

LIEGENSCHAFTENBESTAND
ZUM 31. DEZEMBER 2023













Liegenschaftsbestand





Liegenschaften im direkten Eigentum der Anlagegruppe Realstone Wohnimmobilien Schweiz (RIRS).

Die Daten zur Kohlenstoffintensität (CO₂) [kg/m²/Jahr] und zur Energieintensität (EI) [kWh/m²/Jahr] werden für ein ganzes Jahr erhoben und sind daher nicht für Liegenschaften verfügbar, die im Berichtsjahr erworben wurden. Sie werden von Signa-Terre SA nach der Berechnungsmethode SIA 380:2015 gestellt und nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

AARGAU		Kennzahlen des Kantons	
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 47/3'695 m²	Mieteinnahmen 699'367 CHF	Verhältnis MS/VW 3.98 %
	 Gewerbeflächen 270 m²	Mieterspiegel MS 708'528 CHF Gestehungskosten GK 18'255'020 CHF Verkehrswert VW 17'786'000 CHF	Verhältnis MS/GK 3.88 % Leerstand Berichtsperiode 0.85 % Leerstand Dezember 2023 0.20 %

BUCHS		Lochweg 14, 14a	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 244'731 CHF	Verhältnis MS/VW 3.85 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 16/1'376 m²	Mieterspiegel MS 247'632 CHF Gestehungskosten GK 6'556'916 CHF Verkehrswert VW 6'427'000 CHF	Verhältnis MS/GK 3.78 % Leerstand Berichtsperiode 0.75 % Leerstand Dezember 2023 0.00 %
 Gewerbeflächen - m²		 Heizung Gas	CO₂ B 15.00 EI B 68.00

KÜNTEN		Bellikonertarsse 2	
	 Typ Gemischte Bauten	Mieteinnahmen 77'760 CHF	Verhältnis MS/VW 4.71 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 3/431 m²	Mieterspiegel MS 77'760 CHF Gestehungskosten GK 1'688'944 CHF Verkehrswert VW 1'650'000 CHF	Verhältnis MS/GK 4.60 % Leerstand Berichtsperiode 0.00 % Leerstand Dezember 2023 0.00 %
 Gewerbeflächen 270 m²		 Heizung Heizöl	CO₂ B 25.00 EI B 84.00

OFTRINGEN		Irisweg 9, 11	
	 Typ Wohnbauten	Mieteinnahmen 236'896 CHF	Verhältnis MS/VW 4.27 %
	 Wohnungen (Anz./Fläche) 20/1'328 m²	Mieterspiegel MS 238'896 CHF Gestehungskosten GK 5'749'402 CHF Verkehrswert VW 5'589'000 CHF	Verhältnis MS/GK 4.16 % Leerstand Berichtsperiode 0.72 % Leerstand Dezember 2023 0.00 %
 Gewerbeflächen - m²		 Heizung Gas	CO₂ B 24.00 EI C 110.00



Typ
Wohnbauten



Wohnungen
(Anz./Fläche)
8/560 m²



Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
139'980 CHF

Mieterspiegel MS
144'240 CHF

Gestehungskosten GK
4'259'757 CHF

Verkehrswert VW
4'120'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.50 %


Verhältnis MS/GK
3.39 %

 Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
1.71 %

Leerstand Dezember 2023
1.00 %


 **C 31.00**


 **C 144.00**

BASEL-STADT

Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen
(Anz./Fläche)
21/1'084 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
170'065 CHF

Mieterspiegel MS
231'900 CHF

Gestehungskosten GK
8'595'889 CHF

Verkehrswert VW
8'122'000 CHF

Verhältnis MS/VW
2.86 %

Verhältnis MS/GK
2.70 %


Leerstand Berichtsperiode
10.87 %


Leerstand Dezember 2023
4.19 %


BASEL

Bruderholzstrasse 92



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
10/413 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
39'770 CHF

Mieterspiegel MS
100'200 CHF

Gestehungskosten GK
4'069'549 CHF

Verkehrswert VW
3'900'000 CHF

Verhältnis MS/VW
2.57 %

Verhältnis MS/GK
2.46 %

Leerstand Berichtsperiode
32.03 %


Leerstand Dezember 2023
8.38 %


 Heizung
Gas


BASEL

Ziegelhöfen 153



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
11/671 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
130'295 CHF

Mieterspiegel MS
131'700 CHF

Gestehungskosten GK
4'526'340 CHF

Verkehrswert VW
4'222'000 CHF


Verhältnis MS/VW
3.12 %

Verhältnis MS/GK
2.91 %

Leerstand Berichtsperiode
1.50 %

Leerstand Dezember 2023
1.00 %

 Heizung
Gas


 **CO₂ C 29.00**


 **EI B 97.00**

FREIBURG

Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen
(Anz./Fläche)
136/10'958 m²

 Gewerbeflächen
3'806 m²

Mieteinnahmen
2'633'293 CHF

Mieterspiegel MS
2'670'791 CHF

Gestehungskosten GK
61'406'765 CHF

Verkehrswert VW
60'843'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.39 %

Verhältnis MS/GK
4.35 %


Leerstand Berichtsperiode
1.99 %


Leerstand Dezember 2023
1.54 %


FREIBURG

Route du Mon-Repos 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 7, 7a



 Typ
Gemischte Bauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
50/3'787 m²

 Gewerbeflächen
3'551 m²

Mieteinnahmen
1'160'324 CHF

Mieterspiegel MS
1'166'119 CHF

Gestehungskosten GK
25'470'186 CHF


Verkehrswert VW
24'770'000 CHF


Verhältnis MS/VW
4.71 %


Verhältnis MS/GK
4.58 %


Leerstand Berichtsperiode
2.12 %

Leerstand Dezember 2023
1.11 %

 Heizung
Gas

 **CO₂ C 36.00**


 Photovoltaik-Leistung
83.64 kW


 **EI C 160.00**


GIVISIEZ

Route du Mont-Carmel 9, 11, 13, 15, 17



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
54/4'875 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
949'594 CHF

Mieterspiegel MS
976'056 CHF

Gestehungskosten GK
23'256'709 CHF


Verkehrswert VW
22'650'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.31 %


Verhältnis MS/GK
4.20 %

Leerstand Berichtsperiode
2.58 %

Leerstand Dezember 2023
2.93 %

 Heizung
Fernheizung

 **CO₂ A 9.00**


 Photovoltaik-Leistung
120.80 kW


 **EI B 80.00**


VILLARS-SUR-GLÂNE

Route de la Glâne 128, 130



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
32/2'296 m²

 Gewerbeflächen
255 m²

Mieteinnahmen
523'375 CHF

Mieterspiegel MS
528'616 CHF

Gestehungskosten GK
12'679'871 CHF

Verkehrswert VW
13'423'000 CHF


Verhältnis MS/VW
3.94 %

Verhältnis MS/GK
4.17 %

Leerstand Berichtsperiode
0.63 %

Leerstand Dezember 2023
0.00 %

 Heizung
Gas


 **CO₂ B 26.00**


 **EI C 114.00**

GENÈVE

Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen
(Anz./Fläche)
261/15'452 m²

 Gewerbeflächen
2'609 m²

Mieteinnahmen
4'381'248 CHF

Mieterspiegel MS
4'891'284 CHF

Gestehungskosten GK
128'560'163 CHF

Verkehrswert VW
132'755'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.68 %

Verhältnis MS/GK
3.80 %


Leerstand Berichtsperiode
0.55 %


Leerstand Dezember 2023
0.27 %


GENÈVE

Avenue d'Aire 56



 Typ
Gemischte Bauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
30/1'759 m²

 Gewerbeflächen
2'041 m²

Mieteinnahmen
697'369 CHF

Mieterspiegel MS
701'736 CHF

Gestehungskosten GK
19'727'759 CHF

Verkehrswert VW
19'420'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.61 %

Verhältnis MS/GK
3.56 %

Leerstand Berichtsperiode
0.26 %

Leerstand Dezember 2023
0.21 %

 Heizung
Heizöl


CO₂ D 49.00


EI D 169.00


LANCY

Chemin des Fraisières 13



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
28/1'898 m²

 Gewerbeflächen
55 m²

Mieteinnahmen
114'033 CHF

Mieterspiegel MS
563'796 CHF

Gestehungskosten GK
14'754'216 CHF

Verkehrswert VW
16'375'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.44 %

Verhältnis MS/GK
3.82 %

Leerstand Berichtsperiode
2.50 %


Leerstand Dezember 2023
2.08 %


 Heizung
Heizöl


MEYRIN

Allée des Petites Fugues 2, 4, 6, 8



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
30/1'964 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
640'628 CHF

Mieterspiegel MS
644'568 CHF

Gestehungskosten GK
16'744'337 CHF

Verkehrswert VW
16'630'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.88 %


Verhältnis MS/GK
3.85 %

Leerstand Berichtsperiode
0.21 %

Leerstand Dezember 2023
0.00 %

 Heizung
Heizöl

CO₂ D 47.00


 Photovoltaik-Leistung
99.63 kW


EI C 161.00


MEYRIN

Chemin du Vieux-Bureau 104, 106



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
28/1'850 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
518'039 CHF

Mieterspiegel MS
521'724 CHF

Gestehungskosten GK
13'179'893 CHF


Verkehrswert VW
14'050'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.71 %

Verhältnis MS/GK
3.96 %

Leerstand Berichtsperiode
0.32 %

Leerstand Dezember 2023
0.00 %

 Heizung
Gas


CO₂ C 31.00


EI C 137.00


ONEX

Chemin de la Traille 3, 19, 23, 27, 29, 31, 33



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
63/3'867 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
1'038'522 CHF

Mieterspiegel MS
1'065'024 CHF

Gestehungskosten GK
28'778'902 CHF


Verkehrswert VW
30'140'000 CHF


Verhältnis MS/VW
3.53 %


Verhältnis MS/GK
3.70 %

Leerstand Berichtsperiode
1.20 %

Leerstand Dezember 2023
0.00 %

 Heizung
Fernheizung


 **CO₂ B 13.00**


 **EI C 120.00**


VERNIER

Avenue Louis-Casaï 41



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
28/1'467 m²

 Gewerbeflächen
119 m²

Mieteinnahmen
483'961 CHF

Mieterspiegel MS
485'076 CHF

Gestehungskosten GK
12'496'587 CHF


Verkehrswert VW
12'310'000 CHF


Verhältnis MS/VW
3.94 %


Verhältnis MS/GK
3.88 %

Leerstand Berichtsperiode
0.14 %

Leerstand Dezember 2023
0.00 %

 Heizung
Fernheizung


 **CO₂ B 14.00**


 **EI C 127.00**


VERNIER

Route de l'Usine à Gaz 2, 4



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
(Anz./Fläche)
54/2'647 m²

 Gewerbeflächen
394 m²

Mieteinnahmen
888'696 CHF

Mieterspiegel MS
909'360 CHF

Gestehungskosten GK
22'878'469 CHF


Verkehrswert VW
23'830'000 CHF


Verhältnis MS/VW
3.82 %

Verhältnis MS/GK
3.97 %

Leerstand Berichtsperiode
0.34 %

Leerstand Dezember 2023
0.00 %

 Heizung
Fernheizung


 **CO₂ B 19.00**


 **EI D 179.00**

WAADT

Kennzahlen des Kantons



 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
141/8'980 m²

 Gewerbeflächen
1'130 m²

Mieteinnahmen
1'648'405 CHF

Mieterspiegel MS
2'223'868 CHF

Gestehungskosten GK
55'846'513 CHF

Verkehrswert VW
55'474'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.01 %

Verhältnis MS/GK
3.98 %


Leerstand Berichtsperiode
1.62 %


Leerstand Dezember 2023
3.19 %


ETAGNIÈRES

Rue des Crêts 3



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
21/897 m²

 Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
35'874 CHF

Mieterspiegel MS
288'189 CHF

Gestehungskosten GK
7'131'312 CHF


Verkehrswert VW
7'035'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.10 %

Verhältnis MS/GK
4.04 %

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %


Leerstand Dezember 2023
0.00 %


 Heizung
Gas


MONTREUX

Route de Brent 27, 29, 31



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
17/1'071 m²

 Gewerbeflächen
15 m²

Mieteinnahmen
291'653 CHF

Mieterspiegel MS
297'888 CHF

Gestehungskosten GK
7'452'741 CHF

Verkehrswert VW
7'262'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.10 %

Verhältnis MS/GK
4.00 %

Leerstand Berichtsperiode
1.26 %

Leerstand Dezember 2023
5.18 %

 Heizung
Heizöl


 **F 75.00**

 **E 254.00**

MONTREUX

Rue Gambetta 22



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
27/1'884 m²

 Gewerbeflächen
202 m²

Mieteinnahmen
197'479 CHF

Mieterspiegel MS
440'336 CHF

Gestehungskosten GK
11'044'790 CHF

Verkehrswert VW
11'249'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.91 %

Verhältnis MS/GK
3.99 %

Leerstand Berichtsperiode
8.71 %


Leerstand Dezember 2023
11.52 %


 Heizung
Gas


PAYERNE

Rue de Lausanne 17, 19, 21



 Typ
Wohnbauten

 Wohnungen
 (Anz./Fläche)
32/2'060 m²

 Gewerbeflächen
449 m²

Mieteinnahmen
387'445 CHF

Mieterspiegel MS
401'424 CHF

Gestehungskosten GK
9'349'764 CHF

Verkehrswert VW
9'455'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.25 %

Verhältnis MS/GK
4.29 %

Leerstand Berichtsperiode
1.08 %

Leerstand Dezember 2023
2.30 %

 Heizung
Gas

VEVEY

Avenue de Corsier 5 et 7, Rue des Moulins 25



Typ
Gemischte Bauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/1'437 m²

Gewerbeflächen
464 m²

Mieteinnahmen
437'414 CHF

Mieterspiegel MS
437'784 CHF

Gestehungskosten GK
11'011'524 CHF

Verkehrswert VW
10'869'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.03 %

Verhältnis MS/GK
3.98 %

Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.09 %

Leerstand Dezember 2023
0.00 %

YVERDON-LES-BAINS

Rue des Philosophes 20A



Typ
Wohnbauten

Wohnungen
(Anz./Fläche)
26/1'631 m²

Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
298'540 CHF

Mieterspiegel MS
358'247 CHF

Gestehungskosten GK
9'856'382 CHF

Verkehrswert VW
9'604'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.73 %

Verhältnis MS/GK
3.63 %

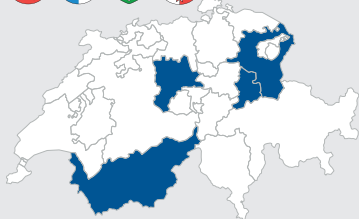
Heizung
Gas

Leerstand Berichtsperiode
0.00 %

Leerstand Dezember 2023
0.00 %

ANDERE KANTONEN

Kennzahlen der anderen Kantone



Wohnungen (Anz./Fläche)
86/6'311 m²
Gewerbeflächen
332 m²

Mieteinnahmen
1'161'092 CHF
Verkehrswert VW
1'197'038 CHF
Mieterspiegel MS
30'123'793 CHF
Einstandspreis EP
30'775'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.89 %
Verhältnis MS/EP
3.97 %
Leerstand Berichtsperiode
2.46 %
Leerstand Dezember 2023
1.57 %

GLARIS (GL)

Aldergut 5, 7



Typ
Wohnbauten
Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/1'306 m²
Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
214'498 CHF
Mieterspiegel MS
222'948 CHF
Gestehungskosten GK
5'017'815 CHF
Verkehrswert VW
5'030'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.43 %
Verhältnis MS/GK
4.44 %
Leerstand Berichtsperiode
3.79 %
Leerstand Dezember 2023
6.62 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ B 22.00

EI B 100.00

EMMENBRÜCKE (LU)

Haldenstrasse 21, 23, 25



Typ
Wohnbauten
Wohnungen
(Anz./Fläche)
36/2'217 m²
Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
428'856 CHF
Mieterspiegel MS
439'320 CHF
Gestehungskosten GK
13'229'826 CHF
Verkehrswert VW
13'120'000 CHF

Verhältnis MS/VW
3.35 %
Verhältnis MS/GK
3.32 %
Leerstand Berichtsperiode
1.54 %
Leerstand Dezember 2023
0.00 %

Heizung
Gas

CO₂ B 30.00

EI C 136.00

ST. GALLEN (SG)

Langgasse 2, Rosenheimstrasse 1



Typ
Wohnbauten
Wohnungen
(Anz./Fläche)
16/1'393 m²
Gewerbeflächen
332 m²

Mieteinnahmen
270'149 CHF
Mieterspiegel MS
276'134 CHF
Gestehungskosten GK
6'318'439 CHF
Verkehrswert VW
6'393'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.32 %
Verhältnis MS/GK
4.37 %
Leerstand Berichtsperiode
2.04 %
Leerstand Dezember 2023
0.43 %

Heizung
Fernheizung

CO₂ A 8.00

EI B 73.00

MARTIGNY (VS)

Rue de la Prarie 5, 14, 16



Typ
Wohnbauten
Wohnungen
(Anz./Fläche)
18/1'395 m²
Gewerbeflächen
- m²

Mieteinnahmen
247'589 CHF
Mieterspiegel MS
258'636 CHF
Gestehungskosten GK
5'557'713 CHF
Verkehrswert VW
6'232'000 CHF

Verhältnis MS/VW
4.15 %
Verhältnis MS/GK
4.65 %
Leerstand Berichtsperiode
3.34 %
Leerstand Dezember 2023
1.11 %

Heizung
Gaz / Mazout

CO₂ C 28.00

EI C 106.00

01	Einleitung	
	Präsentation	04
	Mitteilung der Fondsleitung	05
	Der Fonds in Kürze	06
	Kennzahlen	07
	Organisation	08
	Fondsstrategie	09
	Lage am Immobilienmarkt	09
02	Nachhaltigkeit	
	Einhaltung, Kontrolle und Benchmark	12
	ESG-Aktionsplan	13
	Umweltrelevante Kennzahlen	14
	Pfad zur Reduzierung der CO ₂ -Emissionen	15
	Die Energiewende beschleunigen: eine auf 10 Jahre angelegte Strategie	16
03	Immobilienbestand	
	Neue Erwerbe	19
	Geliefertes Projekt	20
	Laufende Bau- und Renovierungsprojekte	21
	Perspektiven	23
04	Bericht zum Geschäftsjahr	
	Fondsvermögen	25
	Ergebnis des Geschäftsjahres	26
05	Jahresrechnungen und wichtige Hinweise	
	Vermögensrechnung	28
	Erfolgsrechnung	29
	Hypotheken und andere Verbindlichkeiten	30
	Vertragliche Zahlungsverpflichtungen	31
	Verzeichnis der Immobiliengesellschaften	31
	Vergütungssätze	32
	Dividendenausschüttung	32
	Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwerts (NAV)	33
	Angaben von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung für die Geschäfte	34
	Käufe und Verkäufe im Geschäftsjahr	35
	Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	35
06	Liegenschaften	
	Zusammensetzung des Bestands	37
	Liegenschaftenbestand	38
07	Bericht der Prüfstelle	
	Bericht der Prüfstelle	65
08	Rechtliche Hinweise	
	Impressum	68
	Disclaimer	68