

ALPHAPROP

Entwicklung Total Return: Was hat funktioniert?

REIDA Anlass 2026

Dr. Thomas Spycher – Alphaprop AG

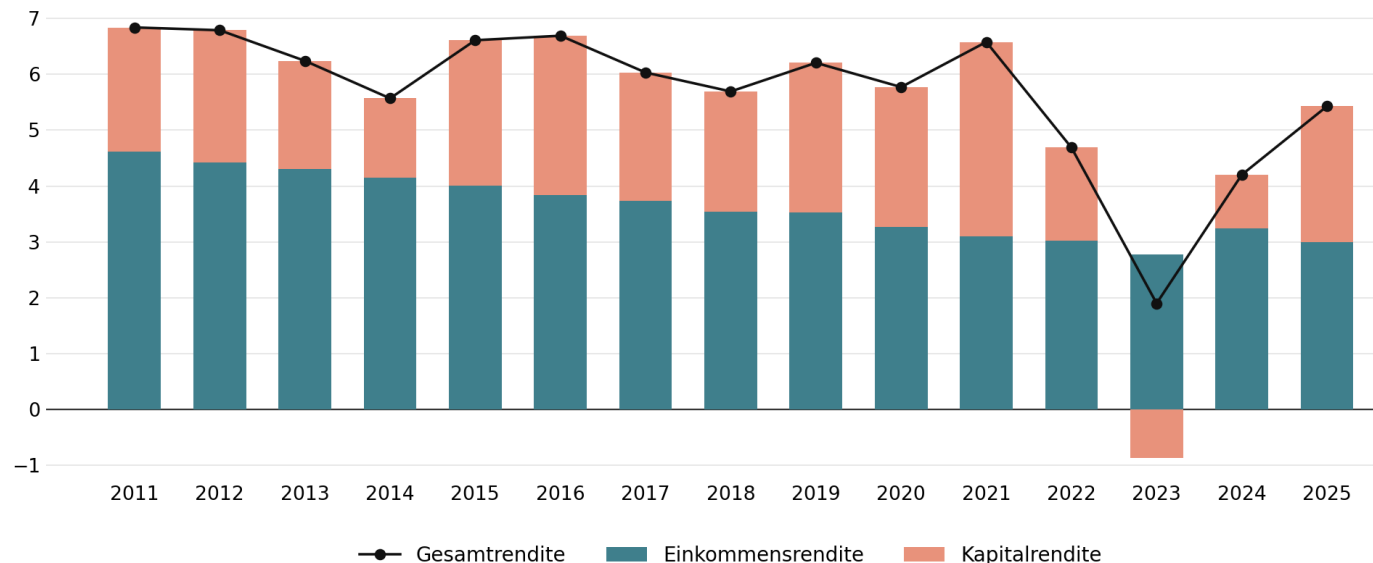
26.08.2026



Immobilienjahr 2025

Auch 2025 war ein gutes Immobilienjahr: Hohe Aufwertungen bei Wohnen treiben die Performance

Total Return 2011-2025 des REIDA-Pools Performance in % nach Einkommens- und Kapitalrendite



Nutzung	Rendite in %		Gesamt
	Einkommen	Kapital	
Wohnen	2.9	2.9	5.8
Büro	2.8	2.0	4.8
Industrie/Gewerbe	3.6	0.8	4.3
Verkauf	3.2	0.4	3.6
Andere	3.4	2.7	6.1
Gesamt	3.0	2.4	5.4

Datengrundlage: Auswertungen auf Basis des REIDA-Datenpools (ohne Portfolios des Total-Return-Benchmarks), insgesamt 81 Mrd. CHF Assets und 3'250 Liegenschaften. Die Kapitalrendite berücksichtigt Capex.

Vergleich

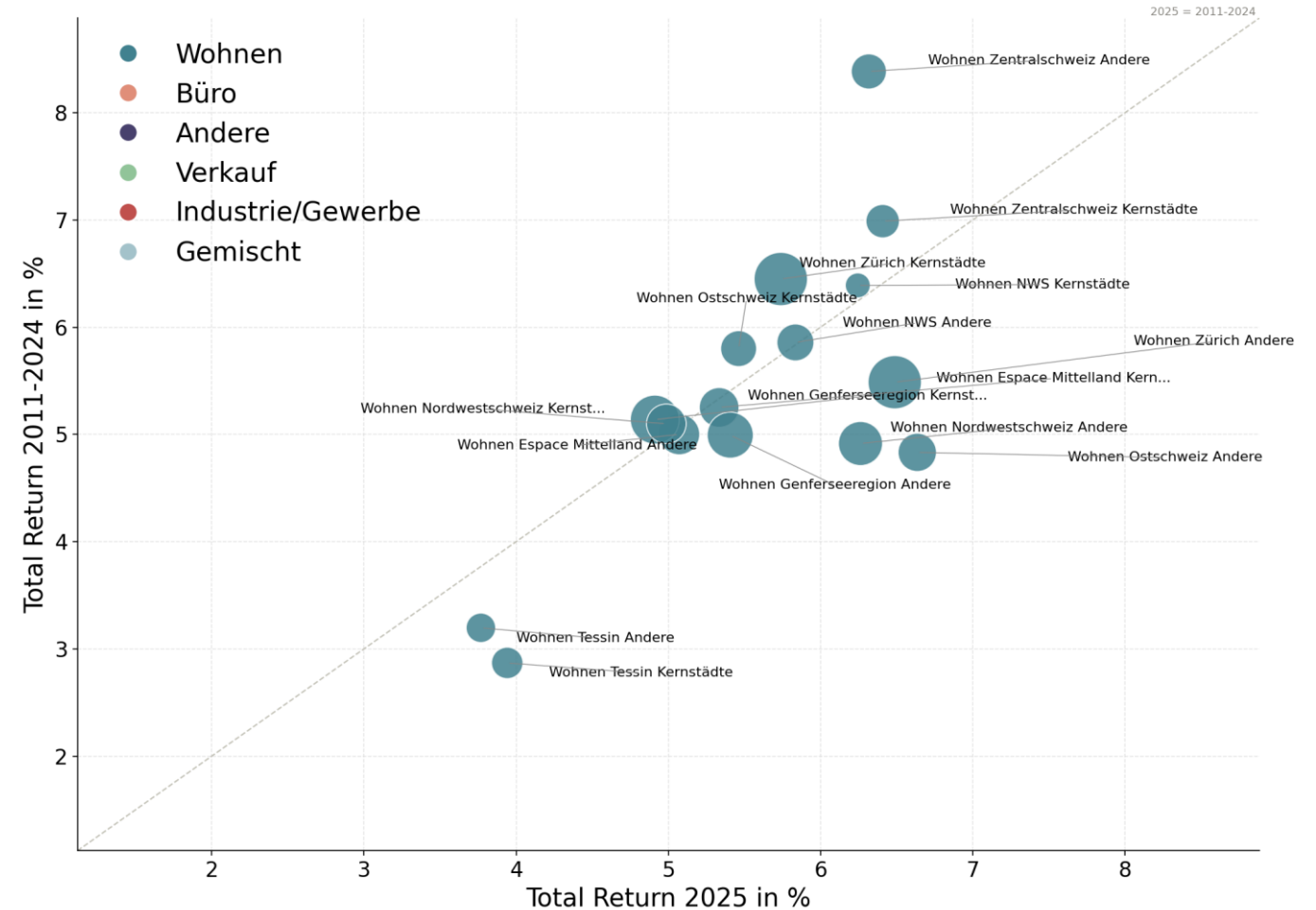
Was hat 2025 im Vergleich zu den Vorjahren funktioniert?

Das Jahr 2025 vs Vorjahre:

- **Wohnen (ausser Tessin) mit hohen Renditen:** Wohnen schwingt auch in 2025 oben aus.
- **Kernstädte mit höchster Performance:** Trotz Regulierungsdruck bleiben Kernstädte beliebt.

Total Return 2011-2024 im Vergleich zu 2025

Total Return in % nach REIDA-Segment marktwertgewichtet



Datengrundlage: Auswertungen auf Basis des REIDA-Datenpools (ohne Portfolios des Total-Return-Benchmarks), insgesamt 81 Mrd. CHF Assets und 3'250 Liegenschaften. Die Kapitalrendite berücksichtigt Capex.

Vergleich

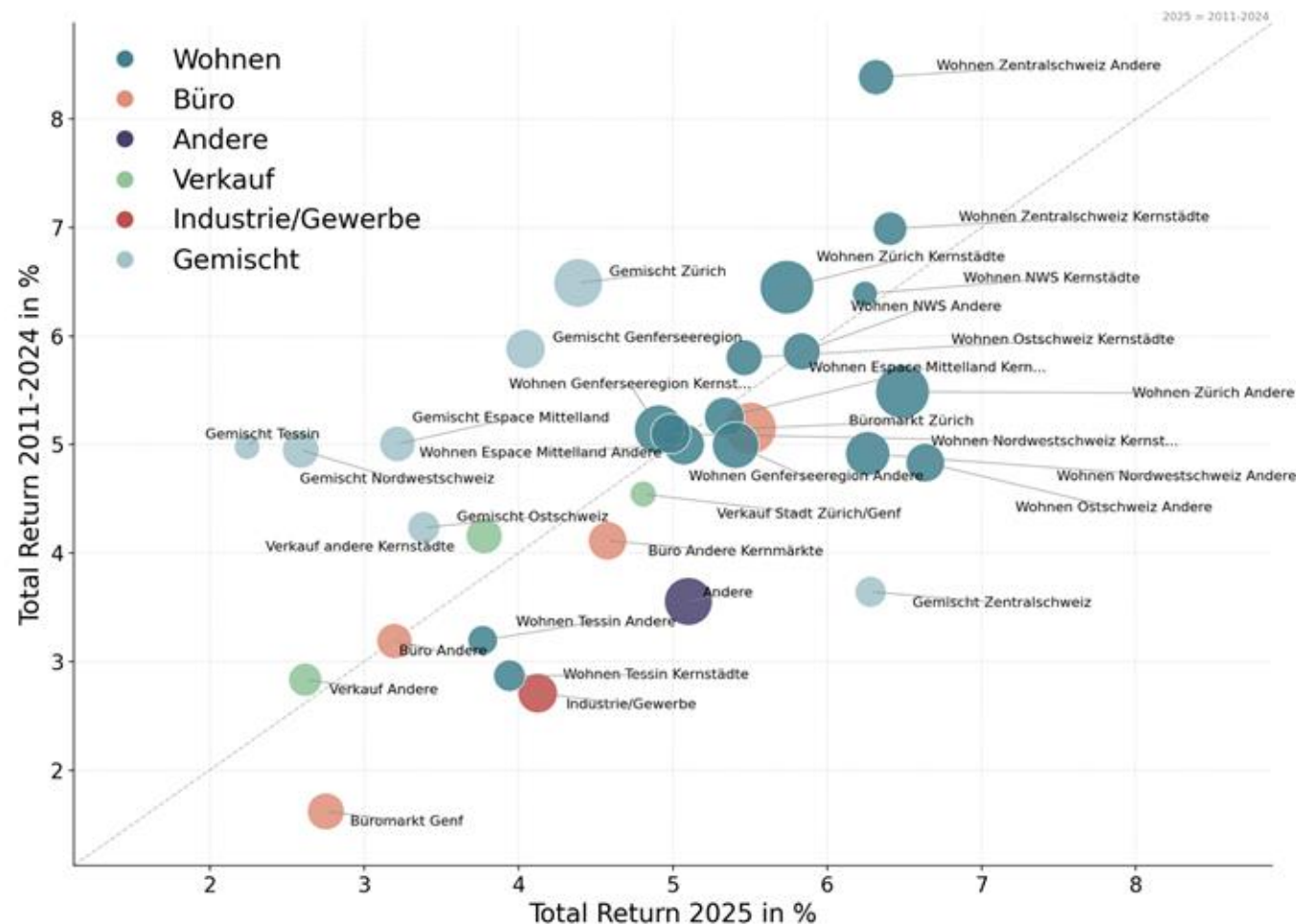
Was hat 2025 im Vergleich zu den Vorjahren funktioniert?

Das Jahr 2025 vs Vorjahre:

- **Wohnen (ausser Tessin) mit hohen Renditen:** Wohnen schwingt auch in 2025 oben aus.
- **Kernstädte mit höchster Performance:** Trotz Regulierungsdruck bleiben Kernstädte beliebt.
- **Stabile Verteilung:** Performance-Unterschiede nach Segment 2025 ähnlich wie in den letzten Jahren.

Total Return 2011-2024 im Vergleich zu 2025

Total Return in % nach REIDA-Segment marktwertgewichtet



Datengrundlage: Auswertungen auf Basis des REIDA-Datenpools (ohne Portfolios des Total-Return-Benchmarks), insgesamt 81 Mrd. CHF Assets und 3'250 Liegenschaften. Die Kapitalrendite berücksichtigt Capex.

Bewertungs- veränderungen

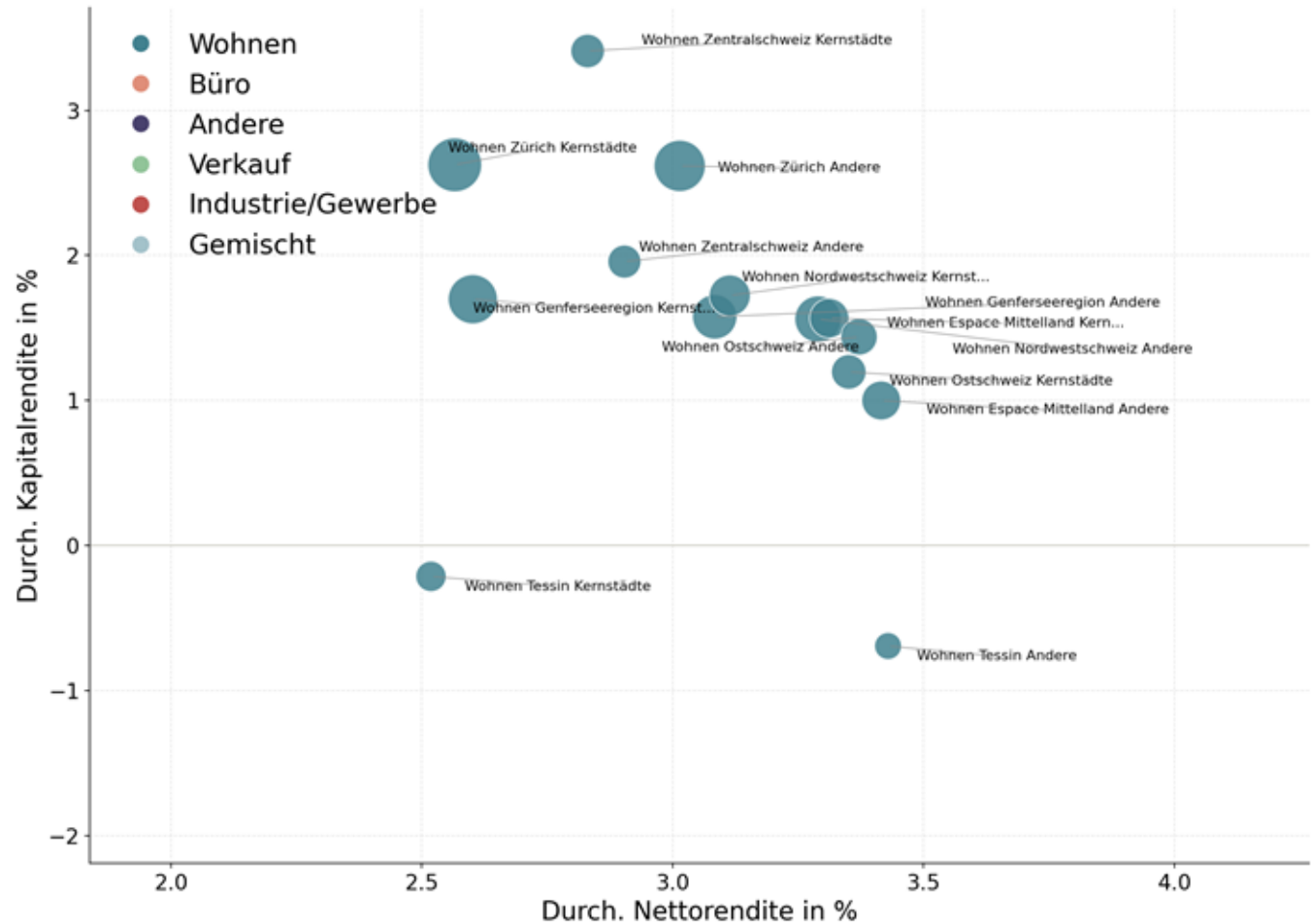
sind Treiber der Unterschiede

Einkommens- und Kapitalrenditen:

- **Wohnen treibt die Wertsteigerung:**
Wohnsegmente kombinieren eine moderate Nettorendite mit der höchsten Kapitalrendite

Einkommens- und Kapitalrendite 2021 - 2025

Rendite in % nach REIDA-Segment marktwertgewichtet



Datengrundlage: Auswertungen auf Basis des REIDA-Datenpools (ohne Portfolios des Total-Return-Benchmarks), insgesamt 81 Mrd. CHF Assets und 3'250 Liegenschaften. Die Kapitalrendite berücksichtigt Capex.

Bewertungs- veränderungen

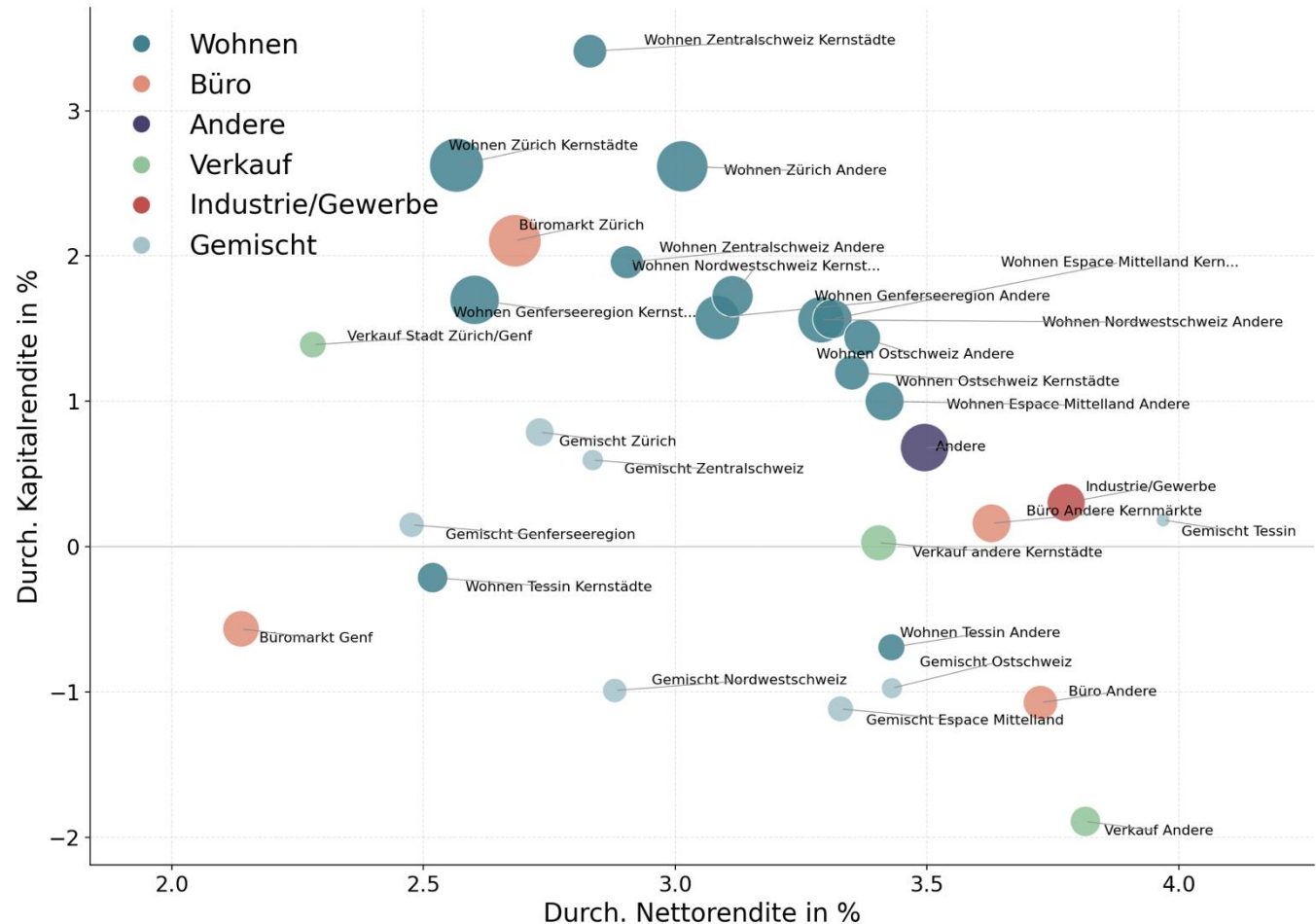
sind Treiber der Unterschiede

Einkommens- und Kapitalrenditen:

- **Wohnen treibt die Wertsteigerung:** Wohnsegmente kombinieren eine moderate Nettorendite mit der höchsten Kapitalrendite.
- **Kommerzielle Nutzungen rentieren mit laufendem Ertrag:** Industrie/Gewerbe, Büro und Andere Nutzungen erzielen die höchste Nettorendite, aber kaum Wertsteigerung.
- **Verteilung der Segmente sehr stabil über die letzten Jahre**

Einkommens- und Kapitalrendite 2021 - 2025

Rendite in % nach REIDA-Segment marktwertgewichtet



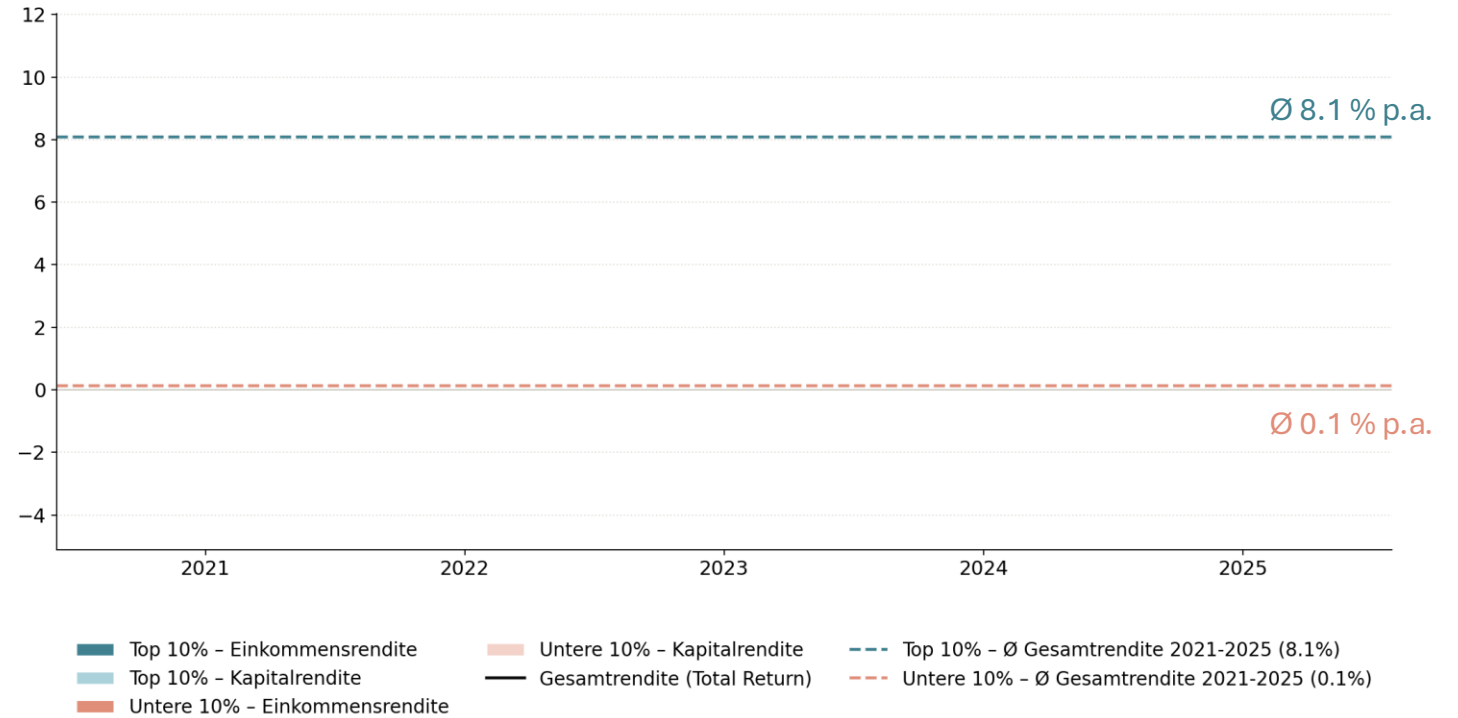
Datengrundlage: Auswertungen auf Basis des REIDA-Datenpools (ohne Portfolios des Total-Retur-Benchmarks), insgesamt 81 Mrd. CHF Assets und 3'250 Liegenschaften. Die Kapitalrendite berücksichtigt Capex.

Top- und Bottom-Performer

der letzten 5 Jahre

Einkommens- und Kapitalrendite 2021 - 2025

Rendite in % - Top- und Bottom-10% der Liegenschaften nach Total Return



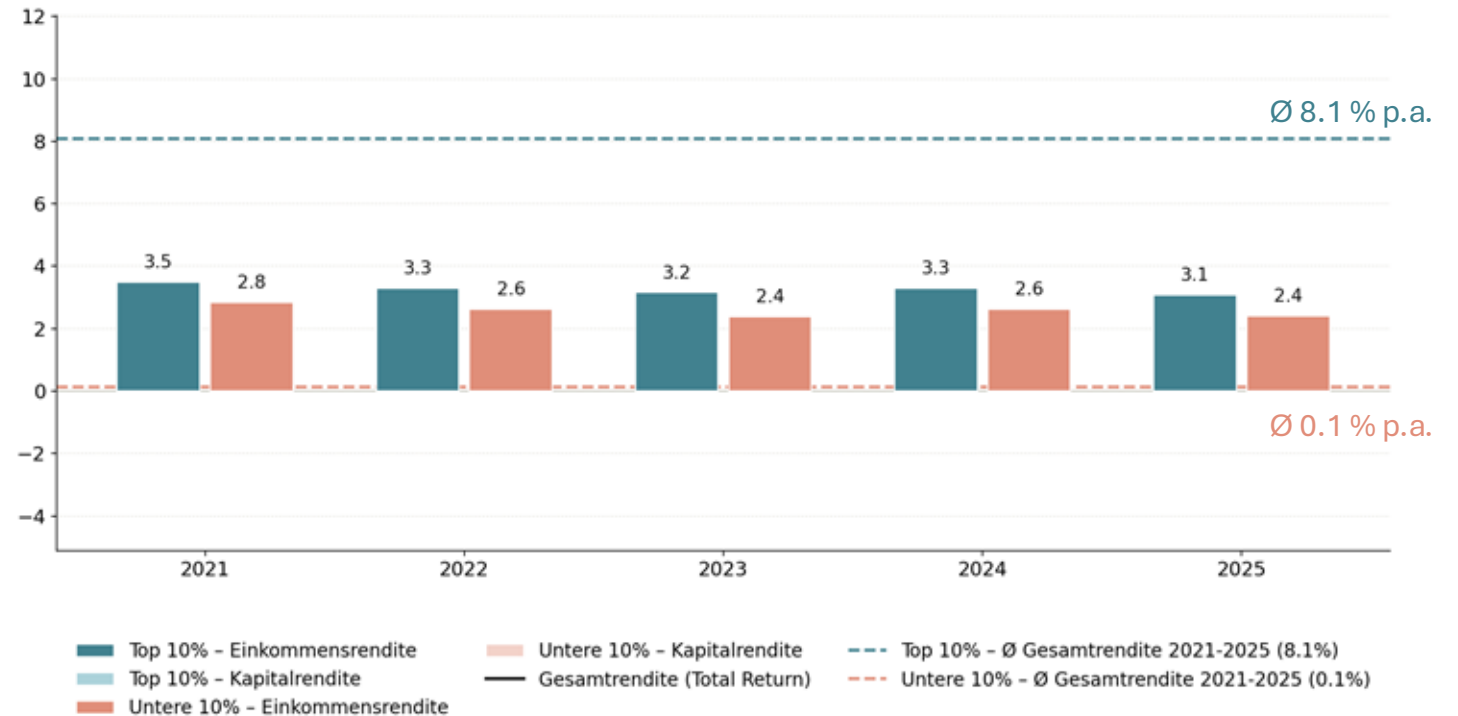
Methodik: Basierend auf allen Liegenschaften, die für den gesamten Zeitraum 2021–2025 im Datensatz enthalten sind, wurde der durchschnittliche Total Return ermittelt. Daraus wurden die Top 10 % und Bottom 10 % der durchschnittlichen Rendite gebildet. Alle Darstellungen zeigen ungewichtete Durchschnitte (nicht marktwertgewichtet).

Top- und Bottom-Performer

der letzten 5 Jahre

Einkommens- und Kapitalrendite 2021 - 2025

Rendite in % - Top- und Bottom-10% der Liegenschaften nach Total Return



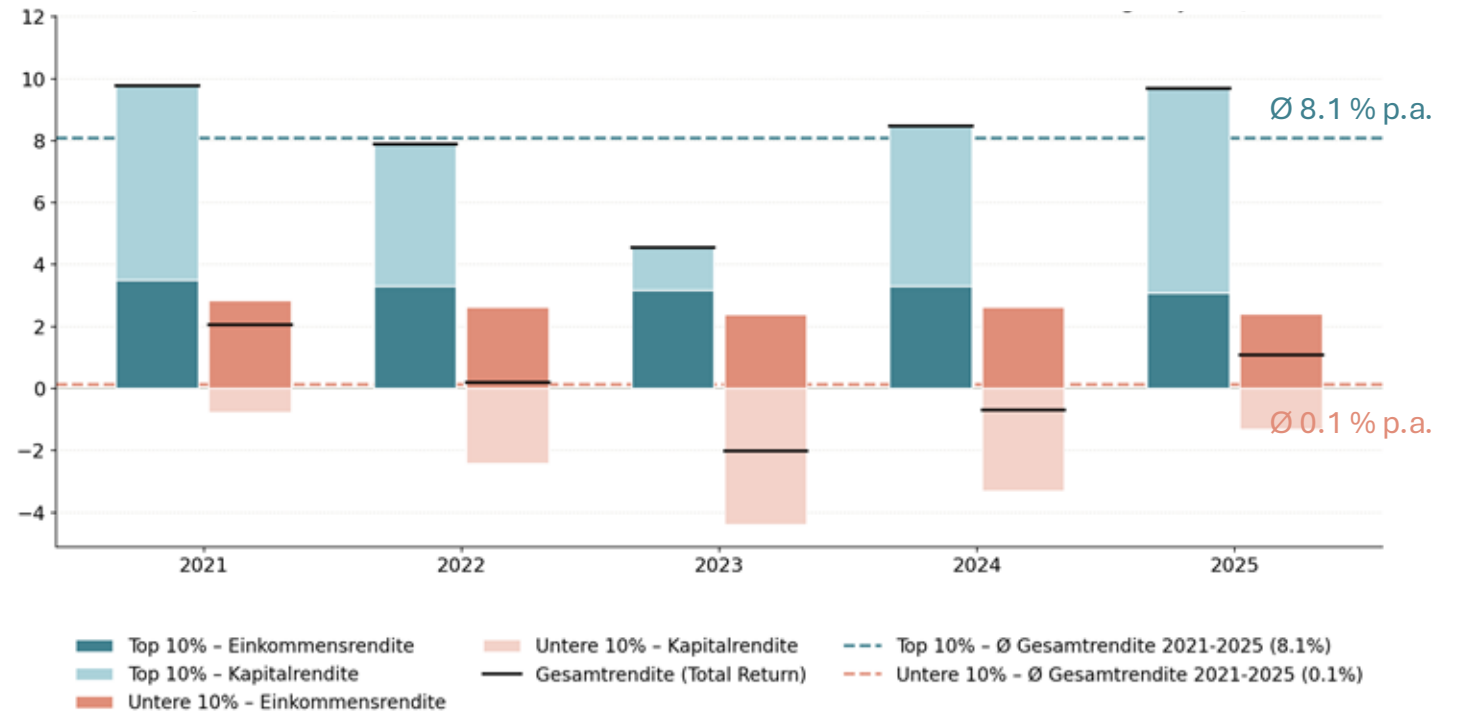
Methodik: Basierend auf allen Liegenschaften, die für den gesamten Zeitraum 2021–2025 im Datensatz enthalten sind, wurde der durchschnittliche Total Return ermittelt. Daraus wurden die Top 10 % und Bottom 10 % der durchschnittlichen Rendite gebildet. Alle Darstellungen zeigen ungewichtete Durchschnitte (nicht marktwertgewichtet).

Top- und Bottom-Performer

der letzten 5 Jahre

Einkommens- und Kapitalrendite 2021 - 2025

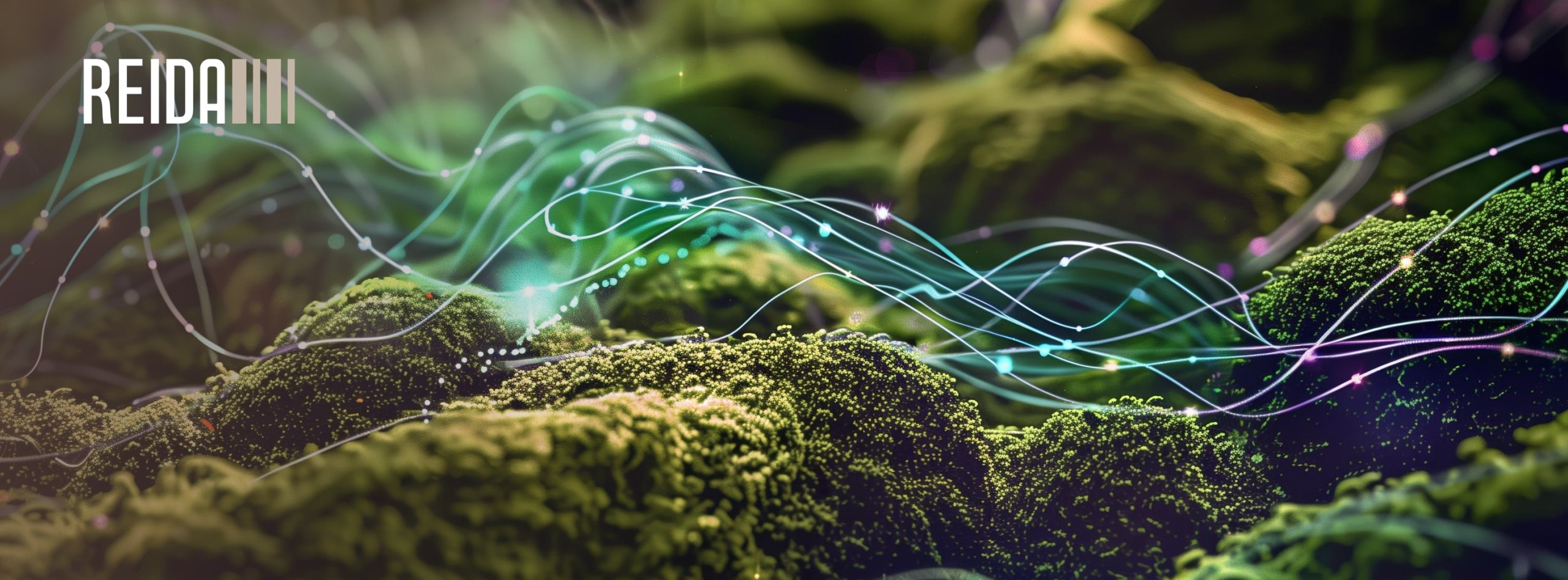
Rendite in % - Top- und Bottom-10% der Liegenschaften nach Total Return



Methodik: Basierend auf allen Liegenschaften, die für den gesamten Zeitraum 2021–2025 im Datensatz enthalten sind, wurde der durchschnittliche Total Return ermittelt. Daraus wurden die Top 10 % und Bottom 10 % der durchschnittlichen Rendite gebildet. Alle Darstellungen zeigen ungewichtete Durchschnitte (nicht marktwertgewichtet).

Wir fassen zusammen

- Auch 2025 war ein **gutes Immobilienjahr**. Die Verteilung der Performance nach Segmenten ist **sehr ähnlich wie in den Vorjahren**.
- **Kapitalrenditen treiben die Verteilung**: Obwohl Wohnen in Kernstädten tiefe Nettorenditen ausweist, konnte dank Aufwertungen eine hohe Performance erzielt werden.
- **Top- und Bottom-Performer** stark getrieben von **Bewertungseffekten**. Überdurchschnittlich bzw. unterdurchschnittlich performende Liegenschaften zeigen über die fünf Jahre eine hohe Persistenz.
- **Sinkende Diskontierungssätze als Renditetreiber** der letzten 15 Jahre: Bleibt spannend, was die Zukunft bringt.

The image features a close-up of vibrant green moss on a dark, textured surface. Overlaid on the moss are several glowing, ethereal lines in shades of blue, green, and purple. These lines are composed of small dots connected by thin, wavy paths, creating a sense of movement and digital connectivity. In the top left corner, the word "REIDA" is written in a bold, white, sans-serif font, followed by four vertical bars of increasing height, resembling a stylized bar chart or a signal indicator.

REIDA

REIDA Event 2026

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Thomas Spycher, thomas.spycher@alphaprop.ch, +41 78 763 00 47