

27

assetimmo



27. Jahresbericht
2025/26

Vorwort des Präsidenten und des Vorsitzenden der Geschäftsleitung



Das Geschäftsjahr war geprägt von unserem 50-Jahr-Jubiläum, dem Bezug der neuen Büroräumlichkeiten und einem anspruchsvollen Marktumfeld. So haben die sinkenden Zinsen die Immobilienmärkte stabilisiert und die Bautätigkeit sowie den Transaktionsmarkt belebt. Das Bauvolumen bleibt jedoch zu gering, um den strukturellen Wohnungsmangel spürbar zu lindern. So verharren die Leerstände insgesamt auf sehr tiefem Niveau, während sich das Mietwachstum abschwächte. Institutionelle Schweizer Immobilienbesitzer finden daher im Wohnbereich weiterhin ein positives Investitionsumfeld vor. Im Geschäftsflächenmarkt nimmt das Angebot an Büroflächen weiter zu, während das Beschäftigungswachstum stagniert, was insgesamt zu einem moderaten Mietdruck führt. Im Detailhandel belastet der wachsende Onlinehandel die Nachfrage nach Verkaufsflächen, sodass die Mieten weiter sinken, wobei zentrale, hochfrequentierte Lagen sich als widerstandsfähig erweisen.

Angesichts globaler Turbulenzen sind die langfristigen Zinsen in der Schweiz mit knapp über 0% wohltuend stabil. Im Juni 2025 hat die SNB den Leitzins letztmals um 0.25% auf 0% gesenkt. Das Transaktionsvolumen in der Schweiz hat deutlich angezogen und ein Mehrjahreshoch erreicht. Gemäss MSCI verzeichnete der Gesamtmarkt 2025 eine Wertänderungsrendite von +2.2%; zusammen mit der stabilen Nettocashflowrendite von 3.2% ergab sich damit ein Total Return von 5.4%, was leicht über dem langfristigen Durchschnitt liegt.

assetimmo hat wiederum ein erfolgreiches Geschäftsjahr hinter sich. Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) erzielte eine Anlagerendite von 5.23%, wobei die Wertänderungsrendite +2.12% betrug. Für die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) lagen diese Werte bei 3.63% und +0.57%. Die Anlagegruppe W ist trotz einer Portfoliobereinigung von neun

Liegenschaften und ohne Zukäufe leicht gewachsen. Ebenso ist die Anlagegruppe G wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt und profitiert bereits vom Entwicklungsprojekt «Montagne 136» in Chêne-Bougeries, das im Frühling 2027 bezugsbereit sein wird.

Der Stiftungsrat hat auch in diesem Jahr beschlossen, den Anlegern beider Anlagegruppen Ende Juni 2026 die kommissionsfreie Wiederanlage der Ausschüttung anzubieten. Die Mittel dienen der Realisierung von Instandsetzungsprojekten und Ersatzneubauten sowie dem Ankauf selektiv ausgewählter Liegenschaften. So konnte assetimmo in Buchs ZH bspw. ein Studienauftrag abschliessen und in verschiedenen Gemeinden im Kanton Zürich Baugesuche einreichen und eine Baubewilligung erwirken. Die Entwicklung des Gebäudeparks sowie der Ersatz von fossilen Heizungen schreitet somit stetig und unter Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte voran.

assetimmo ist Unterzeichnerin der UN PRI sowie Mitglied bei SSF und verfolgt mit einem aktiven Ansatz das Ziel, die CO₂-Emissionen im Betrieb bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren. Hierbei setzen wir auf die Verbrauchsmessung und haben die Installation des Messkonzeptes in den Liegenschaften der Anlagegruppe W im letzten Geschäftsjahr weitgehend abgeschlossen. Mit der Erarbeitung eines Energie-Reportings nach der REIDA-Methodik wird assetimmo 2026 zum dritten Mal Zahlen liefern, die auf Verbrauchswerten beruhen.

Unser Dank gilt den Mitarbeitenden für ihren beeindruckenden Einsatz und den Anlegern für ihr grosses Vertrauen in unser Unternehmen.

Zürich, im Mai 2026

Dominik Weber
Präsident des
Stiftungsrates

Christian Germann
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Inhalt



Bericht der Geschäftsleitung	6
Übersicht zu den beiden Anlagegruppen	10
Nachhaltigkeit	12
Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)	20
Jahresbericht	22
Verzeichnis der Anlagen	32
Jahresrechnung	40
Beschluss über die Ertragsverwendung	43
Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)	44
Jahresbericht	46
Verzeichnis der Anlagen	54
Jahresrechnung	58
Beschluss über die Ertragsverwendung	61
Verwaltung der Stiftung	62
Jahresrechnung Stammvermögen	64
Kommentar zur Jahresrechnung des Stammvermögens	65
Antrag an die Anlegerversammlung	66
Anhang zur Jahresrechnung	68
Bericht Schätzungsexperte und Revisionsstelle	84
Impressum	90

Bericht der Geschäftsleitung

Generelles Marktumfeld

Die internationalen Märkte im Geschäftsjahr 2025/26 waren erneut von hoher Unsicherheit, geopolitischen Spannungen sowie strukturellen Herausforderungen geprägt. Die anhaltenden Konflikte – insbesondere der Krieg im Nahen Osten und die damit verbundenen Störungen rund um die Strasse von Hormus – belasteten die globalen Lieferketten.

Die Energiepreise verzeichneten in der ersten Hälfte des Geschäftsjahres weltweit einen leichten Rückgang, was unter anderem die Schweizer Strompreise für das Jahr 2026 um rund 4% sinken liess. Mit Blick auf die aktuell angespannte Situation am Gas- und Rohölmarkt als Folge der Ukraine- und Iran-Konflikte ist allerdings mit hoher Preisvolatilität und möglichen Rohstoffengpässen zu rechnen.

Die Inflation, die seit dem Hoch von 2022 kontinuierlich sank, setzte im Geschäftsjahr 2025/26 den Rückgang fort. Im Euroraum lag sie zu Beginn des Jahres 2026 bei 1.7% gegenüber 2.5% im Vorjahr und in den USA bei rund 2.4% gegenüber 2.8% bis 3.0%. In der Schweiz betrug die Inflation zu Jahresbeginn 2026 0.1% und verblieb damit auf historisch tiefem Niveau, was unter anderem auf den starken Franken zurückzuführen ist. Deutlich höher blieb hingegen die Inflation bei den Wohnungsmieten. Ohne den anhaltenden Mietpreisanstieg wäre die Inflation negativ und würde im Jahresvergleich bei -0.3% liegen.

Nach Jahren höherer Zinsen nahmen die Notenbanken in den USA, Europa und in der Schweiz mehrere Zinssenkungen vor. Die Fed senkte die Zinsen im Dezember 2025 auf das Zielband von 3.5% bis 3.75%. Mit weiteren Zinssenkungen ist wegen des anhaltenden Iran-Konflikts nicht zu rechnen. Ökonomen gehen vielmehr davon aus, dass der Konflikt wieder zu steigender Inflation führen könnte, was perspektivisch erneute Leitzinserhöhungen zur Folge haben könnte.

Auch die Europäische Zentralbank hat die Zinsen im vergangenen Geschäftsjahr weiter reduziert. Der Einlagezins beträgt aktuell 2.0% und der Hauptrefinanzierungssatz 2.15%. Die Schweizerische Nationalbank hat den Zinssatz im Juni 2025 wieder auf null

gesenkt. Experten zufolge dürfte die SNB diesen Kurs aufgrund der noch sehr tiefen Inflation fortführen. Negative Zinssätze sind mit den inflationstreibenden Energiepreisen mittlerweile eher unwahrscheinlich.

Der Euroraum hat im Jahr 2025 ein moderates BIP-Wachstum von 1.5% verzeichnet und damit die Erwartungen der Europäischen Kommission von 1.3% leicht übertroffen. Es wurde durch einen robusten Privatkonsum, niedrige Kreditkosten, hohe Investitionen in die Verteidigung und einen Anstieg der Exporte in die USA begünstigt. Mit Blick auf das Jahr 2026 erwarten sowohl die Europäische Kommission als auch die EZB, dass sich das Wirtschaftswachstum als Folge anhaltender geopolitischer Spannungen auf 1.2% senkt, bevor es 2027 leicht auf 1.4% steigen dürfte.

In den USA fiel das Wachstum mit 2.2% niedriger aus als im Vorjahr (2.8%), bewegt sich aber auf robustem Niveau. In der Schweiz legte das BIP 2025 um 1.4% zu und übertraf damit die Konjunktorentwicklung des Vorjahres leicht (1.2%), blieb aber hinter dem historischen Durchschnitt (1.8% seit 1981) zurück. Das anhaltend unsichere geopolitische Umfeld und die erratische Handelspolitik der USA verlangsamten die Konjunktur der exportorientierten Schweizer Wirtschaft. Für das Jahr 2026 rechnen Ökonomen weiterhin mit einer unsicheren geopolitischen Lage und erwarten ein moderates BIP-Wachstum von 1.1%. Für 2027 sind die Prognosen wieder optimistischer; das Wachstum der Schweizer Wirtschaft dürfte sich bei 1.7% stabilisieren. Die Unsicherheit bleibt allerdings gross.

Dieser leichte Konjunkturabschwung spiegelte sich am Arbeitsmarkt wider: Die Arbeitslosenquote betrug im Februar 2026 rund 3.2%, nachdem sie im vergangenen Jahr von 2.2% auf 2.9% angestiegen ist. Gleichzeitig stieg die Zahl der registrierten Arbeitslosen gegenüber dem Vorjahr um 11.5%. Anfang 2026 waren bei den Regionalen Arbeitsvermittlungszentren 48145 offene Stellen, aber 235556 Stellensuchende gemeldet. Mit Blick auf die Fortschritte in der Entwicklung der Künstlichen Intelligenz sowie der weiterhin schwachen Konjunktur dürfte die Zahl der Arbeitsplätze weiter unter Druck bleiben. Das SECO rechnet für das Jahr 2026 daher mit einer anhaltend hohen durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 3.1%.

Blick auf die Immobilienmärkte

Die in der zweiten Jahreshälfte 2024 eingeleitete Zinswende setzte sich im Geschäftsjahr 2025/26 fort und trug zur weiteren Stabilisierung der internationalen Immobilienmärkte bei. Die tieferen Finanzierungskosten führten zu einer leichten Erholung der Bautätigkeit. Der Transaktionsmarkt erreichte im Vergleich zu den Vorjahren einen neuen Höchststand. Trotzdem bewegte sich die Bautätigkeit im historischen Vergleich auf unterdurchschnittlichem Niveau – das reicht nicht aus, um den strukturellen Angebotsmangel im Wohnungsmarkt spürbar zu entschärfen.

Die Zuwanderung von Arbeitskräften hat sich durch die Abkühlung des Arbeitsmarktes leicht verlangsamt, konzentriert sich aber überproportional auf die städtischen Zentren, womit deren strukturelle Angebotsknappheit bei Mietwohnungen weiter anhält. In der Stadt Zürich ist die Leerstandsquote zwar auf sehr tiefem Niveau leicht angestiegen, bleibt aber mit 0.1% deutlich unter dem langjährigen historischen Durchschnitt. In den Städten Bern, Lausanne und Genf haben sich die Leerstandsquoten gegenüber dem Vorjahr kaum verändert und liegen weiterhin zwischen 0.4% und 0.7%. Einzig in Basel ist sie leicht gestiegen, von 0.9% auf 1.1%. Schweizweit ist die Leerstandsquote minimal von 1.4% im Vorjahr auf 1.3% gesunken.

Auch die Erholung der Bautätigkeit setzt sich weiter fort. Nach einem Plus von nahezu 10% im Jahr 2024 ist die Zahl der bewilligten Neubau-Wohnungen 2025 nochmals um 5.0% gestiegen. Diese Entwicklung spiegelt sich bereits in der Bautätigkeit wider: Der Hochbau im Bauindex Schweiz (SBV) verzeichnete im 1. Quartal 2026 eine Zunahme von 2.5% im Jahresvergleich, besonders ausgeprägt war der Anstieg im Wohnungsbau mit einem Jahreszuwachs von 6.0%. Dies dürfte 2026 zu einem spürbaren Anstieg bei den Fertigstellungen von Wohnungen führen. Allerdings bleibt fraglich, ob die Trendwende hin zu einer beschleunigten Bautätigkeit anhalten wird. 2025 nahm die Projektierung neuer Wohneinheiten gemäss Baugesuchen bereits wieder um rund 6% ab, was neben der wirtschaftlichen Unsicherheit auch auf die hohen Baukosten und Finanzierungsschwierigkeiten durch Basel III zurückzuführen ist.

Die Angebotsmieten stiegen 2024 so stark wie seit zwei Jahrzehnten nicht mehr. 2025 hat sich diese Dynamik deutlich abgekühlt: Im Gesamtjahr legten die Mieten nur noch um 1.3% zu, im zweiten Halbjahr praktisch gar nicht mehr (+0.2%). Für 2026 erwartet Wüest Partner einen moderaten Anstieg von 0.7%. Anders ist das Bild beim Wohneigentum: Der Preisauftrieb hat 2025 weiter zugenommen. Eigentumswohnungen verteuerten sich Ende 2025 im Vorjahresvergleich um 4.5%, Einfamilienhäuser um 5.3%. Für 2026 werden Anstiege von 2.8% respektive 3.1% prognostiziert.

In den fünf grössten Büromärkten der Schweiz – Zürich, Genf, Bern, Basel und Lausanne – erhöhte sich das Angebot an verfügbaren Flächen nach einem Anstieg von 9% im Jahr 2024 erneut und stieg 2025 um weitere 4%. Gleichzeitig stagniert das Beschäftigungswachstum in den Bürobranchen. Während die Angebotsmieten für Büroflächen im 4. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahresquartal um 1.9% gestiegen sind, wird für das laufende Jahr ein moderater Rückgang der Büromieten von durchschnittlich 0.6% erwartet. Dabei zeigen sich jedoch deutliche regionale Unterschiede: In Städten wie Zürich und Genf dürften sich die jüngsten Preisanstiege fortsetzen, in Agglomerationsgemeinden und Stadtrandlagen ist der Ausblick jedoch deutlich verhaltener.

Der Onlinehandel entwickelt sich dynamischer als der stationäre Detailhandel und bleibt dessen zentrale Herausforderung. Das wirkt sich auch auf die Mieten aus, die eine leicht rückläufige Entwicklung zeigen und im Jahresverlauf 2025 um 1% abnahmen. 2026 dürften sich die Mieten für Verkaufsflächen um weitere 1.5% reduzieren. Allerdings bestehen auch hier erhebliche regionale Unterschiede. Verkaufsflächen an zentralen Lagen mit hoher Passantenfrequenz dürften sich weiterhin stabil bis positiv entwickeln, während insbesondere für peripher gelegene Flächen im Non-Food-Bereich eine Abwärtstendenz besteht.

Das tiefe Zinsumfeld wirkt sich positiv auf den Renditeimmobilienmarkt aus, wie MSCI und Wüest Partner mit ihrem «Switzerland Annual Property Index 2025» für direkte Immobilieninvestitionen aufzeigen. Mit Ausnahme der Industrie- und Lagerliegenschaften verzeichneten alle Nutzungsarten eine positive Wertänderung. Während der Gesamtindex mit einer

Anlagerendite von 5.4% marginal über dem 10-jährigen Durchschnitt liegt, ebenso wie die Wohnnutzung, zeigen die Hotel- und Verkaufsnutzung im Langfristvergleich deutlich bessere Ergebnisse. Die Nettocashflow-Rendite über alle Liegenschaften bleibt mit 3.2% stabil, die Wertänderungsrendite beträgt 2.2%. Für die Wohnnutzung liegen diese Werte bei 2.9% und 3.2%, was zu einer Anlagerendite von 6.2% führt. Die Büro- und Verkaufssegmente erreichten Anlagerenditen von 4.3% respektive 4.9%, mit moderateren Wertänderungen von 0.7% und 1.6%.

Wir bei assetimmo gehen weiterhin davon aus, dass die strukturelle Angebotsknappheit am Wohnungsmarkt sowie das robuste Beschäftigungsniveau auch 2026 stabilisierend auf die Immobilienpreise wirken. Gleichzeitig bleibt das Marktumfeld herausfordernd: Die wirtschaftliche Dynamik hat sich abgekühlt und die Kapitalmärkte verarbeiten aktuell die geopolitischen Umwälzungen sowie geldpolitischen Lockerungsschritte der Notenbanken. Zudem bleibt die Zinssensitivität von Immobilienbewertungen hoch. Denn: In einem Umfeld, in dem Diskontierungssätze nach wie vor auf einem relativ tiefen Niveau verharren, können bereits moderate Zinsveränderungen erhebliche Auswirkungen auf die Marktwerte haben.

Vor diesem Hintergrund richtet assetimmo den Fokus noch stärker auf die Qualität und Resilienz des Bestandsportfolios. Werterhalt und gezielte Wertsteigerung stehen im Zentrum unseres aktiven Managementansatzes – insbesondere durch vorausschauende Sanierungen, verbesserte Energieeffizienz sowie die konsequente Umsetzung regulatorischer ESG-Vorgaben.

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sank das Liegenschaftsvolumen von CHF 2101 Mio. auf CHF 2095 Mio. Dieser Rückgang setzt sich aus dem Verkauf von neun Liegenschaften, Instandsetzungen und aus positiven Wertveränderungen der Bestandesobjekte zusammen. Letztere wurden mit 1.89% höher bewertet. Der Leerstand der Objekte inkl. den Leerständen aus Sanierungen sowie geplanten Ersatzneubauten konnte mit 2.15% im Vergleich zum Vorjahr mit 2.11% stabil gehalten werden. Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz reduzierte sich leicht gegenüber dem Vorjahreswert von 2.73% auf 2.69%. Der Kapitalwert je Anspruch stieg von CHF 596.77 auf CHF 611.93.

Der Netto-Ertrag der Anlagegruppe W je Anspruch beträgt CHF 18.65 gegenüber CHF 20.69 im Vorjahr. Der Nettomiettertrag liegt deutlich unter dem letztjährigen Wert, was insbesondere auf die Portfoliobereinigung zurückzuführen ist. Weiter haben sich sowohl die höheren Instandsetzungskosten wie auch die tieferen Finanzierungsaufwände auf den Nettoertrag ausgewirkt. Die resultierende Nettoerendite beträgt 3.11% und die Anlagerendite 5.23%.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg das Liegenschaftenvolumen von CHF 870 Mio. auf CHF 900 Mio. Die Veränderung resultierte aus den Wertveränderungen der Bestandesobjekte, des Bauprojektes in Chêne-Bougeries, Akquisitionen im Miteigentum sowie Instandsetzungen. Die Wertveränderung der Bestandesobjekte war mit +0.55% positiv. Der Leerstand der Objekte im Alleineigentum beläuft sich auf 11.08% (Vorjahr 11.07%). Der durchschnittliche gewichtete Diskontsatz der Liegenschaften im Alleineigentum reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreswert von 2.88% auf 2.84%. Der entsprechende Diskontsatz bei den Liegenschaften im Miteigentum sank von 3.28% im Vorjahr auf 3.25%. Der Kapitalwert je Anspruch erhöhte sich von CHF 423.25 auf CHF 425.65.

Der Netto-Ertrag der Anlagegruppe G je Anspruch beträgt CHF 12.96 und liegt damit unter dem Vorjahreswert von CHF 14.56. Dies ist insbesondere auf den tieferen Nettomiettertrag zurückzuführen. Die resultierende Nettoerendite beträgt 3.06% und die Anlagerendite 3.63%.

Ausschüttung und Wiederanlage

Gemäss den Satzungen (Stiftungsreglement Art. 16 Ausschüttung) beschliesst der Stiftungsrat über Ausschüttungen der Erträge der Anlagegruppen. Die Ausschüttung der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) beträgt CHF 17.65 je Anspruch. Die Ausschüttung der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) beträgt CHF 12.95 je Anspruch.

Der Stiftungsrat hat sowohl für die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) als auch für die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) beschlossen, den Anlegern die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung anzubieten. Die Mittel werden primär für Ersatzneubauten sowie Instandsetzungen und Unterhaltsprojekte von Bestandesliegenschaften eingesetzt, stehen jedoch auch für gezielte Ankäufe ausgewählter Liegenschaften zur Verfügung.

Ausblick

2026 dürfte die Konjunktur in der Schweiz unterdurchschnittlich wachsen und aufgrund der geopolitischen Verwerfungen schwer korrekt zu prognostizieren sein. An guten Lagen erwarten wir für Retail- und Büroflächeneine nach wie vor eine stabile Nachfrage. Wohnrenditeliegenschaften bleiben aus unserer Sicht weiterhin im Fokus der Investoren und dürften sich auch in den kommenden Jahren grosser Beliebtheit erfreuen. Die tiefen Zinsen steigern zudem die Attraktivität von Immobilien als Anlageklasse insgesamt. assetimmo wird auch 2026 mit einem moderaten Fremdkapitaleinsatz gezielt in die Sicherung und die qualitative Weiterentwicklung des bestehenden Portfolios investieren.

Zürich, im Mai 2026

Geschäftsleitung assetimmo Immobilien-Anlagestiftung

	ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)			ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN)		
	2025/26	2024/25	2023/24	2025/26	2024/25	2023/24
Marktwerte (CHF)	2 095 042 000	2 101 481 496	2 040 921 334	900 419 000	870 341 000	867 107 000
Nettovermögen (CHF)	1 990 847 723	1 902 876 041	1 835 830 008	750 056 266	744 807 930	748 999 618
Anzahl Ansprüche	3 157 189	3 081 802	3 032 519	1 710 063	1 701 199	1 698 602
Kapitalwert je Anspruch (CHF)	611.93	596.77	586.44	425.65	423.25	426.68
Nettoertrag je Anspruch (CHF)	18.65	20.69	18.94	12.96	14.56	14.27

	ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN)			ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN)		
	2025/26	2024/25	2023/24	2025/26	2024/25	2023/24
Mietzinsausfallquote	2.41%	2.24%	2.89%	10.09%	9.59%	10.82%
Fremdfinanzierungsquote	0.48%	5.23%	5.43%	14.20%	12.06%	10.24%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.02%	78.88%	77.25%	82.61%	86.52%	87.41%
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(GAV))	0.31%	0.29%	0.27%	0.32%	0.29%	0.26%
Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(NAV))	0.33%	0.32%	0.30%	0.38%	0.34%	0.29%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.22%	5.00%	2.69%	3.06%	2.59%	0.62%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.66%	4.40%	2.47%	2.57%	2.32%	0.77%
Ausschüttungsrendite	2.80%	2.95%	2.86%	2.95%	3.32%	3.23%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.65%	87.95%	91.33%	99.95%	99.96%	99.89%
Anlagerendite	5.23%	5.00%	2.69%	3.63%	2.60%	0.71%

5.23%

Anlagerendite

17.65

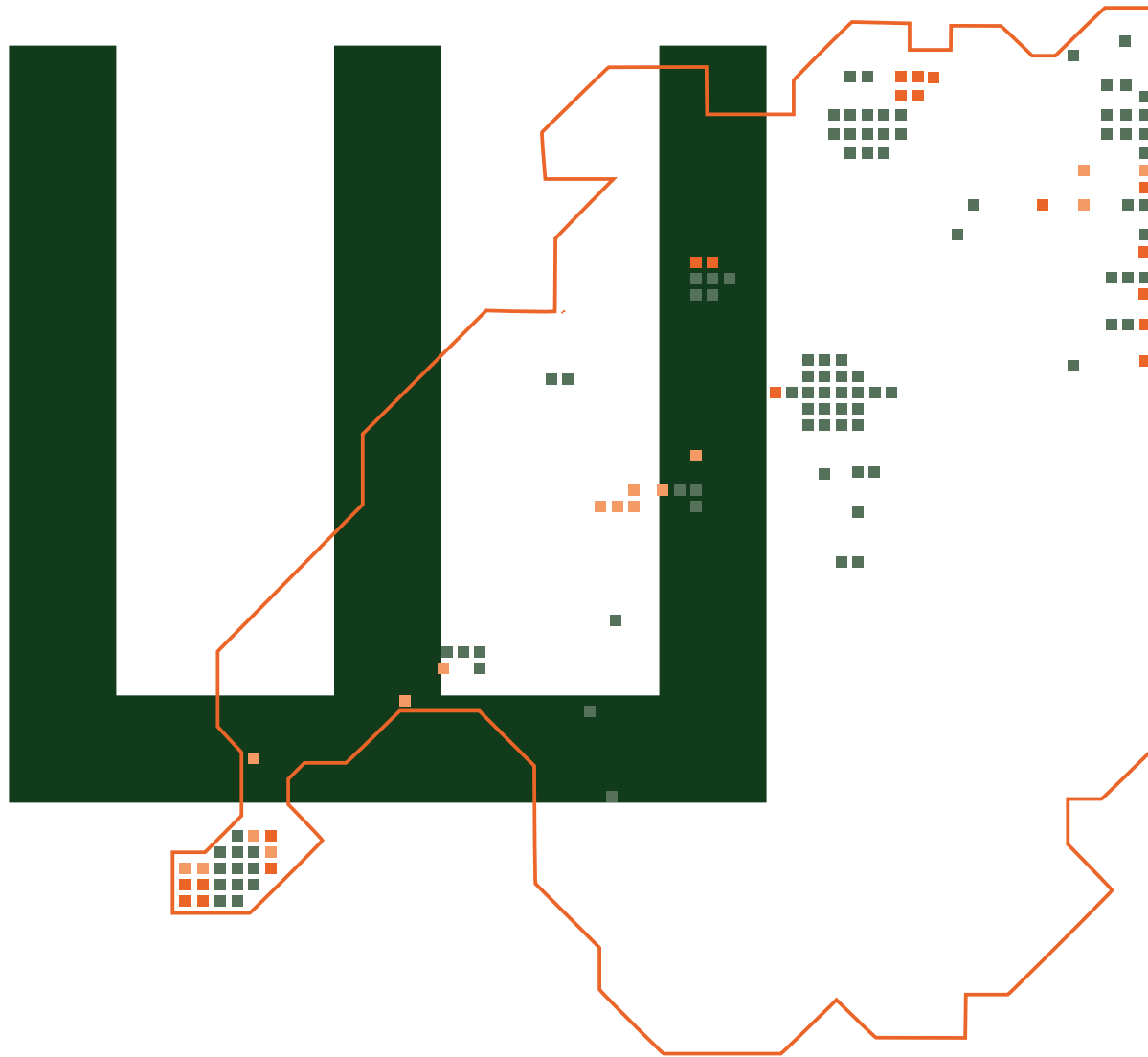
Ausschüttung je Anspruch

83.0 Mio.

Mietertrag

2095 Mio.

Marktwert



139

Immobilien

2.41%

Leerstand

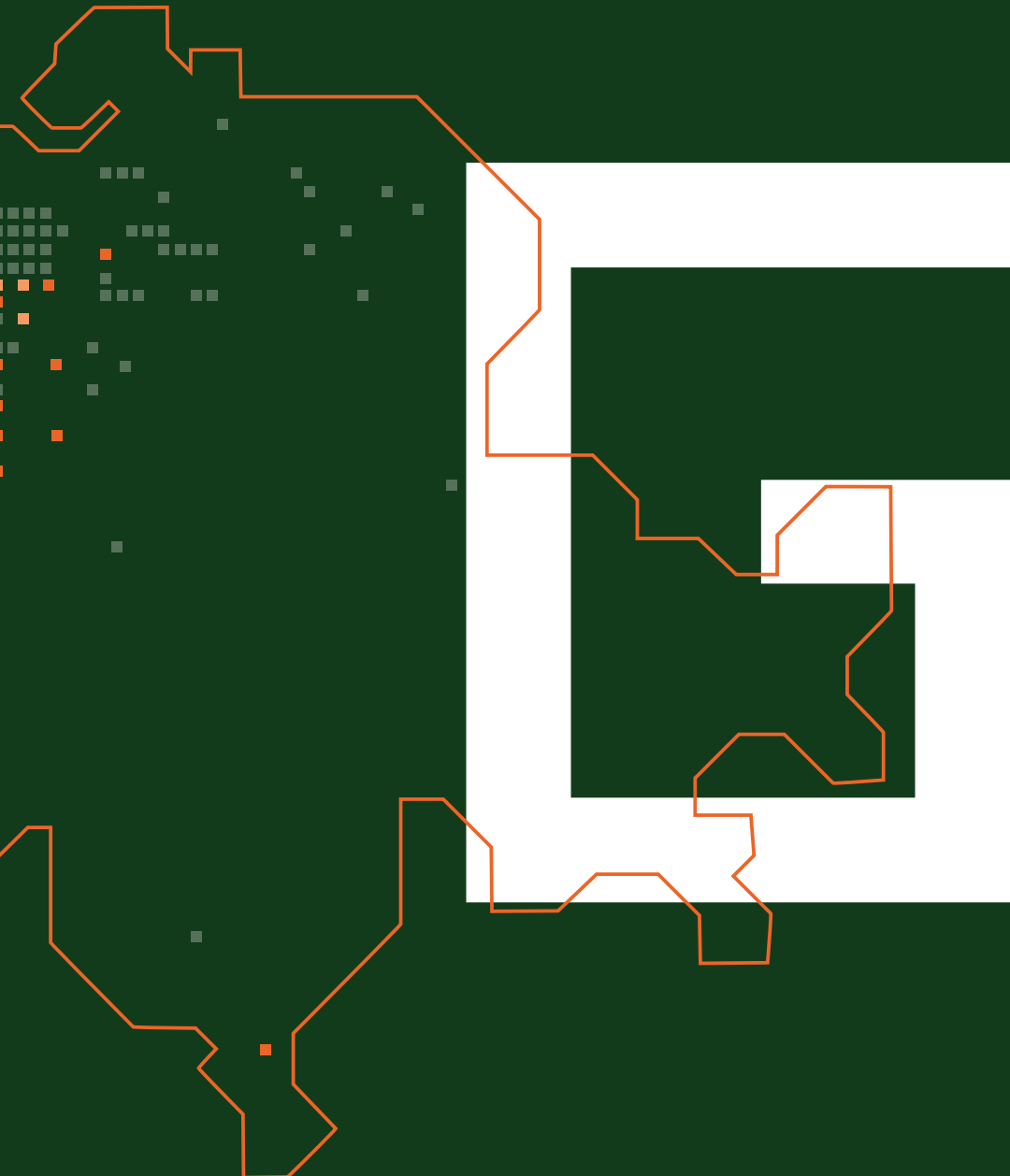
■ Wohnhäuser

3.63%
Anlagerendite

12.95
Ausschüttung je Anspruch

32.5 Mio.
Mietertag

900 Mio.
Marktwert



- Alleineigentum Geschäftshäuser
- Miteigentum Geschäftshäuser

39
Immobilien

10.09%
Leerstand

Nachhaltigkeit

Der Stiftungsrat hat 2025 eine Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet, die der Geschäftsleitung die strategischen Leitplanken zu den EESG-Themen (Ökonomie, Umwelt, Soziales und Governance) vorgeben. Die langfristig gesetzten Nachhaltigkeitsziele liefern einen wichtigen Beitrag zur Sicherstellung der künftigen Renditeerwartungen der Anleger. Insbesondere im Bereich der Umwelt hat der Stiftungsrat die Vorgabe formuliert, die bereits laufenden Bestrebungen zur Vermeidung fossiler Wärmeerzeugungen zu verstärken. Konkret gibt er vor, für den Betrieb des Liegenschaftenportfolios der assetimmo bis im Jahr 2050 einen Netto-null-CO₂-Ausstoss zu erreichen. Zwischenziele per 2034 und 2042 sollen auf dem zu definierenden CO₂-Absenkpfad festgelegt werden und zur Überprüfung des Fortschrittes dienen.

Um den Ausgangspunkt für den CO₂-Absenkpfad festzulegen und die Fortschritte über die Jahre exakt nachverfolgen zu können, hat assetimmo sich entschieden, die Werte nicht zu schätzen, sondern zu messen. Dies gilt sowohl für die Wärmeerzeugung als auch für den Strom- und den Wasserverbrauch. Per Ende Geschäftsjahr 2025/26 fand das Rollout des Messkonzeptes in den Liegenschaften der Anlagegruppe W statt. Auf der Basis der ersten vollen Messperiode kann anschliessend die bestehende Mehrjahresplanung der Sanierungen überprüft und optimiert werden, woraus sich der CO₂-Absenkpfad ableiten lässt.

Zukünftig soll auch eine Portfoliobewertung in Bezug auf EESG erfolgen, um Investoren sowie weiteren Stakeholdern eine möglichst vollständige und transparente Beurteilung der Produkte bieten zu können. Die im letzten Nachhaltigkeitsbericht für 2026 in Aussicht gestellte Teilnahme an GRESB hat der Stiftungsrat vorderhand zurückgestellt. Dieser Benchmark hat in der Schweiz an Bedeutung eingebüsst und assetimmo prüft aktuell Alternativen. Insbesondere die Teilnahme am quantitativen REIDA-Benchmark, mit aussagekräftigen und vergleichbaren Energiekennzahlen, steht dabei im Vordergrund, siehe auch Absatz «Ökologische Dimension».

Indem assetimmo die Fokusziele für die Nachhaltigkeitsstrategie festlegt, können die Bemühungen gebündelt, der Fortschritt verfolgt, Mitarbeitende mobilisiert und die Leistung transparent kommuniziert werden. Dies trägt zu langfristig positiven Auswir-

kungen auf die Umwelt, die Gesellschaft und die Wirtschaft bei. Der Stiftungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, mit ehrgeizigen Nachhaltigkeitszielen die gesellschaftliche Verantwortung gegenüber allen Anspruchsgruppen wahrzunehmen.

Ökonomische Dimension – Performance

Die Beurteilung der zu tätigenden Investitionen erfolgt bei assetimmo ganzheitlich über die Lebenszyklus- und Opportunitätskosten. Dabei fliessen auch Überlegungen zur Zukunftsfähigkeit der Organisation und der Anlagegruppen mit ein. So erachtet assetimmo die Investitionen in die EESG-Dimensionen als unumgänglich, um langfristig attraktive Immobilienprodukte anbieten zu können. Neben den bereits erwähnten positiven Auswirkungen der Nachhaltigkeitsbestrebungen sieht assetimmo künftig einen Performancevorteil bei EESG konformen Liegenschaftenportfolios. Dies einerseits auf dem Mietermarkt mit attraktiven Raumangeboten, andererseits aber auch auf dem Investitionsmarkt mit Gebäuden, die zukunftsfähig sind und eine entsprechende Zahlungsbereitschaft und somit Liegenschaftsbewertung generieren.

Ökologische Dimension – Umwelt & Energieeffizienz

Das zweite «E» bezieht sich auf die ökologischen Auswirkungen, für welche Unternehmen verantwortlich sind. Themen innerhalb der Dimension Umwelt sind zum Beispiel Reduzierung von Treibhausgasen, Anpassungen an den Klimawandel, Massnahmen gegen Umweltverschmutzung, effiziente Nutzung von natürlichen Ressourcen, Schutz und Erhaltung der biologischen Vielfalt, nachhaltige Landnutzung und Massnahmen zur Förderung und Regeneration von Ökosystemen wie Wälder, Ozeanen und anderen natürlichen Lebensräumen.

assetimmo hat sich verpflichtet, bis 2050 den Netto-Null-Ausstoss von Treibhausgasen im Betrieb zu erreichen. Der wichtigste Hebel zur Reduzierung von CO₂-Emissionen im Gebäudebestand stellt in erster Linie der Austausch von fossilen Heizungen auf nicht-fossile Heizungen dar. In Kombination mit einer verbesserten Dämmung der Gebäudehülle tragen diese Massnahmen entscheidend zur Dekarbonisierung bei.

In einem ersten Schritt fokussiert assetimmo dabei auf die Scope 1-Emissionen (direkte Emissionen, welche vor Ort entstehen; z. B. durch Verbrennung von Gas oder Öl), da diese gut kontrollierbar sind. assetimmo ist sich aber auch der steigenden Bedeutung der Scope 2- (indirekte Emissionen aus der Erzeugung von gekauftem Strom, Dampf, Wärme oder Kühlung) und auch Scope 3-Emissionen (indirekte Emissionen aus Quellen, die der Eigentümer nicht besitzt oder direkt kontrolliert; z. B. Mieterstrom, Erstellung, Transport) bewusst. Der zukünftig verstärkte Einsatz von Fernwärme und Strom für Wärmepumpen wird den Fokus vermehrt auf die Scope 2-Emissionen verschieben. Diesem soll durch verstärkten Einsatz von Photovoltaik- oder Solar-Anlagen entgegengewirkt werden.

Innerhalb der Scope 3-Emissionen erhält insbesondere die graue Energie bei Neubauprojekten und Sanierungen zunehmende Bedeutung. assetimmo wird aus diesem Grund die Menge an grauer Energie bei Neubauprojekten prüfen und gezielt minimieren. Bei Bestandsliegenschaften mit Ausnutzungspotenzial werden Varianten mit Aufstockung oder Anbau favorisiert (wo wirtschaftlich und qualitätstechnisch möglich), um den Verbrauch von grauer Energie zu reduzieren. assetimmo setzt auch bei den Instandsetzungsarbeiten auf einen bewussten Umgang mit Materialien und Ressourcen. Wo technisch und wirtschaftlich sinnvoll, werden nachhaltigere Grundstoffe eingesetzt, die so auch einen Beitrag an die Treibhausgas-Reduktion leisten.

assetimmo ist mittel- und langfristig bestrebt, eine möglichst hohe Transparenz zu schaffen, die durch die folgenden drei Punkte erreicht werden soll:

- Das jährliche Reporting von tatsächlich gemessenen Nachhaltigkeits-Kennzahlen (gemäss Vorgabe AMAS/ KGAST) von Scope 1- und 2-Emissionen. Scope 3 wird alsbald möglich und sinnvoll ins Reporting aufgenommen.
- Das Festlegen von klaren (Zwischen-)Zielen bezüglich Energie- und CO₂-Intensität (vorerst basierend auf Scope 1, zukünftig inklusive Scope 2).
- Die Modellierung eines CO₂-Absenkpfad basierend auf der tatsächlichen CAPEX-Planung zwecks Gegenprüfung und Sicherstellung der Zielerreichung.

Messkonzept & Energie-Reporting nach REIDA

assetimmo hat sich bei der Anlagegruppe W für ein Messkonzept entschieden, womit die Energieeffizienz für Wasser, Wärme und Elektrizität gemessen wird. Per Ende des abgelaufenen Geschäftsjahres konnten diejenigen Liegenschaften, die nicht nächstens ein Sanierungsprojekt erfahren und wo es technisch möglich ist, ausgerüstet werden. Somit kann bei künftigen Erhebungen der Energieverbräuche zu einem Grossteil auf effektive Messwerte abgestellt werden. Bei den nicht ausgerüsteten Gebäuden und in der Anlagegruppe G wird der Energieverbrauch weiterhin mittels Verbrauchsdaten aus Nebenkostenabrechnungen ermittelt. Für die Anlagegruppe G ist noch kein Entscheid für ein Messkonzept gefallen, da es von den Erfahrungen der Anlagegruppe W profitieren soll.

Im Berichtsjahr wurden die Flächendaten mehrerer Liegenschaften validiert und präzisiert. Dadurch basieren die Intensitätskennzahlen nun auf einer verbesserten Datengrundlage. Die aktualisierten Flächenwerte erhöhen die Aussagekraft der Energie- und Emissionsintensitäten, können jedoch die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten beeinflussen. Das Energie-Reporting für das Geschäftsjahr 2025/26 wurde seitens assetimmo mittels der REIDA Methodik erstellt und mit den REIDA Benchmark-Daten 2025 verglichen. assetimmo orientiert sich an den von REIDA vorgegebenen methodischen Richtlinien. Dieser neue methodische Standard erfüllt die Vorgaben der AMAS und der KGAST.



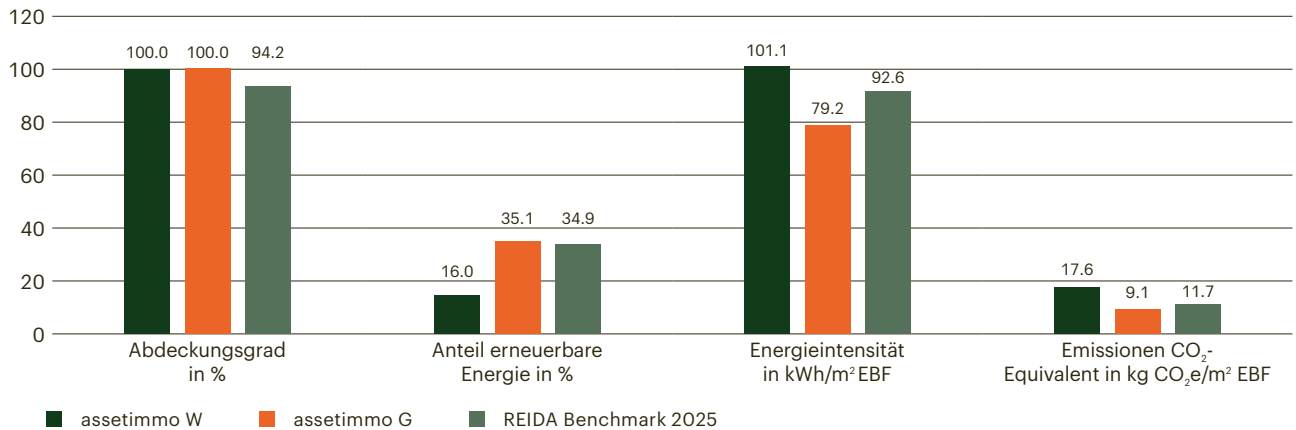
Auswertung Energie-Reporting Anlagegruppen Wohnen und Geschäft nach REIDA Methodik¹

	Einheit	Anlagegruppe Wohnen	Anlagegruppe Geschäft	REIDA Benchmark 2025
Liegenschaften Total		139	39	
Energiebezugsfläche (EBF) Total *	m ²	438 242	125 016	
Energieverbrauch Total	MWh/a	44 288	9 907	
Abdeckungsgrad	%	100	100	94.2
Energieintensität	kWh/m ² EBF	101.1	79.2	92.6
Anteil erneuerbare Energie	%	16.0	35.1	34.9
CO ₂ -Equivalent-Emissionen	t CO ₂ e/a	7 691	1 143	
CO ₂ -Equivalent-Emissionenintensität	kg CO ₂ e/m ² EBF	17.6	9.1	11.7
Scope 1 CO ₂ -Equivalent-Emissionen **	kg CO ₂ e/m ² EBF	16.5	7.5	
Scope 2 CO ₂ -Equivalent-Emissionen	kg CO ₂ e/m ² EBF	1.1	1.7	
Scope 1 CO ₂ -Equivalent-Emissionen Anteil Heizöl	%	44.4%	0.0%	
Scope 1 CO ₂ -Equivalent-Emissionen Anteil Heizgas	%	49.5%	81.5%	
Scope 2 CO ₂ -Equivalent-Emissionen Anteil	%	6.3%	18.7%	

* Für den REIDA CO₂e-Report wird die Energiebezugsfläche als Bezugsgrösse für die Intensitätskennzahlen festgelegt. Diese berechnet REIDA anhand einheitlich definierten Flächen-Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche VMF (REIDA Methodik 2023: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12).

** Scope 1 CO₂-Equivalent-Emissionsintensität Absenkpfad gemäss «Langfristige Klimastrategie der Schweiz», Jahr 2023 (PACTA Climate Test 2022): 14.0 kg CO₂e/m²EBF
Scope 1 CO₂-Equivalent-Emissionsintensität Klimaverträglichkeitswert für 2030 (PACTA 2022, langfristige Klimastrategie): 8.6 kg CO₂e/m²EBF

EnergieReporting Anlagegruppen Wohnen und Geschäft Scope 1 & 2 im Vergleich zu REIDA Benchmark 2025



¹ REIDA-Methode:

REIDA strebt mit dem CO₂-Benchmark an, schweizweite transparente Vergleichsmöglichkeiten und Orientierungspunkte bei der Berechnung der CO₂-Emissionen und der Emissionsintensität von Renditeliegenschaften zu schaffen. Zu diesem Zweck stellt REIDA eine Plattform mit standardisierten Berechnungsmethoden bereit, wobei sämtliche methodischen Aspekte sowie Umrechnungsfaktoren offengelegt werden.

- CO₂-Emissionen: Die CO₂-Emissionen werden gemäss dem Standard des GHG-Protokolls in verschiedene Bereiche unterteilt. Dies umfasst typischerweise: Scope-1-Emissionen (direkte Emissionen aus eigenen oder kontrollierten Quellen); Scope-2-Emissionen (indirekte Emissionen aus der Erzeugung von eingekauftem Strom, Dampf, Wärme oder Kälte); Scope-3-Emissionen (alle weiteren indirekten Emissionen aus Quellen, die der Eigentümer nicht besitzt oder direkt kontrolliert), deren Berichterstattung optional ist. Die verwendeten CO₂-Faktoren basieren auf der Intep-Studie (2022).

- Energieverbrauchsdaten: Gemäss der REIDA-Methodik soll der Messzeitraum für den Energieverbrauch mindestens 11 Monate betragen und sich mindestens drei Monate mit dem Berichtszeitraum überschneiden. Fehlende Daten wurden systematisch ergänzt: Lag der Verbrauch für weniger als 12 Monate vor, wurde dieser auf einen Jahreswert hochgerechnet. Fehlten für einen Messpunkt sämtliche Daten, wurden die Werte ersatzweise anhand der REIDA-Benchmarks (Tabelle A.3 der «Methodischen Grundlagen, Version 1.2.2») modelliert.

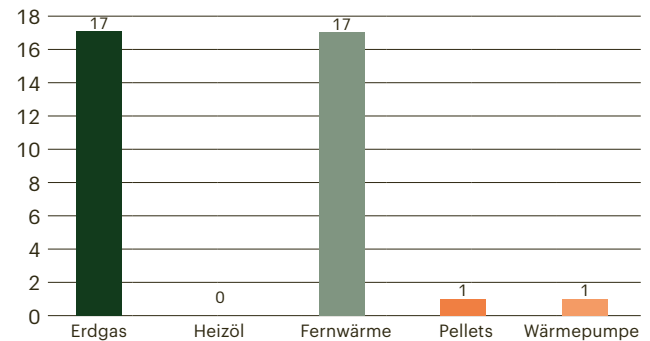
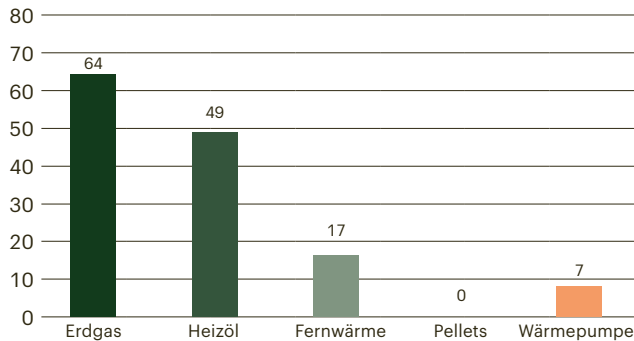
- Kategorisierung der Liegenschaften: Objekte werden je nach Status kategorisiert, darunter: Bestehende Objekte; Transaktionen (Erwerb/Veräusserung); Entwicklungen/Neubauten/Ersatzbauten; Grössere Renovierungen.

Transaktionen, die innerhalb des Berichtszeitraums stattfinden, werden separat kategorisiert und beeinflussen die Abdeckungsrate nicht. Erworbene Objekte werden im folgenden Berichtszeitraum Teil des Bestandsportfolios.

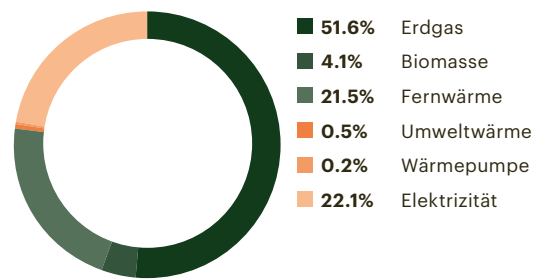
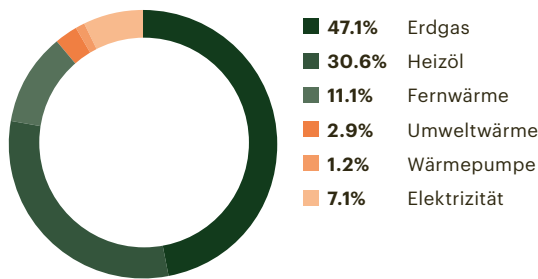
Anlagegruppen Wohnen

Anlagegruppen Geschäft

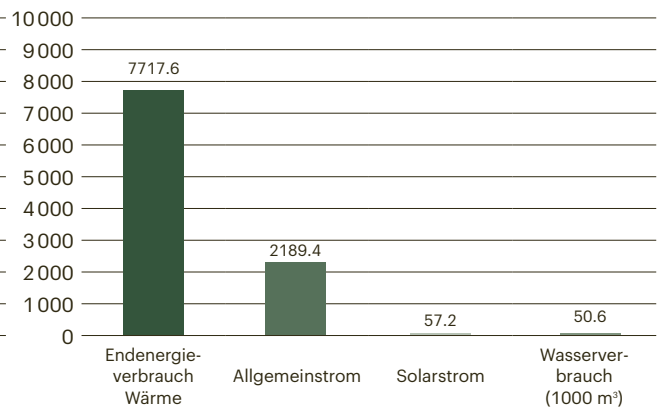
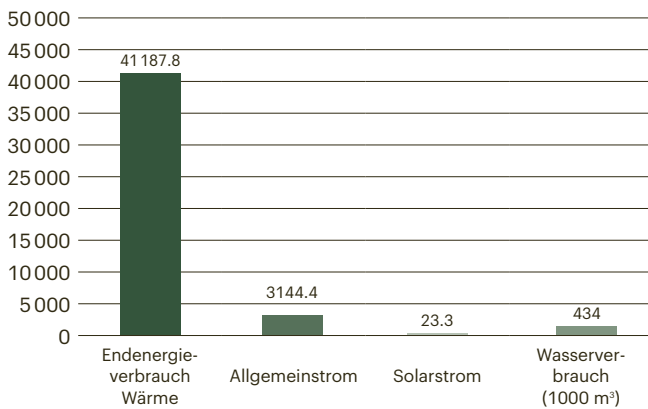
Anzahl Liegenschaften nach Hauptenergieträger (REIDA-Auswertung)



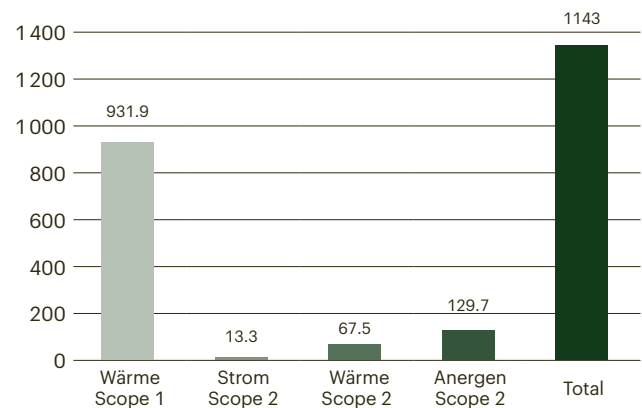
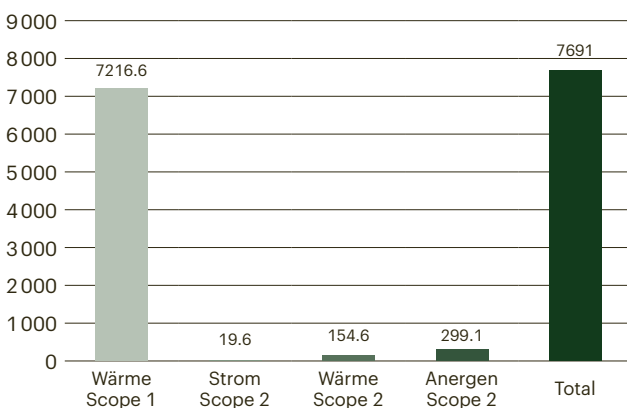
Energiemix (Endenergie) nach Energieträger



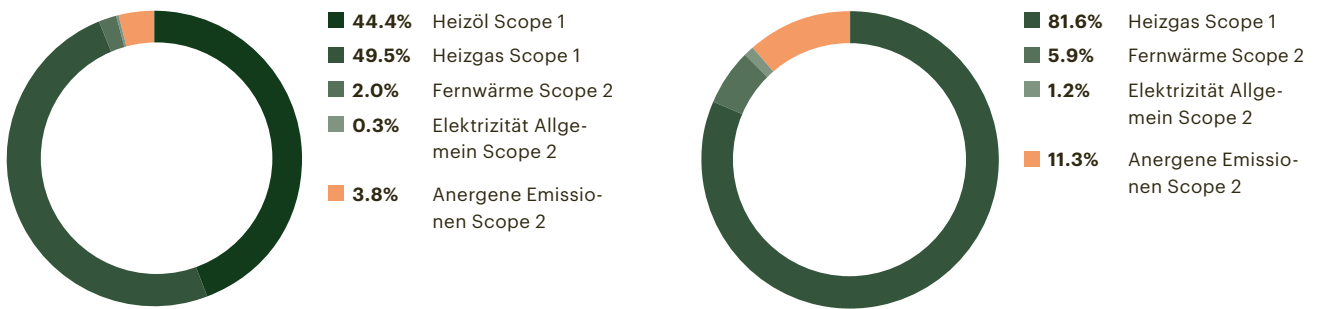
Verbrauchsdaten (MWh/a)



CO₂-Emissionen (tCO₂e/a)



CO₂-equivalente Emissionen Anlagegruppe Wohnen (links) und Geschäft (rechts)



Soziale Dimension – Die Gesellschaft

Das «S» in EESG bezieht sich auf die soziale Dimension der Nachhaltigkeit, für welche eine Unternehmung verantwortlich ist. assetimmo ist sich dieser gesellschaftlichen Verpflichtung bewusst und legt hohen Wert auf das Wohlbefinden und die Zufriedenheit ihrer Arbeitnehmenden und der Nutzer ihrer Immobilien.

So hat assetimmo ihre Unternehmenskultur in einem langfristigen Prozess neu definiert und im Frühling 2025 ausgerollt. Das Vision Statement «Wir schaffen gemeinsam Raum für ein gesundes Wirken und Sein» bringt dabei zum Ausdruck, dass einerseits die Gesundheit der Arbeitnehmenden, die für assetimmo eine zentrale Bedeutung einnehmen, höchste Priorität genießt. assetimmo schafft den Raum, dass sich die Mitarbeitenden entwickeln und entfalten können. Im letzten Geschäftsjahr hat assetimmo verschiedene Massnahmen umgesetzt, beispielsweise neue, qualitativ hochwertige Büroräumlichkeiten angemietet und ausgebaut, Weiterbildungen der Mitarbeitenden initiiert und unterstützt, eine Arbeitnehmenden Befragung durchgeführt sowie erste Erkenntnisse daraus zu Verbesserungen verarbeitet und vieles mehr.

Andererseits schaffen wir aber auch gesunden Raum für unsere Mietenden, damit diese Arbeiten und

Wohnen können. Hierzu sind verschiedene Themen im Fokus, wie z. B. eine Umfrage zur Mieterzufriedenheit, bezahlbarer Wohnraum mit fairen Mietverhältnissen, Steigerung der Aufenthaltsqualität wie z. B. der Ausbau von privatem Aussenraum, Barrierefreiheit aber auch auf der gesellschaftlichen Ebene mit dem Thema der Verdichtung, um der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken. Wo möglich und technisch machbar, saniert assetimmo ihre Liegenschaften im bewohnten Zustand, um den Mietenden ein möglichst beständiges Zuhause bieten zu können. Im Folgenden sind vier Themen exemplarisch vertieft erläutert.

Preisgünstiger Wohnraum

Preisgünstiger Wohnraum ist ein wichtiger Aspekt unserer Nachhaltigkeitsstrategie. assetimmo ist darauf bedacht, ein breites Spektrum an Mietpreisen anzubieten und faire Mietverhältnisse zu schaffen, die den Bedürfnissen der Mietenden gerecht werden.

Die Aufstellung anbei zeigt die Anteile der Wohnmietverhältnisse in den angegebenen Mietpreisquantilen über alle Liegenschaften der assetimmo. Bezüglich Jahresmietertrag je m² Mietfläche liegen 49.7% der Mietverhältnisse unterhalb des 30%-Quantils, bezüglich Monatsmiete sogar 76.6%. Dies weist darauf hin, dass ein beträchtlicher Teil der Flächen zu erschwinglichen Preisen vermietet ist.

	bezüglich Jahresmiete je m ²	bezüglich Miete je Monat
<30%-Quantil	49.7%	76.6%
30–50%-Quantil	21.1%	9.9%
50–70%-Quantil	14.5%	6.4%
>70%-Quantil	14.7%	7.1%



Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Optimierung von Nebenkosten, insbesondere im Bereich der Heizung. Bei der Planung von Heizungsersatzmassnahmen berücksichtigt assetimmo stets die zukünftigen Nebenkosten für die Mieter, um sicherzustellen, dass die Wohnkosten langfristig erschwinglich bleiben. Investitionen in energieeffiziente Technologien und regelmässige Wartungsbemühungen senken den Energieverbrauch und die damit verbundenen Kosten. Darüber hinaus führt assetimmo gezielt Projekte zur Optimierung des Allgemeinstroms durch, insbesondere in Tiefgaragen und Treppenhäusern. Der Einsatz von energieeffizienten Beleuchtungssystemen, intelligenten Bewegungssensoren und weiteren modernen Technologien führt nicht nur zu Kosteneinsparungen, sondern reduziert auch den ökologischen Fussabdruck der Gebäude.

Mieterzufriedenheit

Um die Mieterzufriedenheit in systematischer und regelmässiger Form erfassen zu können, hat assetimmo im Geschäftsjahr 2024/25 eine Mieterumfrage lanciert und ausgewertet. Ziel dabei war es, diverse Themen rund um das Wohlbefinden und die Zufriedenheit der Mietenden mit bspw. der Wohnsituation oder der Verwaltung abfragen zu können. Die Befragungen fördern den Dialog mit den Mietenden und bieten die Möglichkeit, gezielt auf ihre Bedürfnisse einzugehen sowie aus den Rückmeldungen konkrete Massnahmen abzuleiten und umsetzen zu können, womit eine positive Wohn- und Lebensumgebung gefördert wird. Durch diesen ganzheitlichen Ansatz strebt assetimmo langfristige und nachhaltige Verbesserungen im Wohnraummanagement an, die sowohl den Mietenden als auch der Umwelt zugutekommen.

Privater Aussenraum

Untersuchungen haben gezeigt, dass Mietende bei der Auswahl einer Wohnung grossen Wert auf den privaten Aussenbereich legen. In den vergangenen Jahren hat die assetimmo bereits Investitionen in die Verbesserung der privaten Aussenräume getätigt und sie wird in Zukunft ihre Bemühungen verstärken, das Wohnungsangebot mit qualitativ hochwertigen privaten Aussenbereichen zu gestalten. Diese Investitionen zielen darauf ab, den Mietenden ein angenehmes und komfortables Wohnumfeld zu bieten, welches ihren Bedürfnissen und Wünschen entspricht, somit die Lebensqualität der Mietenden verbessert und ihre langfristige Zufriedenheit sicherstellt.

Verdichtung

Das Thema der Verdichtung spielt eine wesentliche Rolle im Streben der assetimmo, der Wohnungsknappheit entgegenzuwirken und gleichzeitig nachhaltige Lösungen zu fördern. Dies kann erreicht werden durch die gezielte Nutzung bestehender baulicher Potenziale, ohne dabei zwangsläufig grüne Wiesen zu verbauen. Gemeinden zonen meist an gut erschlossenen Standorten auf, wodurch die Mobilität der neuen Bewohnenden hoch und ihr Mobilitätsverhalten ressourcenschonend ist. Die Massnahme trägt nicht nur zum sozialen Aspekt der Nachhaltigkeit bei, indem sie eine ausgewogene Verteilung von Wohnraum fördert, sie leistet im Falle von Gebäudeaufstockungen auch einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung der grauen Energie. Indem wir auf bereits vorhandene Infrastruktur zurückgreifen und diese weiterentwickeln, können wir die Lebensqualität in urbanen Gebieten verbessern und gleichzeitig den ökologischen Fussabdruck reduzieren.

Governance

Das «G» in EESG steht für Governance (auf Deutsch: Unternehmensführung). Governance bezieht sich auf die Art und Weise, wie ein Unternehmen geführt, gelenkt und kontrolliert wird. Es umfasst die Strukturen, Prozesse und Praktiken, die sicherstellen sollen, dass das Unternehmen transparent, verantwortungsbewusst und im Einklang mit den Interessen seiner Stakeholder agiert. Für assetimmo können die Werte wie folgt kommuniziert werden:

- Der OAK und dem Verhaltenskodex in der beruflichen Vorsorge unterstellt
- Mitglied beim Schweizerischer Pensionskassenverband ASIP und bei der Selbstregulierungsorganisation KGAST
- Unabhängigkeit der Aufsichtsgremien
- Verteilung von Macht und Kontrolle
- Interne «Weisung zur Sicherstellung der Integrität und Loyalität der Verantwortlichen und Einhaltung der ASIP-Charta»
- Einhaltung von ethischen Grundsätzen und Standards
- Transparente und offene Berichterstattung
- Vermeidung von Interessenskonflikten, Korruption und Fehlverhalten
- Langfristige Zielsetzungen für eine nachhaltige Wertschöpfung
- Einbeziehung und Berücksichtigung der Interessen und Perspektiven aller relevanten Stakeholder in Entscheidungsprozessen
- Partnerschaftliche, verantwortungsvolle und faire Zusammenarbeit
- Förderung einer Unternehmenskultur mit Integrität und Verantwortung
- Integration und Verankerung von EESG-Themen in der Organisation und Arbeitsprozessen
- Attraktiver Arbeitgeber, der ein zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld schafft und Chancengerechtigkeit sowie Gleichbehandlung gewährleistet
- Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden und der Gremien



assetimmo ist Unterzeichnerin der Principles for Responsible Investment der Vereinten Nationen (UN PRI). Damit verpflichtet sich assetimmo, neben der Veröffentlichung des PRI-Reports zudem die sechs PRI-Prinzipien zu übernehmen und umzusetzen, sofern diese anwendbar und mit der treuhänderischen Verantwortung vereinbar sind. Die Prinzipien lauten wie folgt:

- Wir werden ESG-Themen in Investmentanalyse- und Entscheidungsfindungsprozesse einbeziehen.
- Wir werden aktive Inhaber sein und ESG-Themen in unsere Eigentümerpolitik und -praxis integrieren.
- Wir werden auf angemessene Offenlegung von ESG-Themen bei den Unternehmen achten, in die wir investieren.
- Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Grundsätze in der Investmentindustrie vorantreiben.
- Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Effektivität bei der Umsetzung der Grundsätze zu steigern.
- Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Grundsätze berichten.



assetimmo ist Mitglied bei Swiss Sustainable Finance (SSF). SSF ist seit 2014 der führende Schweizer Verband im Bereich der nachhaltigen Finanzen und hat über 250 Mitglieder und Netzwerkpartner. Die Vision des SSF sieht den Schweizer Finanzplatz bezüglich nachhaltiger Finanzen in der Vorreiterrolle, der den Übergang zu einer nachhaltigen und wohlhabenden Wirtschaft fördert. Der Verband unterstützt den Schweizer Finanzplatz dabei, eine führende Position im nachhaltigen Finanzwesen zu erreichen. So will SSF die Schweizer Rahmenbedingungen mitgestalten, die wichtigsten Stakeholder mit einbinden, über bewährte Praktiken informieren und unterstützende Instrumente schaffen.



Anlagegruppe W

Wohnliegenschaften
Valorenummer 1049345



Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Durch die laufenden Neubau- und Unterhaltsprojekte hatte das Anlagevermögen W einen weiteren Mittelbedarf. Den Anlegern konnte im Juni 2025 die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung angeboten werden. Sie wurde zu 82.99% ausgeschöpft. Durch die Wiederanlage sind 77 022 Ansprüche hinzugekommen.

Bei einer Zession zwischen zwei Anlegern haben in der Anlagegruppe W im vergangenen Geschäftsjahr

insgesamt 1019 Ansprüche die Hand gewechselt. Es sind ausserdem zwei Rücknahmen von insgesamt 1635 Ansprüchen eingegangen.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2025 wurden von den Anlegern keine Ansprüche zur Rücknahme angemeldet.

Die Zahl der Ansprüche per 31. März 2026 beträgt 3157189 (Vorjahr 3081802).

Ertrag und Ausschüttung

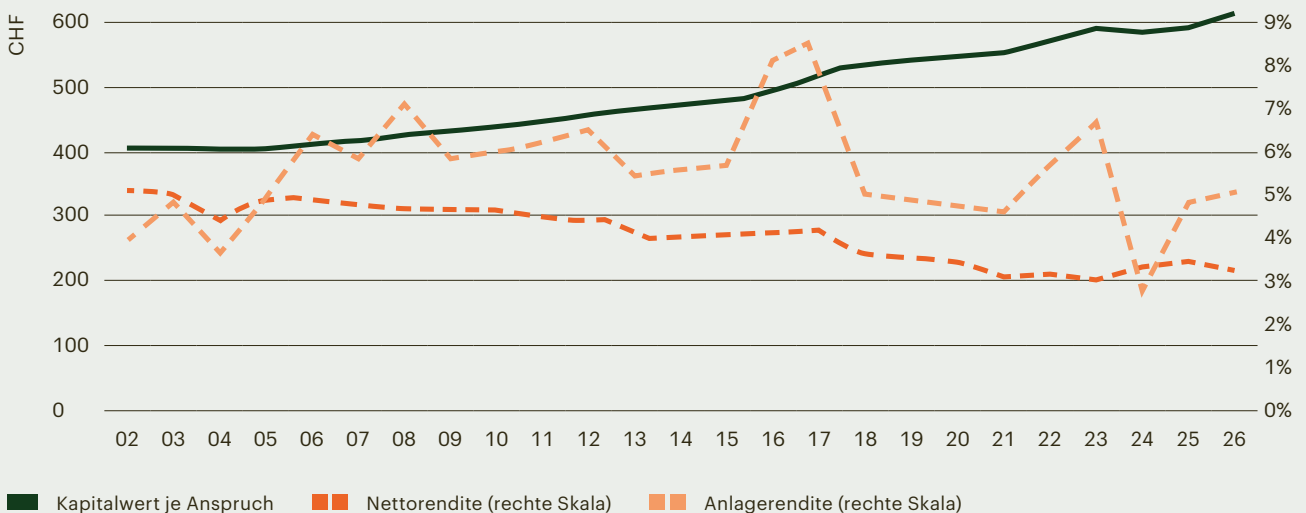
Der Sollmietertrag der Liegenschaften sank gesamthaft um 1.23%. Diese Abnahme ist vorwiegend auf den Verkauf der neun Liegenschaften zurückzuführen. Trotz Senkung des Referenzzinssatzes konnte der Mietertrag bereinigt um die verkauften Liegenschaften auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Die Leerstände bewegen sich aufgrund von bereits erfolgten Leerstandskündigungen wegen Sanierungen und Ersatzneubauten leicht über dem Vorjahr. Der Ertrag pro Anspruch beträgt CHF 18.65 gegenüber CHF 20.69 vom Vorjahr.

Die Leerstandsquote belief sich auf 2.15%. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahreswert von 2.11% un-

wesentlich erhöht. In diesen Werten sind die Leerstände aus Gesamtsanierungen und geplanten Ersatzneubauten enthalten.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beinhaltet den effektiven Aufwand für den Liegenschaftenunterhalt. Eine allfällige Abweichung des Mittelwertes für den Unterhalt in der Grössenordnung von 1.2% des Gebäudeversicherungswertes zum effektiven Wert wird bei der Festlegung der Ausschüttung resp. des Gewinnvortrages berücksichtigt.

Die Ausschüttung beträgt in der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) CHF 17.65 pro Anspruch.



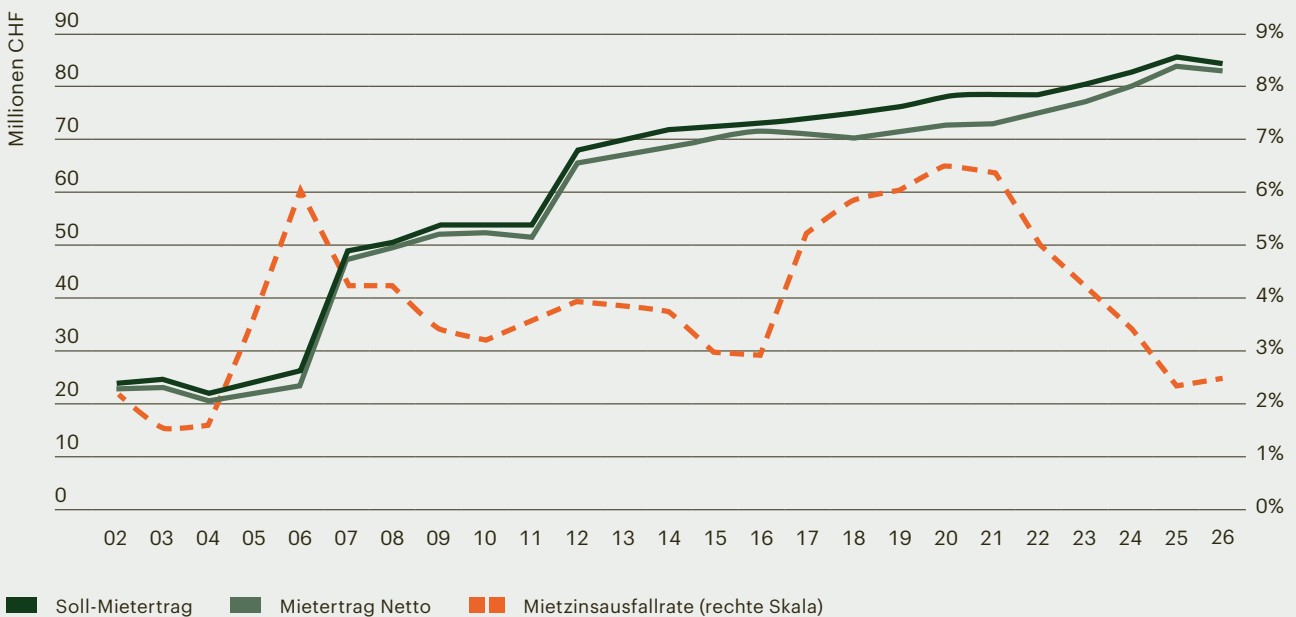
Rendite eines Anspruchs

	2025/26	2024/25
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung (CHF)	599.26	588.08
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	18.65	20.69
Nettoertrag in %	3.11	3.52
Wertveränderung je Anspruch (CHF)	12.67	8.69
Wertveränderung in %	2.12	1.48
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	31.32	29.38
Anlagerendite in %	5.23	5.00

Hinweis zur Berechnungsweise:

Der Nettoertrag in %, die Wertveränderung in % und die Anlagerendite in % wurden ermittelt auf der Basis des Inventarwertes per 1. April nach Gewinnausschüttung, inkl. Gewinnvortrag und enthaltener Rücklagen für den Unterhalt der Liegenschaften.

Mieterträge und Mietzinsausfallrate



Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen

Wirtschaftsregion	2025/26		2024/25	
	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %
Zürich	17 558 286	1.20	17 438 626	1.10%
Ostschweiz	8 750 557	4.52	9 709 645	4.08%
Innerschweiz	7 836 095	1.65	7 726 813	0.93%
Nordwestschweiz	20 167 134	2.12	20 485 709	2.40%
Bern	14 871 936	3.42	15 549 433	3.59%
Südschweiz	1 569 367	2.28	1 544 108	1.35%
Genfersee	10 204 204	0.42	9 420 035	0.54%
Westschweiz	4 166 815	1.92	4 306 019	0.84%
Total	85 124 394	2.15	86 180 388	2.11%

Entwicklung der Anlagen



Marktlage

Die Nachfrage nach Anlageobjekten – sowohl Neubauprojekte als auch Bestandesliegenschaften – von Seiten privater und institutioneller Investoren hat infolge des anhaltenden Tiefzinsumfelds und des damit einhergehenden zunehmenden Anlagedrucks weiter an Dynamik gewonnen. Angebotsseitig blieb das investierbare Angebot begrenzt, was den Wettbewerb um qualitativ gute Objekte zusätzlich verschärfte. Insbesondere im Wohnsegment konnte dadurch eine erhöhte Transaktionstätigkeit festgestellt werden, begleitet von anhaltendem Renditedruck und einer sehr hohen Zahlungsbereitschaft. Trotz eines moderaten, weiterhin durch Zuwanderung gestützten Bevölkerungswachstums sprechen die unverändert zu geringe Neubautätigkeit und die tiefe Leerwohnungsziffer auch künftig für eine stabile Wert- und Ertragsentwicklung von Anlagen in Wohnliegenschaften, auch wenn regulatorische und politische Einflussfaktoren stärker in den Fokus rücken.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Die geplanten Verkäufe von neun nicht mehr strategiekonformen Wohnliegenschaften konnten im Verlauf der ersten Hälfte des Geschäftsjahres erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei konnte die günstige Marktlage und die hohe Nachfrage nach Anlagegelegenheiten ausgenutzt werden. Dies zeigte sich in einer hohen Zahlungsbereitschaft durch die Marktteilnehmer. Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften akquiriert. Der Transaktionsmarkt wird laufend auf passende Akquisitionsoportunitäten entlang der Portfoliostrategie hin geprüft. Weiterhin tätig assetimmo kostenbewusste Instandsetzungsmassnahmen mit dem Ziel, die Portfolioqualität laufend zu verbessern und den Energieverbrauch zu reduzieren. Detaillierte Informationen hierzu finden sich in der nachfolgenden Übersicht. Für die Dienstleistungen des internen Bautreuhand wurde den Projekten eine Baukommission von durchschnittlich 1.18% der angefallenen Baukosten zu Gunsten der Verwaltungsrechnung belastet.

Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen

ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen CHF	Bemerkungen
Bauprojekte				
Basel BS	Lehenmattstrasse 280/282+284	100%	1 098 245	Beendigung Teilprojekte Heizzentrale, Kindergarten, Umgebung
Total Bauprojekte			1 098 245	
Neu erworbene Bestandesobjekte				
Keine			0	
Total neu erworbene Bestandesobjekte			0	
Bedeutende Unterhaltsprojekte				
Hochdorf LU	Hohenrainstrasse 10/12/14	100%	1 134 000	Hüllensanierung 3 MFH
Luzern LU	Matthofring 60/62	100%	589 000	Gesamtsanierung
Zumikon ZH	Farlifangstrasse 20+22+24	100%	561 000	Vorstudien Planung Ersatzneubau
Thun BE	Favriweg 6/8	100%	470 000	Ersatz Heizung und Fenster
Glattfelden ZH	Eichhölzlistrasse 32-38	100%	441 000	Ersatz Heizung und Fenster
Zürich ZH	Felsenstrasse 12/12A	100%	409 000	Totalsanierung/Ersatz- neubau
Zürich ZH	Giblenstr. 6+8+10+12 + Regensdorferstrasse 175/179	100%	392 000	Studie Ersatzneubau und weitere Planung
Biel BE	Erlacherweg 36 + Lischenweg 21/23	100%	391 000	Heizungersatz u. ener- getische Massnahmen
Dübendorf ZH	Oskar-Bider-Strasse 4	100%	345 000	Heizungersatz u. ener- getische Massnahmen
Bern BE	Länggassstrasse 21/21A	100%	327 000	Rückbau- und Umbau- kosten Mietfläche EG
Biel BE	Forellenweg 14/16	100%	279 000	Heizungersatz u. ener- getische Massnahmen
Forch ZH	Im Brünneli 15	100%	276 000	Heizungersatz u. ener- getische Massnahmen
Buchs ZH	Ringstrasse 2-8, Eichstrasse 1-3	100%	264 000	Ersatzneubau
Ostermundigen BE	Bachstrasse 6+12	100%	203 000	Heizungersatz
Spiez BE	Kornweidliweg 3/3A/3B	100%	202 000	Heizungersatz
Diverse Projekte		100%	2 283 540	Instandsetzungen
Total bedeutende Unterhaltsprojekte			8 566 540	
TOTAL ZUKÄUFE/INVESTITIONEN			9 664 785	

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

VERKÄUFE/DEVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Devestitionen	Bemerkungen
Egnach TG	Luxburgstrasse 11 + Wilenstrasse 3	100%	7 066 000	
Hindelbank BE	Wylersweg 1+3/3A+7/7A	100%	10 560 000	
Hindelbank BE	Bernstrasse 5	100%	3 361 000	
Lyss BE	Bernstrasse 27/29	100%	5 091 000	
Marin NE	Rue de la Prairie 5	100%	4 065 000	
Romanshorn TG	Kreuzstrasse 2/2A	100%	4 373 000	
St. Gallen SG	Lindenstrasse 76	100%	4 172 000	
Wangen bei Olten SO	Langackerstrasse 29+31+32+34	100%	9 178 000	
Weinfelden TG	Aeulistrasse 1/3/5	100%	7 135 000	
TOTAL VERKÄUFE/DEVESTITIONEN			55 001 000	

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Es bestanden per 31. März 2026 die folgenden, nicht bilanzierten, noch offenen Verbindlichkeiten aus angefangenen Bauten, Projekten oder Zukäufen. Es sind an dieser Stelle nur die bedeutenden Verpflichtungen aufgeführt.

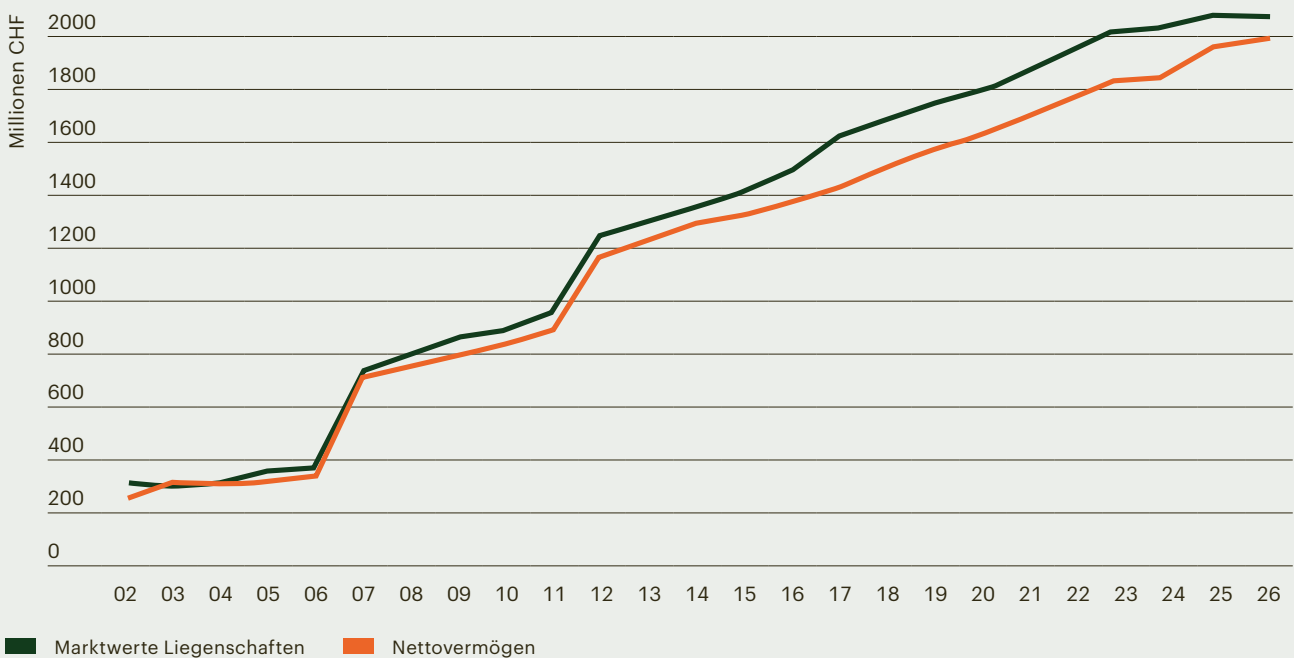
Ort	Liegenschaft	Anteil	Offene Verpflichtung		Bemerkungen
			CHF		
Zürich ZH	Regensdorferstrasse 17	100%	2 735 000		Planungshonorar Ersatzneubau mit Teilerhalt
Zumikon ZH	Farlifangstrasse 20-24	100%	2 555 000		Planungshonorar Ersatzneubau
Zürich ZH	Felsenstrasse 12/12A	100%	1 284 000		Planungshonorar Ersatzneubau
Zumikon ZH	Dorfstrasse 27	100%	1 277 000		Planungshonorar Ersatzneubau
Biel BE	Lischenweg 21/23, Erlacherweg 36	100%	1 033 000		Energetische Sanierung
Zürich ZH	Stolzestrasse 3	100%	861 000		Planungshonorar Totalsanierung
Zürich ZH	Malojaweg 1+3	100%	858 000		Energetische Sanierung
Luzern LU	Matthofring 60-62	100%	704 000		Planungshonorar Totalsanierung mit Verdichtung
Biel BE	Forellenweg 14/16	100%	249 000		Energetische Sanierung
Total			11 556 000		



Bewertungen/Marktwertveränderungen

Der Marktwert der gehaltenen Liegenschaften beträgt per 31. März 2026 CHF 2 095 042 000. Der Liegenschaftsbestand erfuhr im Berichtsjahr die oben aufgeführten Veränderungen. Gegenüber dem Wert per 1. April 2025 von CHF 2 101 481 496 beträgt die absolute Wertabnahme CHF 6 439 496. Diese Wertveränderung entspricht einer Abnahme des Marktwertes von -0.31%. In dieser Veränderung sind alle Investitionen und Wertveränderungen von bestehenden und neuen Objekten enthalten.

Der Wert des Basisbestandes bereinigt um die verkauften Liegenschaften erhöhte sich um 2.37%. Diese Veränderung berücksichtigt die getätigten Investitionen in bestehende Objekte und die Erstbewertung der Liegenschaften, welche im vorherigen Geschäftsjahr erworben wurde. Die positive Veränderung ist vor allem auf die höheren Marktmieten und tiefere Diskontsätze zurückzuführen.



Veränderung des Kapitalwertes

Im Rahmen der Aktualisierung der Marktwerte werden die Erträge, das Mietzinspotenzial und die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und -setzung überprüft. Der durchschnittlich gewichtete Diskontsatz ist leicht gesunken. Er beträgt aktuell 2.69% (Vorjahr 2.73%). Aufgrund der positiven Wertveränderungen der

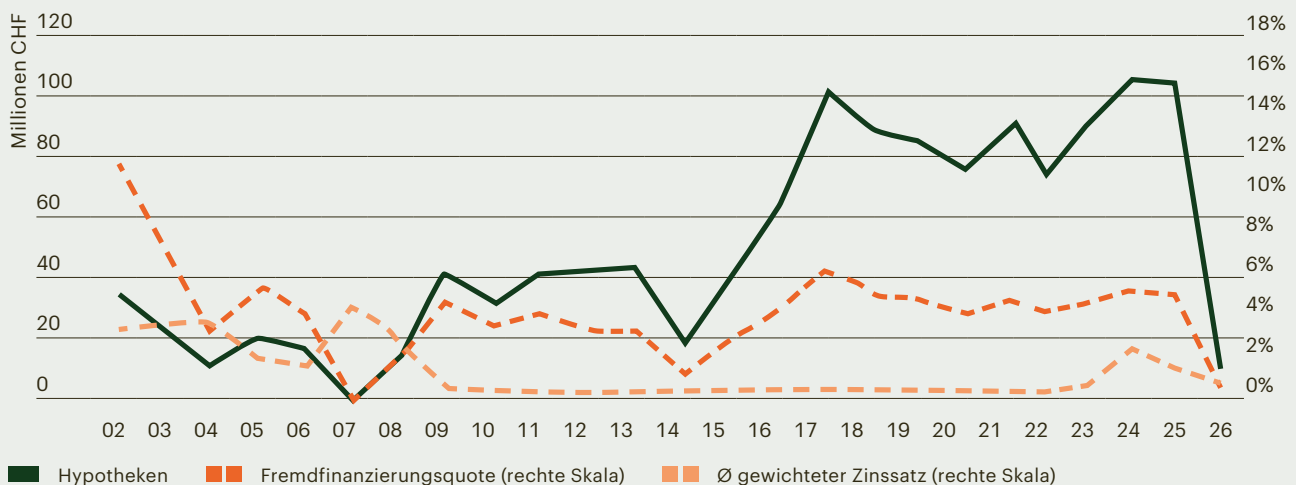
Bestandesliegenschaften sowie der positiv wirkenden Zunahme des Rückbehalts Unterhalt Liegenschaften resultierte eine Erhöhung des Kapitalwertes pro Anspruch nach Ausschüttung von CHF 599.26 auf CHF 612.93.

Entwicklung des Vermögensbestandes

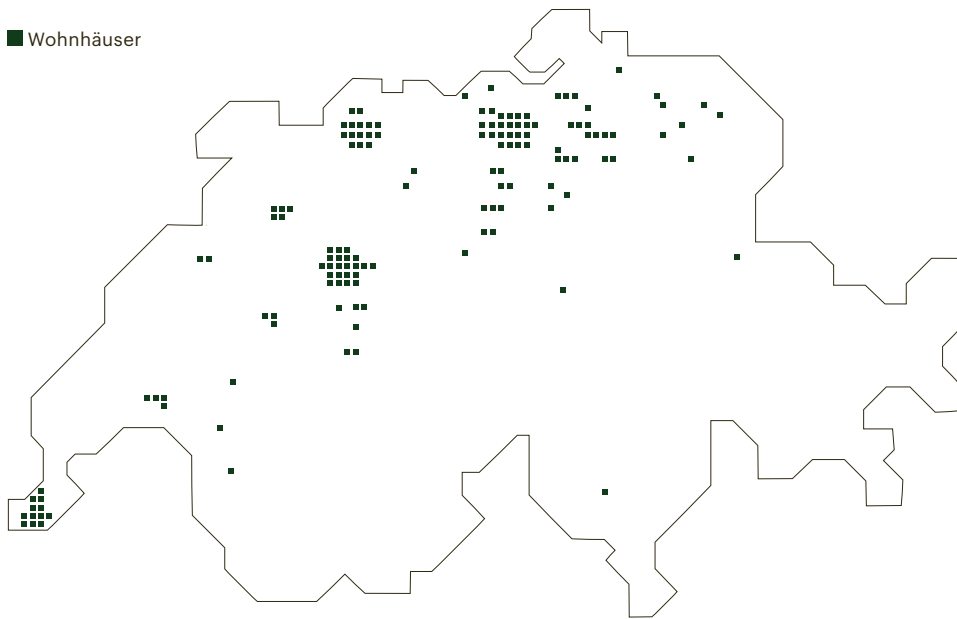
Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	Marktwert CHF	%
Wert per 1. April 2025 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	2 101 481 496	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2025/26	9 664 786	
	2 111 146 282	
Verkäufe	-55 001 000	
Wert per 31. März 2026 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	2 056 145 282	100.00
Wert per 31. März 2026 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	2 095 042 000	
Gesamtveränderung	38 896 718	1.89
Veränderung latente Steuern	-4 957 586	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste des Rechnungsjahres	3 393 913	1.65

Hypothekarschulden

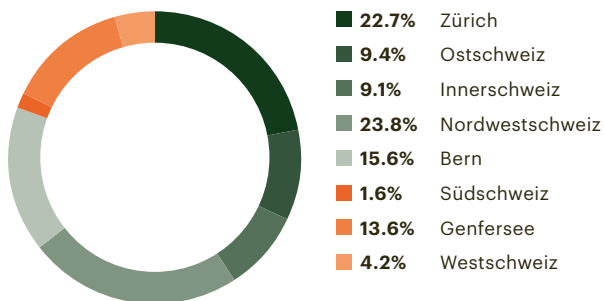
		31.03.2026		31.03.2025	
		CHF	%	CHF	%
Fällig	monatlich	10 000 000	100.00	11 000 000	100.00
Total		10 000 000	100.00	11 000 000	100.00
In % vom Marktwert		0.48		5.23	
Gewichteter mittlerer Zinssatz in %		0.54		1.40	
Gewichtete Restlaufzeit in Jahren		0.08		0.08	



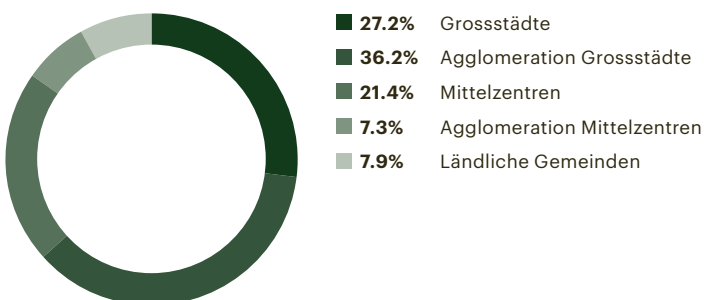
Verteilung der Liegenschaften



Wirtschaftsregionen nach Marktwert per 31. März 2026

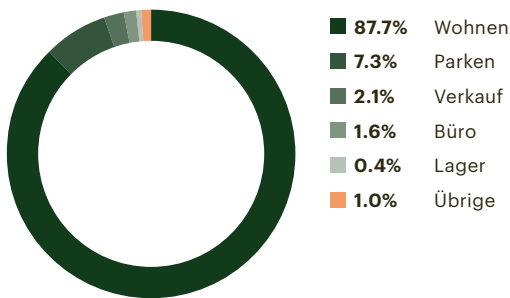


Gemeindetypen nach Marktwert per 31. März 2026

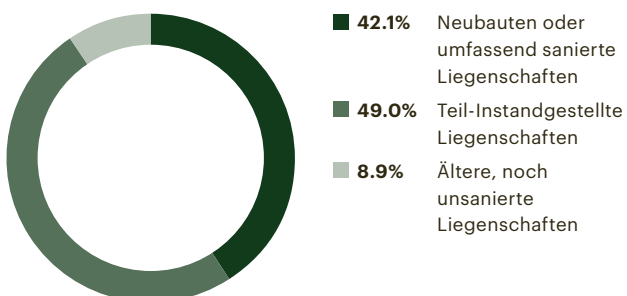




Mietertrag (Soll) nach Nutzungsarten per 31. März 2026



Bestandesbeurteilung bez. Energie/Sanierung per 31. März 2026



Nachhaltigkeit, bezüglich energetischer Aspekte

Der Bestand der Liegenschaften der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) wurde bezüglich aller bisher vorgenommenen Instandsetzungsprojekte und Neubauten evaluiert. Es geht dabei insbesondere um Massnahmen bezüglich der Wärmeerzeugung und der Isolation der Gebäudeoberflächen. Bei Neubauten wird ein Teil der benötigten Energie aus erneuerbaren Quellen produziert. Es wurden alle Liegenschaften kategorisiert nach dem Sanierungsumfang und der verwendeten Primärenergie zur Wärmeerzeugung. Sie wurden in 3 Kategorien eingeteilt. Die Ermittlung und Zuteilung zu den Kategorien erfolgte aufgrund der Marktwerte der Liegenschaften.

Die Kategorie A beinhaltet Neubauten und umfassend sanierte Gebäude, sie erreicht derzeit einen Anteil von ca. 42.1%. Die Kategorie B umfasst teilinstandgestellte Liegenschaften, der Anteil beträgt ca. 49.0%. In der Kategorie C sind nur 8.9% der Objekte enthalten, die älteren Datums oder noch nicht saniert resp. umgerüstet sind. Dieses erfreuliche Ergebnis widerspiegelt die Ernsthaftigkeit, mit der assetimmo sich der nachhaltigen energetischen Optimierung der Anlagen aus Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt annimmt.

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2026

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung	Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer						Gesch./Lagerfl. m ²	Total m ²	Parkpl. Stk.	Gebäude-versicher.-volumen m ³							
								Total	1	m ²	2	m ²	3					m ²	4	m ²	5	m ²	6	m ²
8134	Adliswil	Eggstrasse 9	2380000	4168000	163835	1965	2002 P	6						3	286	3	318	54	658		2680			
8910	Affoltern am Albis	Seewadelstrasse 10	2107136	3230000	123346	1965	1999 T	9	3	100			3	211	3	246			557	7	2349			
8910	Affoltern am Albis	Sonnenbergstrasse 4/6	3053331	4284000	180879	1964	1999 T	12					12	780				14	794	11	3611			
4123	Allschwil	Spitzgartenweg 1/3	8154014	14280000	558785	1981	1993/2013 T	22			4	232	9	737	9	902			225	2095	30	11112		
6460	Altdorf	Spitalstrasse 4C+4E	18200000	23000000	886960	2018	-	36					16	1408	20	2432			57	3897	49	ca. 15000		
5400	Baden	Stadtturmstrasse 22/24	11673000	20500000	785764	2009	-	27			10	558	16	1344	1	124			536	2562	42	14200		
5400	Baden	Mellingerstrasse 99	8255000	12150000	459145	1960	1980/97/2018 T	27			10	594	17	1240					1864	23	8897			
6275	Ballwil	Neuheim 8+10	7619139	11910000	468391	1982/1987	2019/2020 T	24	1	28	3	167	4	296	15	1675	1	114	67	2347	47	11734		
4052	Basel	Gellertstrasse 169+175+181	6840000	7571000	307411	1960	1993/00/05/2007 T	15			3	172			12	1248			1420	9	8460			
4052	Basel	Lehenmattstrasse 280/282/284	51584000	87510000	3343531	1962	2003/2008/2022 T	186			100	6023	86	6505					27	12555	119	53045		
4057	Basel	Klybeckstrasse 63+Oetlingerstrasse 48/50	17496000	24200000	909045	1972/1973	2002 T/2019 P	42			11	644	31	2428					1021	4092	79	25683		
4057	Basel	Klybeckstrasse 20/22	9731000	11270000	514945	1962	2007 T	18			6	344	11	869	1	83			1934	3230	2	13566		
4052	Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 69/71	7369000	11250000	415742	1980	2013 T	18					12	861	6	704			139	1703	11	8671		
4057	Basel	Feldbergstrasse 67	5720000	7950000	317842	1963	2007 T	18	8	251			10	818					508	1577		6704		
3123	Belp	Brunnenstrasse 13/15	5066000	7578000	303195	1970	2013 T/2019 P	20	4	114			4	288	9	772	3	297	37	1508	20	6084		
8965	Berikon	Unterdorfstrasse 48/50/52	5901000	9732000	401970	1968	1990/15/2018 T	24			1	52	23	1676					24	1752	23	8056		
3018	Bern	Normannenstrasse 35/37/39+43/45 (BRN)	36077000	35400000	2092062	1966	1997/2014 T	132	11	444	8	513	71	5124	42	3514			834	10429	81	47520		
3012	Bern	Länggassstrasse 21/21A	13604700	17990000	734473	1928	1992 T	25			2	145	22	1704	1	94			1202	3145	23	13900		
3006	Bern	Mülinenstrasse 33/35 (BRN)	12331300	9910000	535870	1951	1995 T	34			10	435	12	1027	12	1160			2622	7	12200			
3018	Bern	Alemannenstrasse 46/48/50	5693400	7143000	304206	1951	1999 T	26	8	230	8	436	10	698					50	1414		7000		
3014	Bern	Wankdorffeldstrasse 105 (BRN)	5775200	5273000	330308	1952	1993 P	20			6	375	8	598	6	519			101	1593	6	6137		
3027	Bern	Fellerstrasse 9/9A	2754900	3354000	141732	1947	1996 T	9					9	656					656			3200		
3013	Bern	Spitalackerstrasse 70	3224500	4090000	144294	1900	1992/2016 P	6			1	79	1	86	4	411			576	2		3219		
3014	Bern	Birkenweg 42	2593200	4141000	154876	1929	1992 T	10			1	60	9	531					591			2751		
3008	Bern	Schlossstrasse 90/92+94/96	14856300	21460000	792286	1949/1968	2019/2020 T	40			8	544	32	2591					3135	34		13657		
3007	Bern	Weissensteinstrasse 86	2231400	3510000	131892	1930	2007 T/2020 P	8			4	213	4	234					15	462	3	2335		
2500	Biel	Mettlenweg 92+94/96+98/100	39513200	30100000	1455374	1960/1961	1999/08/2016 T	116	5	89	25	1081	57	3620	27	2218		2	249	118	7375	107	40010	
2504	Biel	Forellenweg 14/16	11519000	12810000	600860	1962	1989 T/99/2016 P	48			12	641	24	1684	12	936			3261	20		14800		
2503	Biel	Erlacherweg 36+Lischenweg 21/23	8670600	8789000	455689	1962	1991 T/2000 P	36					24	1583	12	1035			30	2648	4	11100		
2500	Biel	Bürenstrasse 87/89+91/93	10060000	11730000	468343	1987/1988	2004 P/2022 T	22					10	831	10	996	2	237	156	2220	26	11836		
2500	Biel	Mettstrasse 125A/B+125C+125D	6242100	5519000	310949	1958/1959	1999 T	30	4	59	7	331	16	1041	3	234			49	1714	22	7965		
8903	Birmensdorf	Aescherstrasse 1+3	9327390	13400000	490178	1961	1989/2017 T	24			2	102	8	534	14	1106			56	1797	27	5650		
4127	Birsfelden	Florastrasse 30/32/34+36/38/40+42/44/46	15340000	26170000	1003466	1967	1997 T/2019 P	63	6	190	15	646	39	2472	1	86	2	172	498	4063	36	22984		
4127	Birsfelden	Bäregasse 18	4622000	8924000	383783	1960	1992 T	24			8	356	16	1032					68	1456	16	6567		
8107	Buchs	Eichstrasse 1/3+Ringstrasse 2/4+6/8	11967243	17610000	721598	1985	-	38					6	431	26	2459	6	681	334	3906	52	15742		
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 14/16	7269253	8302000	375580	1985	2014 P	18					8	628	2	220	8	980	63	1891	31	10767		
1030	Bussigny	Chemin de Cocagne 57/59/61	8325710	11580000	542366	1987	2014 P	30	3	124	11	696	11	868	5	498			45	2230	32	13920		
1227	Carouge	Chemin Charles-Poluzzi 23/25/27/29	12300000	22200000	869880	1991	-	32			4	264	6	506	18	1704	1	127	3	370	40	3011	40	13090
1227	Carouge	Avenue de la Praille 35/37	17500000	28630000	971498	1984	2019/2020 T	29			5	288	14	1094	10	1000			521	2902	31	14900		
8953	Dietikon	Studackerstrasse 3	4357048	8155000	278872	1970	2005/2015 P	18			3	183	9	648	3	279	3	312	1422	26		6480		
8953	Dietikon	Hofackerstrasse 16/18/20+22/24	14599223	26250000	962690	1963	2003 T	52	4	137			28	1940	20	1574			3651	44		16921		
4143	Dornach	Apfelseestrasse 18+20+22	8118453	15360000	608553	1986	2006/2020 T	33			9	486	18	1659	6	628			88	2862	33	13461		
5312	Döttingen	Erlenweg 4+6+8	6163000	7485000	355047	1963/1964	2004/2009 T	24					16	1112	8	640			32	1784	21	7490		

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2026

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung	Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer						Gesch./Lagerfl. m ²	Total m ²	Parkpl. Stk.	Gebäude-versicher.-volumen m ³							
								Total	1	m ²	2	m ²	3					m ²	4	m ²	5	m ²	6	m ²
8600	Dübendorf	Oskar-Bider-Strasse 4	4713514	8142000	290471	1961	2018/2020 P	16	4	138	1	68	8	587	3	252		1045	9	5572				
4657	Dulliken	Glasacker 1+3	6826910	6397000	311445	1965	1993/2008 T	27	4	140	6	312	8	532	8	712	1	129		64	1889	25	7952	
8307	Effretikon	Bietenholzstrasse 2/4	7134191	12400000	471331	1981	2001/2013 T	22			2	123	2	153	18	1530				94	1899	30	9627	
9322	Egnach	Mooswiesen 1+2+3+4+5+6+7	24893000	35910000	1517831	2015	-	71			28	2065	32	2739	11	1186				251	6240	98	37691	
8117	Fällanden	Im Breiteli 1+2+4+3/5+Langärstr. 1/3+5/7	34172032	60640000	2283814	1964/2002	2006/20/21/22 T	128	27	882	24	1421	32	2485	28	2432	17	1686		107	9013	157	39066	
8320	Fehraltorf	Obermülstrasse 37/39	4726290	7717000	319747	1981	2008/2014 T	12						6	619	4	440	2	266	49	1373	26	6074	
8127	Forch	Im Brünneli 15	4335501	7943000	289409	1975	1996/2008 T	13			2	126	6	452	5	472				32	1083	17	5020	
8127	Forch	Bundstrasse 17A/17B/19/21	6220000	11970000	447352	1973	1988/2014 T	24	1	37	5	300	12	949	6	536				40	1862	30	7984	
8500	Frauenfeld	Zürcherstrasse 229/Zeughausstrasse 4	10706000	13650000	629134	1970	1996/07/15/2019 T	36	15	557	11	646	8	594	2	180				1019	2996	38	15001	
8500	Frauenfeld	Galgenholzstr. 35/35A+Neuhofstrasse 7/9	6181000	8489000	393106	1955	1994/2008 T	24					12	700	12	826				72	1598	42	10007	
1700	Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 20/22/24	16622000	20740000	1057061	1974	2004 T/2015 P	72			24	1068			48	3849					4917	88	23480	
1700	Fribourg	Route Mon-Repos 23/25	6333100	5738000	300797	1963	1992/2014 P	20					10	754	6	543	4	431		13	1741	26	7351	
1205	Genève	Boulevard Carl-Vogt 83	8300000	14490000	467625	1890	1965/09/2012 T	12					5	371	1	82	1	121	5	664	184	1422		7000
1206	Genève	Avenue Peschier 6	5900000	13990000	448884	1911	1995/2009 T	14					13	1244	1	101					1345			6260
1207	Genève	Avenue de la Grenade 6/8	14900000	35980000	1039305	1900	1986/2014 T	27			1	58	6	540	10	980	5	726	5	731	99	3134	29	15250
1207	Genève	Rue de Montchoisy 49	6600000	11270000	455952	1913	1985/2007 P	26	4	151	7	356	13	763	2	138					1409			6650
1202	Genève	Rue du Prieuré 19/21	14200000	20930000	724419	1980	2001/07/2016 T	22			4	255	12	925	4	360	2	233			548	2321	26	14520
1201	Genève	Rue des Gares 7/9	13000000	27220000	994109	1936	1993 T	41	17	619	12	641	6	397	6	457				1183	3297			14161
1201	Genève	Rue Philippe-Plantamour 17	4900000	16510000	562256	1934	1986 T	25	2	76	7	382	11	1003	5	483				276	2220		ca. 18000	
1208	Genève	Rue Francois-Grast 10	8100000	17180000	566984	1921	2016 P	14	2	98					10	1160	2	328			66	1652	18	14161
1203	Genève	Avenue d'Aire 49	4800000	8689000	366882	1959	1994/2008 T	32	12	298	11	366	3	128	6	330					148	1270		5698
8954	Geroldswil	Stettenstrasse 5	4912076	5947000	243510	1963	2003/2017 T	13			1	58	5	464	4	398	3	356			112	1388	4	5575
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 26/28	6490250	6898000	325932	1989	-	15			3	204	9	853	3	343					566	1965	33	9483
8192	Glattfelden	Eichhölzlistrasse 32/34+36/38	8225511	13910000	547086	1963	1999 T/2022 P	32					16	1016	16	1211					2227	17	10024	
9403	Goldach	Haini-Rennhas-Str.11/13+12/14+16/18+17/19+20/22	27182600	30550000	1536744	1962/1963	1989/2005 P	120			20	1169	60	4332	40	3315					8816	142	50151	
9201	Gossau	Hofmattstr.25+Industriestr.4+St.Gallerstr.212B	13577700	21020000	861556	1980	2012 T	42					18	1649	13	1471	11	1367			174	4660	70	22824
9100	Herisau	Mühlestrasse 17+19+21+21A	15913089	19580000	807071	2013	2021 P	38			15	1117	16	1399	7	811					24	3350	52	23689
8340	Hinwil	Zihlstrasse 46A/46B	6645000	12660000	458922	2013	-	18			6	421	8	738	4	451					24	1634	24	10149
6280	Hochdorf	Hohenrainstrasse 10+12+14	16980180	22130000	895520	2005	-	42			8	502	4	325	22	2480	8	1088			66	4461	73	36300
6280	Hochdorf	Lindenbergstrasse 8+10/12	7257974	8624000	402040	1988/1989	2008 P	24			4	250	10	808	8	789	2	243			31	2121	29	13660
7206	Igis	Ziegelgut 15/16/17	14614937	16340000	723914	1983	1998/2017 T	36							36	3192					117	3309	54	16941
3063	Ittigen	Im Gerbelacker 4	3739200	6275000	250801	1977	2002/2015 T	12			3	153	4	344	5	492					118	1107	12	4367
3063	Ittigen	Schulmattstrasse 11+13/15	9681000	13650000	522795	1969	2016 T	32	14	339			6	480	9	885	3	324			18	2046	26	9561
3422	Kirchberg	Juraweg 15/15A+17/17A+19/19A	10533800	13160000	569404	1985/1986	2008 P/2020 T	30					12	819	12	1164	6	588			282	2852	40	12700
3422	Kirchberg	Kirchmattstrasse 12/14	3814767	5449000	230859	1982	1999/2015 T	12					6	475	6	620					1095	14	6076	
1814	La Tour-de-Peilz	Avenue des Baumes 2	13362865	16040000	691007	1964	1992 T	28					14	1242	6	657	8	1095			2995	37	16731	
1000	Lausanne	Avenue de Beaulieu 18/20	8883735	17390000	578667	1960	1987/2012 T	40	17	444	5	243	13	846	5	381				22	1936	15	9634	
4415	Lausen	Ergolzstrasse 12/14+16/18	10365000	11960000	492166	1982	1997/2005/2020 P	26					13	1001	13	1204					158	2363	39	13144
4415	Lausen	Furlenbodenstrasse 23/25+27/29	7956000	14150000	527347	1982/1985	2007 P/2022 T	24							24	2247					106	2354	32	10276
4415	Lausen	Hofmattstrasse 1+3/5	4658000	6294000	325771	1964	1987/2008 P	24	4	93	5	262	9	565	6	457					27	1403	18	5821
6600	Locarno	Via Vincenzo d'Alberti 1+3+5	20900000	23170000	1079991	2011/2012	-	60			18	885	21	1756	21	2265					59	4965	80	30063
6003	Luzern	Kauffmannweg 17/Winkelriedstrasse 36	39060440	58090000	2629369	1987	2006/09/2012 P	48			17	1123	26	2540	5	628					4412	8704	117	55825
6005	Luzern	Matthofring 60/62	22536140	32620000	1329327	1965	1996 T/04/2020 P	70			2	122	44	3454	22	1992	2	221			1149	6938	66	34683

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2026

Plz	Ort	Strasse	Versicherungswert	Marktwert	Miet-ertrag	Baujahr	Sanierung	Wohnungen aufgeteilt nach Zimmer						Gesch./Lagerfl. m ²	Total m ²	Parkpl. Stk.	Gebäude-versicher.-volumen m ³							
								Total	1 m ²	2 m ²	3 m ²	4 m ²	5 m ²					6 m ²						
6102	Malters	Hellbühlstrasse 44+46	7 281 600	12 560 000	514 882	2011	-	21				10	857	6	619	5	597	178	2 250	32	14 840			
1723	Marly	Route du Confin 20/22/24/26	6 585 800	9 690 000	442 054	1970	1990/2013/2021 T	32				32	1 881					31	1 912	33	8 244			
8932	Mettmenstetten	Grundrebenstr.9/11/13+Leigruppenstr.1/3+5/7	12 873 276	14 400 000	656 365	1972	1999 T	34				8	550	17	1 523	9	1 066	32	3 171	38	14 729			
1870	Monthey	Rue de la Reconfière 1	9 100 000	10 300 000	489 376	1966	1995/2016 P	39	2	64	20	1 116	16	1 110	1	117		348	2 755	1	12 800			
3053	Münchenbuchsee	Eichgutweg 29/31	5 246 800	7 893 000	316 025	1986	2008/2019 T	14				6	481	8	813			12	1 306	16	6 692			
3110	Münsingen	Schulhausgasse 9/9A	3 497 800	4 074 000	172 676	1957	2001 T	12				9	573	3	219				792	4	3 900			
2000	Neuchâtel	Rue des parcs 121/123	12 275 430	16 740 000	748 913	2011	-	37			8	432	21	1 865	8	890				3 187	40	17 400		
2000	Neuchâtel	Rue des Saars 83+85+87	10 853 160	16 030 000	674 717	1963	1999 T/2016 P	43			14	694	20	1 545	6	561	1	134	2	277	86	3 296	34	14 400
5432	Neuenhof	Glärnischstrasse 28/30	4 421 000	5 977 000	249 299	2005	-	11				5	378	6	591					16	985	13	6 880	
8102	Oberengstringen	Fabrikstrasse 2A+2B	5 139 645	8 920 000	355 865	2002	2022 P	13				6	531	7	833						1 364	23	6 300	
4104	Oberwil	Hallenstrasse 18+Langegeasse 37	3 782 000	5 834 000	234 471	1975	2007 T	12			4	221	1	80	7	562					863	17	StWE	
4600	Olten	Tannwaldstrasse 26	3 098 832	3 424 000	140 463	1947	1999/2006 T	10					6	391	4	344						735		3 254
3072	Ostermundigen	Unterdorfstrasse 47/49	7 900 000	17 610 000	589 270	1982	2007 P/2022-24 T	30			12	647	12	922			6	625			39	2 232	17	7 432
3072	Ostermundigen	Rütiweg 116	2 652 800	3 278 000	155 568	1967	1996 T	10					5	305	5	366						671	11	3 000
3072	Ostermundigen	Bachstrasse 6+12	4 635 800	7 415 000	331 637	1962	1999/2017 T	20			4	196	8	549	8	652						1 397	15	5 096
8422	Pfungen	Vorbruggenstrasse 5+7+9	10 471 884	13 370 000	625 924	1990	2009 P	36	6	228	8	587	8	688	14	1 410					49	2 962	47	12 790
4153	Reinach	Habshagstr. 13+15/15B+Reichensteinerstr. 10+12	43 389 000	63 070 000	2 485 043	1964-1966	1991/98/2012 T	135	1	25	49	2 683	73	5 487	12	1 306					968	10 470	137	57 179
1020	Renens	Place de la Gare 8A/8B	8 153 753	15 160 000	555 511	2006	2022 P	22							20	2 097			2	305		2 402	25	11 468
1632	Riaz	Rue de la Comba 5/7+13/15+17/19+21/23	20 760 000	19 750 000	927 439	2002	2013 P	50			3	225	21	1 837	23	2 432	3	360			314	5 168	94	28 000
8805	Richterswil	Untermattstrasse 63+65+67+69	14 198 676	27 640 000	998 501	2004	-	40			7	369	6	485	23	2 325	4	510			11	3 699	49	17 200
8953	Richterswil	Schwyzstrasse 16	3 186 879	7 367 000	207 450	1964	2004/2022 P	12			4	188	8	520							30	738	11	3 697
8590	Romanshorn	Mirabellenweg 2+4+6+Quittenweg 2+4+6	19 772 000	26 710 000	1 155 023	2011	2021 P	54			15	1 005	18	1 800	21	2 457					153	5 415	94	31 400
3321	Schönbühl	Holzgasse 33/35	5 005 800	6 590 000	276 345	1985	2012 T	14			3	172	7	563	4	427					20	1 183	15	3 930
4334	Sisseln	Bodenackerstrasse 6A/6B/6C/6D	18 823 000	29 250 000	1 274 837	1974	1999/2009 T	70			8	432	28	2 004	26	2 284	8	800			14	5 534	95	24 989
3646	Spiez	Kornweidliweg 3/3A/3B	5 994 800	8 909 000	369 290	1968	1994/2010 T	24	4	112			4	275	16	1 246						1 633	26	7 118
8957	Spreitenbach	Langäckerstrasse 49/51	18 464 000	23 610 000	1 069 000	1971	1995 T	60			10	562	40	3 140	10	900					372	4 974	76	27 421
3612	Steffisburg	Töpferweg 3+3B	7 285 400	8 843 000	376 560	1980	2012 T	17	3	142	3	203	3	277	3	299	5	678			132	1 731	34	StWE
8260	Stein am Rhein	Degerfelderstrasse 19+23+27	18 324 997	25 240 000	1 008 938	2018	-	50			22	1 268	20	1 930	8	1 030					95	4 324	72	26 714
3600	Thun	Favriweg 6/8	6 406 900	6 940 000	309 229	1976	1996/2010 T	19	3	117	5	303	5	378	3	292	3	336			11	1 437	26	6 612
8488	Turbenthal	Zihlackerring 1/3/5+7/9/11	14 840 000	15 040 000	613 418	1985	2004/2019/2020 T	30			1	67	17	1 425	10	1 087			2	317	213	3 109	52	14 850
8142	Uitikon-Waldegg	Zürcherstrasse 26+28+30	9 481 653	14 880 000	541 839	1990	-	20			6	419	6	545	8	931					142	2 037	32	10 730
5417	Untersiggenthal	Bauhaldenstrasse 21	5 155 000	8 210 000	378 828	1970	2002 T/2018 P	21					7	432	14	1 373						1 805	25	7 483
3084	Wabern	Weyerstrasse 7/9+11/15	9 794 800	9 641 000	478 618	1947/1994	1991 T/1997 P	34	8	263	14	814	2	136	8	655	2	235			15	2 118	30	12 605
5430	Wettingen	Märzengasse 32+34+36	9 727 000	14 780 000	499 259	2018/2019	-	18			3	197	11	1 068	4	494					42	1 801	19	6 894
8623	Wetzikon	Eggweg 12/14	5 347 427	7 477 000	321 201	1965	2001 T	16					8	644	8	741					76	1 461	21	6 556
3752	Wimmis	Pintelgasse 3+5	8 805 200	8 912 000	407 298	1984	2017 T	20					7	558	13	1 311					62	1 931	26	10 516
5210	Windisch	Pestalozzistrasse 14/16/18/20	12 230 000	21 270 000	900 158	1979	2012 T/2022 P	48			6	354	18	1 356	18	1 584	6	630			171	4 095	79	18 409
8408	Winterthur	Holzlegistrasse 47A/47B	7 894 634	14 800 000	515 835	2006	2019 P	20							4	416	16	1 868			8	2 293	35	12 300
4800	Zofingen	Gotthelfstrasse 5/7	5 526 000	5 888 000	326 232	1965	1990/2006 P	30	10	310			10	685	10	790					51	1 836	17	8 178
4800	Zofingen	Junkermattstr. 4A/4B+Wuhrmattstr. 3	10 195 000	13 070 000	552 019	1991/2017	2017 P	26			4	233	14	1 231	6	564	2	360			79	2 467	43	11 750
3052	Zollikofen	Lätternweg 22/24	5 813 600	8 797 000	356 860	1975	2011 T	24	8	204			16	1 072							144	1 420	30	5 600
6300	Zug	Chamerstrasse 117	10 934 529	21 490 000	709 607	1964	1992 T/2018 P	30	7	261			13	994	9	970			1	155		2 379	46	11 304
8126	Zumikon	Dorfstrasse 27	3 006 928	4 723 000	204 114	1966	1999 T	12	10	403	2	130										533	20	3 534

Vermögensrechnung per 31. März

	2026	2025
	CHF	CHF
AKTIVEN	2 122 334 703	2 130 397 693
Umlaufvermögen	27 292 703	28 916 197
Flüssige Mittel	6 568 485	7 076 847
Kurzfristige Forderungen	19 409 209	20 560 224
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 315 009	1 279 126
Anlagevermögen	2 095 042 000	2 101 481 496
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Arbeiten (inkl. Land)	0	0
Fertige Bauten (inkl. Land)	2 095 042 000	2 101 481 496
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Gesamtvermögen	2 122 334 703	2 130 397 693
PASSIVEN	2 122 334 703	2 130 397 693
Fremdkapital	131 486 980	227 521 652
Kurzfristige Verbindlichkeiten	24 018 855	26 050 978
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 895 439	1 370 974
Hypothekarschulden	10 000 000	11 000 000
Rückstellungen	0	0
Latente Steuern	93 572 686	90 099 700
Nettovermögen	1 990 847 723	1 902 876 041
ANSPRÜCHE		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 3 157 189	3 081 802
Anzahl gekündigte Ansprüche	Anzahl 0	0
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	CHF 611.93	596.77
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF 18.65	20.69
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF 630.58	617.46
Ausschüttung je Anspruch	CHF 17.65	18.20
Kapitalwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF 612.93	599.26

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2026 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 628.67 ist im Kurswert per 1. Juni 2026 eingerechnet.

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2025/26		2024/25	
	CHF	%	CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	62 657 295	73.6	68 301 136	79.3
Mietertrag Netto	83 027 426		84 248 182	
Soll-Mietertrag	85 124 394	100.0	86 180 388	100.0
Minderertrag Leerstand	-1 830 188	-2.2	-1 820 008	-2.1
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-222 856	-0.3	-109 808	-0.1
Mietfreie Zeiten/Mietzinsreduktionen	-43 924	-0.1	-2 390	0.0
Mietertragsausfall Sanierungen	0	0.0	0	0.0
Unterhalt Immobilien	13 968 921	16.4	9 655 231	11.2
Instandhaltung	8 846 313		8 444 449	
Instandsetzung	5 122 608		1 210 782	
Operativer Aufwand	6 401 210	7.5	6 291 815	7.3
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	529 096	0.6	561 544	0.7
./.. Nebenkostenpauschalen	-4 020	0.0	-4 030	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	530 220	0.6	280 848	0.3
Forderungsverluste, Delkredereveränderung	0	0.0	-85 001	-0.1
Versicherungen	945 239	1.1	997 576	1.2
Bewirtschaftungshonorare	2 913 551	3.4	3 138 261	3.6
Vermietungs- und Insertionskosten	412 184	0.5	328 454	0.4
Steuern und Abgaben	1 074 940	1.3	1 074 163	1.2
Nettoertrag Miteigentum	0		0	
Mietertrag netto	0		0	
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	0		0	
Operatives Ergebnis	62 657 295	100.0	68 301 136	100.0
Nettoertrag Alleineigentum	62 657 295	100.0	68 301 136	100.0
Nettoertrag Miteigentum	0	0.0	0	0.0
		in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis
Sonstige Erträge	30 354	0.0	101 274	0.1
Aktivzinsen	4 532		54	
Aktivierte Bauzinsen	0		0	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	25 822		101 220	
Finanzierungsaufwand	529 126	0.8	1 919 240	2.8
Hypothekarzinsen	246 636		1 640 549	
Sonstige Passivzinsen	14 204		20 608	
Baurechtszinsen	268 286		258 083	
Verwaltungsaufwand	3 593 539	5.7	2 904 072	4.3
Vergütung an Stammvermögen	3 117 484		2 472 605	
Schätzungsaufwand	231 212		298 168	
Prüfungsaufwand	53 249		47 671	
Übriger Verwaltungsaufwand	191 594		85 628	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	307 928		197 009	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	335 471		1 222 855	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-27 543		-1 025 846	
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES	58 872 912		63 776 107	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6 007 455		0	
Realisierte Kapitalgewinne	6 007 455		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		0	
Realisierter Erfolg	64 880 367		63 776 107	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	33 939 132		26 791 274	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	42 668 097		28 274 008	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-3 771 379		-4 067 734	
Veränderung latente Steuern	-4 957 586		2 585 000	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	98 819 499		90 567 381	

Entwicklung des Anspruchbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen CHF	Nettovermögen je Anspruch CHF
Bestand per 31. März 2025	3081802	1902876041	617.46
Neuzzeichnungen, Zessionen, spesenfreie Überträge	78041		
Rücknahmen, Zessionen, koordinierte Rücknahme/Ausgabe	-2654		
Bestand per 31. März 2026	3157189	1990847723	630.58

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Veränderung des Nettovermögens

	2025/26 CHF	2024/25 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	1902876041	1835830008
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-56088796	-52462579
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	1846787245	1783367429
Zeichnungen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	46851153	105229067
Rücknahmen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	-1610174	-76287837
	1892028224	1812308659
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	98819499	90567381
Nettovermögen per 31. März	1990847723	1902876041

Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	2025/26 CHF	2024/25 CHF
Vortrag	12638112	5047343
Zielgrösse Unterhalt 1.2% Versicherungswerte Alleineigentum	17213000	17246000
Aufwand effektiv in Periode	13968921	9655231
Veränderung Rückbehalt	3244079	7590769
Rückbehalt Unterhalt kumuliert per 31. März	15882191	12638112
Stand Rückbehalt je Anspruch CHF per 31. März	5.03	4.10

Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	12750786	5063475
Nettoertrag des Rechnungsjahres	58872912	63776107
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	71623698	68839582
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	-15882191	-12638112
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	55741507	56201470
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag	-55724386	-56088796
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	17121	112674
Vortrag für Unterhalt	15882191	12638112
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	15899312	12750786

Beschluss über die Ertragsverwendung

Der Stiftungsrat hat folgende Ertragsverwendung beschlossen:

	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	12 750 786
Nettoertrag des Rechnungsjahres	58 872 912
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	71 623 698
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	-15 882 191
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	55 741 507
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag 3 157 189 Ansprüche à CHF 17.65	-55 724 386
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	17 121
Vortrag für Unterhalt	15 882 191
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	15 899 312

Den Anlegern wird die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung in die Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) geboten.



Anlagegruppe G

Geschäftsliegenschaften
Valorenummer 1049349



Anspruchsbestand und -entwicklung

Die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) ist nach wie vor für Neuzeichnungen geschlossen. Durch die laufenden Repositionierungs- und Bauprojekte hatte das Anlagevermögen G einen weiteren Mittelbedarf. Den Anlegern konnte im Juni 2025 die spesenfreie Wiederanlage der Ausschüttung angeboten werden. Sie wurde zu 33.32% ausgeschöpft. Durch die Wiederanlage sind 19350 Ansprüche hinzugekommen.

Bei einer Zession zwischen zwei Anlegern haben in der Anlagegruppe G im vergangenen Geschäftsjahr ins-

gesamt 1557 Ansprüche die Hand gewechselt. Bei drei ordentlichen Rücknahmen wurden insgesamt 5108 Ansprüche zurückgegeben.

Im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen per Monat November 2025 wurden von den Anlegern 7708 Ansprüche zur Rücknahme angemeldet. Der Stiftungsrat hat beschlossen, den Anlegern die Ansprüche anzubieten, wobei 2330 Ansprüche gezeichnet wurden.

Die Zahl der Ansprüche per 31. März 2026 beträgt 1710063 (Vorjahr 1701199).

Ertrag und Ausschüttung

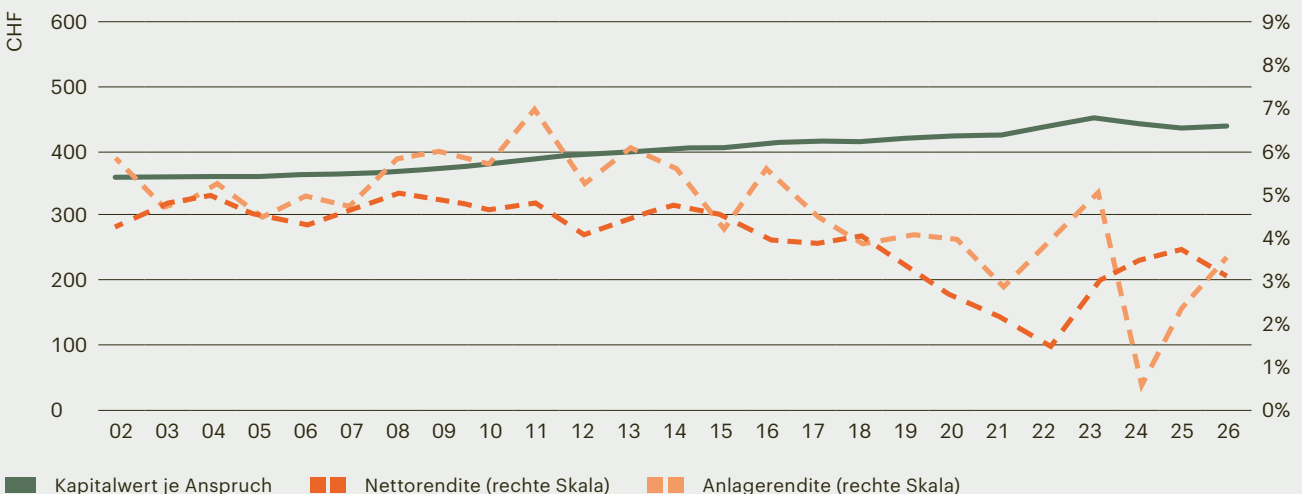
Der Sollmietertrag der Liegenschaften im Alleineigentum ist gegenüber dem Vorjahr um 0.42% gesunken. Diese Reduktion lässt sich hauptsächlich auf vereinzelte Anpassungen der Sollmieten und Vermietungserfolge unter dem vorherigen Mietzinsniveau zurückführen. Im Sollmietertrag berücksichtigt sind CHF 1.7 Mio. Mieterträge von Flächen, welche aufgrund Sanierungen nicht vermietbar sind. Die Leerstandsverluste bewegen sich mit 11.08% auf dem Vorjahresniveau von 11.07%. In diesen Werten sind mietfreie Zeiten, Mietzinsreduktionen sowie der Mietertragsausfall aufgrund Sanierungen nicht enthalten. Die Aufwendungen für Instandsetzungen sind gegenüber dem Vorjahresniveau um 43% tiefer ausgefallen. Bei einem rund 9% höheren operativen Aufwand von CHF 2.65 Mio. resultiert ein Nettoertrag der Liegenschaften im Alleineigentum von CHF 18.43 Mio. Dies entspricht einer Reduktion von CHF 3.0 Mio. (-14%) im Vergleich zum Vorjahr und ist insbesondere auf die tieferen Nettomietserträge zurückzuführen.

Der Nettoertrag aus den Miteigentumsbeteiligungen stieg gegenüber dem Vorjahr um 4.27% auf CHF 6.01 Mio., bedingt durch geringere Betriebsaufwände sowie die Aufstockung bestehender Miteigentumsanteile durch drei Zukäufe.

Das operative Ergebnis der Anlagen im Allein- und Miteigentum sank insgesamt um 10.17%. Als Folge der erwähnten Veränderungen ist der Nettoertrag pro Anspruch von CHF 14.56 auf CHF 12.96 gesunken.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beinhaltet den effektiven Aufwand für den Liegenschaftenunterhalt. Eine allfällige Abweichung des Mittelwertes für den Unterhalt in der Grössenordnung von 1.2% des Versicherungswertes zum effektiven Wert wird bei der Festlegung der Ausschüttung, resp. des Gewinnvortrages berücksichtigt.

Die Ausschüttung beträgt in der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) CHF 12.95 pro Anspruch.



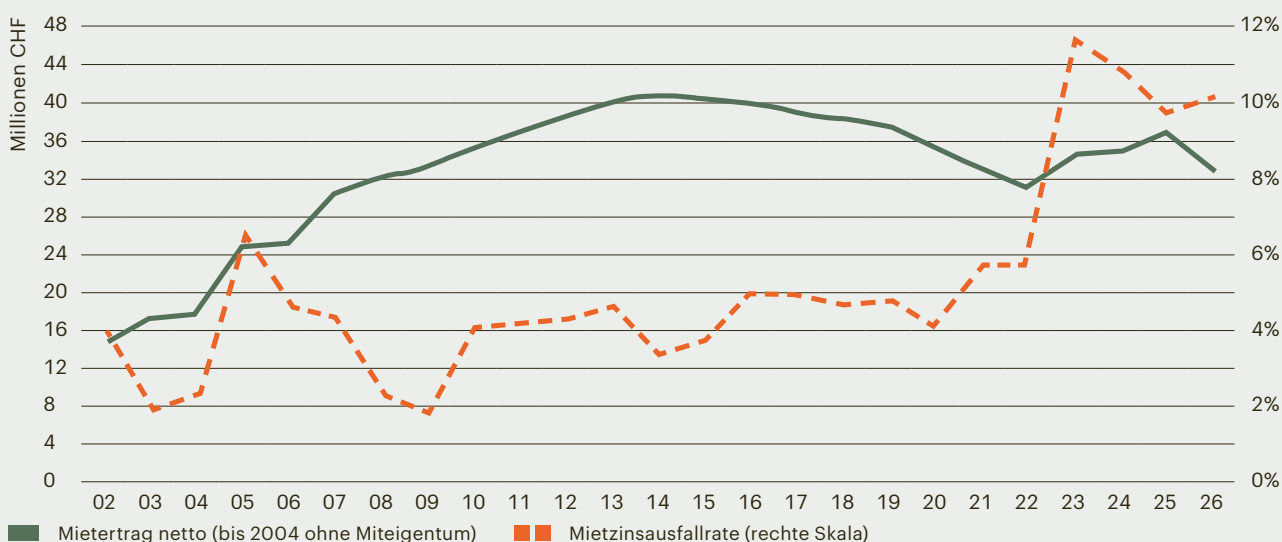
Rendite eines Anspruchs

	2025/26	2024/25
Inventarwert je Anspruch am 1. April nach Gewinnausschüttung (CHF)	423.26	426.70
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	12.96	14.56
Nettoertrag in %	3.06	3.41
Wertveränderung je Anspruch (CHF)	2.39	-3.45
Wertveränderung in %	0.57	-0.81
Nettoertrag und Wertveränderung des Rechnungsjahres je Anspruch (CHF)	15.35	11.11
Anlagerendite in %	3.63	2.60

Hinweis zur Berechnungsweise:

Der Nettoertrag in %, die Wertveränderung in % und die Anlagerendite in % wurden ermittelt auf der Basis des Inventarwertes per 1. April nach Gewinnausschüttung, inkl. Gewinnvortrag und enthaltener Rücklagen für den Unterhalt der Liegenschaften.

Mieterträge und Mietzinsausfallrate



■ Mietertrag netto (bis 2004 ohne Miteigentum) ■ Mietzinsausfallrate (rechte Skala)
 * Mieterträge nur aus Alleineigentum mit zugehöriger Leerstandsquote (ohne Miteigentumserträgen)

Mietzinsvolumen, Leerstände nach Regionen, Alleineigentum

Wirtschaftsregion	2025/26		2024/25	
	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %	Mietzinsvolumen CHF	Leerstand %
Zürich	5 481 638	14.64%	5 513 403	5.18
Ostschweiz	0	-	0	-
Innerschweiz	5 245 216	6.34%	5 058 472	9.86
Nordwestschweiz	6 996 265	10.58%	7 167 093	12.43
Bern	5 205 536	21.94%	5 242 916	22.88
Südschweiz	991 674	11.55%	1 004 251	17.24
Genfersee	6 104 057	3.18%	6 164 777	4.72
Westschweiz	0	-	0	-
Total	30 024 387	11.08%	30 150 912	11.07

Entwicklung der Anlagen

Marktlage

Die Nachfrage nach Geschäftsflächen hat sich im Verlauf des Berichtsjahres, insbesondere an zentralen Lagen, insgesamt als stabil erwiesen. Für gut positionierte Retail- und Büroobjekte bleibt die Markteinschätzung grundsätzlich positiv. Qualitativ hochwertige Flächen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten werden weiterhin bevorzugt nachgefragt – dies trotz anhaltender Veränderungen im Arbeits- und Konsumverhalten. An peripheren Lagen hat sich der Druck auf Vermarktung und Mietpreise weiter erhöht. Der E-Commerce entwickelt sich weiterhin dynamisch und bleibt insbesondere für den stationären Non-Food-Detailhandel eine strukturelle Herausforderung.

Auf dem Akquisitionsmarkt bleibt das Angebot an geeigneten Objekten begrenzt. Insbesondere Liegenschaften im Alleineigentum, welche einem attraktiven Qualitäts-, Risiko- und Renditeprofil entsprechen, sind weiterhin schwer erhältlich. Vor diesem Hintergrund wird unverändert an einer selektiven, langfristig ausgerichteten Investitionsstrategie mit Fokus auf Werterhalt und Nachhaltigkeit festgehalten.

Projekte, Akquisitionen und Devestitionen

Im Berichtsjahr wurden keine Akquisitionen oder Devestitionen von Liegenschaften im Alleineigentum durchgeführt. Im Miteigentum konnten bestehende Anteile an drei Objekten erhöht werden. Im Zuge des Erwerbs des MEG-Anteils in Genf, Place Cornavin 14/20 wurde eine Kommission in der Höhe von 0.5% des Kaufpreises zu Gunsten der Verwaltungsrechnung erhoben. Daneben wurden weiterhin kostenoptimierte Investitionsprojekte im Bestandesportfolio initiiert oder fortgeführt, mit dem Ziel, die Attraktivität der Liegenschaften und der Mietflächen laufend zu erhöhen. Eine detaillierte Übersicht hierzu findet sich in der nachfolgenden Zusammenstellung. Für die Dienstleistungen des internen Bautreuhand wurde den Projekten eine Baukommission von durchschnittlich 0.81% der angefallenen Baukosten zu Gunsten der Verwaltungsrechnung belastet.

Das gesamte Portfolio setzt sich zu 77.6% aus Objekten im Alleineigentum, 22.4% aus Miteigentumsbeteiligungen und zu 0% aus unbebauten Grundstücken zusammen.



Übersicht über die wichtigsten Liegenschaftenveränderungen

ZUKÄUFE/INVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Investitionen	Bemerkungen
Bauprojekte				
			CHF	
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%	18 678 830	Ersatzneubau
Total Bauprojekte			18 678 830	
Neu erworbene Bestandesobjekte				
Bern BE	Zeughaus-Passage	3.41%	2 215 625	
Bern BE	Zeughaus-Passage (Baurechtsparzelle)	1.04%	317 005	
Genf GE	Place Cornavin 14-20	2.00%	1 846 934	
Total neu erworbene Bestandesobjekte			4 379 564	
Bedeutende Unterhaltsprojekte				
Basel BS	Peter Merian-Strasse 86	100%	382 000	Dachsanierung inkl. PVA
Rotkreuz ZG	Grundstrasse 12, 14	100%	638 175	Mieterausbauten
Steinhausen ZG	Hinterbergstrasse 26-30	100%	319 000	Mieterausbauten
Winterthur ZH	Marktgasse 31/33/37	100%	262 809	Umnutzung
Diverse Projekte		100%	526 835	Instandsetzungen
Total bedeutende Unterhaltsprojekte			2 128 819	
Total Zukäufe/Investitionen			25 187 214	

VERKÄUFE/DEVESTITIONEN

Ort	Liegenschaft	Anteil	Devestitionen	Bemerkungen
Keine				
Total Verkäufe/Devestitionen			0	

Eingegangene, nicht bilanzierte Verbindlichkeiten

Es bestanden per 31. März 2026 die folgenden, nicht bilanzierten, noch offenen Verbindlichkeiten aus angefangenen Bauten oder Projekten. Es sind an dieser Stelle nur die bedeutenden Verpflichtungen aufgeführt.

Ort	Liegenschaft	Anteil	Offene Verpflichtung		Bemerkungen
				CHF	
Chêne-Bougeries GE	Montagne 136	100%		17 066 000	Neubauprojekt
Winterthur ZH	Marktgasse 31/33	100%		343 000	Umnutzung
Zürich ZH	Bäregasse 25	100%		240 000	Flächenanpassungen
Total				17 649 000	

Bewertung/Marktwertveränderungen

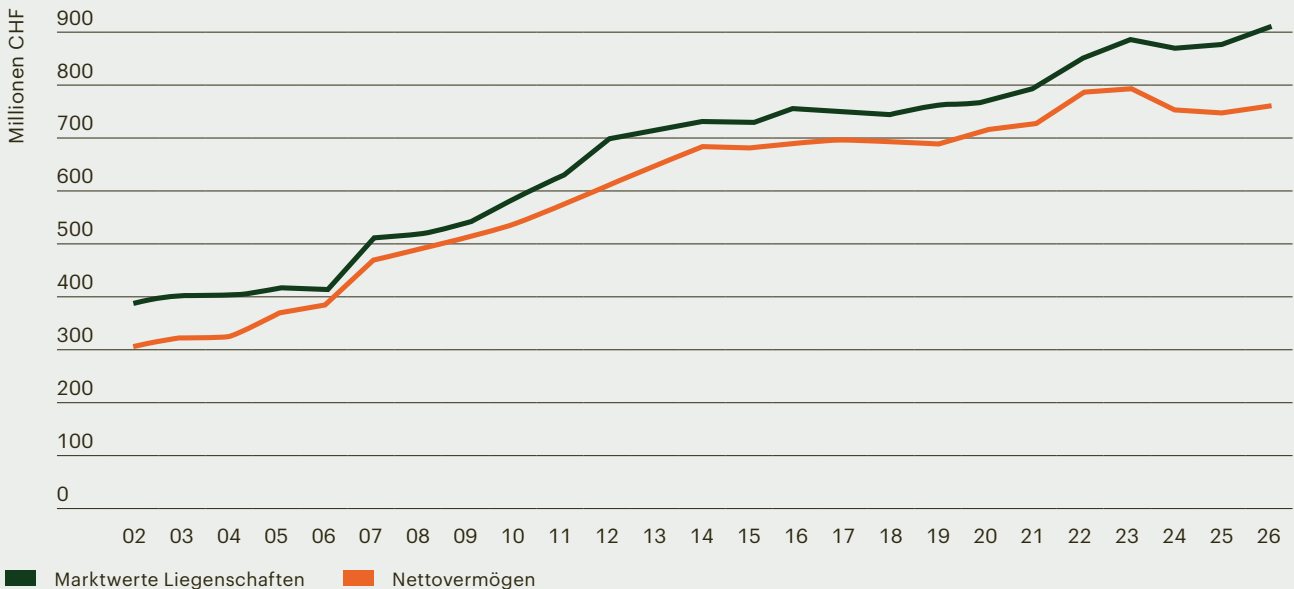
Das Liegenschaftenvolumen ist von CHF 870 341 000 auf CHF 900 419 000 gestiegen. In der Bestandesveränderung von CHF 30 078 000 sind Wertveränderungen und Investitionen in bestehende Objekte enthalten.

Bei den Liegenschaften im Alleineigentum beträgt die um die getätigten Investitionen bereinigte Marktwertveränderung der Bestandesobjekte +0.27%.

Auf Grund der Marktnachfrage nach Immobilien hat sich der Diskontsatz der Liegenschaften mehrheitlich

reduziert. Insgesamt beträgt der Wert der Liegenschaften im Alleineigentum per 31. März 2026 CHF 698 737 000.

Der Wert des Basisbestandes bei den Liegenschaften im Miteigentum ist um 1.22% gestiegen. Aus den oben dargestellten Liegenschaftsveränderungen und den Wertveränderungen resultierte eine Zunahme von CHF 7 357 000. Der Gesamtwert der Liegenschaften im Miteigentum beträgt nun CHF 201 682 000.



Veränderung des Kapitalwertes

Im Rahmen der Aktualisierung der Marktwerte werden die Erträge, das Mietzinspotenzial und die Kosten für Betrieb, Instandhaltung und –setzung überprüft. Der aktuelle durchschnittliche gewichtete Diskontsatz hat sich im Alleineigentum auf 2.84% (Vorjahr 2.88%)

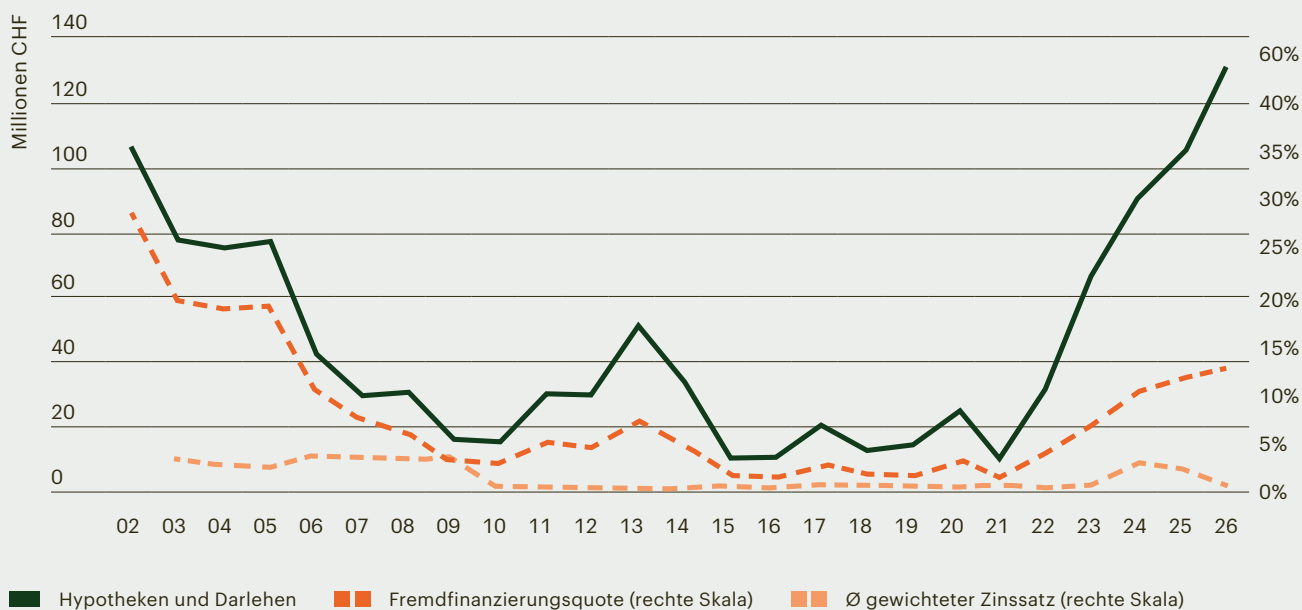
und im Miteigentum auf 3.25% reduziert (Vorjahr 3.28%). Aufgrund der Wertveränderungen der Bestandesliegenschaften hat sich der Kapitalwert pro Anspruch nach Ausschüttung von CHF 423.26 auf CHF 425.66 erhöht.

Entwicklung des Vermögensbestandes

Liegenschaften/Miteigentumsanteile/Bauvorhaben	Marktwert CHF	%
Wert per 1. April 2025 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	870 341 000	
Zukäufe/Bauten/Investitionen 2025/26	25 187 214	
	895 528 214	
Verkäufe	0	
Wert per 31. März 2026 Basis Vorjahr inkl. Zu-/Abgänge effektiv	895 528 214	100.00
Wert per 31. März 2026 gemäss Bewertung Wüest Partner AG	900 419 000	
Gesamtveränderung	4 890 786	0.55
Veränderung latente Steuern im nicht realisierten Erfolg	-798 200	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste des Rechnungsjahres	4 092 586	0.46

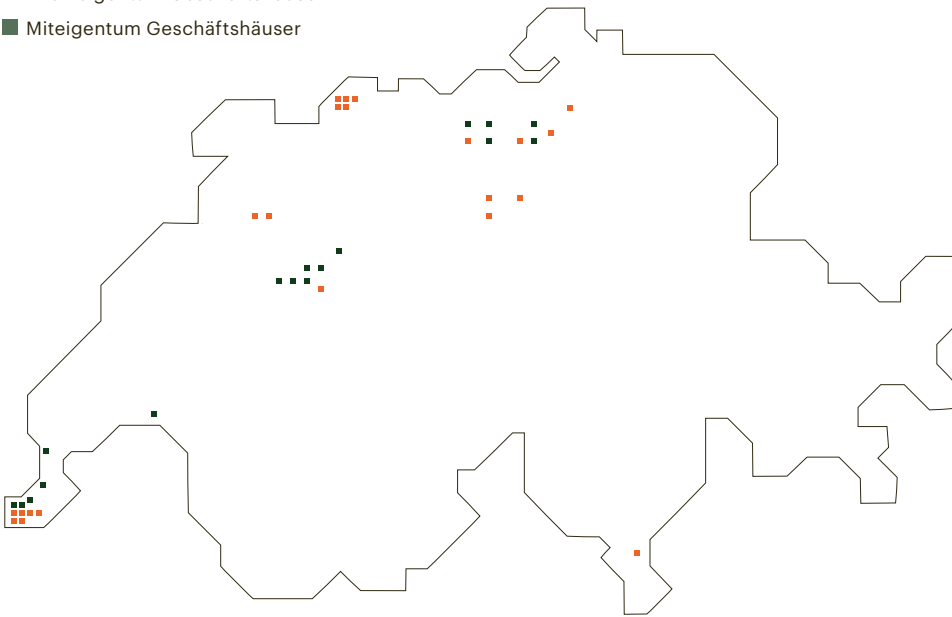
Hypothekarschulden und andere verzinsliche Darlehen

		31.03.2026		31.03.2025	
		CHF	%	CHF	%
Fällige Hypothekarschulden	monatlich	67 900 000	53.00	105 000 000	100.00
Fällige Darlehen	unter 12 Monate	60 000 000	47.00	0	0
Total		127 900 000	100.00	105 000 000	100.00
In % vom Marktwert		14.20		12.06	
Gewichteter mittlerer Zinssatz in %		0.71		1.38	
Gewichtete Restlaufzeit in Jahren		0.41		0.08	

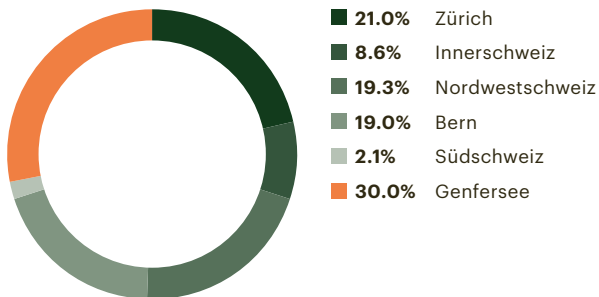


Verteilung der Anlagen

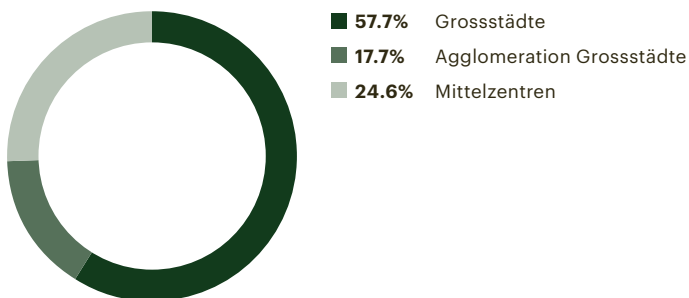
- Alleineigentum Geschäftshäuser
- Miteigentum Geschäftshäuser



Wirtschaftsregionen nach Marktwert per 31. März 2026

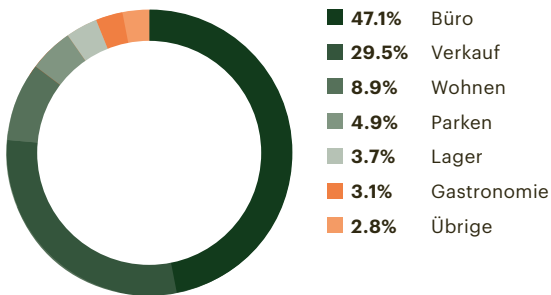


Gemeindetypen nach Marktwert per 31. März 2026

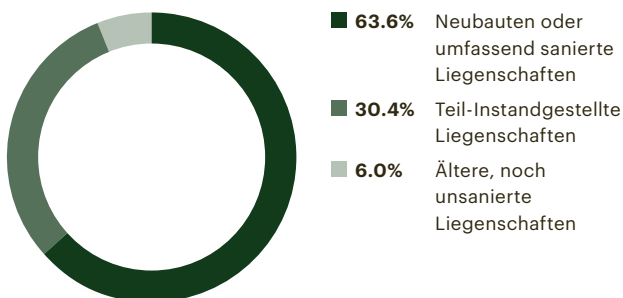




Mietertrag (Soll) nach Nutzungsart per 31. März 2026



Bestandesbeurteilung bez. Energie/Sanierung per 31. März 2026



Nachhaltigkeit, bezüglich energetischer Aspekte

Der Bestand der Liegenschaften der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) wurde bezüglich aller bisher vorgenommenen Instandsetzungsprojekte und Neubauten evaluiert. Es betrifft dies vorerst alle Objekte im Alleineigentum. Die Objekte im Miteigentum waren nicht Gegenstand dieser Erhebung. Die Objekte im Alleineigentum entsprechen einem Anteil von 77.6% der Marktwerte der Anlagegruppe. Sie wurden in 3 Kategorien eingeteilt. Die Ermittlung und Zuteilung zu den Kategorien erfolgte aufgrund der Marktwerte der Liegenschaften.

Der Fokus lag auch hier auf einer Beurteilung erfolgter Massnahmen bezüglich der Wärmeerzeugung und der Isolation der Gebäudeoberflächen. Es wurden alle Liegenschaften kategorisiert nach dem Erstellungsjahr und dem erfolgten Sanierungsumfang.

Die Kategorie A, umfassend neuere Bauten und Objekte mit erfolgten umfassenden Sanierungen, erreicht derzeit einen Anteil von ca. 63.6%. Die Kategorie B beinhaltet teilinstand gestellte Liegenschaften in einem Umfang von 30.4%. Es sind darin auch Liegenschaften aufgeführt, die aus verschiedenen Gründen nur in beschränktem Umfang in wärmetechnischer Hinsicht optimiert werden konnten, beispielsweise bei denkmalgeschützten Fassaden oder Fassaden, die aus Ortschaftsgründen nur in beschränktem Umfang optimiert werden konnten. In der Kategorie C sind 6.0% der Objekte enthalten. Es sind dies Objekte älteren Datums oder solche, die noch nicht saniert resp. umgerüstet sind.

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2026

Plz	Ort	Strasse	Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Mietertag	Baujahr	Sanierung	Wohnungen		Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe m ²	Archiv	Total m ²	Parkplätze	Gebäude- versicher- volumen
									Lager m ²	Stk.				m ³			
4001	Basel	Falknerstrasse 2/4		11 095 000	30670000	945133	1906	2009/10/23 T	2	202	1192	307		240	1941		8630
4058	Basel	Greifengasse 7		4 700 000	7866000	333691	1921	2007/08 T	2	201	404	269		99	973		4350
4052	Basel	Peter Merian-Strasse 86		36082000	31750000	2179074	1999				6410		220	1333	7963	56	StWE
4051	Basel	Steinenvorstadt 53		7 188 000	10480000	524668	1957	2005 T	2	202	1263	184		201	1849		7890
4051	Basel	Steinenvorstadt 55		46821000	26700000	2176377	1911	2004/2005 T	7	820			7342		8162		51020
3011	Bern	Kornhausplatz 7		29000000	60340000	1964363	1964	2005-11 P, 2022 T	9	835	1641	746	411	978	4611		21250
2502	Biel	Albrecht Haller-Strasse 9		17791200	17710000	889366	2009	2023 P	5	675	2435	574		37	3721	35	19724
2502	Biel	Florastrasse 16/18		22800000	46700000	2351808	1955/74	2004 P, 2023 T	19	1510	392	5242			7144	4	29644
5200	Brugg	Neumarktplatz 18		32839000	20040000	837323	1989	2023 T	6	497	607	1395	478	234	3212	45	26516
8600	Dübendorf	Neugutstrasse 66		17516799	15730000	984611	1991	2011/13 P, 2022 P			3797		239	301	4337	104	24776
1205	Genève	Boulevard des Philosophes 3		3900000	9261000	353891	1900	1999/2007/08 P	3	335	336	92		4	767		3900
1204	Genève	Cours de Rive 6		11300000	37050000	1255819	1900	1997T/2006/07/16 P	4	255	1114	256	6	294	1925	6	10150
1204	Genève	Pélisserie 16/18 / Frank-Martin 8/10		22300000	28030000	1266001	1900	1988 T/2009 P	4	932	1502	203		115	2752		15600
1204	Genève	Rue de la Tour-de-l'île 4		11300000	36280000	1286496	1885	1992 T			1490	249		283	2021		9000
1204	Genève	Rue Robert-Céard 8		7300000	28140000	909550	1977	1993 P/2017 T	3	204	286	415		62	966		4350
6900	Lugano	Via Serafina Balestra 31/33		19200000	18580000	991674	1991	2019 P			3537		121	202	3859	51	24600
6343	Rotkreuz	Grundstrasse 12/14		35973563	28450000	1935124	1990	2006/13 P, 2020-2023 P	1	152	8230	619	35	109	9145	195	48910
6312	Steinhausen	Hinterbergstrasse 26/28/30		28534918	30360000	2009450	1988	2020-2023 P			10537		250	2665	13452	136	57522
8400	Winterthur	Marktgasse 31/33/37+Kirchplatz 6/8 +Untere Kirchgasse 2		28343587	53900000	1975825	1907	1980/05/2011 P, 2023 T	5	429	3006	727	149	454	4765		18730
6300	Zug	Baarerstrasse 43		20891186	18340000	1300643	1965	1993 P	17	1137	2331	174		281	3923	29	18852
8001	Zürich	Bäregasse 25		19423122	75340000	2521202	1948	1995/05/2020 P			3192	93	11	899	4195	23	16450
Total Alleineigentum Bestandesobjekte				434299375	631717000	28992086			89	8387	53700	11545	9262	8790	91683	684	421864

Nettoertrag

5400	Baden	Am Bahnhof	17.0%	13324600	15145000	598298	1981/83	2002 P	22	1966	4054	8270	2	679	14971	61	100700
5400	Baden	Badstrasse 17	17.0%	2741900	3529000	134553	1962	1999/06 P			1200	1440		240	2880		16200
3000	Bern	Bolligenstrasse 52/54	9.0%	2184700	1573000	55486	1987	2000 P			3589		451	448	4488	103	23300
3011	Bern	Neuengasse 24	16.0%	4052800	5074000	136352	1900	1980/87 T/2010 P			397	1584	62	397	2440		15600
3011	Bern	Neuengass-Passage 2/3	42.5%	16230000	21148000	692397	1900	1960 T/2005 P	4	363	2319	1876	394	1098	6049		28000
3015	Bern	QZ Wittigkofen	19.0%	4812700	1754000	32568	1980	2004 T/2010 P			1567	1294	416	838	4114	63	30300
3011	Bern	Zeughaus-Passage	10.6%	8472700	8203000	290832	1977/82	1998 P	2	130	3564	4245		1580	9519		53112
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRG)	14.8%	0	5393000	138982	-										
5200	Brugg	Neumarkt 1+2	20.0%	28768600	27648000	708575	1976/81	2005/09/11/12 T	17	1246	4011	12371	957	3878	22463	489	203923
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	12.0%	10545400	11856900	264567	1860	1984/87/2008 P	49	5289	2583	2535	1293	964	12663	97	65650
1215	Genève	ICC - Route de Pré-Bois 29	2.4%	10159900	7930000	238419	1987/89				36234	1070	26649	5587	69539	1497	435565

Verzeichnis der Anlagen

Stand per 31. März 2026

Plz	Ort	Strasse	Anteil Bemerk.	Versicherungs- wert	Marktwert	Nettoertrag	Baujahr	Sanierung	Wohnungen		Büro m ²	Verkauf m ²	Gewerbe m ²	Archiv Lager m ²	Total m ²	Parkplätze Stk.	Gebäude- versicher.- volumen m ³
									Anzahl	m ²							
1215	Genève	WTC I – Route de l'Aéroport 10	3.0%	2 978 200	2 368 000	99 579	1979	2005 P			10 956		166	1 588	12 710	123	90 000
1215	Genève	WTC II – Route de Pré-Bois 29	5.0%	8 500 200	7 396 000	303 183	1987				16 070		60	2 610	18 740	1 148	181 000
1000	Lausanne	Métropole	8.4%	14 516 700	23 217 000	804 391	1988/91	2008/2010 T	82	7 117	3 713	18 352	487	2 961	32 630	300	232 721
1260	Nyon	La Combe	6.0%	8 969 700	9 929 000	322 010	1981	2004 T	55	5 974	9 614	9 996	10 443	4 845	40 872	784	256 500
8001	Zürich	Bahnhofstrasse 71	11.0%	4 458 500	24 655 000	522 353	1906	1985 T/2010 P	1	160	1 386	2 921	80	1 419	5 967	53	45 500
8004	Zürich	Sihlbrücke am Stauffacher	20.0%	20 002 500	19 868 000	581 235	1991	2011 P	42	3 722	4 151	671	364	2 439	11 347	111	74 600
Verkaufte Objekte		Erträge vor/nach Verkauf				0											
Total Miteigentum Bestandesobjekte				160 719 100	196 686 900	5 923 780			274	25 966	105 408	66 625	41 823	31 569	271 390	4 829	1 852 671
					Marktwert	Mietertrag											
keine																	
Total Alleineigentum Neuzugänge GJ 2025/26									0	0	0	0	0	0	0	0	0
					Marktwert	Nettoertrag											
3011	Bern	Zeughaus-Passage	3.4%	2 728 200	2 641 000	70 236	1977/82	1998 P	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3011	Bern	Zeughaus-Passage (BRG)	1.0%	0	378 000	7 743	-		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
1206	Genève	Place Cornavin 14/16/18/20	2.0%	1 757 600	1 976 100	6 124	1860	1984/87/2008 P	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total Miteigentum Neuzugänge GJ 2025/26				4 485 800	4 995 100	84 103			0	0	0	0	0	0	0	0	0
					Marktwert	Mietertrag											
1224	Chêne-Bougeries	Montagne 136, Ersatzneubau		17 900 000	67 020 000	1 032 301											
Total Projekte im Bau				17 900 000	67 020 000	1 032 301			0	0	0	0	0	0	0	0	0
GESAMTTOTAL				617 404 275	900 419 000	36 032 270			363	34 352	159 107	78 169	51 085	40 360	363 073	5 513	2 274 535

Legende: T = Total-Sanierung P = Partiiell-Sanierung BRG/BRN = Baurechtsgeber/-nehmer StWE = Stockwerkeigentum

Vermögensrechnung per 31. März

	2026	2025
	CHF	CHF
AKTIVEN	912 446 541	881 473 184
Umlaufvermögen	11 994 098	11 091 244
Flüssige Mittel	2 885 413	2 196 037
Kurzfristige Forderungen	8 993 589	8 651 960
Aktive Rechnungsabgrenzungen	115 096	243 247
Anlagevermögen	900 452 443	870 381 939
Langfristige Forderungen	33 443	40 939
Bauland (inkl. Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inkl. Land)	67 020 000	44 390 000
Fertige Bauten (inkl. Land)	631 717 000	631 626 000
Miteigentumsanteile	201 682 000	194 325 000
Beteiligungen	0	0
Gesamtvermögen	912 446 541	881 473 184
PASSIVEN	912 446 541	881 473 184
Fremdkapital	162 390 275	136 665 254
Kurzfristige Verbindlichkeiten	11 473 898	10 060 876
Passive Rechnungsabgrenzungen	1 474 577	965 777
Hypothekarschulden	67 900 000	105 000 000
Andere verzinsliche Darlehen	60 000 000	0
Rückstellungen	555 000	450 000
Latente Steuern	20 986 800	20 188 600
Nettovermögen	750 056 266	744 807 930
ANSPRÜCHE		
Ausgegebene Ansprüche	Anzahl 1 710 063	1 701 199
Anzahl gekündigte Ansprüche	Anzahl 0	0
Werte pro Anspruch		
Kapitalwert je Anspruch	CHF 425.65	423.25
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	CHF 12.96	14.56
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung	CHF 438.61	437.81
Ausschüttung je Anspruch	CHF 12.95	14.55
Kapitalwert je Anspruch nach Ausschüttung	CHF 425.66	423.26

Die Differenz gegenüber dem per 31. März 2026 publizierten Inventarwert (NAV) pro Anspruch von CHF 435.73 ist im Kurswert per 1. Juni 2026 eingerechnet.

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2025/26		2024/25	
	CHF	%	CHF	%
Nettoertrag Alleineigentum	18 427 057	61.4	21 440 573	71.1
Mietertrag Netto	23 096 710		26 628 344	
Soll-Mietertrag	30 024 387	100.0	30 150 912	100.0
Minderertrag Leerstand	-3 325 630	-11.1	-3 338 708	-11.1
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-241 655	-0.8	-117 992	-0.4
Mietfreie Zeiten/Mietzinsreduktionen	-1 672 060	-5.6	-65 868	-0.2
Mietertragsausfall Sanierungen	-1 688 332	-5.6	0	0.0
Unterhalt Immobilien	2 016 558	6.7	2 746 077	9.1
Instandhaltung	1 032 051		1 033 972	
Instandsetzung	984 507		1 712 105*	
Operativer Aufwand	2 653 095	8.8	2 441 695	8.1
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren, etc.	215 171	0.7	295 912	1.0
./.. Nebenkostenpauschalen	-6 221	0.0	-180	0.0
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten	641 314	2.1	369 619	1.2
Forderungsverluste, Delkreder	-176 500	-0.6	49 024	0.2
Versicherungen	319 305	1.1	322 337	1.1
Bewirtschaftungshonorare	635 119	2.1	674 257	2.2
Vermietungs- und Insertionskosten	457 130	1.5	221 120	0.7
Steuern und Abgaben	567 777	1.9	509 607	1.7
Nettoertrag Miteigentum	6 007 883	63.6	5 762 024	60.4
Mietertrag netto	9 439 102	100.0	9 534 093	100.0
Betriebsaufwand inkl. Steuern/Abgaben	-3 431 219	-36.4	-3 772 070	-39.6
Operatives Ergebnis	24 434 941	100.0	27 202 596	100.0
Nettoertrag Alleineigentum	18 427 057	75.4	21 440 573	78.8
Nettoertrag Miteigentum	6 007 883	24.6	5 762 024	21.2
	in % vom operativen Ergebnis		in % vom operativen Ergebnis	
Sonstige Erträge	377 342	1.5	522 324	1.9
Aktivzinsen	2 017		4 230	
Aktivierte Bauzinsen	257 380		284 170	
Ausgabe- und Rücknahmespesen/Übrige Erträge	117 945		233 923	
Finanzierungsaufwand	881 109	3.6	1 441 932	5.3
Hypothekar- und Darlehenszinsen	863 405		1 426 024	
Sonstige Passivzinsen	17 703		15 907	
Baurechtszinsen	0		0	
Verwaltungsaufwand	1 754 399	7.2	1 414 272	5.2
Vergütung an Stammvermögen	1 320 469		1 037 707	
Schätzungsaufwand	114 709		80 729	
Prüfungsaufwand	39 304		37 262	
Übriger Verwaltungsaufwand	279 916		258 574	
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-20 236		-105 141	
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	93 351		145 523	
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-113 586		-250 663	
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES	22 156 540		24 763 576	
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0		-138	
Realisierte Kapitalgewinne	0		0	
Realisierte Kapitalverluste	0		-138	
Realisierter Erfolg	22 156 540		24 763 438	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	4 092 586		-5 943 425	
Nichtrealisierte Kapitalgewinne	14 322 622		1 915 970	
Nichtrealisierte Kapitalverluste	-9 431 836		-13 687 095	
Veränderung latente Steuern	-798 200		5 827 700	
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	26 249 126		18 820 013	

* inkl CHF 0.9 Mio. Mietertragsausfall Sanierungen für das Ersatzneubauprojekt in Chêne-Bougeries. Aufgrund der Unwesentlichkeit wurde der Ausweis im Vorjahr nicht angepasst.

Entwicklung des Anspruchbestandes

	Anzahl Ansprüche	Nettovermögen CHF	Nettovermögen je Anspruch CHF
Bestand per 31. März 2025	1 701 199	744 807 930	437.81
Neuzeichnungen, Zessionen, spesenfreie Überträge	23 237		
Rücknahmen, Zessionen, koordinierte Rücknahme und Ausgabe	-14 373		
Bestand per 31. März 2026	1 710 063	750 056 266	438.61

Das Nettovermögen je Anspruch beinhaltet den Ertrag und die Wertveränderung.

Veränderung des Nettovermögens

	2025/26 CHF	2024/25 CHF
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres 1. April	744 807 930	748 999 618
Gewinnausschüttung vom Vorjahr	-24 752 445	-24 205 079
Nettovermögen per 1. April inkl. Gewinnvortrag	720 055 485	724 794 539
Zeichnungen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	983 510	1 803 486
Rücknahmen, koordin. Rücknahme/Ausgabe, spesenfreie Überträge, Zessionen	-6 083 855	-16 841 487
	723 807 140	725 987 918
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	26 249 126	18 820 013
Nettovermögen per 31. März	750 056 266	744 807 930

Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

	2025/26 CHF	2024/25 CHF
Vortrag	-6 695 817	-9 214 740
Zielgrösse Unterhalt 1.2% Versicherungswerte Alleineigentum	5 415 000	5 265 000
Aufwand effektiv in Periode	2 016 558	2 746 077
Veränderung Rückbehalt	3 398 442	2 518 923
Rückbehalt Unterhalt kumuliert per 31. März	-3 297 375	-6 695 817
Stand Rückbehalt je Anspruch CHF per 31. März	-1.93	-3.94

Ausschüttung unter Berücksichtigung Rückbehalt Unterhalt Liegenschaften

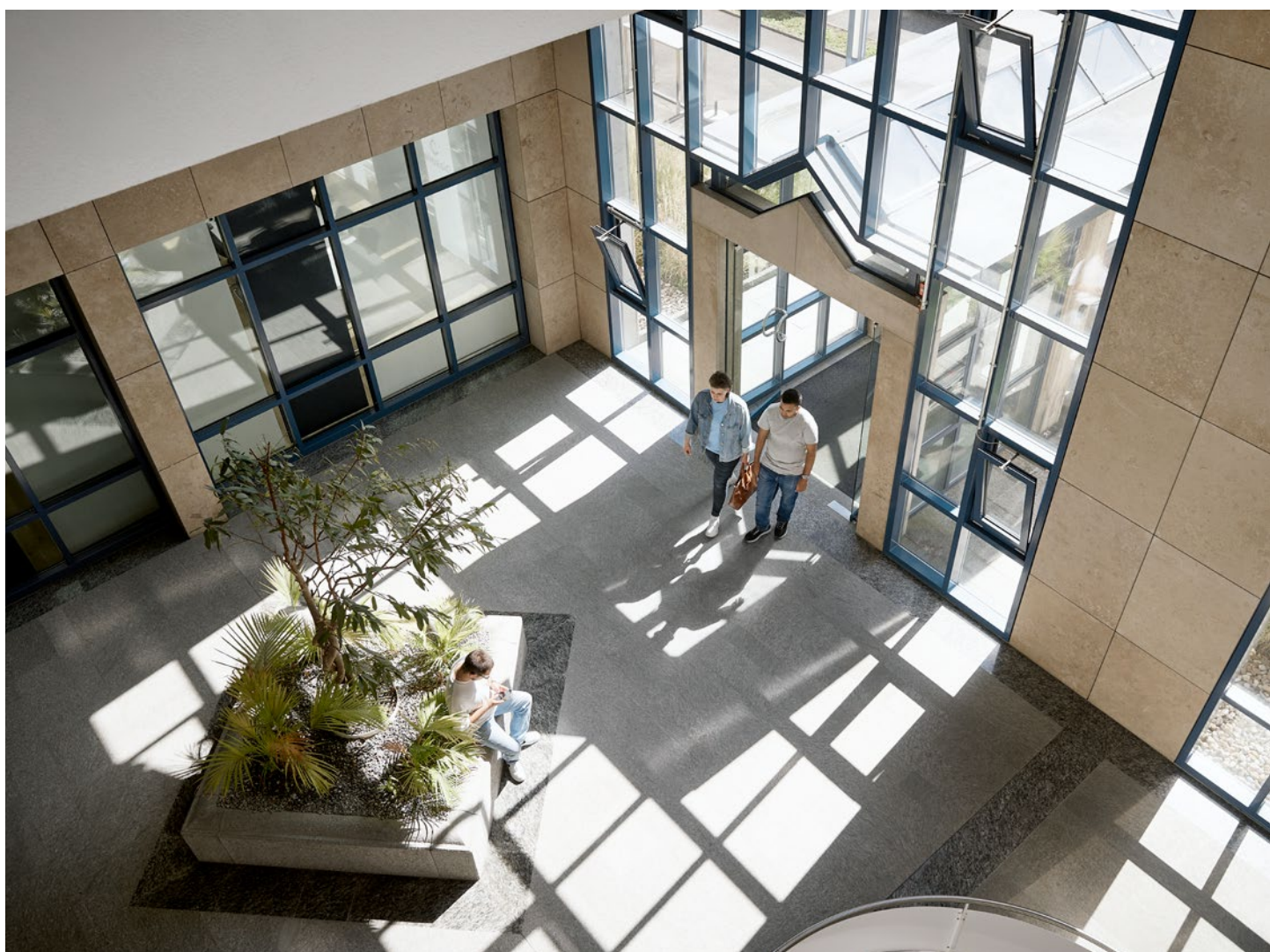
	31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	49 176	38 046
Nettoertrag des Rechnungsjahres	22 156 540	24 763 576
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	22 205 716	24 801 622
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	0	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	22 205 716	24 801 622
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag	-22 145 316	-24 752 445
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	60 400	49 176
Vortrag für Unterhalt	0	0
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	60 400	49 176

Beschluss über die Ertragsverwendung

Der Stiftungsrat hat folgende Ertragsverwendung beschlossen:

	CHF
Gewinnvortrag Vorjahr	49 176
Nettoertrag des Rechnungsjahres	22 156 540
Ertrag inkl. Gewinnvortrag Vorjahr	22 205 716
Rückbehalt Ausschüttung für Unterhalt	0
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	22 205 716
Zur Ausschüttung bestimmter Betrag 1 710 063 Ansprüche à CHF 12.95	-22 145 316
Vortrag auf neue Rechnung ohne Rückbehalt Unterhalt	60 400
Vortrag für Unterhalt	0
Gesamtvortrag auf neue Rechnung	60 400

Den Anlegern wird die Möglichkeit der spesenfreien Wiederanlage der Ausschüttung in die Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) geboten.



Verwaltung der Stiftung



Bilanz per 31. März

	2026 CHF	2025 CHF
AKTIVEN	4019456	3491345
Bankguthaben, Kassa	306665	56127
Kurzfristige Forderungen	3325120	3376520
Rechnungsabgrenzung	80748	28100
Kautionen	85034	30395
Mobilien und Einrichtungen	221690	3
übrige Finanzanlagen	200	200
PASSIVEN	4019456	3491345
Fremdkapital	595465	210926
Kurzfristige Verbindlichkeiten	518865	142326
Rechnungsabgrenzung	76600	68600
Nettovermögen	3423991	3280419
Widmungsvermögen	105000	105000
Reserven	3066777	3066777
Gewinnvortrag	108642	311157
Erfolg	143572	-202516

Erfolgsrechnung vom 1. April bis 31. März

	2025/26 CHF	2024/25 CHF
Ertrag	4790994	3555301
Beitrag der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)	3264984	2472605
Beitrag der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)	1504344	1037707
Übriger Betriebsertrag	21666	44989
Ausserordentlicher Ertrag	0	0
Aufwand	4647422	3757817
Personalaufwand	2918080	2564238
Organe, Anlegerversammlung	327733	290956
Arbeitsleistungen Dritter	60805	139823
Aufsicht	22015	41724
Prüfungsaufwand	4529	4708
Betriebsaufwand	247578	21387
Infrastruktur (Miete, EDV, etc.)	833638	578979
Verwaltungsaufwand	177621	116002
Abschreibungen	55422	0
Erfolg	143572	-202516

Kommentar zur Jahresrechnung des Stammvermögens

In der Erfolgsrechnung des Stammvermögens werden die effektiv angefallenen Verwaltungskosten vollständig aufgeführt. Abgesehen von der an Dritte delegierten Liegenschaftsverwaltung nimmt die Stiftung die Geschäftsführung und Verwaltung selbst wahr. Das Portfoliomanagement der Anlagegruppen wird intern wahrgenommen, ebenso das Asset Management und Bautreuhandaufgaben.

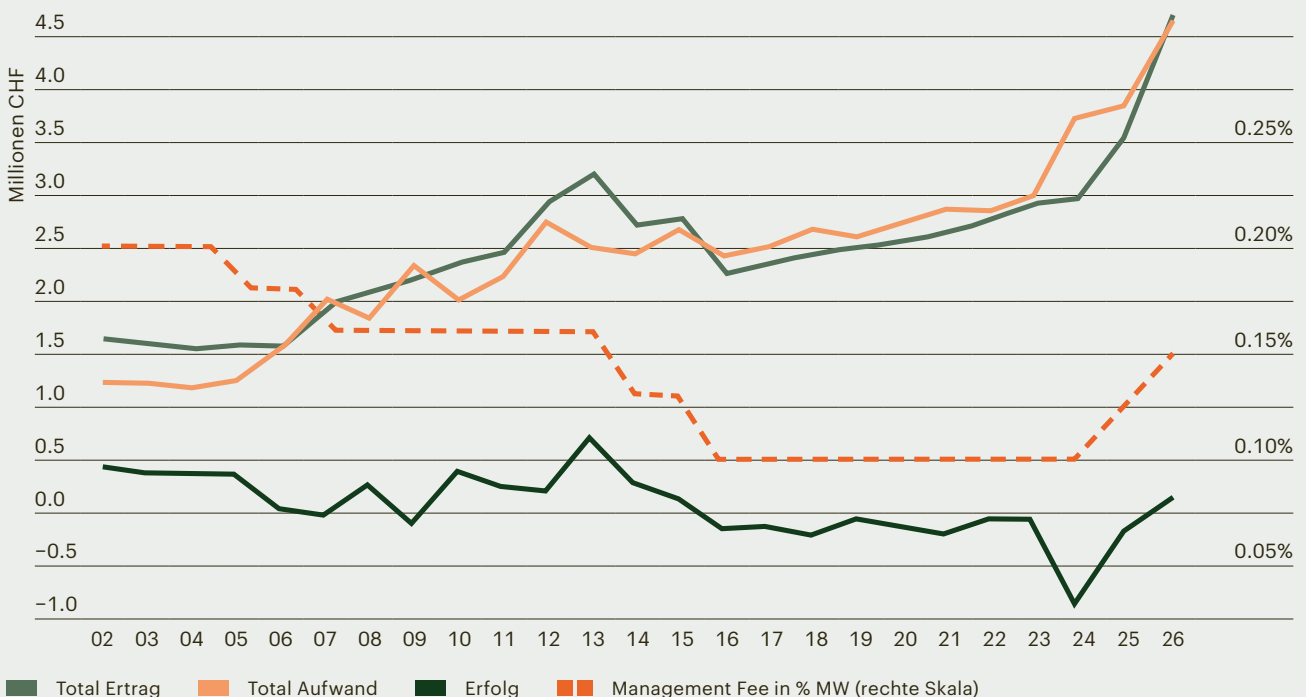
Ertrag

Die Beiträge der Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) für die Geschäftsführung an die Verwaltungsrechnung betragen 0.15% (Vorjahr 0.12%) des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften. Der Satz der Beiträge der Anlagegruppen an die Verwaltungsrechnung wird jeweils für ein ausgeglichenes Budget angepasst. Dies wird auch für das Geschäftsjahr 2026/27 umgesetzt. Zusätzlich wurden der Verwaltungsrechnung für Bautreuhanddienstleistungen erstmalig Baukommissionen gutgeschrieben sowie im Zuge einer Akquisition in der Anlagegruppe G eine Transaktionskommission erhoben. Die aktuell gültigen Sätze für die Vergütungen an die Verwaltungsrechnung können dem auf der Homepage publizierten Factsheet bzw. dem Prospekt entnommen werden. Die effektiven Vergütungssätze des Geschäftsjahres sind im Anhang ausgewiesen.

Die erwähnten Beiträge aus den Anlagegruppen haben zu CHF 4790994 Erträge in der Verwaltungsrechnung geführt, was einer deutlichen Steigerung gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 3555301 entspricht.

Aufwand

Der Aufwand der Verwaltungsrechnung stieg von CHF 3757817 auf CHF 4647422. Wesentliche Veränderung gegenüber dem Vorjahr ergaben sich einerseits beim Personalaufwand aufgrund des weiteren Ausbaus und der Professionalisierung des Bautreuhands. Andererseits haben Aufwendungen im Zusammenhang mit unserem Bürorumzug sowie weitere Projekte im Bereich der Digitalisierung zu einer Erhöhung der Infrastrukturkosten geführt.



Antrag an die Anlegerversammlung

Antrag zur Verwendung des Erfolges des Stammvermögens

Der Stiftungsrat schlägt der Anlegerversammlung vor, den Gewinn des Geschäftsjahres 2025/26 mit dem Gewinnvortrag vom Vorjahr gesamthaft im Umfang von CHF 252 214 auf die neue Rechnung vorzutragen.

Antrag an die Anlegerversammlung

Gewinnvortrag Vorjahr (CHF)	108 642
Gewinn Geschäftsjahr 2025/26 (CHF)	143 572
Gewinnvortrag auf neue Rechnung (CHF)	252 214



a

Anhang zur Jahresrechnung

PensExpert



FineToDine.ch
Gutscheine im 1. Stock erhältlich

LOVELY BROWS
ESTHETIC BEAUTY



Rechtsgrundlagen und Zweck

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung wurde am 15. März 1975 unter dem Namen ISP Immobilienstiftung Schweizerischer Pensionskassen gegründet. Sie firmierte bis am 31. Dezember 2006 unter dem Namen IST Immobilien-Anlagestiftung. Die Namensänderung wurde von der Aufsichtsbehörde genehmigt. Bei der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Artikel 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB). Sie hat ihren Sitz in Zürich.

Die Stiftung bezweckt die Förderung der Personalvorsorge, indem sie ihren Anlegern aus der ganzen Schweiz die Möglichkeit zur gemeinsamen Anlage ihrer Mittel vornehmlich in Immobilienwerten bietet. Schweizerische steuerbegünstigte Personalvorsorge-Einrichtungen im Sinne der Bedingungen des Stiftungsreglements vom 1. Juni 1999 mit Änderungen vom 17. Juni 2015 können Anleger der Stiftung werden.

Das Stiftungsvermögen gliedert sich in verschiedene Anlagegruppen ohne solidarische Haftung sowie das Stammvermögen.

Rechtsgrundlage der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung für das Geschäftsjahr 2025/26 waren die Statuten vom 25. Juli 2013 mit Änderungen vom 12. August 2020, das von der Anlegerversammlung genehmigte Reglement vom 1. Juni 1999 mit Änderungen vom 17. Juni 2015 und der Prospekt vom 17. November 2020 mit Änderungen vom 12. März 2025.

Aufsichtsbehörde ist seit dem 11.1.2012 die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV. Bis dahin war das Bundesamt für Berufliche Vorsorge BSV Aufsichtsbehörde.

Organisation

Die Organe der Stiftung sind in den Statuten vom 25. Juli 2013 mit Änderungen vom 12. August 2020 festgelegt. Rechte der Anleger, Ausgabe und Rücknahme von Ansprüchen, Aufgaben und Kompetenzen der Organe (Anlegerversammlung; Stiftungsrat; Ausschüsse, Geschäftsleitung), Vermögensbildung und -anlage sowie die Rechnungslegung sind im Stiftungsreglement näher umschrieben.

Personelle Zusammensetzung der Organe siehe Seite 71.

Der Stiftungsrat hat für die Behandlung der Geschäfte der Stiftung Ausschüsse gebildet. Den Ausschüssen werden fachspezifische Aufgaben übertragen oder Geschäfte zur Vorberatung und Antragstellung an den Stiftungsrat zugewiesen. Teilweise werden ihnen auch einzelne fachspezifische Aufgaben zur selbständigen Behandlung und Beschlussfassung im Sinne einer Kompetenzdelegation übertragen.

Portfoliomanagement der Anlagegruppen

Das Portfoliomanagement der Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) wird seit dem 1. April 2000 intern durch die Organe resp. die Geschäftsleitung der assetimmo wahrgenommen.

Wir verweisen auf die personelle Zusammensetzung der Organe gemäss Seite 71.

Organe

Stiftungsrat	Amtsperiode 2025 bis 2026
Präsident	Dominik Weber, Seon
Mitglieder	Sandra Bietenholz*, Zürich Nicole Dettwyler*, Sammelstiftung Symova, Bern, ab 18. Juni 2025 Sara Gabriel*, Sammelstiftung Symova, Bern Thomas Inderwildi*, Pensionskasse Post, Bern Markus Meyer*, Hitzkirch Daniel Rossacher*, GAM Investment Management (Switzerland) Ltd., Zürich Dominik Weber*, Seon Marcel Weiler*, Pensionskasse der TX Group AG, Zürich Pascal Woerlen*, Pictet Asset Management SA, Zürich
Ausschüsse	
Anlagen	Markus Meyer, Leiter Sara Gabriel Thomas Inderwildi Daniel Rossacher Dominik Weber
Compliance	Sandra Bietenholz, Leiterin Nicole Dettwyler, ab 18. Juni 2025 Dominik Weber Marcel Weiler Pascal Woerlen
Geschäftsleitung	Christian Germann*, Vorsitzender Roman Cavegn*, Mitglied, Leiter Finanzen Andrea Claassen*, Mitglied, Leiterin Entwicklung und Bau, ab 1. Januar 2026 Lucas Schlageter*, Mitglied, Leiter Portfolio- und Asset-Management
assetimmo	Patrick Steve Apelt**, Asset Manager, bis 10. Oktober 2025 Yoël Beer**, Asset Manager Aita Caviezel**, Portfoliomanagerin Sebastian Cramer**, Bautreuhänder, ab 01. Mai 2025 Jolanta Manfredi**, Fachspezialistin Finanzen Fabian Moser**, Asset Manager Tommaso Maturo**, Leiter Asset Management Noël Schifferle**, Bautreuhänder, ab 01. Juni 2025 Miriam Tomas**, Asset Managerin, ab 15. September 2025 Gülşen Yilmaz**, Assistentin der Geschäftsleitung
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	BDO AG, Zürich
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV Seilerstrasse 8, Postfach, 3001 Bern

Mit *-Index markiert sind Personen mit Kollektivunterschrift zu zweien.

Mit **-Index markiert sind Personen mit Kollektivprokura zu zweien.

Einleitung

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung erstellt für die beiden Anlagegruppen sowie das Stammvermögen je getrennte Jahresrechnungen. Sie werden in Anwendung von Swiss GAAP FER 26 erstellt. Die Rechnungslegung entspricht den gesetzlichen Bilanzvorschriften, insbesondere den Anforderungen der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE OAK BV. In Bezug auf einzelne Aspekte verweisen wir auf die folgenden Feststellungen betreffend der beiden Anlagegruppen.

Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, Allgemein

Für die Anlagegruppen sowie das Stammvermögen wird je gesondert Buch geführt.

Aktiven werden generell mit ihrem Marktwert ausgewiesen. Wo dieser ausnahmsweise nicht verlässlich ermittelbar ist, sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten massgebend (bei Sachanlagen abzüglich planmässiger Abschreibungen). Eine erkennbare Wertbeeinträchtigung wird hier zusätzlich berücksichtigt.

Mit der jährlichen Verkehrswertschätzung der Immobilien (Wiederbewertung) ist der unabhängige Schätzungsexperte beauftragt.

Liegenschaften und deren Bilanzierung

Die Marktwertermittlung resp. Bewertung der Liegenschaften wird durch den vom Stiftungsrat eingesetzten unabhängigen ständigen Experten der Anlagestiftung, Wüest Partner AG, vorgenommen. Der Experte bestimmt den Wert der Liegenschaften im Allein- und Miteigentum. Wir verweisen auf den Bericht des Schätzungsexperten bezüglich Methodik und der verwendeten Grundlagen (Seiten 86–87). Die Bestandesimmobilien werden entsprechend dem von Wüest Partner AG ermittelten Wert bilanziert.

Die Immobilien-Zukäufe oder Sacheinlagen des Berichtsjahres werden mit den jeweiligen Anschaffungskosten bilanziert. Sie unterliegen im Regelfall (vorbehältlich

relevanter Marktveränderungen etc.) der regulären Wiederbewertung erst im Folgejahr.

Veränderungen des Marktwertes werden bei der nächsten Kurswertfestlegung berücksichtigt und erfolgswirksam erfasst. Der wertvermehrende Anteil der Aufwendungen der jeweiligen Periode wird aktiviert und schmälert im entsprechenden Umfang die Marktwertveränderung im Vergleich zur Vorperiode.

Auch Ersatz- und Neubauten werden jährlich mit der DCF-Methode durch den Schätzungsexperten bewertet und zum entsprechenden Wert bilanziert. Der Schätzungsexperte berücksichtigt bei seiner Bewertung die noch zu erwartenden Projektkosten sowie sämtliche weiteren Cashflows während des Prognosezeitraums. Solange die Voraussetzungen zur zuverlässigen Ermittlung des Marktwertes bei einem Ersatzneubau nicht gegeben sind, erfolgt die Bewertung auf Basis eines Weiterführungsszenarios der Bestandesliegenschaft. Kosten für Planungs- und Vorbereitungsarbeiten, welche bis zur Erfüllung der Voraussetzungen aufgelaufen sind, werden «at cost» aktiviert und separat ausgewiesen. Für Erweiterungsprojekte an bestehenden Liegenschaften (z. B. Aufstockung, Anbauten etc.) gelten die gleichen Bedingungen wie bei Ersatzneubauten.

Aktualisierung der Marktwerte und des NAV während des Geschäftsjahres

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung lässt die Anlageobjekte während dem Geschäftsjahr (01.04.2025–31.03.2026) in zwei Tranchen (Monate Juli und Oktober) durch den ständigen Schätzungsexperten wiederbewerten. Eingetretene Wertveränderungen werden in den darauffolgenden Monaten (August und November) bei der Ermittlung des Kapitalwertes berücksichtigt. Im Weiteren werden im Monat Februar für die Vorbereitung des Jahresabschlusses per Ende März bei Bedarf Objekte mit zwischenzeitlich abgeschlossenen, grösseren Instandsetzungsprojekten einer Wiederbewertung unterzogen. Die Resultate dieser Veränderungen werden bei der Ermittlung des Kapitalwertes für den Kurswert per März berücksichtigt.

Mit dieser Vorgehensweise stellt die assetimmo sicher, dass Wertveränderungen bei den Liegenschaften und des Liegenschaftenmarktes zeitnah während des Geschäftsjahres im Kapitalwert und demzufolge in

der Kurswertentwicklung der Ansprüche berücksichtigt werden.

Im Falle von unterjährig markanten Veränderungen des Liegenschaftensmarktes oder bevorstehenden substantiellen Anspruchsveränderungen durch Sachanlagen werden bei Bedarf weitere Zwischenbewertungen veranlasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr ergab sich keine entsprechende Notwendigkeit. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten.

Steuern

Mit Ausnahme der Grundstücksgewinnsteuer und liegenschaftenspezifischen Objektsteuern ist die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung nicht steuerpflichtig.

Die latenten Grundstücksgewinnsteuern werden pro Objekt ermittelt und in der Vermögensrechnung ausgewiesen. Sie werden aufgrund von Marktwertveränderungen, veränderter Besitzdauer, sowie anderer relevanter Faktoren jährlich, bei Bedarf auch unterjährig, angepasst.

Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet für ungewisse Verpflichtungen, die wahrscheinlich zu einem Mittelabgang führen und für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften, vorausgesetzt, der Betrag kann verlässlich geschätzt werden.

Rücklagen für Unterhalt der Liegenschaften (Rückbehalte im Gewinnvortrag)

Wir gehen davon aus, dass für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten mittel- und längerfristig von einem Aufwand von 1.2% des Gebäude-Versicherungswertes ausgegangen werden muss.

Es liegt in der Natur der Sache, dass sich die effektiven Unterhaltsaufwendungen aufgrund verschiedener Faktoren nicht immer mit den mittel- und langfristig erwarteten Durchschnittswerten in Übereinstimmung bringen lassen. Eine angestrebte Übereinstimmung kann zu einer suboptimalen Verwendung verfügbarer

Mittel führen. Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beinhaltet ausschliesslich effektive Aufwendungen und Erträge. Um den mittel- und langfristigen Interessen der Anleger bezüglich Liegenschaftensunterhalt Rechnung zu tragen, berücksichtigt der Stiftungsrat die erwähnten Abweichungen bei der Festlegung der Ausschüttung der Anlagegruppen. Sie werden bei der Ermittlung des Vortrages auf neue Rechnung einkalkuliert. Mit diesem Vorgehen werden die Nettoerträge und die Ausschüttungsquote der Anlagegruppen systematisch grösseren Abweichungen unterworfen sein. Der Stand und die Veränderungen der diesbezüglichen Rückbehalte werden pro Anlagegruppe nachgewiesen und detailliert dargestellt.

Sollmietertrag und Ertragsminderungen

Der Sollmietertrag entspricht dem vertraglich vereinbarten Mietertrag sämtlicher Objekte bei vollständiger Vermietung. Er umfasst neben den aktiv vermieteten Flächen auch Ertragsminderungen in Form von Leerständen, mietfreien Zeiten bzw. Mietzinsreduktionen sowie Mietertragsausfällen infolge Sanierungen. Diese Ertragsminderungen werden in der Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Für die Berechnung der Mietzinsausfallquote werden ausschliesslich Leerstände berücksichtigt, sprich unvermietete Flächen, die dem Markt grundsätzlich zur Verfügung stehen. Mietfreie Zeiten werden typischerweise als Vertragsanreiz bei Geschäftsmietverträgen gewährt; Mietzinsreduktionen können darüber hinaus bei Zwischennutzungen im Vorfeld eines Bauprojekts zur Anwendung kommen. Mietertragsausfälle infolge Sanierungen werden gesondert erfasst, wenn bei einer Liegenschaft oder einem Liegenschaftsteil im Rahmen eines Bauprojekts die Vermietbarkeit vorübergehend entfällt. Durch diesen Ausweis wird sichergestellt, dass der Sollmietertrag die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Portfolios auch während Bau- und Sanierungsphasen zutreffend widerspiegelt.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Anlagestiftung als Empfängerin von Rückerstattungen für Vertrieb und Betreuung von Anlegern

Die assetimmo hat im Berichtsjahr weder von Banken, noch von anderen Vertriebspartnern oder Dienstleistern, Entschädigungen oder anderweitige Vergütungen für Vertrieb und Betreuung erhalten.

Die Anlagestiftung als Erbringerin von Rückerstattungen an Anlegern

Die assetimmo hat im Berichtsjahr keine Gebühren an Anleger zurückerstattet.

Die Anlagestiftung als Erbringerin von Vertriebs- und Betreuungsschädigungen

Die assetimmo hat im Berichtsjahr weder Banken noch andere Dienstleister entschädigt.

In der Folge sind in der Jahresrechnung keine entsprechenden Positionen enthalten oder im Anhang zur Jahresrechnung aufzuführen.

Swiss GAAP FER 26

Die Rechnungslegung entspricht Swiss GAAP FER 26.

Organisation der Anlage-tätigkeit, Anlagerichtlinien

Über die Anlage der Anlagegruppen, insbesondere über Erwerb und Verkauf von Immobilien entscheiden je nach dem Volumen die Geschäftsleitung (bis CHF 5 Mio.), der Ausschuss Anlagen (bis CHF 15 Mio.) oder der Stiftungsrat (über CHF 15 Mio.) im Rahmen der je Anlagegruppe erlassenen Anlagerichtlinien.

Die Budgets der Anlagegruppen, enthaltend u. a. den Liegenschaftenunterhalt, werden vom Stiftungsrat auf Antrag der Geschäftsleitung beraten und bewilligt. Die Mittel der Anlagegruppen werden vornehmlich in Immobilienwerte angelegt. Überschüssige liquide Mittel können temporär in andere Werte angelegt werden, in der Regel in handelbare Wertpapiere oder kurzfristig realisierbare Forderungen. Per 31. März 2026 hält die assetimmo oder deren Anlagegruppen keine

handelbaren Wertpapiere. Solche Engagements wurden weder getätigt, noch sind solche vorgesehen.

assetimmo hält keine Derivate und hat auch nicht die Absicht solche zu halten. Sie sind gemäss den Anlagerichtlinien in beiden Anlagegruppen ausgeschlossen.

Bewirtschaftung der Immobilien

Die Bewirtschaftung der Anlagen (Liegenschaftsverwaltung) ist vollumfänglich an Dritte delegiert. Die assetimmo hat aufgrund regionaler und anderweitig relevanter Kriterien sieben unabhängige Bewirtschaftungsorganisationen beauftragt.

Es handelt sich um:

Adimmo AG, Basel

Dr. Meyer Verwaltungen AG, Bern

Moser Vernet & Cie. SA, Genf

Niederer AG, Ostermundigen und Freiburg

Privera AG, Bern

de Rahm SA, Lausanne

Truvag AG, Sursee

Vergütung an Stammvermögen

Die Anlagegruppen werden periodisch mit dem auf sie entfallenden Anteil der Verwaltungskosten belastet. Die Entschädigung für die Geschäftsführung betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025/26 0.15% (Vorjahr 0.12%) des Marktwertes der gehaltenen Liegenschaften. In Übereinstimmung mit dem Gebührenreglement wurden des Weiteren für Bautreuhanddienstleistungen Kommissionen in der Höhe von 0.75%–1.50% der angefallenen Baukosten pro Projekt verrechnet. Die effektiven Vergütungssätze belaufen sich auf durchschnittlich 1.18% (W) bzw. 0.81% (G). Im Zuge einer Akquisition in der Anlagegruppe G wurde ausserdem eine Transaktionskommission in der Höhe von 0.5% des Kaufpreises erhoben.

In der Jahresrechnung des Stammvermögens werden die effektiv angefallenen Verwaltungskosten vollständig aufgeführt.

Ausgabe- und Rücknahme- kommissionen

Derzeit gelten gemäss dem Entscheid des Stiftungsrates die nachfolgenden Ausgabe- und Rücknahmekommissionen zu Gunsten des Anlagevermögens:

Ausgabekommission	2.50%
Rücknahmekommission	2.50%

Bei der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen unter Anlegern per November betragen die entsprechenden Werte derzeit je 0.25%. Für Rücknahmen, die im Rahmen der koordinierten Rücknahme und Ausgabe von Ansprüchen nicht vermittelt werden konnten, beträgt die Rücknahmekommission 2.50%.

Erläuterung des Netto- Ergebnisses aus der Vermögensanlage

Die Zusammensetzung der Vermögensanlagen der beiden Anlagegruppen per 31. März 2026 ist den Verzeichnissen auf den Seiten 32 bis 39, bzw. 54 bis 57 zu entnehmen. Diese stimmen mit den jeweiligen Vermögensrechnungen überein. Die wesentlichen bestandes- und wertmässigen Veränderungen sind auf Seiten 25 bis 26 (Anlagegruppe W) bzw. 49 (Anlagegruppe G) aufgelistet und erläutert.

Das Zustandekommen des operativen Ergebnisses (Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage) der beiden Anlagegruppen geht ebenfalls aus dem Jahresbericht hervor.

Unabhängig von der Rechnungslegung der Anlagegruppen wird eine separate Verwaltungsrechnung des Stammvermögens geführt. Wir verweisen auf die Seiten 64 bis 66.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Die übrigen Positionen sind unwesentlich. Die Verwaltungsrechnung ist auf Seite 64 dargestellt.

Die eingegangenen, nicht bilanzierten (zukünftigen) Verbindlichkeiten sind auf Seite 26 (Anlagegruppe W) bzw. 49 (Anlagegruppe G) dargelegt. Unter diesem Titel sind eingegangene Verpflichtungen aufgrund von Käufen, abgeschlossenen TU-, GU- oder wesentlichen Werkverträgen bei der Erstellung oder Instandsetzung von Anlageobjekten vermerkt.

Solidarhaftung

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Es bestehen keine Solidarhaftungen.

Eigentumsbeschrän- kungen/Verpfändung von Aktiven

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

In der Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften) bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Stichtag von CHF 257.5 Mio. (Vorjahr CHF 264.2 Mio.) verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 10.0 Mio. (Vorjahr CHF 110.0 Mio.) effektiv beansprucht.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

In der Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften) bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen per Stichtag von CHF 167.5 Mio. (Vorjahr CHF 167.5 Mio.) verpfändete Aktiven. Es waren per Stichtag CHF 67.9 Mio. (Vorjahr CHF 105.0 Mio.) effektiv beansprucht.

Langfristige Mietverpflichtungen

Die langfristigen Mietverpflichtungen aus den Mietverträgen der Büroräumlichkeiten belaufen sich auf CHF 705 000.

Loyalität in der Vermögensverwaltung, ASIP-Charta und Mitgliedschaft KGAST

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung ist Mitglied der ASIP und der KGAST. Für die Umsetzung und Einhaltung der Loyalitätsrichtlinien, den entsprechenden Bestimmungen des BVG, BVV2, der ASIP-Charta und des KGAST hat der Stiftungsrat ein Reglement erlassen. Die Regelungen umfassen Anforderungen und Bestimmungen für Stiftungsrat, Mitarbeitende und beauftragte Dritte. Die Regelungen beinhalten entsprechende Ausführungsbestimmungen. Der Stiftungsrat hat die Revisionsstelle beauftragt die Einhaltung der entsprechenden Bestimmungen und Anforderungen zu überprüfen.

Interessenkonflikte, Offenlegung und Begründung

Es bestehen keine wesentlichen Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden.

Beschlussfassung des Stiftungsrates zur Jahresrechnung und Antrag an die Anlegerversammlung

Der Stiftungsrat der assetimmo hat die vorliegende Jahresrechnung 2025/26 am 27. Mai 2026 beraten. Er unterbreitet sie mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der assetimmo zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag mit Auswirkung auf die Jahresrechnung

Zwischen dem Bilanzstichtag (31. März 2026) und der Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Stiftungsrat zuhanden der Anlegerversammlung (27. Mai 2026) sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die vorliegende Jahresrechnung auswirken.

Benchmark für Immobilienanlagen, KGAST-Immo-Index (Schweiz)

Der Stiftungsrat hat beschlossen den jeweiligen KGAST-Immo-Sub-Index als Benchmark für den Performancevergleich der beiden Anlagegruppen W (Wohnliegenschaften) und G (Geschäftsliegenschaften) zu verwenden. Im jeweiligen Sub-Index sind die entsprechenden Immobilien-Anlagegruppen der KGAST-Mitglieder enthalten. Es handelt sich dabei um Anlagegruppen mit Wohnliegenschaften resp. Geschäftsliegenschaften.

Der KGAST-Immo-Index, dessen Sub-Indices sind jeweils kapitalgewichtete Indices für den Total Return von Immobilien-Anlagestiftungen. Gemessen wird der Erfolg der Wertentwicklung der Ansprüche der Stiftungen zuzüglich der reinvestierten Ausschüttung. Zu beachten ist, dass der Wert der Ansprüche an den Anlagegruppen an das Nettovermögen geknüpft ist. Er ist damit nicht nur von den Werten, resp. der Wertentwicklung, der Immobilien und deren Ertrag abhängig, sondern auch vom Ausmass und allfälliger Veränderungen der Fremdverschuldung und weiterer Anlagen der jeweiligen Anlagegruppen. Abweichende Verläufe der Performance einzelner Anlagegruppen zum Gesamtindex ergeben sich u. a. durch die anteiligen Regionen-, Nutzungszusammensetzungen und -mix etc. der einzelnen Anlagegruppen in Relation zu den im Index enthaltenen Anlagegruppen und der unterschiedlichen Zeitpunkte der Anpassungen der Liegenschaftswerte an die Marktentwicklung

Übersicht über die Gewichte der in den Indices enthaltenen Anlagegruppen

Anlagegruppen Wohnen per 31. März 2026

Adimora	Omega (Wohnimmobilien)	1.90%
assetimmo	Anlagegruppe W	7.86%
Avadis Immobilien	Schweiz Wohnen	15.19%
Avadis Immobilien	Schweiz Wohnen Mittelzentren	1.74%
Greenbrix Housing	Wohngebäude in der Schweiz	1.79%
HIG	CH-Classico	4.51%
IST	Immobilien Schweiz Fokus	1.42%
IST	Immobilien Schweiz Wohnen	1.84%
Patrimonium	Wohnimmobilien Schweiz	3.43%
Pensimo	Casareal (Wohnimmobilien)	10.46%
Prisma	Previous Responsible Residential Real Estate	0.46%
Realstone	Wohnimmobilien Schweiz	1.88%
Terra Helvetica	Wohnen Schweiz	0.71%
Turidomus	Casareal (Wohnimmobilien)	19.82%
UBS 4	Real Estate Switzerland Residential	4.69%
Vertina	Wohnen	0.43%
Zürich Immobilien	Traditionell Schweiz	3.04%
Zürich Immobilien	Wohnen Schweiz	18.83%

Anlagegruppen Geschäft per 31. März 2026

ASAA	Gewerbeimmobilien Schweiz	2.50%
assetimmo	Anlagegruppe G	6.96%
Avadis	Immobilien Schweiz Geschäft	8.92%
Ecoreal	Suisseselect	6.03%
Patrimonium	Gesundheitsimmobilien Schweiz	4.43%
Pensimo	Proreal (Geschäftsimmobilien)	6.21%
REMNX	Swiss Real Estate Commercial ECO	2.43%
Swiss Life	Geschäftsimmobilien Schweiz ESG	21.99%
Telco	Kommerzielle Immobilien Schweiz	0.62%
Turidomus	Proreal (Geschäftsimmobilien)	14.96%
UBS 1	Kommerzielle Immobilien Schweiz	6.02%
UBS 4	Real Estate Switzerland Commercial	11.25%
Zürich Immobilien	Geschäft Schweiz	7.68%

Benchmark und Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen

durch die einzelnen Anlagestiftungen. Berechnet werden die Indices von der Fundo AG im Auftrag der KGAST. Für weitere Angaben und Informationen verweisen wir auf die Informationen auf der Homepage der KGAST (www.kgast.ch).

Von den zur Verfügung stehenden Indices sind sie die bestmögliche Vergleichsbasis der Wertentwicklung von indirekten Immobilienanlagen, welche in der Form von Ansprüchen an Immobilien-Anlagegruppen von Anlagestiftungen gehalten werden. Vergleiche der Performance der Ansprüche an Anlagegruppen von

Anlagestiftungen mit bestehenden Indices von Anlagefonds oder Immobilienaktiengesellschaften sind wenig aussagekräftig, da diese Indices neben den oben erwähnten Einflussfaktoren bei Anlagestiftungen massgeblich durch die Variation der Börsenkurse und deren Abweichung gegenüber dem inneren Wert (Agio/Prämie) beeinflusst werden.

Die Anteile beider Anlagegruppen der assetimmo am jeweiligen Subindex betragen 7.86% bei den Wohnanlagegruppen und 6.96% bei den Geschäftsanlagegruppen (Stand per 31. März 2026, gemäss KGAST).

Kennzahlen von Immobilien-Anlagegruppen KGAST

Für Immobilienanlagegruppen sind einheitliche Kennzahlen zu publizieren. Es soll damit eine einheitliche und vergleichbare Information der Anleger und eine möglichst hohe Transparenz zu diesem Teil des Produkteangebotes der Immobilien-Anlagegruppen der schweizerischen Anlagestiftungen sichergestellt werden. Diese Kennzahlen wurden in grösstmöglicher Anlehnung an die von der Asset Management Association Switzerland (AMAS, ehemals SFAMA) definierten Standards festgelegt. Sie erlauben damit auch Vergleiche zu den anderen Formen der indirekten Immobilienanlagen, wie den Immobilienbeteiligungsfirmen, insbesondere aber den Immobilienanlagefonds.

Die Basis der Ermittlung der nachfolgenden Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2025/26 bildet die KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz

investierenden Immobilien-Anlagegruppen», Stand 16. Mai 2024.

Die aufgeführten Werte wurden durch die Revisionsstelle, BDO AG, überprüft und bestätigt. Es handelt sich dabei um die folgenden Kennzahlen, die auf Seite 9 in diesem Jahresbericht publiziert sind:

- Mietzinsausfallquote
- Fremdfinanzierungsquote
- Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)
- Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(GAV) und TER_{ISA}(NAV))
- Eigenkapitalrendite (ROE)
- Rendite des investierten Kapitals (ROIC)
- Ausschüttungsrendite
- Ausschüttungsquote (Payout ratio)
- Anlagerendite



Zahlen in Kürze

ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049345

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	in % vom Marktwert
2000	290314000		221832360		59323000	20.43
2001	300540000	3.52	254161010	14.57	48473140	16.13
2002	309824000	3.09	269714068	6.12	36665000	11.83
2003	308408000	-0.46	322403631	19.54	23950000	7.77
2004	317327166	2.89	325262612	0.89	10950000	3.45
2005	353590588	11.43	336702528	3.52	19550000	5.53
2006	372857715	5.45	353481185	4.98	16450000	4.41
2007	725702227	94.63	722261252	104.33	153564	0.02
2008	787085456	8.46	761500640	5.43	13697660	1.74
2009	851501494	8.18	800789390	5.16	41897660	4.92
2010	885686428	4.01	843596988	5.35	32200000	3.64
2011	949697828	7.23	890908804	5.61	41600000	4.38
2012	1232483991	29.78	1164500346	30.71	41800000	3.39
2013	1296626295	5.20	1223516107	5.07	42600000	3.29
2014	1347241530	3.90	1289643973	5.40	18100000	1.34
2015	1397234013	3.71	1310828918	1.64	41900000	3.00
2016	1484192396	6.22	1363019543	3.98	64000000	4.31
2017	1602593712	7.98	1423602991	4.44	102200000	6.38
2018	1664137250	3.84	1491493758	4.77	88500000	5.32
2019	1724147830	3.61	1552055026	4.06	85000000	4.93
2020	1778087797	3.13	1617533737	4.22	75700000	4.26
2021	1842418501	3.62	1661208319	2.70	92100000	5.00
2022	1921977058	4.32	1755342800	5.67	76800000	4.00
2023	2022469492	5.23	1831687156	4.35	89800000	4.44
2024	2040921334	0.91	1835830008	0.23	110800000	5.43
2025	2101481496	2.97	1902876041	3.42	110000000	5.23
2026	2095042000	-0.31	1990847723	4.62	100000000	0.48

Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

ANLAGEGRUPPE W (WOHNLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049345

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto Rendite %	Anlage- Rendite %
	Anzahl	Veränderung zu Vorjahr %					
2000	549090		404.00				
2001	595282	8.41	408.50	18.46	18.45	4.57	5.68
2002	635106	6.69	404.78	19.89	19.85	4.87	3.96
2003	760308	19.71	404.36	19.68	19.70	4.86	4.75
2004	776324	2.11	401.92	17.06	17.05	4.22	3.62
2005	799967	3.05	402.55	18.35	18.35	4.57	4.72
2006	826294	3.29	408.75	19.04	19.05	4.73	6.27
2007	1671488	102.29	413.35	18.76	18.75	4.59	5.72
2008	1718891	2.84	424.49	18.53	18.55	4.48	7.18
2009	1785246	3.86	429.52	19.04	19.00	4.49	5.68
2010	1853711	3.84	436.02	19.07	18.70	4.44	5.94
2011	1923772	3.78	444.52	18.59	18.30	4.26	6.12
2012	2460387	27.89	454.47	18.83	18.60	4.23	6.40
2013	2553014	3.76	461.83	17.41	18.00	3.83	5.40
2014	2649548	3.78	468.67	18.07	18.15	3.92	5.53
2015	2649548	0.00	476.06	18.68	18.20	3.99	5.58
2016	2648950	-0.02	495.41	19.14	18.50	4.02	7.98
2017	2641421	-0.28	521.00	17.95	18.10	3.62	8.65
2018	2728513	3.30	528.94	17.69	17.65	3.40	4.95
2019	2799922	2.62	536.45	17.87	17.45	3.38	4.79
2020	2880394	2.87	545.53	16.04	17.10	2.99	4.60
2021	2916415	1.25	553.29	16.32	16.60	3.00	4.62
2022	2992466	2.61	569.20	17.39	17.25	3.14	6.07
2023	3018035	0.85	589.67	17.24	17.40	3.03	6.60
2024	3032519	0.48	586.44	18.94	17.30	3.21	2.69
2025	3081802	1.63	596.77	20.69	18.20	3.52	5.00
2026	3157189	2.45	611.93	18.65	17.65	3.11	5.23

Bemerkungen/Hinweise:

Die erzielten Nettoerträgen und Anlagerenditen sind keine Gewähr für deren zukünftige Entwicklung.

Zahlen in Kürze

ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049349

Per 31.3.	Marktwert Liegenschaften		Nettovermögen		Hypotheken	
	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	Veränderung zu Vorjahr %	CHF	in % vom Marktwert
2000	303561800		182802420		112483225	37.05
2001	365516900	20.41	284160246	55.45	106607250	29.17
2002	387909600	6.13	305647543	7.56	77752250	20.04
2003	401902800	3.61	323146063	5.73	75468250	18.78
2004	404209000	0.57	324394493	0.39	77427250	19.16
2005	410858852	1.65	374900478	15.57	42381250	10.32
2006	410380203	-0.12	390406054	4.14	29516000	7.19
2007	513497700	25.13	478258212	22.50	30500000	5.94
2008	522830400	1.82	501908454	4.95	16300000	3.12
2009	546702895	4.57	529621166	5.52	15000000	2.74
2010	591851000	8.26	554593626	4.72	29875000	5.05
2011	635699000	7.41	590470586	6.47	29500000	4.64
2012	706611493	11.16	639522121	8.31	51100000	7.23
2013	724242959	2.50	676587226	5.80	33700000	4.65
2014	741964000	2.45	714066203	5.54	10600000	1.43
2015	744571000	0.35	714910598	0.12	10400000	1.40
2016	767491000	3.08	724207281	1.30	20100000	2.62
2017	762431000	-0.66	726541417	0.32	12400000	1.63
2018	757835824	-0.60	722029656	-0.62	14100000	1.86
2019	771237846	1.77	724612129	0.36	24500000	3.18
2020	783081313	1.54	749079576	3.38	10200000	1.30
2021	804056316	2.68	762121631	1.74	11900000	1.48
2022	850510768	5.78	785753919	3.10	31600000	3.72
2023	884299983	3.97	787927486	0.28	66000000	7.46
2024	867107000	-1.94	748999618	-4.94	88800000	10.24
2025	870341000	0.37	744807930	-0.56	105000000	12.06
2026	900419000	3.46	750056266	0.70	127900000	14.20

Entwicklung der wichtigsten Kennziffern

ANLAGEGRUPPE G (GESCHÄFTSLIEGENSCHAFTEN), VALORENNUMMER 1049349

Per 31.3.	Anspruchsbestand		Kapitalwert CHF/ Anspruch	Nettoertrag CHF/ Anspruch	Ausschüttung CHF/ Anspruch	Netto Rendite %	Anlage- Rendite %
	Anzahl	Veränderung zu Vorjahr %					
2000	534510		342.00				
2001	777591	45.48	351.13	14.31	14.25	4.18	6.85
2002	824136	5.99	355.91	14.96	15.00	4.26	5.60
2003	866977	5.20	355.68	17.05	17.05	4.79	4.73
2004	866395	-0.07	356.81	17.61	17.60	4.95	5.27
2005	1004875	15.98	357.12	15.96	15.95	4.47	4.56
2006	1040508	3.55	359.82	15.39	15.40	4.31	5.06
2007	1267954	21.86	360.76	16.43	16.40	4.56	4.82
2008	1312706	3.53	364.26	18.09	17.35	5.01	5.97
2009	1368141	4.22	369.45	17.66	16.55	4.84	6.06
2010	1414735	3.41	374.90	17.11	16.90	4.62	5.79
2011	1471268	4.00	383.48	17.85	17.75	4.76	6.99
2012	1582481	7.56	388.53	15.60	16.50	4.07	5.36
2013	1645202	3.96	394.12	17.13	17.15	4.42	6.09
2014	1714066	4.19	397.94	18.65	17.00	4.73	5.71
2015	1714066	0.00	399.09	17.99	16.70	4.50	4.38
2016	1711851	-0.13	407.00	16.06	16.65	4.01	5.66
2017	1708684	-0.19	409.37	15.84	15.85	3.90	4.63
2018	1696010	-0.74	409.09	16.63	15.70	4.06	4.00
2019	1696010	0.00	413.31	13.94	15.15	3.40	4.20
2020	1746140	2.96	417.80	11.19	13.60	2.72	4.10
2021	1779776	1.93	418.53	9.68	10.15	2.33	3.09
2022	1805292	1.43	428.88	6.37	6.40	1.52	4.11
2023	1748367	-3.15	437.86	12.80	12.80	2.98	5.09
2024	1698602	-2.85	426.68	14.27	14.25	3.26	0.71
2025	1701199	0.15	423.25	14.56	14.55	3.41	2.60
2026	1710063	0.52	425.65	12.96	12.95	3.06	3.63

Bemerkungen/Hinweise:

Die erzielten Nettoerträgen und Anlagerenditen sind keine Gewähr für deren zukünftige Entwicklung.

Berichte Schätzungs- experte und Revisionsstelle



Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung (assetimmo) bewertet die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der assetimmo gehaltenen Liegenschaften und Miteigentumsanteile jährlich zum Zweck der Rechnungslegung.

Der Wert des gesamten Liegenschaftsportfolios wurde mittels drei Teilportfolios in Tranchen und einer Nachbewertungstranche zu unterschiedlichen Bewertungsstichtagen ermittelt. Der Bewertungsstichtag des ersten Teilportfolios ist der 01.08.2025, der Zweite der 01.11.2025 sowie der Dritte der 01.03.2026.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien durchgeführt wurden.

Die ermittelten Werte der Liegenschaften entsprechen dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in den Swiss GAAP FER 26 beschrieben wird.

Definition Marktwert

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende, Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten, kaus- bzw. verkaufswilligen Parteien, unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

In den vorliegenden Bewertungen sind allfällige Saldi der Erneuerungsfonds der Miteigentumsliegenschaften enthalten.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilien mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Grundlagen der Bewertung

Grundlagen für die Bewertung bilden aktuelle Informationen und Daten bezüglich der Liegenschaften sowie der relevanten Immobilienmärkte. Alle Marktdaten der Immobilienmärkte stammen aus Datenbanken von Wüest Partner mit Stand vom 1. bis 4. Quartal 2025.

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Alle Liegenschaften wurden durch die Bewerter von Wüest Partner vor Ort besichtigt. Die Besichtigungen fanden im Zeitraum vom Juni 2023 bis September 2025 statt.

Ergebnisse

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

Per Stichtag 31.03.2026 wird der Gesamtwert der Anlagegruppe W bestehend aus insgesamt 139 Liegenschaften mit Total CHF 2095042000 ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2025/26 wurden insgesamt 9 Liegenschaften veräussert. Des Weiteren wurden zwei Liegenschaften zusammengeführt und neu als eine Einheit bewertet.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungssätze zwischen 2.25 Prozent und 3.05 Prozent angewendet. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz sämtlicher Liegenschaften beträgt 2.69 Prozent netto, real.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

Per Stichtag kann ein Gesamtwert der 39 Liegenschaften der Anlagegruppe G von CHF 900'419'000 ausgewiesen werden. Darin enthalten ist ein laufendes Ersatzneubauprojekt von rund CHF 670'200'000. Des Weiteren konnten zusätzliche Miteigentumsanteile der Liegenschaften 321007, 321008 und 321012 zu Kostenwerten von CHF 4'279'268 (ohne Kaufnebenkosten) erworben werden.

LG-Bestand GJ2025/26 ohne Zukäufe	CHF 197'402'732
Neuzugänge MEG-Anteile	CHF 4'279'268
Total Teilportfolio MEG GJ2025/26	CHF 201'682'000

Das Teilportfolio Alleineigentum bestehend aus 22 Liegenschaften inklusive einem Ersatzneubauprojekt weist per Stichtag 31.03.2026 einen Wert von CHF 698'737'000 auf. Der Wert des Teilportfolios Miteigentum, bestehend aus 17 Liegenschaftsanteilen, beziffert per 31.03.2026 einen Gesamtwert von CHF 201'682'000.

Für die Liegenschaften im Alleineigentum wurden reale Diskontierungssätze zwischen 2.35 und 3.70 Prozent angewendet, für die Miteigentumsliegenschaften zwischen 2.40 und 4.20 Prozent. Die entsprechenden marktwertgewichteten Diskontierungssätze betragen 2.85 Prozent netto, real für die Liegenschaften im Alleineigentum resp. 3.25 Prozent netto, real für die Liegenschaften im Miteigentum.

Veränderungen in der Berichtsperiode

Anlagegruppe W (Wohnliegenschaften)

In der Berichtsperiode vom 01.04.2025 bis 31.03.2026 wurden in der Anlagegruppe W die im Vorjahr erworbenen Liegenschaften «Rue Philippe-Plantamour 17» in 1201 Genf sowie «Rue Francois-Grast 10» in 1208 Genf integriert. Es haben keine weiteren Veränderungen im Portfolio stattgefunden.

Anlagegruppe G (Geschäftsliegenschaften)

In der Berichtsperiode vom 01.04.2025 bis 31.03.2026 wurde im Teilportfolio Alleineigentum keine Liegenschaften gekauft oder verkauft. Im Teilportfolio Miteigentum konnten im Geschäftsjahr 2025/26 zusätzliche Miteigentumsanteile der Liegenschaften 321007, 321008 und 321012 erworben werden.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der assetimmo unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 04. Mai 2026

Wüest Partner AG

Andreas Ammann
Partner

Andrin Brunner
Manager

An die Anlegerversammlung der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung (der Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens (Seiten 40–43 und 58–61), der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seite 64–66) für das am 31. März 2026 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 68–83), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir

bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die internen Kontrollen, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <https://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 27. Mai 2026

BDO AG

Peter Stalder

Zugelassener
Revisionsexperte

Manuel Lüthi

Leitender Revisor
Zugelassener
Revisionsexperte



Impressum

Herausgeber

assetimmo
Immobilien-Anlagestiftung
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich
Telefon: 044 404 20 42
Mail: info@assetimmo.ch
Web: www.assetimmo.ch

Gestaltung

Geyst AG, Zürich

Die Webversion des 27. Jahresberichts ist abrufbar unter:
www.assetimmo.ch/de/organisation/publikationen/

Bildwelt

Sara Keller Photography, Zürich
Stiftung Vivendra, Dielsdorf

Die Bildwelt in diesem Jahresbericht ist entstanden unter der Mitwirkung von Bewohnern und Mitarbeiterinnen der Stiftung Vivendra aus Dielsdorf.

Lebensqualität, ganzheitliche Entwicklung und Integration sind die zentralen Pfeiler der Stiftung Vivendra. Seit 1965 leistet sie weit über die Stadtgrenzen hinaus einen wertvollen sozialen Beitrag. Sie bietet zahlreiche Leistungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit Beeinträchtigungen, um ihnen ein Leben in der Mitte der Gesellschaft zu ermöglichen. So stehen den Kindern eine integrative Kindertagesstätte und ein Kindergarten sowie eine heilpädagogische Sonderschule mit Internatsbetrieb zur Verfügung. Jugendliche und junge Erwachsene profitieren von einem auf ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Berufsfindungs- und Ausbildungsangebot. Abgerundet wird das Angebot schliesslich von angepassten Wohn- und Arbeitsplätzen für Erwachsene.

Mitten im Leben dank der Stiftung Vivendra.

Die Stiftung Vivendra freut sich über Spenden.
<https://www.vivendra.ch/spenden/uebersicht-spenden>



**Partnerschaftlich in
die Zukunft investieren.**

www.assetimmo.ch