



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Halbjahresbericht

per 31. Dezember 2025

25



Inhaltsverzeichnis

Organisation	4
Kennzahlen	5
Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2025/2026	7
Vermögensrechnung	8
Erfolgsrechnung	9
Anhang	10
Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2025	14

Der Halbjahresbericht des IMMOFONDS erscheint in deutscher und französischer Sprache. Rechtsverbindlich ist die deutschsprachige Fassung.

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Bildstrecke: Prilly, Avenue de Chantegrive 9/11, 9a/11a (Visualisierung: Nightnurse SA, Fotos: Adrian Moser)

Organisation

Rechtsform	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"
Lancierung	1955
Grundbesitz	Immobilienfonds mit indirektem Grundbesitz
Fondsleitung	Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zürich Verwaltungsrat - Andreas Janett, Präsident - Dr. Bettina Stefanini, Vizepräsidentin - Peter Bucher - Dr. Jan Damrau - Ladina Esslinger - Dr. Jürg Ruf Geschäftsleitung - Gabriela Theus, Geschäftsführerin - Stephan Ehram, CFO
Depotbank	Zuger Kantonalbank, Zug (bis 31.12.2025) Zürcher Kantonalbank, Zürich (seit 01.01.2026)
Schätzungsexperten	Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG AG, Zürich
Börsenhandel	SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / Valoren-Nr. 977 876

Kennzahlen (ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	31.12.2025	30.06.2025	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 862 698	3 862 698	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	441.65	448.40	-1.5%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	420.00	426.00	-1.4%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	676.00	632.00	7.0%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	617.00	518.00	19.1%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	676.00	616.00	9.7%
Agio/Disagio	53.1%	37.4%	42.0%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 793.7	1 741.9	3.0%
Marktwert der Liegenschaften	2 600.1	2 548.3	2.0%
Gesamtfondsvermögen	2 643.0	2 571.0	2.8%
Fremdkapital	669.4	571.1	17.2%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.7%	22.4%	14.9%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.20%	1.37%	-12.4%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	4.14	3.64	13.7%
Nettofondsvermögen	1 705.9	1 732.1	-1.5%
Börsenkapitalisierung	2 611.2	2 379.4	9.7%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 2025/2026	1. Halbjahr 2024/2025	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	46.2	45.5	1.4%
Mietausfallrate ¹⁾	1.7%	1.7%	2.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3.4	3.7	-9.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	26.0	26.1	-0.7%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Gesamterfolg	26.0	26.1	-0.7%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.2	2.5	-13.3%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	100.8	99.9	0.9%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.5	1.6	-5.7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.1	1.2	-7.9%
Anlagerendite	1.6	1.7	-6.4%
Performance	11.9	13.4	-11.1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.1	73.0	-1.2%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV)) 1. Halbjahr	0.31	0.31	-0.6%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV)) 1. Halbjahr	0.32	0.36	-10.4%

Umweltrelevante Kennzahlen²⁾

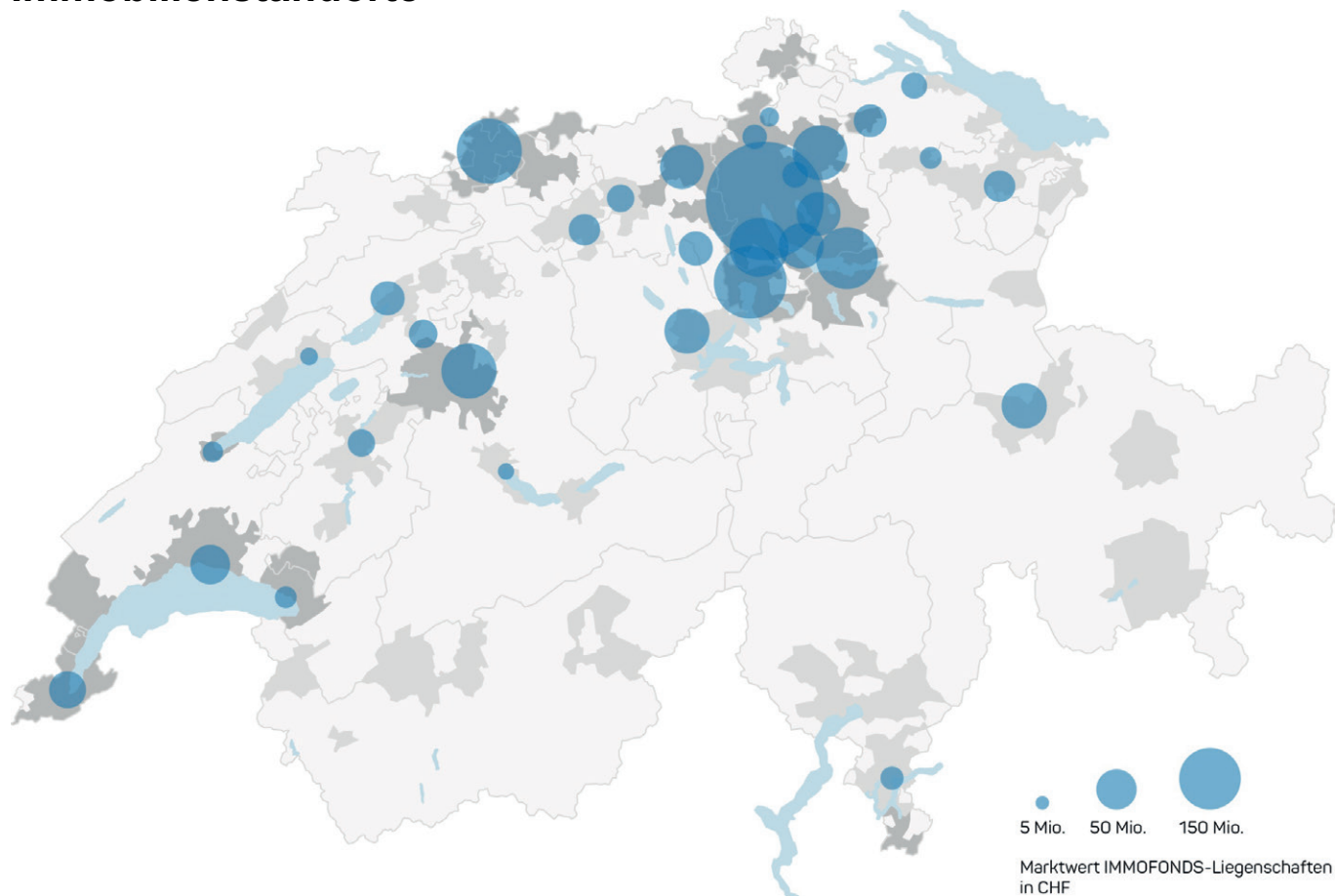
	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Abdeckungsgrad Wärme in % EBF	100.0	93.3	7.2%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	42.6	27.8	53.2%
Energieverbrauch in MWh (exkl. Mieterstrom)	44 305	44 867	-1.3%
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	100.9	115.5	-12.6%
Treibhausgasemissionen in t CO ₂ e	5 878	6 781	-13.3%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1	12.0	16.2	-25.9%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1+2	13.4	17.4	-23.0%

¹⁾ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

²⁾ Gemäss Zirkular 04/2022 und 06/2023 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Berechnung nach REIDA; Werte beziehen sich auf das jeweilige Kalenderjahr

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie der Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

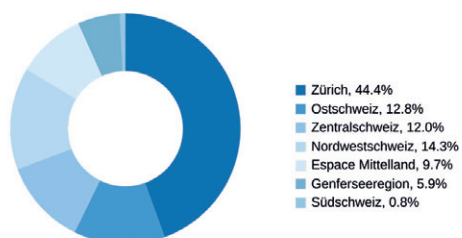
Immobilienstandorte



Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelblau und die übrigen Agglomerationen hellblau eingezeichnet. (Quelle: BFS)

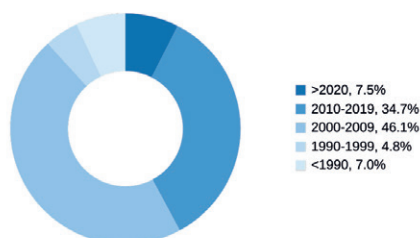
Liegenschaften nach Regionen

(nach Marktwerten)



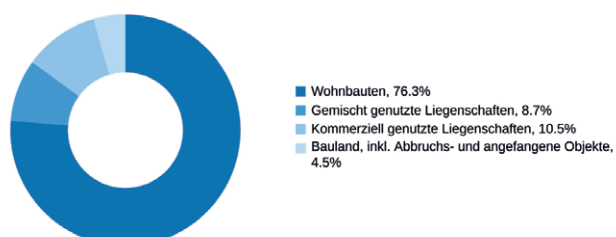
Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften

(nach Marktwerten)



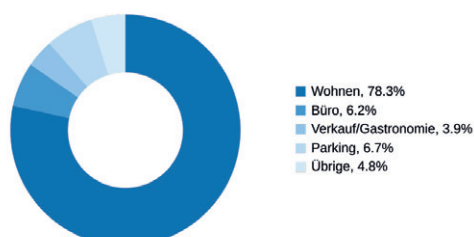
Liegenschaften nach Nutzungsart

(nach Marktwerten)



Liegenschaften nach Nutzung

(nach Sollmietertrag per 31. Dezember 2025, annualisiert)



Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2025/2026

Der IMMOFONDS hat im ersten Halbjahr 2025/2026 die Mietzinseinnahmen auf CHF 46.2 Mio. weiter gesteigert und bestätigt so seine stabile Ertragsbasis. Der Wert des Gesamtfondsvermögens nahm im Vergleich zum 30. Juni 2025 um 2.8% auf CHF 2.6 Mrd. zu. Die Performance des Fonds betrug 11.9%.

Die Mietzinseinnahmen entwickelten sich auch im ersten Halbjahr 2025/2026 positiv und stiegen auf CHF 46.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 45.5 Mio.). Im ersten Halbjahr verhartete die Mietausfallrate mit 1.7% weiterhin auf tiefem Niveau (Vorjahresperiode: 1.7%). Das Total der Erträge verringerte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht und betrug CHF 46.4 Mio. (Vorjahr: CHF 47.0 Mio.). Dies ist insbesondere auf den Wegfall vom Ertrag aus «Einkauf in laufende Erträge» von rund CHF 1.2 Mio. zurückzuführen, da im Vergleich zum Vorjahr in der Berichtsperiode keine Kapitalerhöhung stattfand. Das Total der Aufwendungen reduzierte sich auf CHF 20.4 Mio. (Vorjahr: CHF 20.9 Mio.). Gesamthaft belief sich der Nettoertrag wie auch der Gesamterfolg auf CHF 26.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 26.1 Mio.).

Diversifiziertes Portfolio mit Ertragskraft

Der Fokus der Fondsleitung richtet sich weiterhin auf ein aktives Management und auf die Stärkung der Portfolioqualität, indem vorhandene Potenziale entwickelt werden. Der Fonds erwarb im vierten Quartal 2025 eine gemischt genutzte Liegenschaft in Birsfelden, welche im zweiten Halbjahr der Berichtsperiode 2025/2026 ertragswirksam wird. Ende 2025 zählte das Portfolio des IMMOFONDS 136 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 2.6 Mrd. (+2.8%), wobei die Veränderungen im Wesentlichen auf die Akquisition in Birsfelden zurückzuführen sind.

Projekte sind auf Kurs

Der Baufortschritt im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern verläuft nach Plan. Bis 2029 entstehen rund 500 Wohnungen und Büro- und Gewerbeflächen für 3 000 Arbeitsplätze. Derzeit werden die bestehende Shedhalle und das Magazingebäude saniert. Die Sanierung wird bis Mitte 2027 abgeschlossen sein. Parallel dazu sind die Tiefbauarbeiten für die Neubauten im Gang. Der Bezug der ersten Wohnbauten ist im zweiten Halbjahr 2027 vorgesehen.

Im Herbst 2025 hat der Fonds Baubewilligungen für Projekte in Zürich (Konradstrasse), Lausanne (Chemin de Bonne-Espérance), Prilly (Avenue de Chantegrive) und La Tour-de-

Peilz (Route de St-Maurice) erhalten. Insgesamt entstehen dank diesen Projekten rund 150 Wohnungen. Die Bauarbeiten sollen 2026 beginnen und bis 2028 abgeschlossen sein. Weitere Projekte sind initiiert und befinden sich in der frühen Planung.

Für die Liegenschaft an der Nansenstrasse in Zürich wurde im November 2025 das Baugesuch für eine Gesamtsanierung mit Aufstockung eingereicht. In Uster wurde die energetische Sanierung der Liegenschaft Brunnenwiesenstrasse/Oberlandstrasse abgeschlossen.

Nachhaltigkeit – Dekarbonisierung weiterhin zentral

Der IMMOFONDS investiert nachhaltig und berücksichtigt die Klima-Ausrichtung und die ESG-Integration als nachhaltige Anlageansätze. Auch im ersten Halbjahr 2025/2026 wurden weitere Schritte zur Dekarbonisierung des Portfolios umgesetzt. Insgesamt wurden nachhaltige Heizungen für über 245 Wohnungen und 6 PV-Anlagen mit einer jährlichen Leistung von fast 550 kWp in Betrieb genommen.

Der IMMOFONDS nahm 2025 zum zweiten Mal am Nachhaltigkeits-Benchmark GRESB teil und konnte mit 88 Punkten (Vorjahr 82 Punkte) die 4-Sterne-Bewertung bestätigen.

Starke Performance

Der IMMOFONDS schüttete im September 2025 erneut eine Dividende von CHF 13.50 pro Anteil aus, was im Bezug zum Börsenkurs vom 30. Juni 2025 einer Ausschüttungsrendite von 2.2% entspricht. Ende 2025 betrug der Schlusskurs CHF 676.00 pro Anteil (+9.7%). Die Performance für das erste Halbjahr 2025/2026 belief sich auf 11.9%.

Ausblick bleibt stabil

Die Fondsleitung geht davon aus, dass die Akquisition von Birsfelden positiv zum Ertrag beisteuern wird. Gesamthaft wird für den IMMOFONDS ein Mietertrag über dem Vorjahr erwartet. Aufgrund substanzieller Investitionen in bestehende und geplante Bauprojekte wird die Verschuldung ansteigen. Die Fondsleitung geht von einer unveränderten Ausschüttung aus.

Vermögensrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	31.12.2025	30.06.2025	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	4 043 673	2 707 886	49.3%
Grundstücke			
Wohnbauten	1 984 810 527	1 973 440 000	0.6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	272 260 570	271 878 000	0.1%
Gemischte Bauten	225 470 911	188 315 000	19.7%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	117 570 837	114 715 000	2.5%
Total Grundstücke	2 600 112 845	2 548 348 000	2.0%
Sonstige Vermögenswerte	38 865 260	19 956 241	94.8%
Gesamtfondsvermögen	2 643 021 778	2 571 012 127	2.8%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	125 400 000	152 100 000	-17.6%
- sonstige Verbindlichkeiten	41 338 832	41 448 306	-0.3%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	544 000 000	419 000 000	29.8%
Total Verbindlichkeiten	710 738 832	612 548 306	16.0%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 932 282 946	1 958 463 821	-1.3%
Geschätzte Liquidationssteuern	226 407 000	226 406 999	0.0%
Nettofondsvermögen	1 705 875 946	1 732 056 822	-1.5%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Juli	3 862 698	3 511 544	10.0%
Emissionen	0	351 154	-100.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 30. Juni	3 862 698	3 862 698	0.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	441.65	448.40	-1.5%
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	12 450 000	12 450 000	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen ¹⁾	89 306 497	89 306 497	0.0%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	442 962 784	444 347 529	-0.3%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 732 056 822	1 498 501 878	15.6%
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	0	0	0.0%
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalauszahlung	- 52 146 423	- 47 405 844	10.0%
	1 679 910 399	1 451 096 034	15.8%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	0	145 503 167	-100.0%
Gesamterfolg	25 965 548	135 457 621	-80.8%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 705 875 947	1 732 056 822	-1.5%

¹⁾ Die Rückstellungen für künftige Reparaturen enthalten die auf Stufe der Gesellschaften getätigten Rückstellungen. Sie haben keinen Einfluss auf die Vermögensrechnung und die Erfolgsrechnung, da diese nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen.

Erfolgsrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	1. Halbjahr 2025/2026	1. Halbjahr 2024/2025	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	46 172 804	45 531 640	1.4%
Aktivierter Bauzinsen	61 870	142 364	-56.5%
Sonstige Erträge	154 837	126 255	22.6%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	1 193 924	-100.0%
Total Erträge	46 389 511	46 994 183	-1.3%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	3 960 035	5 122 920	-22.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3 383 456	3 725 636	-9.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftenverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	1 751 846	1 205 479	45.3%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	3 334 053	3 430 533	-2.8%
Schätzungs- und Revisionskosten ²⁾	52 590	49 240	6.8%
Abschreibungen auf Grundstücke			
- Zuweisung an den Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- Auflösung	0	0	0.0%
- Zuweisung	0	0	0.0%
Total Veränderung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettoelimination Rückstellungen für künftige Reparaturen ³⁾	0	0	0.0%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	7 819 915	7 258 574	7.7%
- die Depotbank ¹⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	122 068	63 769	91.4%
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Total Aufwendungen	20 423 963	20 856 151	-2.1%
Nettoertrag	25 965 548	26 138 032	-0.7%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ⁴⁾	0	0	0.0%
Realisierter Erfolg	25 965 548	26 138 032	-0.7%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	0	0	0.0%
Gesamterfolg	25 965 548	26 138 032	-0.7%

¹ Wird aus der reglementarischen Vergütung durch die Fondsleitung bezahlt.

² Schätzungskosten werden aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

³ Gebuchte Rückstellungen für künftige Reparaturen werden eliminiert, da sie in den Bewertungsveränderungen enthalten sind.

⁴ Die mit dem Verkauf von Liegenschaften anfallenden Steuern sind direkt mit den realisierten Kapitalgewinnen und -verlusten verbucht worden.

Anhang

Wechsel Depotbank

Per 1. Januar 2026 ist die Zürcher Kantonalbank als Depotbank (vormals Zuger Kantonalbank) mandatiert.

Angaben über Derivate

Es werden keine Derivate eingesetzt.

Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Die Bauten werden mittels der DCF-Methode (Discounted Cash Flow) gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA einmal jährlich bewertet.

Für den Halbjahresbericht wurde keine Bewertung über das gesamte Portfolio erstellt. Wertvermehrnde Investitionen wurden dem Marktwert der letzten Bewertung vom 30. Juni 2025 addiert. Bei Zukäufen in der Berichtsperiode wird eine Bewertung nach den Grundsätzen gem. Art 84 Abs. 2 Bst c KKV-FINMA erstellt. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- bzw. Kostenwerten bilanziert.

Der Nettoinventarwert eines Fondsanteils ergibt sich aus dem Marktwert des Fondsvermögens am Ende der Berichtsperiode, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Fondsanteile.

Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
Birsfelden, Weidenweg 8, 8a, 10, Hauptstrasse 84,86,88, Muttenerstrasse 2	36 913 086

Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
keine Transaktionen	n/a

Vergütung und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	2.00%	n/a
Rücknahmekommission	5.00%	n/a

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Pauschale Verwaltungskommission vom durchschnittlichen GAV der Periode	0.90%	0.60%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten ¹⁾	markttüblich	2.00%
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	markttüblich	1.50%

¹⁾ Für das Projekt Wankdorfcity 3 wird ein reduzierter Ansatz von 0.5% angewendet.

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Änderungen im Fondsvertrag

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu folgenden Änderungen des Fondsvertrages:

- Wechsel der Depotbank von der Zuger Kantonalbank zur Zürcher Kantonalbank, vgl. § 1 Ziffer 3
- Möglichkeit von Sacheinlagen, vgl. §1 Ziffer 4, § 5 Ziffer 2 und 4, § 17 Ziffer 8 und 9
- Ergänzung zur aktiven Verletzung von Anlagevorschriften gemäss Musterfondsvertrag der Asset Management Association (AMAS), vgl. § 7 Ziffer 2
- Präzisierung zur Kommission für den Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie Baukosten gemäss Musterfondsvertrag der Asset Management Association (AMAS), vgl. Ziffer 19 Ziffer 4 neu

Die Änderungen sind per 1. Januar 2026 in Kraft getreten. Der aktuelle Fondsvertrag ist auf www.immofonds.ch und www.swissfunddata.ch publiziert.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Zum Fonds gehörende Immobiliengesellschaften

- IMMOFONDS Immobilien AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Immosol AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- IMMOFONDS Ticino AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich

IMMOFONDS hält je 100% des Aktienkapitals der aufgelisteten Gesellschaften.

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2025	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2025
Kurzfristige Festhypotheken					
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	55 000 000	0	- 55 000 000	0
Total kurzfristige Festhypotheken		55 000 000	0	- 55 000 000	0
Feste Vorschüsse					
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	2 000 000	0	-2 000 000	0
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	16 500 000	0	-16 500 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	2 600 000	0	-2 600 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	10 000 000	0	-10 000 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.80%	6 000 000	0	-6 000 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.70%	20 000 000	0	-20 000 000	0
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	20 000 000	0	-20 000 000	0
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	20 000 000	0	-20 000 000	0
18.08.2025 - 29.08.2025	0.86%	0	4 500 000	-4 500 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.81%	0	2 600 000	-2 600 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.81%	0	100 000	-100 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.45%	0	13 000 000	-13 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.75%	0	2 000 000	-2 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.75%	0	16 500 000	-16 500 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.70%	0	20 000 000	-20 000 000	0
16.09.2025 - 30.09.2025	0.92%	0	5 000 000	-5 000 000	0
18.09.2025 - 30.09.2025	0.92%	0	51 000 000	-51 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.81%	0	600 000	-600 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.81%	0	100 000	-100 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	25 500 000	-25 500 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	18 000 000	-18 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.92%	0	6 600 000	-6 600 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.92%	0	100 000	-100 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.87%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.70%	0	26 000 000	-26 000 000	0
15.10.2025 - 31.10.2025	0.88%	0	3 500 000	-3 500 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.86%	0	600 000	-600 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.92%	0	3 800 000	-3 800 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.71%	0	3 000 000	-3 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.87%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.70%	0	26 000 000	-26 000 000	0
14.11.2025 - 28.11.2025	0.96%	0	2 000 000	-2 000 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.90%	0	5 800 000	-5 800 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.70%	0	1 600 000	-1 600 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.75%	0	26 000 000	-26 000 000	0
28.11.2025 - 27.02.2026	0.23%	0	20 000 000	0	20 000 000
28.11.2025 - 27.02.2026	0.28%	0	20 000 000	0	20 000 000
12.12.2025 - 31.12.2025	0.95%	0	31 000 000	-31 000 000	0
15.12.2025 - 31.12.2025	0.95%	0	2 500 000	-2 500 000	0

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2025	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2025
31.12.2025 - 30.01.2026	0.91%	0	200 000	0	200 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.71%	0	1 600 000	0	1 600 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.45%	0	43 900 000	0	43 900 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.71%	0	7 700 000	0	7 700 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.86%	0	6 000 000	0	6 000 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.75%	0	26 000 000	0	26 000 000
Total feste Vorschüsse		97 100 000	508 800 000	-480 500 000	125 400 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		152 100 000	508 800 000	-535 500 000	125 400 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2025	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2025
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
01.12.2021 - 30.11.2026	0.41%	60 000 000	0	0	60 000 000
12.08.2022 - 11.08.2027	1.38%	15 000 000	0	0	15 000 000
17.12.2018 - 16.12.2027	0.97%	28 000 000	0	0	28 000 000
31.01.2013 - 31.01.2028	2.03%	15 000 000	0	0	15 000 000
30.04.2013 - 30.04.2028	1.94%	15 000 000	0	0	15 000 000
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.12.2024 - 29.12.2028	1.07%	15 000 000	0	0	15 000 000
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.12.2024 - 31.12.2029	1.13%	10 000 000	0	0	10 000 000
30.09.2025 - 30.09.2027	0.87%	0	15 000 000	0	15 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	0	0	0	16 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	0	0	0	44 000 000
31.12.2024 - 31.12.2030	1.18%	0	0	0	6 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		223 000 000	15 000 000	0	304 000 000
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	16 000 000	0	0	0
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	44 000 000	0	0	0
31.12.2024 - 31.12.2030	1.18%	6 000 000	0	0	0
16.09.2016 - 15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017 - 16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017 - 02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017 - 14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
31.12.2024 - 31.12.2034	1.45%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.09.2025 - 30.09.2035	1.41%	0	52 000 000	0	52 000 000
30.09.2025 - 30.09.2031	1.04%	0	30 000 000	0	30 000 000
30.09.2025 - 30.09.2033	1.12%	0	28 000 000	0	28 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		196 000 000	110 000 000	0	240 000 000
Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		419 000 000	125 000 000	0	544 000 000
Gesamttotal		571 100 000	633 800 000	-535 500 000	669 400 000

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2025

		Er- werbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zim- mer	2 und 2 ½ Zim- mer	3 und 3 ½ Zim- mer	4 und 4 ½ Zim- mer
WOHNBAUTEN										
Aarau	Blumenweg 11/11a/12, Pfrundweg 14	2005	1983	2024	3 780	3	0	10	4	9
Adlikon	Rebrainstrasse 15/17, 19/21, 23	2013	2015	-	8 604	3	0	28	29	9
Adliswil	Zürichstrasse 73a-e	2008	2010	-	8 439	1	0	0	28	24
Affoltern am Albis	Im Welschland 8/10/12	1960	1960	2004	1 868	1	0	0	24	0
Allschwil	Allmendstrasse 6/8, 10/12	2005	1971	2011	2 433	2	4	4	12	4
Allschwil	Belchenring 59/61, 63/65, 67/69	2005	2006	-	4 350	3	0	0	6	12
Allschwil	Ofenstrasse 34/36, 46/48/50	2008	2010	-	5 852	2	0	5	2	15
Andelfingen	Tannenheimweg 1/3, 5/7, 9/11	1963	1964	2008	6 078	3	0	0	18	18
Baar	Arbachstrasse 65-67	1997	1999	-	1 536	2	0	4	4	8
Baar	Bahnmatt 19	1999	2000	-	1 461	1	0	2	6	7
Baar	Gubelstrasse 2/4/6	2001	1964	2003	1 871	1	4	4	7	9
Basel	Güterstrasse 92/94	1959	1958	1997	814	1	0	9	16	0
Basel	Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997	816	1	11	10	9	0
Bern	Egelgasse 45/47	1958	1957	2008	1 644	1	3	1	9	2
Biel	Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006	4 264	1	0	0	32	0
Biel	Bürenstrasse 45-47	2003	2004	-	2 816	2	0	0	6	12
Biel	Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004	4 263	1	0	8	24	0
Biel-Vingelz	Tessenbergstrasse 55, 59-63	1961	1962	2000	5 233	5	6	0	33	6
Brugg	Sternackerstrasse 16-20	2007	2008	-	3 811	3	0	0	15	12
Bülach	Zürichstrasse 52-56	2006	2005	2023	4 878	3	0	0	0	21
Cham	Herrenmattstrasse 9/11, 13/15, 17	2013	1972	2008	6 303	3	8	8	8	17
Cham	Nelkenweg 1-5, Mattenstrasse 17	2013	1959	2020	2 832	4	0	6	9	9
Cham	Röhrliberg 22/24/26	1995	1981	2008	3 947	1	0	2	4	10
Cham	Schellenmattstrasse 14/16, Pilatusstrasse 5/7	2013	1966	2003	4 882	2	0	0	12	9
Chur	Guschaweg 2	1996	1962	2003	984	1	0	0	7	5
Chur	Lagerstrasse 5-7	1986	2017	-	2 603	2	0	12	18	8
Chur	Lagerstrasse 9	1986	1988	2017	1 301	1	0	8	8	0
Chur	Otto Barbianstrasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963	1997	2 020	2	0	0	16	16
Chur	Rheinstrasse 74/76	1959	1954	2005	1 174	1	0	0	8	8
Chur	Segantinistrasse 13-17, Untere Plessurstrasse 38	1999	2001	-	5 557	4	0	4	10	15
Domat/Ems	Sur Rieven 1, 3/5	2006	2007	-	1 817	2	0	5	8	7
Effretikon	Brandrietstrasse 23/25, Rütlistrasse 16/18	1972	1967	2000	3 578	2	0	0	32	0
Effretikon	Brandrietstrasse 27/27a	2017	1970	-	1 337	1	5	0	5	7
Effretikon	Rütlistrasse 20	1997	1971	2000	919	1	2	0	3	3
Ermatingen	Salensteinerstrasse 10 a/b/d/f	2017	2017	-	7 852	4	0	4	16	20
Fribourg	Route Mon-Repos 11/13, 15/17	1962	1963	2002	4 465	2	0	0	20	10
Fribourg	Route Mon-Repos 19/19a/21	2019	1962	1995	2 704	1	0	0	10	5
Fribourg	Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965	2008	1 926	1	0	16	12	4
Genf	Avenue de Miremont 42	2022	1986	2013	261	1	0	0	1	0
Hauterive	Verger l'Ecuyer 15	2003	1969	2010	3 347	1	0	6	6	6
Hauterive	Verger l'Ecuyer 8-10	2003	1989	2021	3 250	2	0	3	3	6
Hedingen	Unterdorfstrasse 6	2008	2011	-	1 563	1	0	6	8	0
Hedingen	Unterdorfstrasse 8	2008	1993	2022	1 668	1	0	4	9	2
Horw	Schöngrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1/6/8, Ebenastrasse 15/17	1962	1963	2000	7 003	4	1	15	31	9
Hünenberg See	Hünenbergstrasse 63/65, 67/69	2013	1975	2005	8 527	2	6	24	18	6
Islikon	Hauptstrasse 41-47, Bahndammstrasse 1, 2, 3, 5	2011	2015	-	12 357	6	1	17	21	6
Kriens	Hergiswaldstrasse 2-6	1998	1985	2018	3 020	3	0	0	3	20
Kriens	Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	3 191	2	0	7	15	11
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	2006	7 282	3	0	8	10	14
Lausanne	Route du Châtelard 14/16	2019	1959	-	2 505	1	0	16	4	4
Lugano	Via Crocetta 25-27A	2022	1971	2010	3 616	4	16	16	0	16
Luzern	Bireggghang 2-6, Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002	5 552	4	0	1	23	11

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Woh- nungen m ²	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
2	25	2 025	301	62	38	14 561 518	6 959 000	17 176 004	0.7%	310 880
0	66	5 733	0	0	114	39 120 067	24 536 105	47 260 328	1.0%	877 131
2	54	6 800	587	0	71	38 783 642	38 335 416	67 541 544	0.5%	1 052 400
0	24	1 567	0	0	17	4 175 434	6 578 082	9 198 048	0.1%	190 655
0	24	1 536	0	0	43	8 445 384	7 332 000	11 719 823	7.7%	212 858
6	24	2 744	0	0	61	13 980 379	9 957 000	18 225 000	2.7%	341 314
9	31	3 689	0	0	36	18 580 162	14 103 000	24 180 249	2.5%	452 370
0	36	2 376	0	0	25	5 416 220	7 851 680	13 231 800	0.0%	291 728
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 327 560	12 931 000	0.4%	222 540
2	17	1 574	0	0	23	6 706 598	5 811 883	12 238 000	0.0%	241 550
0	24	1 632	0	0	44	7 763 803	8 618 582	16 544 596	0.9%	253 876
0	25	1 647	300	0	4	3 692 242	6 611 000	10 462 000	-0.1%	237 938
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 913 000	7 181 000	7.9%	160 401
0	15	1 075	0	0	14	3 204 642	4 523 200	8 564 000	8.9%	137 700
0	32	2 052	0	0	12	6 721 724	8 455 200	9 892 816	5.9%	218 331
6	24	2 716	0	0	45	9 489 250	10 688 100	11 848 604	2.3%	266 371
0	32	1 964	0	0	0	5 866 073	9 271 400	8 414 151	1.8%	206 528
0	45	3 105	0	0	29	8 482 849	13 250 000	15 556 703	0.7%	342 135
0	27	2 628	0	0	39	13 211 001	12 418 000	15 239 393	-0.8%	322 789
9	30	4 014	0	0	69	18 121 519	12 957 724	22 457 409	2.4%	444 634
0	41	2 962	0	0	48	20 922 871	19 983 523	27 753 426	0.5%	430 200
0	24	1 546	0	0	17	13 331 376	8 635 183	18 493 966	0.0%	283 260
8	24	2 608	0	0	35	10 569 625	9 460 506	16 873 395	1.6%	326 555
9	30	2 382	0	0	55	10 491 367	9 826 254	16 848 210	0.1%	247 826
0	12	900	0	0	7	3 132 617	3 205 035	4 570 703	0.0%	108 072
0	38	2 860	0	0	23	15 050 055	13 098 835	22 351 000	0.0%	418 408
0	16	1 138	0	0	28	5 647 000	5 837 848	8 423 000	0.1%	158 464
0	32	2 160	0	0	20	3 872 799	8 212 981	9 823 000	0.0%	245 695
0	16	968	0	0	1	2 275 871	3 631 446	6 174 000	0.0%	129 685
13	42	4 475	0	0	112	17 485 134	16 703 002	24 647 938	2.8%	525 957
5	25	2 530	0	0	31	9 402 595	10 539 398	10 963 000	0.0%	266 777
0	32	2 122	0	0	29	5 591 559	7 760 001	13 730 337	0.1%	262 054
0	17	1 260	0	0	17	5 148 558	4 411 740	7 895 790	0.1%	164 611
0	8	492	0	0	9	1 920 177	2 182 685	2 921 414	0.0%	64 146
0	40	3 569	0	0	87	20 143 922	16 383 000	24 658 862	7.4%	484 264
10	40	3 430	0	0	40	6 750 477	10 879 600	12 172 590	3.4%	291 677
5	20	1 780	0	0	20	6 613 549	6 155 100	5 726 000	0.3%	161 303
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	9 234 000	0.2%	214 334
14	15	1 809	0	0	18	25 088 043	9 667 600	22 181 329	0.3%	293 172
2	20	1 559	0	0	23	4 125 095	5 281 159	4 255 000	3.5%	124 737
3	15	1 287	0	0	26	5 833 397	4 809 833	6 297 000	0.0%	151 722
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	6 250 692	8 988 000	1.3%	179 162
2	17	1 469	0	0	11	7 421 465	6 280 879	8 397 000	0.0%	173 677
0	56	3 760	0	0	54	6 252 470	10 105 149	20 152 000	0.4%	407 788
0	54	3 336	0	0	67	19 632 904	12 587 069	30 345 000	0.5%	513 820
0	45	4 284	323	3 186	156	46 659 377	37 230 000	41 793 889	1.1%	987 009
3	26	2 647	0	0	34	10 633 044	8 175 913	13 848 000	6.1%	273 260
0	33	2 343	0	0	32	6 310 436	7 789 765	12 736 552	0.2%	269 426
8	40	3 708	0	0	49	9 111 470	15 780 856	18 291 593	1.5%	375 070
0	24	1 256	0	0	30	11 736 468	4 984 222	12 237 540	0.1%	192 777
0	48	2 848	0	0	53	21 706 141	15 753 400	20 447 153	2.8%	350 864
1	36	3 015	0	0	44	7 283 481	10 003 952	17 528 965	0.1%	348 066

		Er- werbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zim- mer	2 und 2 ½ Zim- mer	3 und 3 ½ Zim- mer	4 und 4 ½ Zim- mer
Lyss	Fabrikstrasse 10-14	2010	2012	-	4 059	4	0	8	16	8
Lyss	Neumattweg 7/9/11, 13/15/17, Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	5 933	3	0	6	58	0
Männedorf	Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975	2009	5 198	1	5	0	13	10
Männedorf	Mettlenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005	5 040	2	0	2	6	12
Meilen	Gruebstrasse 17, 25, 27	2001	1963	2008	4 931	3	0	11	9	18
Muri AG	Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012	-	5 054	3	0	3	12	16
Opfikon	Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 209	1	6	9	3	5
Opfikon	Schaffhauserstrasse 129	2022	1960	-	674	1	16	0	0	0
Ostermundigen	Forelstrasse 52-54	2003	1979	2006	4 258	1	7	0	8	15
Pfäffikon (ZH)	Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	3 304	3	0	6	18	12
Prilly	Avenue de Chantegrive 9-11	1961	1962	2006	4 234	2	8	17	15	8
Pully	Chemin de la Fontanettaz 9, 15, 21	1960	1960	2011	5 518	3	0	0	2	5
Rapperswil-Jona	Feldeggrasse 1/3, 5, Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011	7 306	3	0	8	40	8
Rapperswil-Jona	Neuhüsli-Park 2/4/6, 8, 18/20, 22	1996	1984	2012	11 086	4	9	23	38	19
Rapperswil-Jona	Oberwiesstrasse 5	2003	1975	2024	3 724	1	10	0	10	10
Rapperswil-Jona	Rainstrasse 4/6, 8-18	1959	1962	2003	11 364	7	0	24	34	34
Root	Luzernerstrasse 2 a/b/c, 2 d	2008	2008	-	6 705	2	0	16	9	15
Rüschlikon	Säumerstrasse 9-13	2000	2001	-	4 496	3	0	0	9	12
Rüti (ZH)	Bachtelstrasse 20/20a, 22/22a, 24b	1962	1965	1997	4 954	3	0	4	20	20
Schlieren	Urdorferstrasse 87-93	2006	2006	-	4 519	4	0	0	4	28
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 50/52/54	1962	1963	2002	2 058	1	0	0	16	8
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 56/58	1962	1963	2002	5 629	1	0	22	22	22
St. Gallen	Lettenstrasse 10/10a, Espenmosstrasse 10/12	2006	2007	-	3 177	1	0	3	15	19
St. Gallen	Vonwilstrasse 51	1958	1957	1991	1 838	1	16	13	14	3
Stäfa	Bahnhofwiese 2/4/6, 8/10/12	1959	1960	2004	4 394	2	0	4	40	8
Thun	Länggasse 15/17/19	1958	1959	2006	1 571	1	3	8	2	6
Unterefelden	Fliedweg 15, 17/19	2004	2006	-	3 359	2	0	0	5	16
Uster	Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83	1958	1955	2025	1 903	1	3	4	16	2
Uster	Burgstrasse 47/49, 51	1962	1962	2004	3 252	2	0	3	9	9
Uster	Falmenstrasse 2 a/b/c/d, Oberlandstrasse 96	2007	2012	2023	2 105	1	0	10	20	1
Uster	Falmenstrasse 4	2007	1964	2013	3 619	1	1	1	18	1
Wallisellen	Riedenerstrasse 1/3, Rosenbergstrasse 68/70	1958	1959	2001	4 336	2	0	20	12	12
Wetzikon	Messikommerstrasse 54/56	2003	2004	-	1 895	1	0	0	2	16
Wetzikon	Rosinlistrasse 1/3, 5	2009	2011	2023	4 640	2	0	10	14	16
Wil	St. Gallerstrasse 53	2000	1966	2022	5 328	1	0	10	26	11
Winterthur	Eichenweg 10/12	1959	1959	2003	1 295	1	0	5	8	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 60	1959	1960	2003	1 025	1	0	3	3	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 61/63	1959	1961	2003	1 308	1	0	0	12	0
Winterthur	Gutstrasse 11/13	1963	1965	2010	2 198	1	25	12	0	0
Winterthur	Lindbergstrasse 20/22	1955	1955	1998	2 020	1	3	3	9	6
Winterthur	Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002	1 681	1	0	0	16	6
Winterthur	Mooswiesenweg 23	2023	1959	2003	1 423	1	0	6	6	6
Winterthur	Mooswiesenweg 46/48	1959	1961	2003	2 043	1	0	0	7	5
Winterthur	Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001	1 041	1	1	5	6	5
Yverdon-les-Bains	Chemin de Sous-Bois 10	2021	1970	2017	3 035	1	40	5	6	0
Zug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004	-	2 498	2	0	6	13	17
Zug	Baarerstrasse 147	2005	2007	-	924	1	0	0	8	8
Zug	Eschenring 11	1999	2000	-	955	1	0	0	1	9

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Woh- nungen m ²	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
0	32	2 574	0	0	39	10 598 060	8 564 000	12 934 000	4.2%	294 100
0	64	4 094	0	0	45	9 508 645	16 144 900	19 376 000	1.4%	440 157
1	29	2 493	103	0	49	13 208 608	13 165 000	20 346 000	3.6%	350 953
6	26	2 180	0	0	31	7 487 949	8 531 269	13 776 480	0.2%	260 233
0	38	2 910	69	0	43	14 797 996	11 809 366	24 699 000	0.1%	409 972
3	34	3 230	0	0	59	17 936 869	12 259 000	19 604 552	0.0%	426 548
0	23	1 262	214	0	17	3 903 482	6 269 152	7 997 143	0.2%	196 083
0	16	260	240	0	16	5 048 901	2 902 405	5 379 809	3.2%	93 237
0	30	2 510	0	0	34	10 498 938	8 443 200	13 124 000	3.1%	285 590
0	36	2 282	0	0	16	5 061 933	8 300 920	12 473 000	1.7%	257 512
0	48	2 449	0	0	34	10 903 475	9 935 408	18 705 612	5.3%	293 462
19	26	3 306	0	0	43	9 487 191	13 938 375	20 451 155	2.2%	362 997
0	56	3 919	0	0	61	13 846 080	13 448 900	24 895 561	1.1%	486 433
3	92	6 733	0	0	106	27 451 242	24 387 500	46 437 444	0.3%	830 864
0	30	2 060	0	0	26	12 815 940	6 340 200	14 352 298	2.4%	273 505
4	96	7 346	0	0	74	17 408 547	22 104 200	39 974 768	0.3%	789 825
0	40	3 538	227	154	78	17 071 611	16 620 912	20 364 000	-0.7%	477 712
0	21	2 424	0	0	38	14 736 989	10 344 234	21 826 834	0.6%	364 206
0	44	2 963	0	0	29	6 629 513	8 753 762	12 416 000	0.0%	333 868
0	32	3 584	0	0	62	18 148 028	10 488 927	24 354 438	0.4%	458 639
0	24	1 768	0	0	8	5 054 099	5 650 000	10 034 826	0.0%	201 832
0	66	4 422	0	0	56	9 858 399	14 376 000	20 406 144	0.1%	500 229
4	41	4 592	271	174	70	18 169 364	19 588 900	20 981 000	3.4%	468 115
0	46	2 881	0	0	23	13 188 203	10 501 800	17 028 076	7.7%	322 296
0	52	3 288	0	0	59	8 553 168	15 696 361	25 344 055	3.6%	429 845
4	23	1 661	0	0	11	4 667 328	7 300 000	8 788 179	0.0%	197 237
3	24	2 551	0	0	35	9 545 994	10 806 000	10 827 714	1.7%	267 985
0	25	1 657	0	0	12	6 405 670	6 338 920	12 646 133	0.0%	205 789
0	21	1 462	0	0	22	2 964 874	5 526 256	7 292 987	0.0%	163 145
0	31	2 736	519	0	66	17 166 307	14 522 604	26 711 496	0.1%	488 825
1	22	1 527	130	0	0	7 054 505	6 489 850	8 728 000	9.1%	173 702
0	44	3 092	0	76	29	6 895 868	12 149 670	21 652 000	1.0%	391 520
0	18	1 814	0	0	19	7 858 437	7 862 752	11 736 552	0.2%	237 542
0	40	3 570	32	0	48	18 289 375	12 421 454	24 204 552	0.6%	458 858
0	47	3 486	0	100	56	17 261 816	13 467 300	16 109 000	3.4%	371 950
1	17	1 163	0	0	12	2 674 251	4 144 659	8 053 924	0.0%	153 460
0	9	630	0	0	4	1 431 846	2 670 244	4 284 000	0.0%	77 684
0	12	780	0	0	4	1 704 380	3 633 854	5 208 808	0.0%	102 316
0	37	1 517	0	0	22	4 800 220	6 083 501	15 805 552	0.0%	260 003
0	21	1 198	0	0	8	3 061 283	5 073 464	8 182 111	0.3%	164 092
0	22	1 526	0	0	30	3 617 452	7 377 872	11 618 000	0.5%	206 889
0	18	1 152	0	0	9	7 033 387	4 191 076	7 558 879	0.0%	144 803
0	12	876	0	0	12	1 858 450	3 320 390	6 299 883	0.3%	116 699
0	17	1 101	0	100	11	2 205 583	4 597 464	7 244 369	0.0%	152 967
0	51	1 707	0	0	28	14 951 870	9 494 822	15 071 485	0.1%	274 637
3	39	3 923	0	0	50	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.6%	600 621
2	18	2 162	598	0	48	14 974 305	11 647 508	28 867 872	0.2%	463 370
5	15	1 823	0	0	15	6 624 782	6 137 862	15 843 776	0.0%	247 235

		Er- werbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zim- mer	2 und 2 ½ Zim- mer	3 und 3 ½ Zim- mer	4 und 4 ½ Zim- mer
Zürich	Benedikt-Fontana-Weg 6, 8, 10/12	1958	1958	2000	3 262	3	2	5	10	6
Zürich	Birchstrasse 133/135	1998	1998	-	790	1	0	4	11	4
Zürich	Bombachstrasse 4, 4a-h, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950 2021	2003	4 092	4	0	10	17	3
Zürich	Edenstrasse 5	2002	2001	-	515	1	0	8	4	0
Zürich	Freigutstrasse 24	2019	1882	2015	277	1	1	0	0	1
Zürich	Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000	-	2 402	2	1	7	2	5
Zürich	Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142-144	1955	1952	2004	2 491	3	0	0	10	5
Zürich	Hinterbergstrasse 104-106	2006	2006	-	2 095	2	0	2	3	3
Zürich	Hinterbergstrasse 108-110	1955	2017	-	1 948	2	0	8	2	2
Zürich	Luchswiesenstrasse 130/132	1956	1956	2000	2 236	1	0	8	0	16
Zürich	Luchswiesenstrasse 195/197	1959	1958	2000	1 016	1	0	0	16	0
Zürich	Nordstrasse 166-168	2020	1965	2017	837	2	13	6	1	0
Zürich	Regensdorferstrasse 65-69	1959	2024	-	2 669	3	1	13	9	7
Zürich	Schaffhauserstrasse 403/405	1963	1965	2005	770	1	12	20	0	0
Zürich	Wehntalerstrasse 588 a/b, 590 a/b, 592 a/b, 596 a/b	2003	1987	2015	2 933	4	0	0	28	29
Zürich	Witikonstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
Total²⁾					397 574	230	261	661	1 408	986

Davon im Baurecht

Zug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004		2 498	2	0	6	13	17
Total					2 498	2	0	6	13	17

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Basel	Missionsstrasse 60-62a/64-64a	2024	1972 1987	2014	3 470	4	4	0	0	1
Bern	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004	2025	-	2 646	1	0	0	0	0
Genf	Rue Neuve-du-Molard 10	2022	1894	2022	164	1	0	0	3	2
Regensdorf	Althardstrasse 10	2018	1982	-	7 714	1	0	0	0	0
Winterthur	Tössfeldstrasse 35, 37	2020	1992	2022	13 343	2	6	0	1	2
Zürich	Flüelastrasse 6-12	2022	1944 1974 1982	-	3 734	3	0	0	0	1
Zürich	Konradstrasse 20	1974	1894	1983	752	1	0	5	0	0
Zürich	Rämistrasse 28-30	2018	1837	2021	744	2	0	0	0	0
Total					32 567	15	10	5	4	6

Davon im Baurecht

Bern	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004	2025		2 646	1	0	0	0	0
Total					2 646	1	0	0	0	0

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Woh- nungen m ²	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
0	23	1 662	0	0	15	3 776 082	7 453 439	14 077 000	2.8%	218 100
0	19	1 407	0	0	16	6 082 827	5 741 024	13 816 230	0.2%	221 982
4	34	2 470	0	126	41	14 371 947	13 571 757	26 641 250	1.6%	430 630
0	12	793	148	0	15	5 233 602	5 143 122	9 803 405	0.0%	167 575
4	6	718	0	0	0	10 254 545	5 859 444	11 820 593	0.0%	162 329
8	23	2 192	197	0	31	11 402 726	13 467 318	22 591 000	0.1%	335 192
0	15	1 393	0	0	12	5 379 660	7 186 264	18 364 553	0.1%	260 785
3	11	1 407	0	0	36	8 806 294	8 626 048	21 547 903	3.8%	303 672
0	12	1 001	0	0	15	12 605 743	6 536 293	20 569 436	1.9%	264 767
0	24	1 576	0	0	15	3 845 086	6 461 967	14 994 151	0.5%	220 792
0	16	960	0	0	4	2 324 970	3 715 145	9 019 507	1.3%	142 062
0	20	655	78	0	13	16 336 690	4 446 478	17 466 552	0.0%	222 304
2	32	2 519	0	0	27	20 194 789	0	48 961 770	2.0%	635 832
0	32	1 683	326	0	31	7 095 795	10 704 148	22 359 484	1.3%	372 171
3	60	6 296	0	0	88	24 644 983	21 977 268	54 018 552	0.1%	871 008
0	21	1 089	0	0	17	7 862 619	6 638 458	17 599 552	0.0%	260 620
202	3 518	275 063	4 661	3 978	3 977	1 225 875 618	1 144 795 592	1 984 810 527	1.4%	36 827 322
3	39	3 923	0	0	50	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.6%	600 621
3	39	3 923	0	0	50	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.6%	600 621
0	5	416	5 231	0	109	44 908 355	29 974 000	46 246 000	2.7%	855 610
0	0	0	2 507	2 487	44	26 802 520	25 750 000	27 281 166	0.2%	593 371
0	5	316	327	0	2	34 254 569	8 319 000	33 165 000	0.7%	440 873
0	0	0	8 178	1 597	227	29 859 113	37 963 926	30 509 783	18.8%	701 580
0	9	633	4 590	2 265	309	61 862 826	47 073 452	55 503 773	5.4%	852 286
0	1	119	2 773	3 848	73	43 763 574	28 655 200	43 369 323	1.9%	786 644
0	5	378	1 203	0	1	8 075 762	7 488 345	18 813 727	2.0%	182 736
0	0	0	1 324	0	12	15 077 044	10 588 097	17 371 798	2.3%	278 947
0	25	1 863	26 133	10 196	777	264 603 764	195 812 020	272 260 570	5.3%	4 692 047
0	0	0	2 507	2 487	44	26 802 520	25 750 000	27 281 166	0.2%	593 371
0	0	0	2 507	2 487	44	26 802 520	25 750 000	27 281 166	0.2%	593 371

		Er- werbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zim- mer	2 und 2 ½ Zim- mer	3 und 3 ½ Zim- mer	4 und 4 ½ Zim- mer
GEMISCHTE BAUTEN										
Aarburg	Bahnhofstrasse 59/61, Güterstrasse 2	2016	2018	-	28 015	2	0	87	1	7
Adliswil	Kronenstrasse 3, Kilchbergstrasse 4-6b	2002	1984	2012	5 091	1	6	7	6	10
Birsfelden ²⁾	Hauptstrasse 84, 86, 88, Muttenerstrasse 2, Weidenweg 8, 8a, 10	2025	1988 1989 1969	2017	6 332	3	5	2	25	14
Muri AG	Aarauerstrasse 4/6/8/10	2013	2015	-	5 196	1	7	28	14	1
Wettingen	Landstrasse 85a/85b, 87, Stiegelenstrasse 18	2005	2006	-	2 747	3	0	1	14	25
Zürich	Nansenstrasse 4	1959	1959	2007	314	1	1	3	3	5
Zürich	Rennweg 15	1999	1377	2018	344	1	0	1	4	0
Zürich	Seefeldstrasse 96	1996	1952	2005	980	1	4	8	8	0
Total					49 019	13	23	137	75	62

²⁾Akquisition im September und Dezember 2025

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN										
Basel	Nauenstrasse 63/63A	2018	1931	-	1 021	1	0	0	0	1
Basel	Nauenstrasse 65	2021	1924	-	521	1	0	0	0	0
Bern	Wankdorfcity 3 / Entwicklungsprojekt	2004	-	-	31 113	0	0	0	0	0
Lausanne	Chemin de Bonne-Espérance 18/20	1960	1959	2007	1 734	2	0	0	0	0
Total					34 389	4	0	0	0	1

Davon im Baurecht

Bern	Wankdorfcity 3 / Entwicklungsprojekt	2004			31 113	0	0	0	0	0
Total					31 113	0	0	0	0	0

ZUSAMMENFASSUNG										
Wohnbauten					397 574	230	261	661	1 408	986
- davon im Baurecht					2 498	2	0	6	13	17
Kommerziell genutzte Liegenschaften					32 567	15	10	5	4	6
- davon im Baurecht					2 646	1	0	0	0	0
Gemischte Bauten					49 019	13	23	137	75	62
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten					34 389	4	0	0	0	1
- davon im Baurecht					31 113	0	0	0	0	0
Total					513 549	262	294	803	1 487	1 055

¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Woh- nungen m ²	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
0	95	6 096	1 266	73	169	41 269 845	35 873 000	39 028 578	1.3%	930 778
3	32	2 592	928	217	97	23 338 820	20 582 074	30 004 532	0.8%	608 240
2	48	4 483	1 259	1 254	138	36 913 086	22 362 000	36 913 086	15.8%	61 661
0	50	3 369	1 051	0	60	23 119 306	16 257 000	28 095 552	1.2%	593 722
2	42	3 928	1 113	0	75	31 646 205	23 256 000	32 500 554	-5.8%	775 897
0	12	806	241	0	12	3 354 382	5 105 100	11 459 241	5.5%	185 752
0	5	480	414	0	0	13 798 985	11 512 234	26 698 000	1.3%	381 739
1	21	1 446	280	160	15	8 903 126	9 264 586	20 771 369	0.0%	355 842
8	305	23 199	6 552	1 704	566	182 343 755	144 211 994	225 470 911	0.2%	3 893 631

0	1	103	1 991	107	14	15 936 336	10 481 000	16 677 409	12.8%	212 613
0	0	0	0	521	0	8 531 326	5 525 000	8 123 000	0.0%	60 000
0	0	0	0	0	0	90 612 356	50 253 700	79 535 405	15.2%	22 530
0	0	0	0	0	0	5 786 232	7 273 408	13 235 024	-4.0%	464 662
0	1	103	1 991	628	14	120 866 250	73 533 108	117 570 837	2.2%	759 805

0	0	0	0	0	0	90 612 356	50 253 700	79 535 405	15.2%	22 530
0	0	0	0	0	0	90 612 356	50 253 700	79 535 405	15.2%	22 530

202	3 518	275 063	4 661	3 978	3 977	1 225 875 618	1 144 795 592	1 984 810 527	1.4%	36 827 322
3	39	3 923	0	0	50	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.6%	600 621
0	25	1 863	26 133	10 196	777	264 603 764	195 812 020	272 260 570	5.3%	4 692 047
0	0	0	2 507	2 487	44	26 802 520	25 750 000	27 281 166	0.2%	593 371
8	305	23 199	6 552	1 704	566	182 343 755	144 211 994	225 470 911	0.2%	3 893 631
0	1	103	1 991	628	14	120 866 250	73 533 108	117 570 837	2.2%	759 805
0	0	0	0	0	0	90 612 356	50 253 700	79 535 405	15.2%	22 530
210	3 849	300 228	39 337	16 506	5 334	1 793 689 387	1 558 352 714	2 600 112 845	1.7%	46 172 804





IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

ImmoFonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

