



**Ungeprüfter
Halbjahresbericht
2023**

Impressum

Herausgeberin

BERNINVEST AG
Fondsleitung, Bern
www.berninvest.ch

Gestaltung

Augenweide | Werbeagentur
www.augenweide.so



Inhalt

04

Der Fonds auf
einen Blick

05

Kennzahlen

06

Organisation

07

Immobilien-
portfolio

08

Halbjahres-
rechnung

16

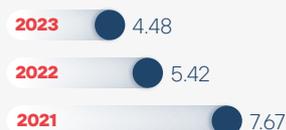
Liegenschafts-
inventar

Der Fonds auf einen Blick

4.48

Mietzinsausfallrate

in %



1'615.7

Gesamtfondsvermögen

in Mio. CHF



72.68

EBIT-Marge

in %



0.57

Fondsbetriebsaufwandquote

(TER_{REF}) GAV in %



Kennzahlen

	Angaben in	30. Juni 2023	30. Juni 2022	30. Juni 2021
Kennzahlen der Rentabilität				
Performance	%	5.55	-9.31	11.06
Anlagerendite	%	1.90	2.24	2.33
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	72.68	75.71	75.55
Nettorendite der fertigen Bauten	%	3.68	3.63	3.63
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.95	1.99	2.04
Gesamtkapitalrendite (ROIC)	%	1.42	1.33	1.40
Ausschüttungsrendite (Barrendite)	%	n/a	n/a	n/a
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	n/a	n/a	n/a
Kennzahlen der Finanzierung				
Fremdfinanzierungsquote	%	29.52	27.43	26.12
Fremdkapitalquote	%	36.93	34.93	33.72
Fremdfinanzierungskosten	CHF	2'535'481	1'131'347	1'126'306
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	Jahre	3.42	4.50	4.59
Verzinsung Fremdfinanzierung	%	1.38	0.55	0.58
Kennzahlen der Finanzmärkte				
Agio	%	12.12	18.58	35.08
Börsenkapitalisierung	CHF	1'142'400'000	1'192'800'000	1'242'800'000
Marktgängigkeit (Ø Umsatz pro Tag)	CHF	564'838	775'676	677'411
Schlusskurs per 30. Juni	CHF	204.00	213.00	239.00
Höchster Börsenkurs	CHF	230.90	248.47	239.50
Tiefster Börsenkurs	CHF	185.00	196.40	208.68
Kennzahlen zur Vermögensrechnung				
Verkehrswerte der Liegenschaften	CHF	1'597'037'911	1'505'069'614	1'374'568'666
Buchwerte der Liegenschaften	CHF	1'434'548'876	1'357'645'561	1'240'620'499
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'615'671'615	1'545'940'509	1'388'122'378
Nettofondsvermögen (Net Asset Value)	CHF	1'018'930'164	1'005'942'180	920'077'961
Kennzahlen zur Erfolgsrechnung				
Cashflow	CHF	20'075'023	23'177'565	22'521'649
Nettoertrag	CHF	20'223'860	20'060'576	18'087'596
Realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	-	-	1'215'594
Nicht realisierte Kapitalgewinne / -verluste	CHF	-	181'826	-294'993
Gesamterfolg	CHF	20'223'860	20'242'402	19'008'197
Mietzinseinnahmen	CHF	32'218'534	31'255'001	29'076'950
Mietzinsausfall- (Ertragsausfall-)rate	%	4.48	5.42	7.67
Ordentlicher Unterhalt	CHF	2'624'710	2'706'675	2'352'813
Ordentlicher Unterhalt in % der Nettomietzinsen	%	8.15	8.66	8.09
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) GAV	%	0.57	0.58	0.60
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) MV	%	0.81	0.72	0.70
Kennzahlen zu den Anteilen				
Nettoinventarwert per 30. Juni	CHF	181.95	179.63	176.94
Rücknahmewert eines Anteils	CHF	177.00	174.80	172.20
Ausschüttung	CHF	6.60	6.60	6.60
Anteile am 01. Januar		5'600'000	5'200'000	4'800'000
Ausgaben		-	400'000	400'000
Rücknahmen		-	-	-
Anteile am 30. Juni		5'600'000	5'600'000	5'200'000

Die Kennzahlen wurden gemäss Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) berechnet.

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

Organisation

Fondsleitung

BERNINVEST AG
Schönburgstrasse 19
CH-3000 Bern 22

Tel.: +41 31 818 55 55
E-Mail: info@berninvest.ch
www.berninvest.ch

Verwaltungsrat

Präsident

Reto Kuhn, Zürich

Vizepräsident

Stefan Schürmann, Cossonay-Ville

Mitglied

Bertrand de Sénépart, Pully

Geschäftsleitung

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Nunzio Lo Chiatto, Rüfenacht BE

Mitglied der Geschäftsleitung

Dejan Dukov, Gurmels

Depotbank

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Bern

Zeichnungs- und Zahlstelle

Bank J. Safra Sarasin AG, Basel

Schätzungsexperten

Thomas Graf, Bern
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

Thomas Welti, Oberengstringen
MAS UZH Real Estate

Mathias Rychener, Bern
Architekt FH / Immobilienbewerter CAS FH

Immobilienverwaltungen

Adimmo AG, Basel
Akineta Immobilien AG, Olten
AS Immobilien AG, Mühleberg
Cogestim SA, Lausanne
Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
GOLDINGER Immobilien AG, St. Gallen
H&B Real Estate AG, Zürich
Immoschwab AG, Murten
KONImmo AG, Bern
Naef Immobilier SA, Genève
Niederer AG, Ostermundigen
Redinvest Immobilien AG, Sursee

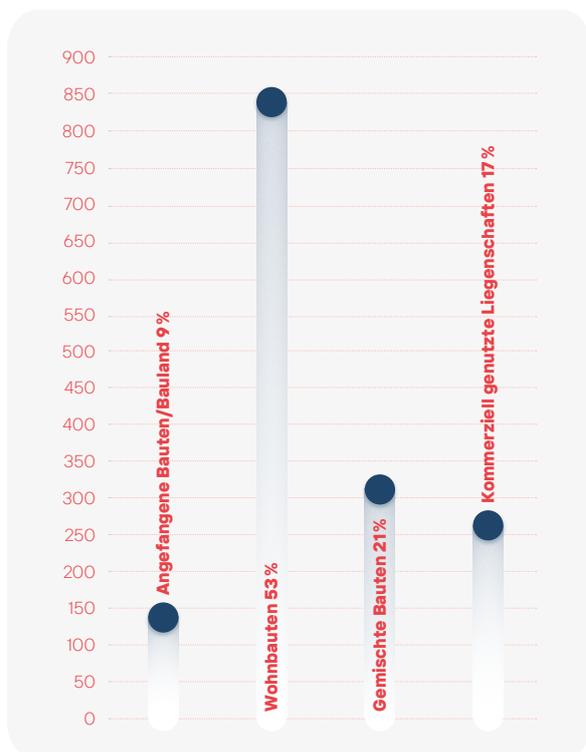
Stammdaten

Valoren Nr. 277 010
ISIN CH0002770102

Immobilienportfolio

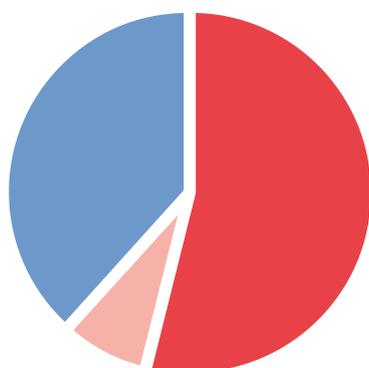
Aufteilung nach Verkehrswerten

in Mio. CHF



Altersstruktur der Immobilien

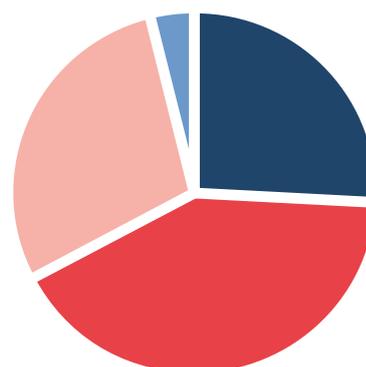
in %



- **54.16%**
bis 15 Jahre
- **7.73%**
15 bis 30 Jahre
- **38.11%**
älter als 30 Jahre

Aufteilung nach Wohnungstypen

in %



- **26.03%**
651 Wohnungen
<3 Zimmer
- **41.30%**
1033 Wohnungen
3-3.5 Zimmer
- **28.29%**
725 Wohnungen
4-4.5 Zimmer
- **3.68%**
92 Wohnungen
>5 Zimmer

Vermögensrechnung

	30. Juni 2023 zu Verkehrswerten in CHF	30. Juni 2022 zu Verkehrswerten in CHF
Aktiven		
Kassa, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'106'176.80	1'229'539.96
Grundstücke		
– Wohnbauten	851'194'000.00	816'783'000.00
<i>davon im Baurecht</i>	34'787'000.00	34'733'000.00
– Kommerziell genutzte Liegenschaften	265'899'700.00	269'035'400.00
<i>davon im Baurecht</i>	27'242'000.00	26'771'000.00
– Gemischte Bauten	329'524'000.00	327'344'000.00
– Bauland inkl. Abbruchobjekte und angefangene Bauten	150'420'211.14	91'907'214.04
– Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellten Darlehen	–	25'000'000.00
Total Grundstücke	1'597'037'911.14	1'530'069'614.04
Sonstige Vermögenswerte	17'527'527.47	14'641'355.23
Gesamtfondsvermögen	1'615'671'615.41	1'545'940'509.23
Passiven		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	240'400'000.00	148'700'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	31'997'506.23	33'003'611.55
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	231'000'000.00	271'000'000.00
Total Verbindlichkeiten	503'397'506.23	452'703'611.55
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'112'274'109.18	1'093'236'897.68
Geschätzte Liquidationssteuern	93'343'945.00	87'294'717.52
Nettofondsvermögen	1'018'930'164.18	1'005'942'180.16
Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand 01. Januar	5'600'000.00	5'200'000.00
Ausgaben	–	400'000.00
Rücknahmen	–	–
Stand 30. Juni	5'600'000.00	5'600'000.00
Nettoinventarwert pro Anteil	181.95	179.63
Informationen zur Bilanz		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	7'764'000.00	7'764'000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	51'600'174.95	50'668'400.00
Höhe des Kontos diverse Rückstellungen	523'074.98	671'912.03
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	–	–
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Veränderung des Nettofondsvermögen		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	1'035'589'685.97	946'726'322.71
Ausschüttung	–36'960'000.00	–34'320'000.00
Gesamterfolg	20'223'859.81	20'242'402.24
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	–	3'100'000.00
– Entnahme	–	–
Zu-/Abnahme übrige Rückstellungen	76'618.40	9'455.21
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	70'184'000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode	1'018'930'164.18	1'005'942'180.16

Erfolgsrechnung

	01.01.2023 – 30.06.2023 in CHF	01.01.2022 – 30.06.2022 in CHF
Ertrag		
Erträge der Bank- und Postguthaben	132'082.12	470'549.17
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	–	–
Mietzinseinnahmen	32'218'533.95	31'255'000.53
Aktivierte Bauzinsen	–	–
Sonstige Erträge	92'996.32	3'002'237.54
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	–	1'320'000.00
Total Erträge	32'443'612.39	36'047'787.24
Aufwand		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'535'481.27	1'131'347.44
Sonstige Passivzinsen	1'372.42	2'124.97
Baurechtszinsen	371'623.50	371'623.50
Unterhalt und Reparaturen		
– ordentlicher Unterhalt	2'624'709.89	2'706'674.80
– ausserordentlicher Unterhalt	276'768.85	361'591.45
Liegenschaftenverwaltung aufgeteilt in:		
– Liegenschaftsaufwand	1'368'367.83	1'438'303.41
– Verwaltungsaufwand	69'072.44	97'815.75
Steuern und Abgaben	377'775.00	327'200.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	97'739.10	107'210.75
Abschreibungen auf Grundstücken	–	–
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
– Zuweisung	–	3'100'000.00
– Entnahme	–	–
Reglementarische Vergütungen an:		
– die Fondsleitung	2'003'996.00	1'871'157.00
– die Depotbank	512'945.00	483'915.00
– die Immobilienverwalterin bzw. den -verwalter	1'933'112.00	1'875'300.00
Sonstige Aufwendungen	46'789.28	2'112'947.03
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	–	–
Total Aufwand	12'219'752.58	15'987'211.10
Nettoertrag der Rechnungsperiode	20'223'859.81	20'060'576.14
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–	–
Realisierter Erfolg	20'223'859.81	20'060'576.14
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	–	181'826.10
Gesamterfolg	20'223'859.81	20'242'402.24

Langfristige Verbindlichkeiten

Langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Anleihe	31.08.21	30.08.24	5'000'000	0.000%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	257'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	376'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	600'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	367'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	450'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	250'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.12.26	1'000'000	1.160%
Festhypothek	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Festhypothek	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
Festhypothek	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	13.04.28	400'000	1.160%
Total langfristige Verbindlichkeiten – 1 bis 5 Jahre			149'800'000	

Langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Festhypothek	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Festhypothek	01.07.19	30.06.29	20'000'000	1.138%
Festhypothek	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Festhypothek	01.07.21	30.06.36	20'000'000	0.689%
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	40'000'000	0.670%
Total langfristige Verbindlichkeiten – nach 5 Jahren			81'200'000	
Total langfristige Verbindlichkeiten			231'000'000	

Zahlungsverpflichtungen

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

	30. Juni 2023 in CHF	30. Juni 2022 in CHF
Grundstückskäufe	–	8'000'000
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	42'900'000	78'320'000

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	30.06.23	31.07.23	36'400'000	2.120%
Fester Vorschuss	30.06.23	31.07.23	174'000'000	2.060%
Anleihe	04.10.21	04.10.23	10'000'000	0.000%
Anleihe	31.08.21	30.08.24	5'000'000	0.000%
Festhypothek	01.11.17	31.10.23	20'000'000	0.500%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	257'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	376'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.25	600'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	367'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.03.26	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	450'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	30.06.26	250'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	31.12.26	1'000'000	1.160%
Festhypothek	03.08.17	31.07.27	35'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	30.09.27	700'000	1.160%
Festhypothek	01.12.17	30.11.27	75'000'000	0.951%
Festhypothek	01.02.18	31.01.28	30'000'000	0.951%
Festhypothek	05.04.22	13.04.28	400'000	1.160%
Festhypothek	05.04.22	03.09.28	320'000	1.160%
Festhypothek	01.07.19	30.06.29	20'000'000	1.138%
Festhypothek	05.04.22	06.02.30	880'000	1.160%
Festhypothek	01.07.21	30.06.36	20'000'000	0.689%
Festhypothek	31.12.21	31.12.36	40'000'000	0.670%
Total laufende Hypotheken / Feste Vorschüsse			471'400'000	

Abgelaufene Hypotheken / Feste Vorschüsse

Kreditart	Laufzeit von	bis	Betrag in CHF	Zinssatz
Fester Vorschuss	30.12.22	03.01.23	40'000'000	1.250%
Fester Vorschuss	30.12.22	06.01.23	1'900'000	1.250%
Fester Vorschuss	30.12.22	31.01.23	62'600'000	1.250%
Fester Vorschuss	31.12.22	31.01.23	76'600'000	1.291%
Fester Vorschuss	03.01.23	31.03.23	40'000'000	1.180%
Fester Vorschuss	31.01.23	07.02.23	1'200'000	1.795%
Fester Vorschuss	31.01.23	28.02.23	64'100'000	1.595%
Fester Vorschuss	31.01.23	28.02.23	76'600'000	1.296%
Fester Vorschuss	17.02.23	28.02.23	600'000	1.802%
Fester Vorschuss	28.02.23	03.03.23	2'000'000	1.871%
Fester Vorschuss	28.02.23	31.03.23	40'700'000	1.671%
Fester Vorschuss	28.02.23	31.03.23	76'600'000	1.311%
Fester Vorschuss	31.03.23	06.04.23	1'500'000	2.246%
Fester Vorschuss	31.03.23	27.04.23	113'000'000	1.760%
Fester Vorschuss	31.03.23	28.04.23	4'800'000	2.046%
Fester Vorschuss	31.03.23	28.04.23	40'000'000	1.500%
Fester Vorschuss	27.04.23	30.04.23	137'000'000	1.760%
Fester Vorschuss	28.04.23	05.05.23	2'200'000	2.247%
Fester Vorschuss	28.04.23	31.05.23	4'800'000	2.047%
Fester Vorschuss	28.04.23	31.05.23	40'000'000	1.650%
Fester Vorschuss	30.04.23	26.05.23	137'000'000	1.773%
Fester Vorschuss	05.05.23	31.05.23	1'500'000	2.248%
Fester Vorschuss	26.05.23	31.05.23	149'900'000	1.773%
Fester Vorschuss	31.05.23	30.06.23	179'000'000	1.812%
Fester Vorschuss	31.05.23	30.06.23	18'300'000	2.180%
Fester Vorschuss	12.06.23	30.06.23	8'000'000	2.552%

Weitere wesentliche Angaben

Geschäfte mit Nahestehenden	Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden.
Angaben über Derivate	Keine
Mietzinseinnahmen pro Mieter/innen grösser als 5%	Keine
Immobilien Gesellschaften des Fonds	Das Aktienkapital der Immobilien Gesellschaft Manuela AG gehört ausnahmslos zu 100% der BERNINVEST AG handelnd für den Immobilienfonds Immo Helvetic. Das Aktienkapital der Lentia Liegenschaften AG gehört zu 70% der BERNINVEST AG handelnd für den Immobilienfonds Immo Helvetic.
Offizielle Couponszahlstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Bewertungsmethode	Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode)
Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes	Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Marktwert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Grundstückskäufe und -verkäufe

Käufe von Bauland (inkl. Abbruchobjekte)

Keine

Käufe von fertigen Liegenschaften

Keine

Verkäufe

Keine

Angefangene Bauten

Bulle	Rue de Champ-Barby 61	Gewerberäumlichkeiten – Planung für Ersatzbau
Kaiseraugst	Wurmisweg 241	Geschäfts- und Büroräumlichkeiten
Reiden	Brüelmatte Süd	109 Wohnungen

Reglementarische Vergütungen

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, welche im Fondsreglement als Maximalsätze angegeben sind

	30. Juni 2023		30. Juni 2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung				
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamt-fondsvermögens der Rechnungsperiode	0.25 %	0.25 %	0.25 %	0.25 %
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	2.50 %	2.50 %	2.50 %	2.50 %
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	n/a	1.50 %	1.50 %	1.50 %
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinseinnahmen)	6.00 %	6.00 %	6.00 %	6.00 %
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	n/a	4.00 %	2.75 %	4.00 %
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurück-genommenen Anteile	n/a	2.00 %	n/a	2.00 %
b) Vergütungen an die Depotbank				
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben der Depotbank auf Basis des durchschnittlichen Nettofondsvermögens	0.10 %	0.10 %	0.10 %	0.10 %

Liegenschaftsinventar per 30. Juni 2023

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrößen Zimmer				Kommerz. Objekte
					<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)									
Bulle	Rue de Champ-Barby 61	FR		-	-	-	-	-	-
Kaiseraugst	Wurmisweg 241	AG		-	-	-	-	-	-
Reiden	Brüelmatte Süd	LU		-	-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)									
Fertig gestellte Bauten inkl. Land Wohnbauten									
Adlikon	Eichelackerstr. 15-21/Steinstr. 40-44	ZH	1978	57	-	11	46	-	1
Adlikon	Steinstrasse 64/66/68	ZH	1978	24	2	4	18	-	-
Aeschi SO	Schulhausstrasse 2/6	SO	1990	14	1	6	6	1	4
Aeschi SO	Schulhausstrasse 4	SO	2012	13	4	7	2	-	-
Allschwil	Baselmattweg 66/68	BL	1969	14	2	10	2	-	-
Ardon	Rue des Billionnaires 9-9B	VS	2004	13	-	1	12	-	-
Balsthal	Fluhackerstrasse 7/9	SO	1990	16	-	10	6	-	-
Basel	Eisenbahnweg 12	BS	1934	15	11	3	1	-	-
Belp	Eichenweg 15-25/Hohlenstr. 3-9/Birkenweg	BE	2012	81	48	23	9	1	31
Belp	Montenachweg 2/4/10/12/14/16	BE	1965	45	9	33	-	3	-
Bern	Blumenbergstrasse 47/49	BE	1965	30	16	9	5	-	1
Bern	Konsumstrasse 13/19	BE	1988	40	27	9	4	-	5
Biel	Zollhausstrasse 16	BE	2014	15	4	5	6	-	-
Clarens	Rue de Jaman 9/Av. Mayor-Vauthier 11-13	VD	1962	57	-	36	21	-	-
Corcelles-près-Payerne	Rte du Chêne 1/Rte de Bitternaz 1	VD	1979	9	-	3	-	6	-
Corseaux	Chemin des Cornalles 21/25	VD	1974	12	3	5	4	-	-
Crissier	Ch. des Acacias 5	VD	1964	16	12	4	-	-	-
Domdidier	Rte des Vuarines 68	FR	1992	9	3	3	3	-	-
Düdingen	Halta 22/24/26/28/30/32/34/36/38	FR	2021	150	45	68	37	-	-
Effretikon	Weierstrasse 26-30	ZH	1973	32	8	16	8	-	-
Eiken	Grendelweg 11/13	AG	1988	17	3	6	5	3	-
Erlach	Länge Reben 1/3/5/7/Sunkortweg 2/4	BE	1981/1965	37	9	16	10	2	-
Flawil	Oberer Goldbachweg 4/6	SG	2013	22	11	11	-	-	-
Fribourg	Av. du Midi 15	FR	1974	15	8	-	6	1	2
Fribourg	Rue de la Neuveville 2	FR	1954	14	8	6	-	-	3
Genève	Rue Jean-Dassier 14	GE	1900	8	-	-	8	-	4
Grenchen	Bergstrasse 2/4	SO	1972	35	7	7	14	7	-
Grenchen	Bergstrasse 6	SO	1991	9	-	3	6	-	-
Gunzgen	Niderfeld 2/4	SO	1994	24	8	8	8	-	-
Hinterkappelen	Kappelenring 56A/B	BE	1978	30	-	-	30	-	-
Horgen	Kalkofenstrasse 8-12	ZH	1970	24	-	12	12	-	-
Huttwil	Spitalstrasse 18A/B/C	BE	2009	18	3	3	9	3	-
Interlaken	Aenderbergstrasse 19/21/23	BE	1962	24	-	12	12	-	-
Interlaken	Waldeggrasse 22B/C	BE	1979	22	7	10	4	1	-
Kehrsatz	Flugplatzstr. 1/Mättelistr. 2/4	BE	1963	26	7	19	-	-	-
Köniz	Lilienweg 48/50	BE	1973	34	-	14	20	-	-

Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
-	-	49'596'123	49'468'145	60'000	60'000	-	0.00%
-	-	86'797'019	87'143'662	-	-	-	0.00%
-	-	13'698'712	13'808'404	-	-	-	0.00%
		150'091'854	150'420'211	60'000	60'000	0	0.00%

85	143	19'419'210	21'458'000	540'046	538'707	449	0.33%
41	65	6'907'000	8'577'000	241'854	239'439	-	1.00%
21	39	2'800'000	3'421'000	104'184	72'708	-	30.21%
14	27	4'250'000	4'772'000	110'322	109'632	-	0.63%
8	22	5'500'000	5'711'000	113'796	106'896	-	6.06%
24	37	4'567'000	4'963'000	122'040	115'590	-	5.29%
20	36	3'040'595	3'814'000	120'768	109'158	-	9.61%
4	19	5'900'000	5'878'000	100'410	99'304	-	1.10%
115	227	50'730'000	54'012'000	1'185'333	1'127'843	-	4.85%
16	61	4'272'359	8'506'000	284'463	273'686	-	3.79%
19	50	3'836'900	8'535'000	225'472	222'632	-	1.26%
71	116	18'339'000	22'060'000	490'722	482'617	-	1.65%
18	33	5'550'000	6'733'000	156'522	154'242	-	1.46%
9	66	13'837'000	17'441'000	408'660	407'450	-	0.30%
15	24	2'525'000	2'772'000	72'132	72'132	-	0.00%
16	28	7'425'000	7'239'000	132'192	132'192	-	0.00%
12	28	3'161'000	4'027'000	98'884	98'884	-	0.00%
6	15	2'015'000	2'154'000	71'034	70'298	-	1.04%
158	308	70'020'000	74'280'000	1'651'812	1'591'092	-	3.68%
34	66	5'990'000	7'833'000	219'905	219'395	-	0.23%
32	49	3'763'972	4'758'000	138'736	124'649	-	10.15%
45	82	14'510'000	14'769'000	313'118	303'821	-	2.97%
29	51	7'200'000	8'252'000	181'699	178'064	-	2.00%
17	34	7'000'000	7'190'000	157'322	156'497	-	0.52%
4	21	3'995'000	4'509'000	116'094	115'469	-	0.54%
-	12	4'500'000	5'069'000	119'983	119'983	-	0.00%
54	89	6'239'400	7'288'000	222'414	192'600	-	13.40%
17	26	3'260'000	2'310'000	75'834	75'834	-	0.00%
48	72	6'490'313	6'253'000	192'144	182'804	-	4.86%
34	64	5'658'685	9'291'000	257'072	249'072	-	3.11%
27	51	5'438'000	8'236'000	195'832	195'832	-	0.00%
29	47	6'712'089	5'520'000	168'149	144'346	-	14.16%
18	42	3'361'779	5'895'000	141'882	136'217	-	3.99%
22	44	7'280'000	8'071'000	182'865	165'814	-	9.32%
9	35	3'182'700	6'475'000	172'344	171'069	-1'527	-0.15%
36	70	9'255'437	12'876'000	292'200	289'120	-	1.05%

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen Zimmer				Kommerz. Objekte
					<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Köniz	Wilkerstrasse 50-78	BE	2008	115	13	38	57	7	-
Konolfingen	Chisenmattweg 16-20B/28-28B	BE	2015	90	13	44	29	4	-
Langendorf	Franziskanerstrasse 9/11	SO	2012	22	6	14	2	-	-
Langenthal	Rumiweg 38/40/42	BE	2005	33	-	-	21	12	-
Lyss	Libellenweg 14/16	BE	1970	32	8	16	8	-	-
Lyss	Zeughausstrasse 45/47/49	BE	1970	18	8	6	4	-	-
Moosseedorf	Moosbühlstrasse 35-39	BE	1985	20	-	7	12	1	-
Moosseedorf	Moosstrasse 26/26A/28/28A/28B	BE	2014	30	14	10	6	-	-
Moudon	Ch. du Champ du Gour 9/11	VD	1976	21	4	13	4	-	1
Münchenbuchsee	Seedorfweg 21/23	BE	1995	16	4	8	4	-	-
Murten	Merlachfeld 115/139/161/181	FR	2008	51	8	14	23	6	3
Niederwangen	Schürlirain 42/44	BE	1993	17	7	5	5	-	-
Payerne	Rue d'Yverdon 21	VD	1987	16	6	6	4	-	5
Perroy	Ch. de Sous-Craux 10A/B/C	VD	2002	14	-	3	7	4	-
Pont-de-la-Morge	Rue des Pommiers 6	VS	2009	6	-	-	5	1	-
Regensdorf	Watterstrasse 100/102	ZH	1960	13	1	11	-	1	1
Rohr / Aarau	Trieschäckerstrasse 1-36	AG	2013	124	8	86	30	-	-
Rothrist	Parkweg 10/12/14	AG	2010	22	3	18	1	-	-
Schönbühl	Holzgasse 37/39	BE	1984	14	3	7	4	-	-
Seftigen	Ahornweg 3	BE	1979	9	-	3	6	-	-
Steffisburg	Glockentalstrasse 4-10	BE	1976	58	8	27	18	5	28
Stein	Unterfeldstrasse 2-16	AG	2006	70	8	13	45	4	-
Sursee	Mühlehofstrasse 1-9	LU	2006	44	8	8	28	-	-
Thun	Frutigenstrasse 61C/D/G/H	BE	1965	28	8	20	-	-	-
Worb	Vechigenstrasse 30-36	BE	1967/2018	23	3	14	3	3	-
Worb	Vechigenstrasse 38-44	BE	1967	24	3	18	3	-	-
Worblaufen	Lindenhofstrasse 4/6/10/12	BE	1966/2014	112	56	56	-	-	-
Zuchwil	Gartenstrasse 25/25A/27/27A	SO	2021	64	37	23	4	-	-

Total Wohnbauten

Worblaufen	Lindenhofstrasse 4/6/10/12	BE	1966/2014	112	56	56	-	-	-
------------	----------------------------	----	-----------	-----	----	----	---	---	---

davon im Baurecht

Gemischte Bauten

Arbon	Rebhaldenstr. 6/8/St. Gallerstr. 6/Rosengartenstr. 1/3/5	TG	2012	74	25	32	17	-	8
Bern	Schönburgstrasse 19	BE	1974	20	8	4	-	8	1
Laupen	Bahnweg 2A-F/Zollgässli 1A-C/Murtenstr. 16C-E	BE	2015	74	29	36	8	1	70
Münchenstein	Baselstrasse 71	BL	1989	20	12	4	4	-	14
Spreitenbach	Industriestrasse 109/Kreuzäckerstrasse 3	AG	2019	19	-	5	9	5	7
Suhr	Suhreparkweg 2/4/6/8/Bernstr. Ost 50/52	AG	2018	93	41	49	3	-	29
Thun	Obere Hauptgasse 78	BE	1959	1	-	-	-	1	8

Total gemischte Bauten

Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
131	246	40'500'000	55'365'000	1'322'297	1'313'152	-	0.69%
88	178	34'264'000	40'512'000	968'738	960'666	-	0.83%
22	44	7'670'000	8'679'000	196'926	193'176	-	1.90%
60	93	11'100'000	13'374'000	368'526	301'074	-	18.30%
34	66	7'250'000	9'800'000	244'438	243'978	-	0.19%
11	29	4'700'000	4'700'000	115'810	114'570	-	1.07%
38	58	6'314'497	6'851'000	167'140	164'060	-	1.84%
32	62	11'640'000	12'987'000	293'658	293'658	-	0.00%
15	37	4'843'000	5'913'000	160'866	160'866	-	0.00%
25	41	5'429'280	5'321'000	137'934	133'979	6'389	7.50%
113	167	17'800'000	24'792'000	574'389	548'136	-	4.57%
20	37	4'800'000	5'784'000	161'946	156'339	-	3.46%
16	37	5'239'406	5'368'000	151'646	150'296	-	0.89%
34	48	9'627'000	10'553'000	235'928	235'928	-	0.00%
9	15	2'412'000	2'401'000	58'620	58'620	-	0.00%
23	37	4'100'000	6'637'000	153'771	153'771	-	0.00%
110	234	53'582'000	53'386'000	1'299'860	1'263'290	-	2.81%
31	53	14'170'000	15'410'000	369'004	357'012	-	3.25%
16	30	3'690'900	4'308'000	115'146	105'822	-	8.10%
11	20	1'750'000	2'288'000	67'830	67'290	-	0.80%
95	181	32'300'000	32'415'000	603'279	577'579	-	4.26%
118	188	23'030'000	31'584'000	781'931	756'163	-	3.30%
80	124	15'025'000	19'025'000	473'412	462'438	-	2.32%
25	53	5'285'000	7'513'000	185'304	184'224	-	0.58%
18	41	3'880'000	7'656'000	186'522	177'492	-	4.84%
18	42	3'009'100	5'488'000	162'696	154'848	-	4.82%
36	148	25'020'000	34'787'000	864'593	860'928	-	0.42%
67	131	25'284'000	27'349'000	562'645	555'360	-	1.29%
		721'647'622	851'194'000	20'363'091	19'749'802	5'311	3.04%
36	148	25'020'000	34'787'000	864'593	860'928	-	0.42%
		25'020'000	34'787'000	864'593	860'928	0	0.42%
280	362	67'500'000	69'011'000	1'573'949	1'517'416	-	3.59%
46	67	8'279'400	13'181'000	317'898	307'074	-	3.40%
209	353	63'300'000	72'119'000	1'753'953	1'707'277	-	2.66%
73	107	18'450'000	18'881'000	445'420	435'574	-	2.21%
28	54	41'000'000	41'711'000	636'248	437'803	-	31.19%
280	402	115'500'000	111'362'000	2'158'600	1'989'178	-99	7.84%
4	13	3'040'000	3'259'000	112'441	91'681	-	18.46%
		317'069'400	329'524'000	6'998'507	6'486'002	-99	7.32%

Ort	Strasse	Kanton	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrössen				Kommerz. Objekte
					<3 Zimmer	3-3.5	4-4.5	>5	
Kommerziell genutzte Liegenschaften									
Bern	Morgenstrasse 131	BE	1991	-	-	-	-	-	41
Bern	Schwanengasse 10/12	BE	1958	-	-	-	-	-	25
Bern	Steigerhubelstrasse 3	BE	1991	-	-	-	-	-	19
Erlach	Stadtgraben 5/5A/7/7A	BE	1946	1	-	-	-	1	1
Ilanz	Poststr. 4/Glennerstr. 23/Bahnhofstr. 30	GR	2018	31	14	12	5	-	26
Lenzburg	Ringstrasse West 23	AG	1947	-	-	-	-	-	1
Lyss	Bahnhofstr. 7-13/Bielstr. 14	BE	1985	41	19	10	12	-	66
Köniz	Könizstrasse 157	BE	2010	-	-	-	-	-	1
Kriens	Arsenalstrasse 21	LU	2001	-	-	-	-	-	8
Winterthur	Im Hölzlerli 10	ZH	1991	-	-	-	-	-	14
Total kommerziell genutzte Liegenschaften									
Bern	Schwanengasse 10/12	BE	1958	-	-	-	-	-	25
davon im Baurecht									
Gesamttotal									

Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	SOLL-Mietertrag in CHF	IST-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfall in CHF	Leerstand in %
203	244	42'250'000	42'974'000	1'415'101	1'143'531	-	19.19%
-	25	23'220'000	27'242'000	821'495	819'776	-	0.21%
70	89	18'193'000	14'337'000	498'588	497'578	-	0.20%
-	2	6'410'000	6'454'000	137'000	137'000	-	0.00%
178	209	44'000'000	49'974'000	1'176'233	1'174'733	-	0.13%
-	1	49'900'000	49'609'700	175'001	175'001	-	0.00%
142	249	32'500'000	38'554'000	1'013'301	924'917	-	8.72%
12	13	1'870'000	2'397'000	81'068	81'068	-	0.00%
99	107	10'887'000	14'989'000	440'961	423'543	-	3.95%
121	135	16'510'000	19'369'000	545'584	545'584	-	0.00%
		245'740'000	265'899'700	6'304'330	5'922'730	0	6.05%
-	25	23'220'000	27'242'000	821'495	819'776	-	0.21%
		23'220'000	27'242'000	821'495	819'776	0	0.21%
		1'434'548'876	1'597'037'911	33'725'929	32'218'534	5'212	4.48%

Berninvest



J. Safra Sarasin