHF
Horw	Brunnmattstrasse 10	Alleineigentum	9 271 940	9 795 000	189 987	5 786
Horw	Brunnmattstrasse 18	Alleineigentum	10 178 151	10 630 000	197 710	2 556
Ittigen	Talgut-Zentrum 10/12/38/40	Alleineigentum	29 263 944	35 540 000	714 864	9 083
Jona	Meienfeldstrasse 4-82	Alleineigentum	39 007 229	46 880 000	1 046 202	21 028
Kilchberg ZH	Stockenstrasse 39/41	Alleineigentum	25 123 617	34 050 000	553 916	4 434
Kloten	Balsbergweg 9/11/13	Alleineigentum	23 793 031	30 020 000	525 273	5 871
La Chaux-de-Fonds	Rue du Chalet 9/9a/11/11a	Alleineigentum	8 779 326	8 254 000	269 202	11 886
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 143	Alleineigentum	5 139 196	5 138 000	98 418	240
Langenthal	Melchnaustasse 8/10	Alleineigentum	2 985 561	3 177 000	97 862	2 686
Lausanne	Avenue de Collonges 9	Alleineigentum	8 904 700	9 152 000	225 354	4 176
Lausanne	Avenue de l'Avant-Poste 1	Alleineigentum	6 548 676	7 127 000	131 734	0
Lausanne	Avenue Mon-Loisir 10	Alleineigentum	6 758 470	6 639 000	124 449	0
Lausanne	Avenue Mon-Loisir 14/16	Alleineigentum	11 105 287	10 560 000	213 826	0
Lausanne	Chemin de Contigny 9/13	Alleineigentum	17 949 884	18 150 000	304 187	852
Lausanne	Chemin de Pierrefleur 70	Alleineigentum	20 521 409	24 030 000	504 271	1 103
Lausanne	Route de Berne 16/18	Alleineigentum	6 557 868	6 702 000	129 168	1 560
Lausanne	Rue Mathurin-Cordier 1	Alleineigentum	7 880 652	8 636 000	176 941	0
Lausanne	Rue St-Roch 4	Alleineigentum	6 773 492	6 721 000	146 656	2 430
Lenzburg	Hardstrasse 1/1a	Alleineigentum	24 069 320	25 580 000	517 076	1 100
Liestal	Erlenstrasse 1/5	Alleineigentum	9 074 370	8 968 000	194 333	1 632
Luzern	Haldenrain 7/9	Alleineigentum	6 519 363	6 668 000	126 452	-75
Massagno	Via Povrò 9	Alleineigentum	4 463 241	4 473 000	109 991	1 240
Massagno	Via Tesserete 33	Alleineigentum	7 656 960	7 321 000	166 839	22 996
Mellingen	Im Geerig 67/69/75/77	Alleineigentum	22 806 444	22 710 000	468 841	3 355
Mont-sur-Rolle	Chemin du Levant 7/9/11	Alleineigentum	9 686 354	9 739 000	211 324	270
Mont-sur-Rolle	Chemin du Rupalet 13/15	Alleineigentum	12 012 641	12 120 000	259 439	-2 720
Neuenburg	Avenue de Clos-Brochet 2/4	Alleineigentum	15 326 208	14 460 000	331 604	1 190
Neuenburg	Rue des Poudrières 69/71	Alleineigentum	10 867 193	10 430 000	230 490	0
Nidau	Strandweg 5	Alleineigentum	5 056 726	4 967 000	116 694	-597
Oberrieden	Einsiedlerstrasse 1-9	Alleineigentum	27 984 949	28 050 000	425 563	1 579
Oberwil	Stallenmattstrasse 2-14	Alleineigentum	40 298 784	38 980 000	784 305	30 930
Pfäffikon ZH	Büelstrasse 24/26/28/30/32	Alleineigentum	16 879 891	18 460 000	315 902	0
Pratteln	Farnsburgerstrasse 1/3	Alleineigentum	5 932 945	7 022 000	150 086	3 239
Pratteln	St. Jakobstrasse 29, Esterlistrasse 20	Alleineigentum	9 870 102	9 819 000	197 820	3 031
Pratteln	Unterer Rütshetenweg 36/38/40/42	Alleineigentum	10 146 671	10 600 000	225 471	5 048
Prilly	Route de Cossonay 1/1bis	Alleineigentum	9 759 836	11 030 000	232 199	0
Pully	Chemin de la Fontanettaz 4/6/8	Alleineigentum	5 678 842	5 656 000	131 795	6 590
Pully	Chemin de Somais 38/40/42	Alleineigentum	8 445 895	8 609 000	172 220	386
Rapperswil SG	Schulstrasse 9	Alleineigentum	13 930 699	14 490 000	307 960	833

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ¹ CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
3,05%	184201	24	1783	0	0	0	1783	23
1,29%	195154	22	1829	0	0	0	1829	17
1,27%	705781	63	5708	0	324	0	6033	71
2,01%	1025174	129	10038	0	0	50	10088	129
0,80%	549482	64	4553	0	0	0	4553	72
1,12%	519402	64	4057	0	0	81	4138	32
4,42%	257316	40	3242	0	0	0	3242	38
0,24%	98178	13	1027	0	0	0	1027	11
2,74%	95176	14	1036	0	138	84	1258	6
1,85%	221178	42	1949	0	0	0	1949	5
0,00%	131734	16	993	0	0	0	993	0
0,00%	124449	10	827	46	0	0	873	5
0,00%	213826	22	1475	0	84	0	1559	7
0,28%	303335	38	2372	0	0	0	2372	16
0,22%	503168	60	4622	0	0	0	4622	57
1,21%	127608	18	1040	0	0	20	1060	6
0,00%	176941	18	1167	0	369	0	1536	2
1,66%	144226	16	969	0	260	0	1229	0
0,21%	515976	62	4340	0	0	0	4340	70
0,84%	192701	27	1646	0	0	0	1646	40
-0,06%	126527	14	1250	0	0	0	1250	16
1,13%	108751	12	996	0	0	540	1536	14
13,78%	143293	14	1476	0	0	0	1476	23
0,72%	465486	52	4218	0	0	0	4218	86
0,13%	211054	28	2150	0	0	5	2155	42
-1,05%	262159	16	1756	0	0	0	1756	40
0,36%	330414	42	3762	0	0	80	3842	51
0,00%	230490	23	1860	0	0	26	1885	28
-0,51%	117291	18	1288	0	0	0	1288	11
0,37%	423984	54	3861	0	0	0	3861	45
3,94%	753375	99	6511	152	52	247	6962	62
0,00%	315902	51	3228	0	0	0	3228	49
2,16%	146847	18	1269	73	0	0	1341	16
1,53%	194789	28	1710	0	0	0	1710	27
2,24%	220423	21	2279	0	0	0	2279	25
0,00%	232199	36	2074	0	0	0	2074	21
5,00%	125205	18	1173	0	0	0	1173	5
0,22%	171835	25	1743	0	0	0	1743	15
0,27%	307127	37	2950	0	0	10	2960	49

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs-	Verkehrswert	Soll-	Mietzins-
			kosten		Mietertrag ^{1,2}	
			CHF	CHF	CHF	CHF
Richterswil	Im Langacher 8/10	Alleineigentum	11 473 682	11 310 000	190 558	-146
Savosa	Via Cantonale 12/12a/12b/12c	Alleineigentum	14 359 655	14 320 000	330 189	1 890
Schaffhausen	Julierstrasse 3/5/7/9	Alleineigentum	7 696 286	7 500 000	172 432	1 775
Schaffhausen	Zur Stahlgiesserei 1/2	Alleineigentum	41 466 925	44 770 000	907 158	27 670
Schlieren	Dörnliackerstrasse 1/3/5, Freiestrasse 59/61/63/71/73/75	Alleineigentum	27 318 728	27 450 000	471 272	2 405
Schwerzenbach	Einhardweg 2-10	Alleineigentum	21 189 302	22 210 000	424 953	3 445
Sion	Rue du Chanoine-Berchtold 12/14	Alleineigentum	7 378 932	7 466 000	183 092	12 278
St. Gallen	Ahornstrasse 29-37	Alleineigentum	18 822 517	18 970 000	442 656	787
Territet-Veytaux	Avenue de Chillon 68	Alleineigentum	7 336 662	8 004 000	185 416	4 019
Thalwil	Feldstrasse 20/22	Alleineigentum	6 562 233	7 340 000	118 561	2 350
Therwil	Sundgauerstrasse 70-78	Alleineigentum	31 462 286	30 590 000	644 163	12 835
Thônex	Chemin Curé Desclouds 23/25/27	Alleineigentum	31 809 253	30 700 000	573 547	355
Thun	Dohlenweg 2/4/6/8/10/12/14/16	Alleineigentum	16 718 365	17 170 000	378 811	1 729
Urdorf	Krummackerstrasse 12-26	Alleineigentum	16 504 590	18 190 000	350 362	130
Uster	Gschwaderstrasse 13	Alleineigentum	2 967 348	4 164 000	83 440	1 462
Uster	Winterthurerstrasse 32	Alleineigentum	2 437 263	3 486 000	64 066	1 247
Vevey	Avenue de la Prairie 9bis	Alleineigentum	3 365 419	3 796 000	84 785	0
Vevey	Rte de St-Légier 10/10a	Alleineigentum	7 037 150	8 935 000	103 556	70
Viganello	Via Luigi Taddei 9/11	Alleineigentum	11 360 331	13 220 000	263 233	10 223
Wetzikon ZH	Buchgrindelstrasse 1/3/5	Alleineigentum	46 818 845	46 620 000	867 515	6 643
Wetzikon ZH	Guldislooweg 15/17	Alleineigentum	5 800 267	6 173 000	122 373	11 958
Yverdon-les-Bains	Rue St-Georges 16	Alleineigentum	7 885 679	7 934 000	180 195	1 440
Zollikon	Im Walder 27/29/31/33	Alleineigentum	22 271 335	25 290 000	437 108	720
Zuchwil	Dreispietz 1/3/5/7	Alleineigentum	14 048 809	14 730 000	388 236	10 623
Zürich	Badenerstrasse 361	Alleineigentum	8 171 541	8 793 000	119 782	0
Zürich	Badenerstrasse 367	Alleineigentum	8 619 574	9 268 000	125 303	752
Zürich	Breitingenstrasse 16	Alleineigentum	7 872 472	8 087 000	95 424	-205
Zürich	Caspar Wüst-Strasse 44/46	Alleineigentum	5 504 292	9 193 000	148 892	0
Zürich	Feldblumenweg 33/35	Alleineigentum	10 450 979	10 480 000	152 172	2 420
Zürich	Feldblumenweg 37/39	Alleineigentum	7 641 033	7 795 000	120 788	-1 280
Zürich	Gladbachstrasse 59	Alleineigentum	8 220 307	9 238 000	125 218	0
Zürich	Gladbachstrasse 71	Alleineigentum	7 601 547	8 789 000	110 102	280
Zürich	Kilchbergstrasse 170/174/178	Alleineigentum	14 551 011	15 250 000	209 830	0
Zürich	Klebestrasse 15/17/19	Alleineigentum	21 325 557	22 060 000	348 968	7 073
Zürich	Pflanzschulstrasse 51	Alleineigentum	8 498 016	11 240 000	163 456	140
Zürich	Riedenhaldenstrasse 18/20	Alleineigentum	7 165 721	6 899 000	106 174	0
Zürich	Röntgenstrasse 72	Alleineigentum	5 398 085	6 109 000	90 355	40
Zürich	Seestrasse 47	Alleineigentum	5 756 558	5 909 000	70 988	4 565
Zürich	Triemlistrasse 153/155	Alleineigentum	12 634 181	22 450 000	339 644	140
Total Wohnbauten			1 597 619 221	1 684 608 000	32 664 814	448 874

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ¹ CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
-0,08%	190 704	21	1 628	0	0	36	1 664	27
0,57%	328 059	39	2 893	40	0	175	3 108	42
1,03%	170 657	25	1 965	0	0	0	1 965	23
3,05%	879 488	82	7 039	0	0	321	7 360	83
0,51%	468 867	67	4 226	0	0	0	4 226	26
0,81%	421 508	49	3 907	0	0	0	3 907	64
6,71%	170 814	31	2 239	0	0	0	2 239	13
0,18%	441 869	73	4 680	0	0	0	4 680	47
2,17%	181 397	22	1 482	0	183	62	1 727	4
1,98%	116 211	15	997	0	0	0	997	11
1,99%	631 328	71	5 447	0	0	0	5 447	69
0,06%	573 192	50	4 100	0	0	0	4 100	56
0,46%	377 083	68	4 310	0	0	0	4 310	61
0,04%	350 232	50	3 220	0	0	0	3 220	27
1,75%	81 978	12	700	0	0	0	700	7
1,95%	62 819	11	648	0	0	0	648	3
0,00%	84 785	15	985	0	0	0	985	0
0,07%	103 486	20	1 471	0	0	0	1 471	20
3,88%	253 010	28	2 768	0	0	0	2 768	27
0,77%	860 872	106	9 144	0	0	0	9 144	125
9,77%	110 416	18	1 207	0	0	0	1 207	8
0,80%	178 755	24	1 643	0	0	0	1 643	0
0,16%	436 388	20	2 306	0	0	0	2 306	40
2,74%	377 613	60	3 832	0	0	0	3 832	53
0,00%	119 782	18	922	0	0	0	922	0
0,60%	124 551	18	908	0	0	0	908	9
-0,21%	95 629	11	696	0	0	0	696	7
0,00%	148 892	19	1 056	0	0	0	1 056	4
1,59%	149 752	18	1 262	0	0	0	1 262	12
-1,06%	122 068	13	926	0	0	46	972	5
0,00%	125 218	7	860	0	0	0	860	4
0,25%	109 822	7	884	0	0	0	884	2
0,00%	209 830	22	1 603	0	0	0	1 603	9
2,03%	341 894	42	3 013	0	0	20	3 033	34
0,09%	163 316	12	601	0	0	0	601	4
0,00%	106 174	17	866	0	0	0	866	4
0,04%	90 315	7	422	0	0	0	422	3
6,43%	66 423	7	507	0	0	0	507	0
0,04%	339 504	25	1 424	109	0	117	1 650	20
1,37%	32 211 779	3 924	284 751	541	3 155	3 344	291 791	3 214

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mieterttrag ^{1,2} CHF	Mietzins- ausfälle ^{1,3} CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften						
Aarau	Kasinostrasse 30/32, Igelweid	Alleineigentum	41 252 039	40 280 000	1 110 167	3 888
Baden	Badstrasse 21	Alleineigentum	13 860 539	12 000 000	202 652	0
Baden	Bahnhofplatz 7	Alleineigentum	8 567 611	8 680 000	212 438	2 530
Basel	Freie Strasse 84	Alleineigentum	28 694 758	19 930 000	650 730	7 446
Basel	Theaterstrasse 10	Alleineigentum	5 068 435	5 642 000	112 026	0
Bern	Marktgasse 22	Alleineigentum	43 059 369	38 850 000	576 541	2 100
Buchs SG	Bahnhofstrasse 45-51	Alleineigentum	37 960 989	31 060 000	812 451	6 330
Genf	Boulevard Georges-Favon 45, Rond-Point de Plainpalais 1	Alleineigentum	32 272 450	29 780 000	532 822	22 950
Genf	Rue du Marché 7	Alleineigentum	18 124 680	17 730 000	339 741	1 122
Neuenburg	Rue de la Promenade Noire 1	Alleineigentum	8 022 713	7 912 000	215 253	0
Neuenburg	Rue Saint-Honoré 7/9	Alleineigentum	16 851 685	14 710 000	336 899	0
Sion	Avenue de France 12	Alleineigentum	13 706 436	12 130 000	308 664	0
Winterthur	Oberer Graben 48	Alleineigentum	10 913 099	10 420 000	173 390	8 330
Winterthur	Obergasse 32	Alleineigentum	4 555 634	5 502 000	130 405	2 100
		Gebäude im Alleineigentum, Grundstück im Baurecht				
Worblaufen	Lindenhofstrasse 1		31 295 397	24 400 000	852 741	20 387
Zollikon	Oberdorfstrasse 37	Alleineigentum	3 066 848	3 108 000	70 253	5 448
Zürich	Fröhlichstrasse 54	Alleineigentum	2 136 706	2 178 000	48 738	0
Zürich	Gartenstrasse 23	Alleineigentum	11 249 227	15 690 000	258 374	160
Zürich	Lavaterstrasse 45	Alleineigentum	10 672 933	10 420 000	138 034	0
Zürich	Lavaterstrasse 76	Alleineigentum	6 448 697	7 958 000	172 752	0
Zürich	Limmattalstr. 186/198/200/200a/ 202/204, Regensdorferstr. 3a/5/9, Dorfbachweg 1/1a 5/7, Schärregergasse 2	Alleineigentum	61 917 377	61 870 000	1 219 658	8 403
Zürich	Lintheschergasse 13	Alleineigentum	10 222 002	11 230 000	167 823	-350
Zürich	Löwenstrasse 55 57	Alleineigentum	36 659 552	36 110 000	585 187	13 330
Zürich	Rennweg 11	Alleineigentum	21 582 894	19 620 000	197 982	3 667
Zürich	Sankt Annagasse 9	Alleineigentum	48 153 497	55 100 000	844 516	150
Zürich	Wiesenstrasse 8/10	Alleineigentum	55 438 413	66 910 000	1 327 668	18 936
Total kommerziell genutzte Liegenschaften			581 753 979	569 220 000	11 597 904	126 926
Gemischte Bauten						
Brunnen	Gotthardstrasse 1/3 (Hertipark)	Alleineigentum	37 079 925	36 380 000	813 834	137 620
Genf	Place Claparède 1	Alleineigentum	13 940 268	14 160 000	254 840	0
Genf	Place Edouard-Claparède 3	Alleineigentum	15 550 751	15 200 000	309 259	3 051
Genf	Rue Micheli-du-Crest 2	Alleineigentum	15 671 073	16 420 000	271 874	1 700
Horgen	Zugerstrasse 84	Alleineigentum	6 239 292	8 137 000	156 293	0

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ¹ CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
0,35%	1 106 279	10	1 131	3 023	2 531	992	7 677	63
0,00%	202 652	4	395	142	129	17	683	0
1,19%	209 908	2	259	347	240	270	1 116	0
1,14%	643 284	1	26	444	345	63	878	0
0,00%	112 026	1	235	189	232	128	783	0
0,36%	282 775	0	0	636	910	224	1 770	0
0,78%	795 286	20	2 378	115	2 678	421	5 592	66
4,31%	502 873	15	1 568	336	493	212	2 609	0
0,33%	338 619	0	0	735	188	35	958	0
0,00%	215 253	3	439	1 281	0	96	1 816	8
0,00%	336 899	17	793	211	806	100	1 910	0
0,00%	308 664	0	0	203	2 244	754	3 201	66
4,80%	165 060	1	170	345	304	0	819	0
1,61%	128 305	0	0	497	164	284	945	0
2,39%	832 354	0	0	7 128	0	157	7 285	100
7,75%	64 805	0	0	259	124	69	452	6
0,00%	48 738	0	0	0	0	420	420	8
0,06%	258 214	4	311	833	0	95	1 239	1
0,00%	138 034	2	118	456	0	64	638	8
0,00%	172 752	0	0	662	0	45	707	12
0,69%	1 197 130	33	2 395	1 008	3 679	579	7 661	118
-0,21%	168 173	0	0	381	84	66	531	1
2,28%	571 857	1	98	918	449	474	1 939	0
1,85%	194 315	3	244	0	249	137	630	0
0,02%	844 366	0	0	2 205	180	170	2 555	21
1,43%	1 286 902	15	999	4 039	0	741	5 779	75
1,09%	11 125 522	132	11 560	26 392	16 028	6 613	60 593	553
16,91%	676 214	40	3 198	781	1 767	771	6 517	105
0,00%	254 840	14	1 831	283	110	167	2 392	0
0,99%	306 208	15	1 615	438	0	67	2 120	3
0,63%	270 174	18	1 904	0	317	46	2 267	0
0,00%	156 293	9	970	0	0	335	1 305	23

Ort	Adresse	Eigentumsform	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mieterttrag ^{1,2} CHF	Mietzins- ausfälle ^{1,3} CHF
St. Gallen	Brühlgasse 30	Alleineigentum	2 613 865	2 558 000	59 593	0
St. Gallen	Linsebühlstrasse 12/14/16	Alleineigentum	5 934 118	5 875 000	141 526	4 896
St. Gallen	Spisergasse 25/27	Alleineigentum	6 354 416	5 392 000	99 162	222
Zürich	Alfred Escher-Strasse 34/36	Alleineigentum	17 234 566	17 660 000	294 636	4 788
Zürich	Gartenstrasse 6, Stockerstrasse 54	Alleineigentum	37 720 213	39 370 000	545 081	310
Zürich	Kirchgasse 21	Alleineigentum	7 157 661	7 590 000	91 441	0
Zürich	Römerhofplatz 5	Alleineigentum	38 367 807	40 170 000	630 389	0
Zürich	Schlossgasse 14	Alleineigentum	7 891 080	8 638 000	122 463	210
Zürich	Seestrasse 341/345	Alleineigentum	23 184 572	33 950 000	539 895	1 873
Total gemischte Bauten			234 939 606	251 500 000	4 330 283	154 669

Zusammenfassung

	Gestehungs- kosten CHF	Verkehrswert CHF	Soll- Mieterttrag ^{1,2} CHF	Mietzins- ausfälle ^{1,3} CHF
Wohnbauten	1 597 619 221	1 684 608 000	32 664 814	448 874
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	0	0	0	0
Kommerziell genutzte Liegenschaften	581 753 979	569 220 000	11 597 904	126 926
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	31 295 397	24 400 000	852 741	20 387
Gemischte Bauten	234 939 606	251 500 000	4 330 283	154 669
Davon im Stockwerkeigentum	0	0	0	0
Davon im Baurecht	0	0	0	0
Total Liegenschaften	2 414 312 806	2 505 328 000	48 593 001	730 470
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken		2 457 489		
Sonstige Vermögenswerte		14 514 965		
Gesamtfondsvermögen		2 522 300 454		

Bei den Summen können Rundungsdifferenzen auftreten.

¹ Periode 01.10.2023–31.03.2024

² Auf den Soll-Mieterttrag wurde insgesamt eine mietzinsfreie Zeit von CHF 354 306 gewährt.

³ Negative Werte können durch Delkrederebuchungen entstehen.

⁴ Die Differenz von CHF 296 425 gegenüber den Mietzinseinnahmen aus der Erfolgsrechnung (Seite 9) resultiert aus dem Verkauf von Liegenschaften.

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ¹ CHF	Wohnungen Anzahl	Wohnen m ²	Büros/ Praxis m ²	Verkäufe/ Läden m ²	Übrige Mietfläche m ²	Total Mietfläche m ²	Parkplätze Anzahl
0,00%	59 593	4	259	0	144	62	465	0
3,46%	136 630	20	1 084	176	111	0	1 371	2
0,22%	94 250	10	629	0	108	360	1 096	0
1,62%	289 848	14	940	960	0	106	2 006	8
0,06%	544 771	17	977	1 072	0	117	2 165	2
0,00%	91 441	4	420	110	0	161	691	0
0,00%	630 389	9	1 234	916	409	270	2 830	5
0,17%	122 253	10	555	0	175	74	804	2
0,35%	538 022	30	2 330	136	545	848	3 859	69
3,57%	4 170 924	214	17 945	4 873	3 685	3 384	29 887	219

Mietzins- ausfälle ^{1,3} %	Mietzins- einnahmen ^{1,4} CHF	Verkehrswert des GAV %
1,37%	32 211 779	66,79%
0	0	0
0	0	0
1,09%	11 125 522	22,57%
0	0	0
2,39%	832 354	0,97%
3,57%	4 170 924	9,97%
0	0	0
0	0	0
1,50%	47 508 225	99,33%
		0,10%
		0,58%
		100,00%

Bewertungskategorie

Sämtliche Immobilien sind mit der DCF-Methode per Bilanzstichtag bewertet und entsprechen der Kategorie «Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden» nach Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA.

Angaben zur Geschäftstätigkeit und zur Fremdfinanzierung

Käufe und Verkäufe von Liegenschaften in der Berichtsperiode¹

Ort	Adresse	Art der Liegenschaft	Datum
Käufe aus Vermögensübertragung			
Keine.			
Weitere Käufe			
Keine.			
Verkäufe			
Zürich	Zähringerstrasse 24	Wohnen mit Geschäften	18.10.2023
Lausanne	Chemin des Mouettes 8/10	Wohnhaus	25.01.2024
Lausanne	Rue du Lac 12	Wohnen mit Geschäften	25.01.2024
Lausanne	Rue du Lac 14	Geschäftshaus mit Wohnen	25.01.2024

¹ Immobilienwerte sind im Inventar der Liegenschaften ersichtlich.

Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite

Kreditart CHF	Laufzeit von bis	Zinssatz %	30.09.2023 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	31.03.2024 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten						
<i>Fälligkeit innerhalb von zwölf Monaten</i>						
Festhypothek	02.10.20 – 01.10.23	0,34%	1000000		1000000	0
Fester Vorschuss	15.09.23 – 13.10.23	2,19%	4000000		4000000	0
Fester Vorschuss	15.09.23 – 13.10.23	2,14%	2000000		2000000	0
Fester Vorschuss	15.09.23 – 13.10.23	2,15%	6000000		6000000	0
Fester Vorschuss	15.09.23 – 13.10.23	2,14%	8000000		8000000	0
Fester Vorschuss	21.04.23 – 20.10.23	2,04%	6000000		6000000	0
Fester Vorschuss	22.09.23 – 25.10.23	2,18%	8000000		8000000	0
Festhypothek	01.11.21 – 31.10.23	0,32%	6000000		6000000	0
Fester Vorschuss	02.05.23 – 10.11.23	2,11%	2000000		2000000	0
Fester Vorschuss	17.11.22 – 15.11.23	1,44%	12000000		12000000	0
Fester Vorschuss	16.11.22 – 16.11.23	1,56%	2000000		2000000	0
Fester Vorschuss	16.05.23 – 17.11.23	2,01%	2000000		2000000	0
Festhypothek	15.05.23 – 17.11.23	2,05%	15300000		15300000	0
Festhypothek	21.11.18 – 21.11.23	0,69%	4000000		4000000	0
Fester Vorschuss	25.11.22 – 24.11.23	1,51%	6000000		6000000	0
Fester Vorschuss	30.11.22 – 24.11.23	1,42%	10000000		10000000	0
Fester Vorschuss	26.11.22 – 24.11.23	1,42%	3000000		3000000	0
Festhypothek	10.12.18 – 09.12.23	0,60%	2000000		2000000	0
Festhypothek	10.12.18 – 11.12.23	0,55%	6000000		6000000	0
Fester Vorschuss	24.03.23 – 15.12.23	1,80%	10000000		10000000	0
Fester Vorschuss	16.12.22 – 15.12.23	1,52%	10000000		10000000	0
Fester Vorschuss	15.12.22 – 15.12.23	1,52%	30000000		30000000	0
Fester Vorschuss	15.09.23 – 15.03.24	2,26%	3000000		3000000	0
Fester Vorschuss	16.09.23 – 15.03.24	2,17%	9000000		9000000	0
Fester Vorschuss	15.09.23 – 15.03.24	2,21%	18000000		18000000	0
Fester Vorschuss	15.09.23 – 15.03.24	2,21%	10000000		10000000	0
Festhypothek	01.04.23 – 21.03.24	2,12%	3000000		3000000	0
Festhypothek	01.04.22 – 31.03.24	0,43%	5000000			5000000
Fester Vorschuss	13.10.23 – 12.04.24	2,10%		4000000		4000000
Festhypothek	02.05.16 – 02.05.24	0,70%	2000000			2000000
Festhypothek	02.05.16 – 02.05.24	0,70%	3700000			3700000
Fester Vorschuss	15.11.23 – 15.05.24	2,16%		4000000		4000000
Fester Vorschuss	17.11.23 – 17.05.24	2,08%		5000000		5000000
Festhypothek	15.05.23 – 17.05.24	2,25%	1000000			1000000
Fester Vorschuss	27.05.23 – 24.05.24	2,14%	3000000			3000000
Fester Vorschuss	16.06.23 – 14.06.24	2,34%	8000000			8000000
Fester Vorschuss	15.12.23 – 16.09.24	2,02%		7000000		7000000
Fester Vorschuss	22.03.24 – 21.06.24	2,00%		13000000		13000000
Fester Vorschuss	23.06.23 – 21.06.24	2,46%	6000000			6000000

Kreditart CHF	Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2023 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	31.03.2024 CHF
	von	bis					
Festhypothek	23.06.23	21.06.24	2,39%	10 000 000			10 000 000
Fester Vorschuss	24.06.23	21.06.24	2,39%	10 000 000			10 000 000
Festhypothek	23.06.23	21.06.24	2,53%	15 000 000			15 000 000
Fester Vorschuss	16.06.23	21.06.24	2,32%	5 000 000			5 000 000
Fester Vorschuss	14.07.23	12.07.24	2,35%	5 000 000			5 000 000
Fester Vorschuss	24.11.23	23.08.24	2,11%		6 000 000		6 000 000
Festhypothek	31.08.20	31.08.24	0,36%	13 950 000			13 950 000
Fester Vorschuss	16.09.23	13.09.24	2,18%	5 000 000			5 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	16.09.24	2,22%	15 000 000			15 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	16.09.24	2,23%	10 000 000			10 000 000
Festhypothek	02.10.20	01.10.24	0,35%	6 000 000			6 000 000
Fester Vorschuss	13.10.23	11.10.24	2,10%		8 000 000		8 000 000
Festhypothek	01.11.21	31.10.24	0,33%	6 000 000			6 000 000
Fester Vorschuss	17.11.23	15.11.24	2,03%		5 000 000		5 000 000
Festhypothek	10.12.18	09.12.24	0,65%	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	10.12.18	10.12.24	0,60%	8 000 000			8 000 000
Fester Vorschuss	15.03.24	16.12.24	1,97%		8 000 000		8 000 000
Festhypothek	15.12.22	20.12.24	1,53%	8 000 000			8 000 000
Fester Vorschuss	15.12.22	20.12.24	1,61%	15 000 000			15 000 000
Festhypothek	31.12.14	31.12.24 ¹	1,30%	840 000			840 000
Festhypothek	01.04.23	20.03.25	2,13%	2 000 000			2 000 000
Total kurzfristige Verbindlichkeiten							228 490 000

¹ Die Hypothek wurde mit dem Kauf der Immobilien am 15.05.2016 übernommen.

Kreditart CHF	Laufzeit von bis	Zinssatz %	30.09.2023 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	31.03.2024 CHF
Langfristige Verbindlichkeiten						
<i>Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren</i>						
Festhypothek	01.04.22 – 31.03.25	0,66%	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	02.05.16 – 02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Festhypothek	02.05.16 – 02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Festhypothek	02.05.16 – 02.05.25	0,80%	2 000 000			2 000 000
Fester Vorschuss	23.06.23 – 20.06.25	2,46%	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	23.06.23 – 20.06.25	2,39%	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	24.06.23 – 20.06.25	2,43%	20 000 000			20 000 000
Festhypothek	23.06.23 – 20.06.25	2,48%	40 000 000			40 000 000
Fester Vorschuss	16.06.23 – 20.06.25	2,29%	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	16.06.23 – 20.06.25	2,35%	7 000 000			7 000 000
Festhypothek	14.07.23 – 11.07.25	2,40%	2 000 000			2 000 000
Festhypothek	14.07.15 – 14.07.25 ²	1,75%	1 550 000			1 550 000
Festhypothek	31.08.20 – 31.08.25	0,40%	13 950 000			13 950 000
Festhypothek	01.11.21 – 31.10.25	0,34%	6 000 000			6 000 000
Festhypothek	29.11.23 – 28.11.25	1,77%		8 000 000		8 000 000
Festhypothek	28.11.23 – 28.11.25	1,91%		9 000 000		9 000 000
Festhypothek	10.12.18 – 10.12.25	0,73%	7 000 000			7 000 000
Fester Vorschuss	15.12.23 – 15.12.25	1,77%		15 000 000		15 000 000
Festhypothek	15.12.22 – 19.12.25	1,59%	8 000 000			8 000 000
Fester Vorschuss	15.12.22 – 19.12.25	1,66%	10 000 000			10 000 000
Festhypothek	01.04.22 – 31.03.26	0,80%	3 000 000			3 000 000
Festhypothek	16.05.22 – 15.05.26	1,20%	5 000 000			5 000 000
Fester Vorschuss	16.06.23 – 19.06.26	2,25%	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	16.06.23 – 19.06.26	2,35%	6 000 000			6 000 000
Fester Vorschuss	25.08.23 – 25.08.26	2,25%	8 000 000			8 000 000
Fester Vorschuss	25.08.23 – 25.08.26	2,19%	13 000 000			13 000 000
Festhypothek	31.08.20 – 31.08.26	0,45%	13 950 000			13 950 000
Fester Vorschuss	15.09.23 – 15.09.26	2,19%	2 000 000			2 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23 – 15.09.26	2,12%	9 000 000			9 000 000
Festhypothek	15.09.23 – 15.09.26	2,16%	3 000 000			3 000 000
Fester Vorschuss	13.10.23 – 13.10.26	2,08%		2 000 000		2 000 000
Festhypothek	25.11.23 – 24.11.26	1,70%		7 000 000		7 000 000
Festhypothek	28.11.23 – 30.11.26	1,82%		8 000 000		8 000 000
Festhypothek	10.12.18 – 10.12.26	0,89%	6 000 000			6 000 000
Festhypothek	11.12.23 – 11.12.26	1,68%		6 000 000		6 000 000
Fester Vorschuss	15.12.23 – 15.12.26	1,72%		10 000 000		10 000 000
Fester Vorschuss	15.03.24 – 15.03.27	1,63%		8 000 000		8 000 000
Festhypothek	16.03.24 – 15.03.27	1,60%		7 000 000		7 000 000

² Die Hypothek wurde mit dem Kauf der Immobilien am 01.07.2016 übernommen.

Kreditart CHF	Laufzeit		Zinssatz %	30.09.2023 CHF	Aufnahme CHF	Rückzahlung CHF	31.03.2024 CHF
	von	bis					
Festhypothek	01.04.22	31.03.27	0,93%	3 000 000			3 000 000
Festhypothek	16.05.22	14.05.27	1,35%	5 000 000			5 000 000
Festhypothek	15.05.23	17.05.27	2,35%	1 000 000			1 000 000
Festhypothek	31.08.20	31.08.27	0,53%	18 800 000			18 800 000
Festhypothek	16.09.23	15.09.27	2,12%	4 500 000			4 500 000
Fester Vorschuss	15.09.23	15.09.27	2,12%	6 000 000			6 000 000
Festhypothek	15.09.23	15.09.27	2,16%	3 000 000			3 000 000
Festhypothek	20.11.23	19.09.27	1,87%		4 000 000		4 000 000
Festhypothek	25.10.23	25.10.27	1,99%		3 000 000		3 000 000
Festhypothek	15.11.23	15.11.27	1,85%		5 000 000		5 000 000
Festhypothek	17.11.23	17.11.27	1,85%		5 000 000		5 000 000
Festhypothek	25.11.23	24.11.27	1,69%		6 000 000		6 000 000
Festhypothek	28.11.23	29.11.27	1,80%		7 000 000		7 000 000
Fester Vorschuss	15.12.23	15.12.27	1,71%		10 000 000		10 000 000
Festhypothek	01.03.19	31.12.27 ³	1,86%	19 400 000			19 400 000
Festhypothek	16.09.23	15.09.28	2,12%	2 000 000			2 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	15.09.28	2,17%	2 000 000			2 000 000
Fester Vorschuss	15.09.23	15.09.28	2,12%	2 000 000			2 000 000
Festhypothek	15.09.23	15.09.28	2,17%	2 000 000			2 000 000
Festhypothek	15.11.23	15.11.28	1,87%		5 000 000		5 000 000
Festhypothek	29.11.23	28.11.28	1,69%		4 000 000		4 000 000
Festhypothek	28.11.23	28.11.28	1,82%		6 000 000		6 000 000
Fester Vorschuss	15.12.23	15.12.28	1,71%		5 000 000		5 000 000
Fester Vorschuss	15.03.24	15.03.29	1,62%		8 000 000		8 000 000
Zwischentotal							432 150 000
<i>Fälligkeit über fünf Jahre</i>							
Keine.							0
Zwischentotal							0
Total langfristige Verbindlichkeiten							432 150 000
Total Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite							660 640 000

Die Zinssätze bei den Festhypotheken und den Festvorschüssen waren jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

³ Die Hypothek wurde mit dem Kauf der Immobilien am 01.03.2019 übernommen.

Mieteinnahmen pro Mieter grösser als 5 %

Keine.

Geschäfte mit Nahestehenden

Keine.

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen

Keine.

Immobilien Gesellschaften des Fonds

Keine.

Bewertungsbericht

Auftrag und Ergebnis

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die Marktwerte von Schweizer Immobilienfonds gehaltener Liegenschaften für die Zwecke der Rechnungslegung durch unabhängige Schätzungsexperten zu ermitteln. In Ihrem Auftrag haben wir die von Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties gehaltenen Liegenschaften per 31. März 2024 bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 157 Liegenschaften. Im Betrachtungszeitraum (seit 1. Oktober 2023) erfolgten keine Neuzugänge. Im gleichen Zeitraum wurden 4 Liegenschaften veräussert. Daraus ergibt sich folgende Ergebnis-Übersicht:

Per 31. März 2024 wird der Marktwert für das Portfolio mit 157 Liegenschaften auf CHF 2 505 328 000 geschätzt (per 30. September 2023 CHF 2 502 398 000). Von den 157 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 70 Liegenschaften abgewertet und 87 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von +0,1% statt (+CHF 2 930 000 gegenüber 30. September 2023).

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässen Besichtigungen vor Ort (keine neuen Besichtigungen per Stichtag 31.03.2024) sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft.

Nutzungsgruppen gemäss Kollektivanlagenverordnung (KKV 86)	Anzahl	Fair Value per 31.03.2024 CHF	Soll-Ertrag per 31.03.2024 CHF	Brutto- rendite %
Wohnbauten	117	1 684 608 000	66 035 217	3,92%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	26	569 220 000	22 865 498	4,02%
Bauten mit gemischter Nutzung	14	251 500 000	8 723 980	3,47%
Total Renditeliegenschaften (100%)	157	2 505 328 000	97 624 695	3,90%

Bewertungsmethode und Bewertungsstandard

Sämtliche Liegenschaften wurden einheitlich mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest. Die Bewertungen werden dabei im Sinne der Fortführung der heutigen Nutzung erstellt, d. h., dass allenfalls mögliche tiefgreifende Umnutzungen, Aufstockungen oder Verdichtungen nicht in die Beurteilung einfließen.

Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair Value», d. h., unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielter Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten. Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzli-

chen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der AMAS entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Wir bestätigen, dass wir die Bewertungen der Liegenschaften des Swiss Life REF (CH) ESG Swiss Properties in Einklang mit unserer Geschäftspolitik, ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt haben.

Wüest Partner AG
Zürich, 16. April 2024



Pascal Marazzi-de Lima
MRICS, Dipl. Arch. ETH,
Partner



Fabio Guerra
MRICS, Dipl. Arch. ETH,
CUREM, Partner

Weitergehende Erläuterungen zur DCF-Bewertung

Wertentwicklung

Die Wertentwicklung von Immobilien wird von verschiedenen fundamentalen Einflussgrössen bestimmt. Es ist zwischen den immobiliespezifischen Faktoren (Bewirtschaftung) und exogenen Faktoren aus dem immobilien- und finanzmarktspezifischen Umfeld zu unterscheiden:

- Veränderungen in der Bewirtschaftungssituation sowohl auf der Einnahmenseite als auch auf der Kostenseite führen unmittelbar zu einer Anpassung des ausgewiesenen Marktwertes. Dabei sind insbesondere der Einfluss von Neuvermietungen bzw. das Auslaufen von Mietverhältnissen, Veränderungen in der Leerstandssituation sowie Änderungen auf Seiten der Betriebs- und Unterhaltskosten zu beachten.
- Im Berichtsjahr durchgeführte, ausserordentliche Investitionen sind aufgrund deren Wegfallens in der Perspektive der Mittelabflüsse unmittelbar wertrelevant. Investitionen führen, wenn sie wertvermehrenden Charakter haben und auf die Mieten überwälzt werden können, wiederum zu höheren Mietzinseinnahmen.
- Entwicklungen auf dem relevanten, lokalen Immobilienmarkt haben Auswirkungen auf die Ermittlung des Mietzinspotenzials.
- Veränderungen auf dem Kapital- bzw. dem Transaktionsmarkt beeinflussen die Festlegung der Diskontierungssätze. Im Weiteren ist die Alterung der Liegenschaften als wesentlicher Einflussfaktor zu beachten. Bei absolut unveränderten Rahmenbedingungen bewirkt allein die Alterung innerhalb einer Jahresfrist eine Wertminderung in der Grössenordnung von rund 1% des Gebäudewertes.¹

Mieteinnahmen

Ausgangspunkt der Bewertungen bilden die effektiven Mietzinseinnahmen, wie sie im Mieterspiegel per Bewertungsstichtag ausgewiesen werden. Diese Mietzinseinnahmen werden unter Würdigung der in den Mietverträgen vereinbarten Konditionen in den Bewertungen berücksichtigt.

Für Verträge mit befristeter Laufzeit werden nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietdauer die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren, potenziellen Mieterträge eingesetzt.

Die Ermittlung der marktgerechten Mietzinspotenziale basiert auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegen-

schaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem umfangreichen Immobilienmarkt-Research von Wüest Partner. Die Mietzinspotenziale für Verkaufslokalitäten (Detailhandelsgeschäfte) werden mit Hilfe von Berechnungen von realistischen Umsatzzahlen plausibilisiert.

Für bestehende Mietverträge, die verschiedene Nutzungen zusammenfassen, wird das Mietzinspotenzial auf der Basis der separierten, einzelnen Nutzungen ermittelt.

Echte mieterseitige Verlängerungsoptionen werden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinsen unter der ermittelten Marktmiete liegen. Unechte Optionen, die eine Anpassung der Mieten an das dannzumal marktübliche Mietzinsniveau vorsehen, werden wie oben dargestellt als Verträge mit befristeter Laufzeit beurteilt.

Für Verträge mit unbefristeter Dauer, wie sie beispielsweise für Wohnnutzungen üblich sind, erfolgt die Anpassung an die ermittelten Mietpotenziale unter Würdigung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der liegenschaftsspezifischen Fluktuation.

Heute leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt. Für sämtliche Nutzungsarten werden standort- und marktübliche Sockelleerstände eingerechnet.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Die in den Bewertungen berücksichtigten Betriebs- und Unterhaltskosten orientieren sich primär an den Erfahrungswerten der Liegenschaftsrechnungen der letzten Jahre sowie den durch die verantwortlichen Organe der Fondsleitung verabschiedeten Budgets. Diese Angaben werden einerseits mit den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen aus der Bewirtschaftung plausibilisiert und mit Benchmarks aus dem Datenbank-Pool von Wüest Partner verglichen. Auf der Basis dieser Analysen werden die zukünftig zu erwartenden Aufwendungen für den Betrieb und den laufenden Unterhalt der Liegenschaften modelliert.

Instandsetzungskosten

Die Berücksichtigung der kurz-, mittel- und langfristigen Instandsetzungskosten spielt in der DCF-Bewertung eine zentrale Rolle. Die Bewertungen reflektieren grundsätzlich die von der Fondsleitung zur Verfügung gestellten Investitionspläne. Diese Angaben werden auf der Basis von spezifischen Kostenbenchmarks plausibilisiert.

¹ Die effektive Altersentwertung steht insbesondere in Abhängigkeit von der Konstruktionsart, dem Alter und dem Standort der spezifischen Liegenschaft.

Für die Ermittlung der langfristigen Instandsetzungskosten stützt sich Wüest Partner auf ein Baukosten-Tool, mit dem in Abhängigkeit vom Alter von ausgewählten charakteristischen Bauteilen sowie von den Kosten für deren Erstellung und vom aktuellen baulichen Zustand der langfristige Investitionsbedarf für die Werterhaltung der Liegenschaften berechnet wird.

Im Sinne der Fortführungsbewertung werden, wie eingangs erläutert, Umnutzungspotenziale und Nutzungsreserven nicht berücksichtigt. Dies umfasst insbesondere die potenziellen, höherwertigen Umnutzungen von Mietobjekten, die Realisierung bestehender Ausbau- oder Nutzungsreserven sowie eigentliche Projektentwicklungen.

Diskontierung

Der angesetzte Diskontierungssatz reflektiert die Risikoeinschätzung der jeweiligen Liegenschaft bzw. deren Cashflow-Plan. Bei der Bestimmung dieses Wertes berücksichtigt Wüest Partner sowohl liegenschaftsspezifische Charakteristika als auch standort- und marktbezogene Einflussfaktoren. Die Herleitung der marktgerechten, risikoadjustierten Diskontierungssätze basiert auf einem Zuschlagsmodell, das laufend anhand beobachteter Freihandtransaktionen an die aktuellen Marktgegebenheiten adjustiert wird.

Im Grundsatz addiert das Modell zur Summe aus risikolosem Zinssatz und Immobilitätsprämie (Illiquidität des Gutes, Basis-Marktrisiko) Zuschläge für die spezifischen Objektrisiken (Standort, Nutzung, Vermietungssituation, Zustand, Eigentumsvorbehalte usw.).

Berücksichtigung der Teuerung

In den Bewertungen wird die Teuerung über die Entwicklung der Cashflows implizit berücksichtigt. Bei den Mieterträgen wird auf Stufe der einzelnen Mietverhältnisse der vertraglich vereinbarte Modus zur Anpassung an die Teuerung bzw. der Überwälzungsgrad (bspw. Anpassung zu 80% an die Entwicklung des Konsumentenpreisindex) unterlegt. Bei den Betriebs- und Unterhaltskosten wird in der Regel die volle Teuerung angenommen. Der gewählte Diskontierungssatz wird auf realer Basis dargestellt. Es wird eine langfristige Teuerungsannahme von 1,25% hinterlegt.

*Wir unterstützen Menschen dabei,
ein selbstbestimmtes Leben zu führen.*