MobiFonds Swiss Property

Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
30.09.2026

Generelle Informationen

Fondsstruktur
Der MobiFonds Swiss Property ist ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds nach Schweizer Recht.

Anlageziel und Anlagepolitik
Das Anlageziel des MobiFonds Swiss Property besteht in der langfristigen Sicherung einer angemessenen Immobilienperformance. Die Liegenschaften sollen wertbeständig sein und einen stabilen Cashflow erzielen. Der Fonds investiert direkt in Immobilienwerte und -projekte in der Schweiz, bevorzugt in wirtschaftlich starken Regionen und deren Agglomerationen. Der Fokus liegt auf Wohnobjekten und junger Bausubstanz. Über ausgewählte Büro- und Geschäftsnutzungen wird eine angemessene Diversifikation angestrebt.

Renditeziel
Aufgrund der hohen Wertsteigerungen in den letzten Jahren wird eine Ausschüttungsrendite auf dem NAV von 2.5 bis 3.0% bei einer maximalen Fremdfinanzierungsquote von 25% angestrebt.

Nachhaltigkeit
Die Mobiliar verfolgt bei Immobilienanlagen eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie unter Berücksichtigung von Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Der Nachhaltigkeitsansatz «Klimaausrichtung» ist im Fondsvertrag verankert. Bis 2050 wird das Netto-Null-Ziel bezüglich Treibhausgasemissionen angestrebt. Aufgrund seiner jungen Bausubstanz weist der Fonds bereits heute tiefe Verbrauchs- und Emissionskennzahlen auf.

Portfolio
Das heutige Portfolio umfasst 28 Liegenschaften und verfügt per 30.09.2025 über einen Marktwert von rund CHF 1.2 Mrd. Es handelt sich vorwiegend um neue Bausubstanz an interessanten Makro- und Mikrolagen. Abgesehen von zwei Immobilien, für welche jeweils ein Umnutzungsprojekt besteht, wurden sämtliche Portfolioliegenschaften seit der Lancierung des Fonds neu erbaut, gesamtsaniert oder umgenutzt.

Fondsinformationen

Fondsname	MobiFonds Swiss Property
Valor/ISIN/Bloomberg	20464322/CH0204643222/MFSP SW
Fondsdomizil/-währung	Schweiz/CHF
Rechtliche Struktur	Vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds
Fondsleitung	Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
Portfoliomanager	Dominik Bögli, Mobiliar Asset Management
Fondsadministrator	Swissquote Fondsleitung AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Prüfgesellschaft	KPMG, Schweiz
Verwaltungskommission	0.50% des Nettofondsvermögens p.a.
Depotbankkommission	0.03% - 0.05% des Nettoinventarwerts p.a. (Staffeltarif)
Ertragsverwendung	Ausschüttend
Zielgrösse Ausschüttungsrendite	2.5% - 3.0% p.a. auf NAV
Ausschüttung	CHF 3.60 je Anteil (Geschäftsjahr 2024/2025)
Fremdfinanzierungsquote	10.38% per 30.09.2025
NAV (Frequenz jährlich)	CHF 139.14 per 30.09.2025
Börsenkurs	CHF 194.60 per 30.09.2026
Rechnungsjahr	01.10. - 30.09.
Anteilsscheinrückgabe	Auf Ende Rechnungsjahr, 12 Monate Kündigungsfrist

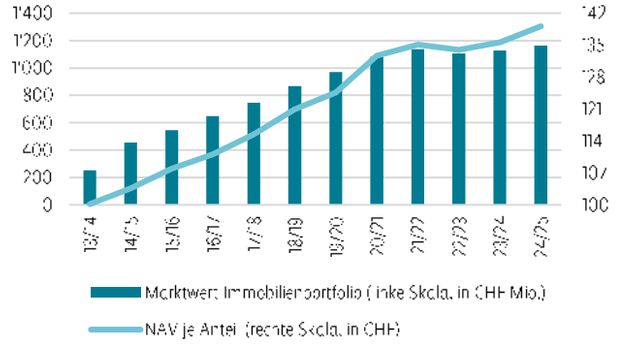
Kontakt

Fondsleitung
Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
Dominik Bögli, Portfoliomanager MobiFonds Swiss Property
info.am@mobiliar.ch

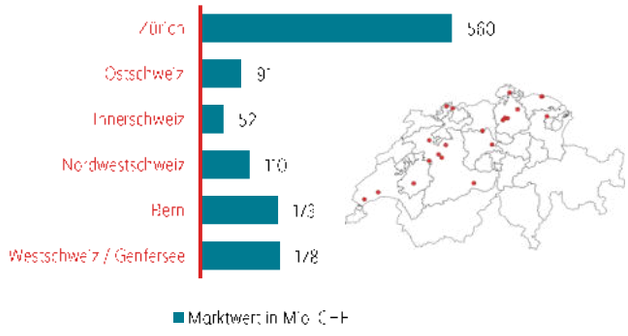
Depotbank
Banque Cantonale Vaudoise
Immo Desk
021 212 40 96
immo.desk@bcv.ch

Market Maker
Bank J. Safra Sarasin Ltd.
Real Estate Hub Switzerland
058 317 37 70
real-estate-hub-ch@jsafrasarasin.com

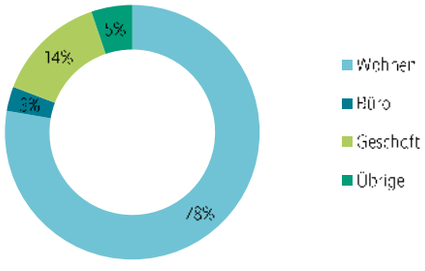
Entwicklung Marktwert Portfolio und NAV je Anteil



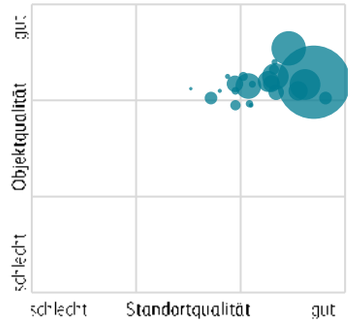
Regionale Diversifikation



Mietertrag nach Nutzung



Qualitätsmatrix Immobilienportfolio



gemäss Bewertung Wüest Partner per 30.09.2025

Immobilienportfolio

23 Investitionsprojekte im Umfang von rund CHF 1,2 Mrd

Liegenschaften in Betrieb

Alchenflüh, Bernstrasse; Wohnliegenschaft

Pflegezentrum an zentraler Lage in Alchenflüh. Das Zentrum umfasst herkömmliche Pflegeplätze, Tageszimmer, eine 24h-Notaufnahme und eine Demenzabteilung. Langfristiger Generalmietvertrag mit Solvivo AG

Baujahr	2023
Marktwert	CHF 24 Mio
Rendite Brutto/Netto	3.9%/3.8%
Anzahl Wohnungen	62 Pflegezimmer
m2 Geschäftsfläche	2'006
Aktueller Status	Betrieb



Basel, Nauenstrasse; Geschäftsliegenschaft

Büro- und Gewerbeliegenschaft an zentraler Lage in Basel mit bewilligtem Projekt zum Neubau einer attraktiven Wohnüberbauung. Bis ca. Mitte 2029 entstehen rund 70 Wohnungen und 2'400m2 kommerzielle Flächen

Baujahr	1983
Marktwert	CHF 10 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.3%/2.6%
Anzahl Wohnungen	0
m2 Geschäftsfläche	1'767
Aktueller Status	Betrieb



Bern, Hilfikerstrasse/Trüsselstrasse; Wohn-/Geschäftsliegenschaft (Miteigentum 51%, Baurecht)

Überbauung «Trio» im Entwicklungsgebiet Bern-Wankdorf Marktgerecht diversifizierter Nutzungsmix bestehend aus urbanem Wohnen, studentischem Wohnen, einem Hotel sowie Verkaufs- und Dienstleistungsflächen und einer Tiefgarage.

Baujahr	2020
Marktwert	CHF 64 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.4%/4.3%
Anzahl Wohnungen	134
m2 Geschäftsfläche	11'086
Aktueller Status	Betrieb



Bulle, Rue de la Toula/Rue du Château-d'en-Bas/Chemin de Folliéran/Route de Riaz; Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Quartierüberbauung zur Verdichtung des Stadtzentrums von Bulle. Die Überbauung ist im Minergie-Standard realisiert und bietet neben 1.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen auch Büro- und Verkaufsflächen sowie eine gemeinsam genutzte Tiefgarage

Baujahr	2018/2020
Marktwert	CHF 81 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.4%/3.5%
Anzahl Wohnungen	153
m2 Geschäftsfläche	4'584
Aktueller Status	Betrieb



Dübendorf, Hochbordstrasse/Sonnentalstrasse/Querstrasse; Wohnliegenschaft

Überbauung «Hochbord» im gleichnamigen Entwicklungsgebiet nahe Zürich. Die Blockrandbebauung im Minergie-Standard weist neben 1.5 bis 5.5 Zimmerwohnungen auch einen kleinen Büro- und Gewerbeanteil sowie eine Tiefgarage auf

Baujahr	2017
Marktwert	CHF 224 Mio
Rendite Brutto/Netto	3.0%/2.6%
Anzahl Wohnungen	225
m2 Geschäftsfläche	1'702
Aktueller Status	Betrieb



Ebikon, Rischstrasse; Wohnliegenschaft

Im Minergie-Standard erbautes Alters- und Pflegezentrum mit langfristigem Generalmietvertrag und klassischen Pflegezimmern, Wohnungen mit Service sowie einem Restaurant. Zur Überbauung gehören zudem sechs Wohnungen in Direktvermietung

Baujahr	2014
Marktwert	CHF 52 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.6%/3.2%
Anzahl Wohnungen	74 (122 Pflegezimmer)
m2 Geschäftsfläche	0
Aktueller Status	Betrieb



Gland, Allée Leotherius; Wohnliegenschaft (Baurecht)

Mehrfamilienhaus im Baurecht mit behindertengerechtem Wohnraum im Minergie-eco-Standard. Teilweise Vermietung durch die Gemeinde Gland zur Deckung des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum

Baujahr	2014
Marktwert	CHF 14 Mio
Rendite Brutto/Netto	5.1%/3.3%
Anzahl Wohnungen	33
m2 Geschäftsfläche	74
Aktueller Status	Betrieb



Gossau, Herisauerstrasse; Wohnliegenschaft

Wohnkomplex im Minergie-Standard bestehend aus 3 Gebäuden für «Wohnen im Alter» und mit langfristigem Generalmietvertrag. Neben betreuten Wohnungen, Wohnungen mit Service und einer Pflegeabteilung wird ein öffentliches Restaurant betrieben.

Baujahr	2015
Marktwert	CHF 47 Mio
Rendite Brutto/Netto	3.6%/3.5%
Anzahl Wohnungen	28 (+ 50 Pflegezimmer)
m2 Geschäftsfläche	0
Aktueller Status	Betrieb



Grindelwald, Dorfstrasse; Geschäftsliegenschaft (Baurecht)

Dienstleistungszentrum «Eiger» an zentraler Lage mitten in Grindelwald. Neben verschiedenen Verkaufsflächen, unter anderem eine grosse Coop-Filiale, stehen Besucherinnen in einer Tiefgarage genügend Parkplätze zur Verfügung

Baujahr	2014
Marktwert	CHF 18 Mio.
Rendite Brutto/Netto	5.3%/4.9%
m2 Geschäftsfläche	1'904
Parking	252
Aktueller Status	Betrieb



Gümligen, Allmendingenweg; Geschäftsliegenschaft (Baurecht)

Schulcampus mit Unterrichtsräumen für 400 Schülerinnen, einer Aula, einer Kantine, diversen Büroräumlichkeiten sowie einer Doppelturnhalle. Langfristiger Mietvertrag mit der International School of Berne AG.

Baujahr	2017
Marktwert	CHF 28 Mio.
Rendite Brutto/Netto	5.0%/4.3%
Anzahl Wohnungen	0
m2 Geschäftsfläche	1'786
Aktueller Status	Betrieb



Kreuzlingen, Hafenstrasse; Wohnliegenschaft

Wohnüberbauung mit Studenten- und Businesswohnungen an zentraler Lage. Neben 2 Neubaugebäuden mit 42 Studios und einer Tiefgarage, gehört eine sanierte, denkmalgeschützte Villa mit 8 Zimmern zu dieser Überbauung.

Baujahr	2014
Marktwert	CHF 13 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.3%/3.7%
Anzahl Wohnungen	43
m2 Geschäftsfläche	0
Aktueller Status	Betrieb



Kreuzlingen, Konstanzerstrasse; Wohnliegenschaft

Überbauung bestehend aus zwei Gebäudekomplexen an zentraler Lage in Kreuzlingen. Die Überbauung bietet neben 2.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen auch eine kleine Büro- und Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie 68 Einstellhallenplätze.

Baujahr	2016
Marktwert	CHF 31 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.6%/3.2%
Anzahl Wohnungen	48
m2 Geschäftsfläche	111
Aktueller Status	Betrieb



Morges, Chemin de l'Eglantine; Wohnliegenschaft

Zwei Mehrfamilienhäuser im Minergie-Standard an zentraler Lage im Quartier Eglantine in Morges. Neben 70 Wohnungen mit 1.5 bis 4.5 Zimmern, gehören ein Quartierzentrum, eine kleine Gewerbefläche sowie 69 Parkplätze zu den beiden Gebäuden.

Inbetrieb-/Übernahme	2021/2022
Marktwert	CHF 57 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.5%/3.1%
Anzahl Wohnungen	70
m2 Geschäftsfläche	297
Aktueller Status	Betrieb



Neuenegg, Wassermattweg/Sägeweg; Wohnliegenschaft

Wohnüberbauung bestehend aus vier Mehrfamilienhäusern im Minergie-Standard in der Berner Agglomerationsgemeinde Neuenegg. Die Überbauung bietet 2.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen und eine gemeinsam genutzte Tiefgarage.

Baujahr	2015
Marktwert	CHF 32 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.2%/3.5%
Anzahl Wohnungen	60
m2 Geschäftsfläche	0
Aktueller Status	Betrieb



Orpund, Hauptstrasse; Wohnliegenschaft

Seniorenzentrum und separates Ärztehaus, beide mit unabhängiger langfristiger Generalmieterschaft. Das Seniorenzentrum bietet klassische Pflegezimmer, Wohnungen mit Service und betreibt ein öffentliches Restaurant.

Baujahr	2016
Marktwert	CHF 39 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.0%/3.6%
Anzahl Wohnungen	30 (150 Pflegezimmer)
m2 Geschäftsfläche	419
Aktueller Status	Betrieb



Pratteln, Zehntenstrasse/Gottesackerstrasse; Wohnliegenschaft

Altersresidenz mit Pflegezimmern und Seniorenwohnungen mit langfristiger Generalmieterschaft. Zum Investment im Viertel gehört zudem die Wohn- und Geschäftsüberbauung «Bis à Vis» und eine gemeinsam genutzte Tiefgarage.

Baujahr	2015
Marktwert	CHF 78 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.7%/3.1%
Anzahl Wohnungen	89 (148 Pflegezimmer)
m2 Geschäftsfläche	729
Aktueller Status	Betrieb



Reinach, Hauptstrasse; Wohnliegenschaft

Wohnüberbauung bestehend aus drei Mehrfamilienhäusern im Minergie-Standard und einer Tiefgarage. Neben 1.5 bis 4.5 Zimmerwohnungen hat es eine durch ein Quartier-Café genutzte kleine Geschäftsfläche im Erdgeschoss.

Baujahr	2017
Marktwert	CHF 21 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.0%/3.3%
Anzahl Wohnungen	45
m2 Geschäftsfläche	262
Aktueller Status	Betrieb



Schaffhausen, Schönbühlstrasse; Wohnliegenschaft (Baurecht)

Wohnüberbauung im Minergie-Standard mit hindernisfreien Wohnungen, kleinerer Geschäfts- und Gemeinschaftsräumen und einer Tiefgarage. Vom benachbarten Altersheim können Bewohnerinnen Serviceleistungen beziehen.

Baujahr	2018
Marktwert	CHF 16 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.1%/3.4%
Anzahl Wohnungen	38
m2 Geschäftsfläche	135
Aktueller Status	Betrieb



Winterthur, Ohrbühlstrasse, Wohnliegenschaft

Pflegezentrum im Entwicklungsgebiet Neuhegi mit langfristigem Generalmietvertrag. Das Zentrum mit 107 Pflegeplätzen verfügt über eine Demenzabteilung und diverse Gemeinschaftsräume wie Physio/Fitness, Restaurant, etc.

Baujahr	2020
Marktwert	CHF 59 Mio.
Rendite Brutto/Netto	4.0%/3.9%
Anzahl Pflegezimmer	107
m2 Geschäftsfläche	0
Aktueller Status	Betrieb



Winterthur, Sulzerallee, Wohnliegenschaft

Neue Wohnliegenschaft im Entwicklungsgebiet Winterthur Neuhegi. Im Erdgeschoss verfügt die Überbauung über kleinere Geschäftsflächen und im Untergeschoss befindet sich eine Einstellhalle.

Baujahr	2022
Marktwert	CHF 94 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.7%/3.7%
Anzahl Wohnungen	126
m2 Geschäftsfläche	1'257
Aktueller Status	Betrieb



Zürich, Feldstrasse; Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Totalsanierte und umgenutzte Liegenschaft an zentraler Lage im Zürcher Kreis 4. Das Angebot umfasst neben 76 Wohnungen auch attraktive Büro- und Verkaufsflächen im Erdgeschoss sowie eine Tiefgarage.

Baujahr	1981/2020
Marktwert	CHF 105 Mio.
Rendite Brutto/Netto	2.6%/2.0%
Anzahl Wohnungen	76
m2 Geschäftsfläche	1'505
Aktueller Status	Betrieb



Zürich, Schöneichstrasse; Wohn-/Geschäftsliegenschaft

Totalsanierte Liegenschaft mit Wohnungen und im Erdgeschoss mit Verkaufsflächen. Das Objekt liegt verkehrstechnisch hervorragend erschlossen im Stadtkreis 12 im Zürcher Quartier Schwamendingen.

Baujahr/Sanierung	1959/2018
Marktwert	CHF 23 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.2%/2.8%
Anzahl Wohnungen	24
m2 Geschäftsfläche	762
Aktueller Status	Betrieb



Liegenschaften im Bau

Zürich, Langstrasse; Wohnliegenschaft

Umnutzung und Gesamtsanierung der bisherigen Büroliegenschaft in ein Wohnobjekt an zentraler und attraktiver Wohnlage. Es entstehen 37 Wohnungen in den Obergeschossen und flexibel nutzbare Geschäftsflächen im Erdgeschoss.

Baujahr	1970/2021
Investitionsvolumen	CHF 38 Mio.
Rendite Brutto/Netto	3.8%/3.3%*
Anzahl Wohnungen	37
m2 Geschäftsfläche	917
Aktueller Status	Realisierung



*entspricht Planrenditen auf Investitionsvolumen

Schweizerische Mobiliar Asset Management AG
3001 Bern
Bundesgasse 35
T 031 389 61 11
info.am@mobiliar.ch

Disclaimer
Dieses Dokument wurde zu Werbezwecken erstellt. Die im Dokument enthaltenen Angaben begründen weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder zur Inanspruchnahme von Finanzdienstleistungen. Obwohl sich die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG bemüht, genaue und aktuelle Informationen zu liefern, wird für den Inhalt des Dokuments keine Gewähr übernommen und jede Haftung abgelehnt.

Für den Erwerb von Anlagefonds oder die Inanspruchnahme von Finanzdienstleistungen der Schweizerische Mobiliar Asset Management AG sind allein die jeweiligen Vertragsdokumente verbindlich. Die rechtlich relevanten Fondsdokumente (insb. Prospekt und BIB) können in der Schweiz kostenlos bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allfälligen Vertriebsträgern bezogen werden. Die Anteile der Fonds der Schweizerische Mobiliar Asset Management AG werden nur in der Schweiz angeboten. Sie dürfen insbesondere innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden.

Die vergangene erzielte Performance gibt keine Gewähr für die laufende oder künftige Wertentwicklung eines Anlagefonds. Die Performancewerte beziehen sich auf den Nettoinventarwert und sind ohne die bei Ausgabe, Rücknahme oder Tausch anfallender Kommissionen und Kosten (z. B. Transaktions- und Verwahrungskosten des Anlegers) gerechnet.

Copyright © 2026 Schweizerische Mobiliar Asset Management AG. Alle Rechte vorbehalten.