ALPHAPROP

TOTAL RETURN: KENNZAHLEN UND ENTWICKLUNGEN BASED ON REIDA

20.08.2025 – REIDA ANLASS

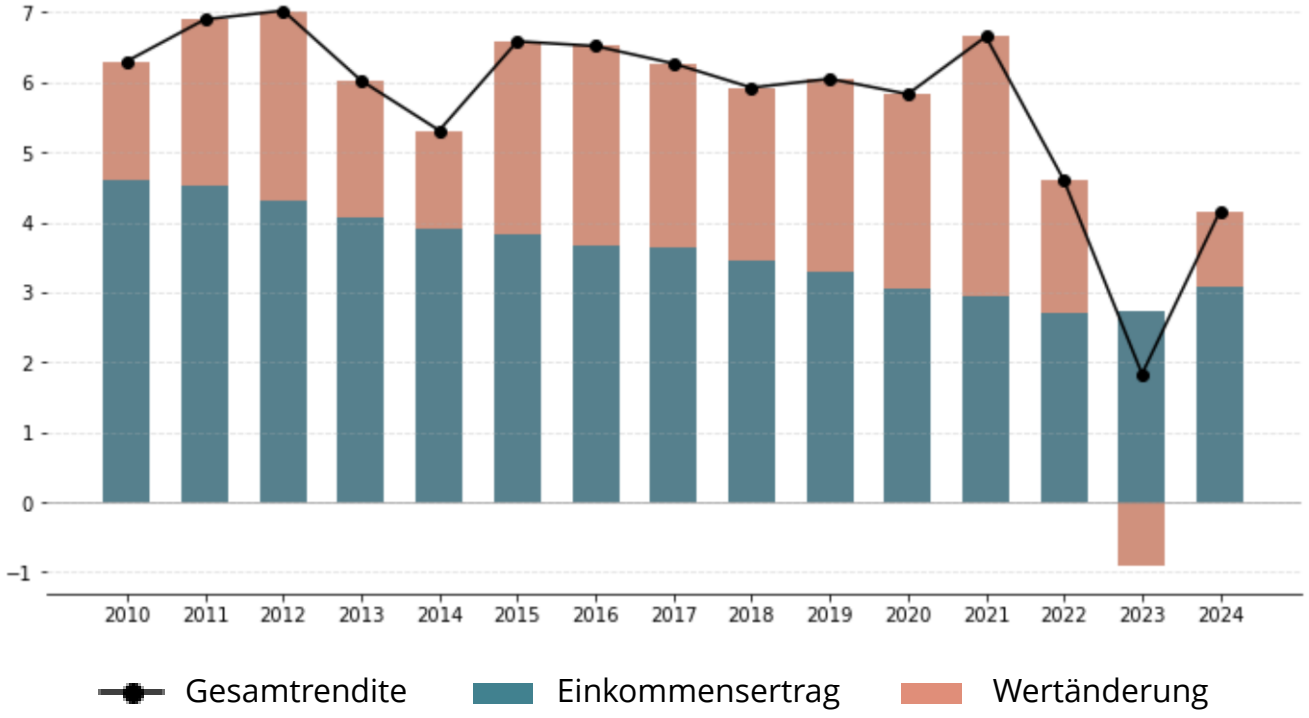
THOMAS SPYCHER

Performance direkter Schweizer Immobilien über 15 Jahre

REIDA Finanzdaten für den Zeitraum 2010-2024

Direkte Immobilien: Performance über 15 Jahre

Performance nach Wertänderung – und Einkommensertrag



- **Performance basierend auf Reida Finanzdatensatz: Liegenschaftsabrechnungen**
- **In 2024 CHF 79 Mrd. Marktwert in 3406 Objekte über alle Nutzungen.**
- **Dynamischer Datensatz: Objekte kommen hinzu und verschwinden.**
- **Durchschnittliche Gesamtrendite von 5.7% p.a. über 15 Jahre.**

	⌀ 2010-2024	2010	2024
Einkommensertrag	3.6%	4.6%	3.1%
Kapitalertrag	2.1%	1.7%	1.1%
Gesamtrendite	5.7%	6.2%	4.2%

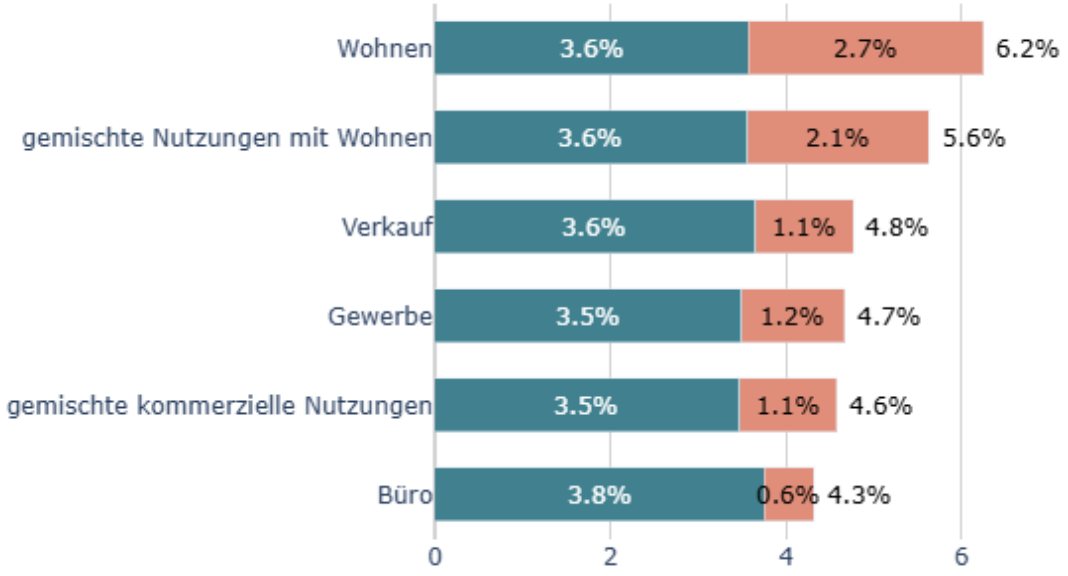
Methodische Erläuterungen: Jährliche Daten. Wertveränderungen basierend auf Portfoliobewertungen. Annahme dass CAPEX Anfang Periode und Nettoergebnis Ende Periode erfolgt.

Klare Differenzen nach Nutzung und Grossregion

REIDA Finanzdaten für den Zeitraum 2010-2024

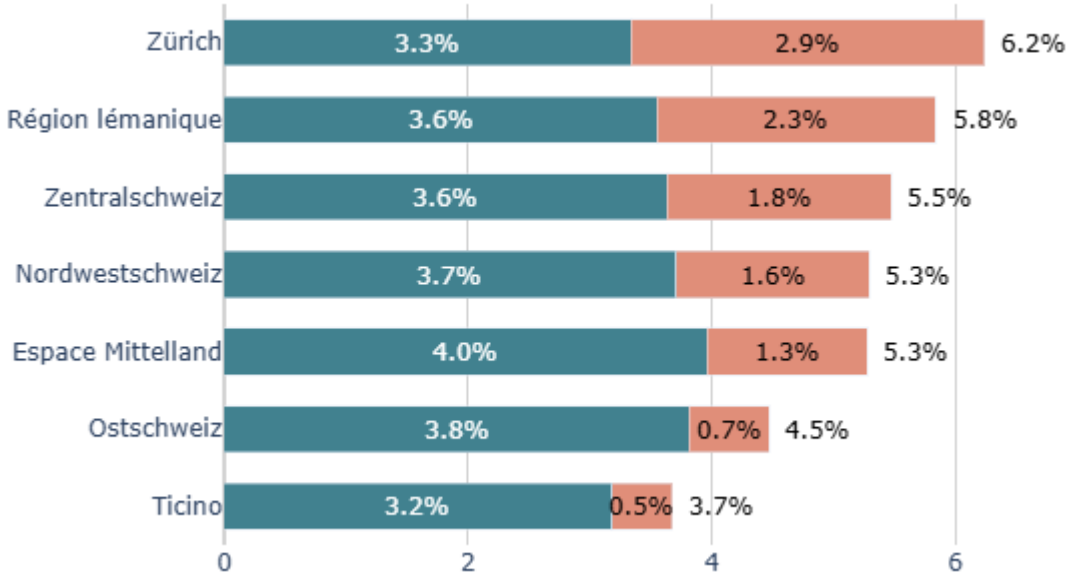
Nutzung: Durchschnittliche Rendite über 15 Jahre

Durchschnitt in % nach Wertänderung – und Einkommensertrag



Grossregion: Durchschnittliche Rendite über 15 Jahre

Durchschnitt in % nach Wertänderung – und Einkommensertrag

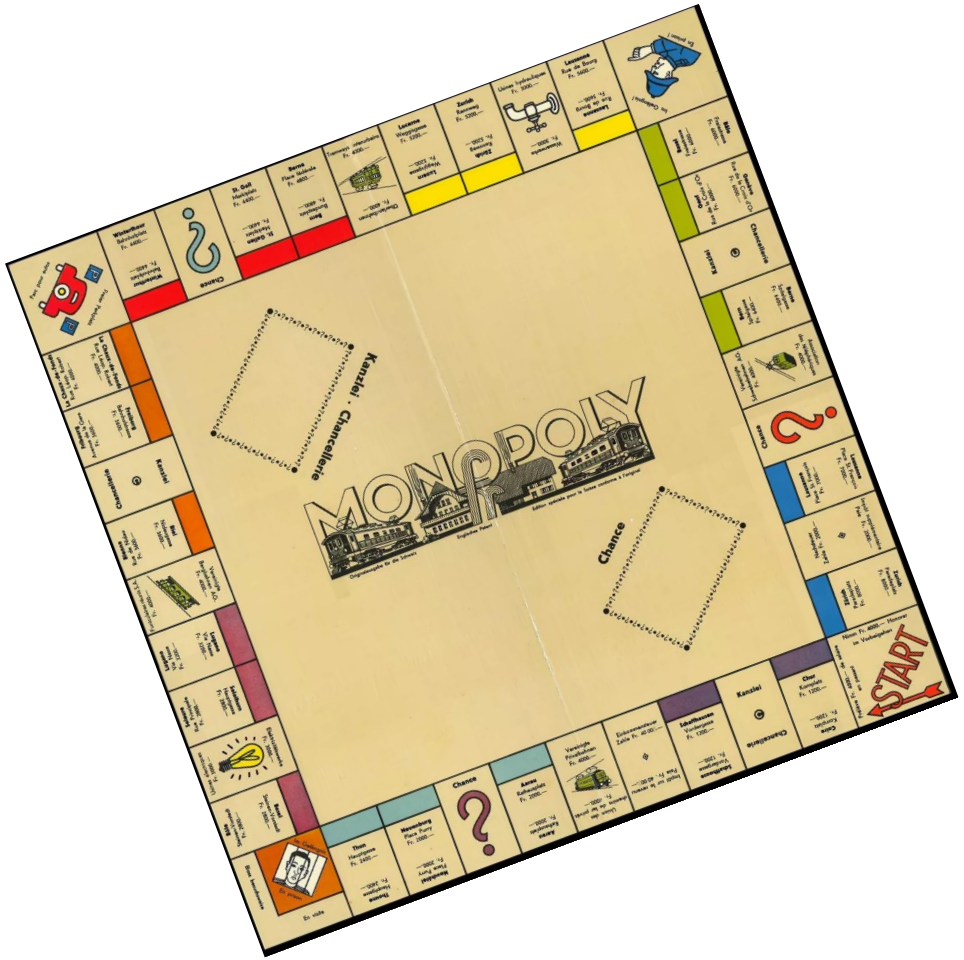


Einkommensertrag Wertänderung

Methodische Erläuterungen: Jährliche Daten. Wertveränderungen basierend auf Portfoliobewertungen. Annahme dass CAPEX Anfang Periode und Nettoergebnis Ende Periode erfolgt.

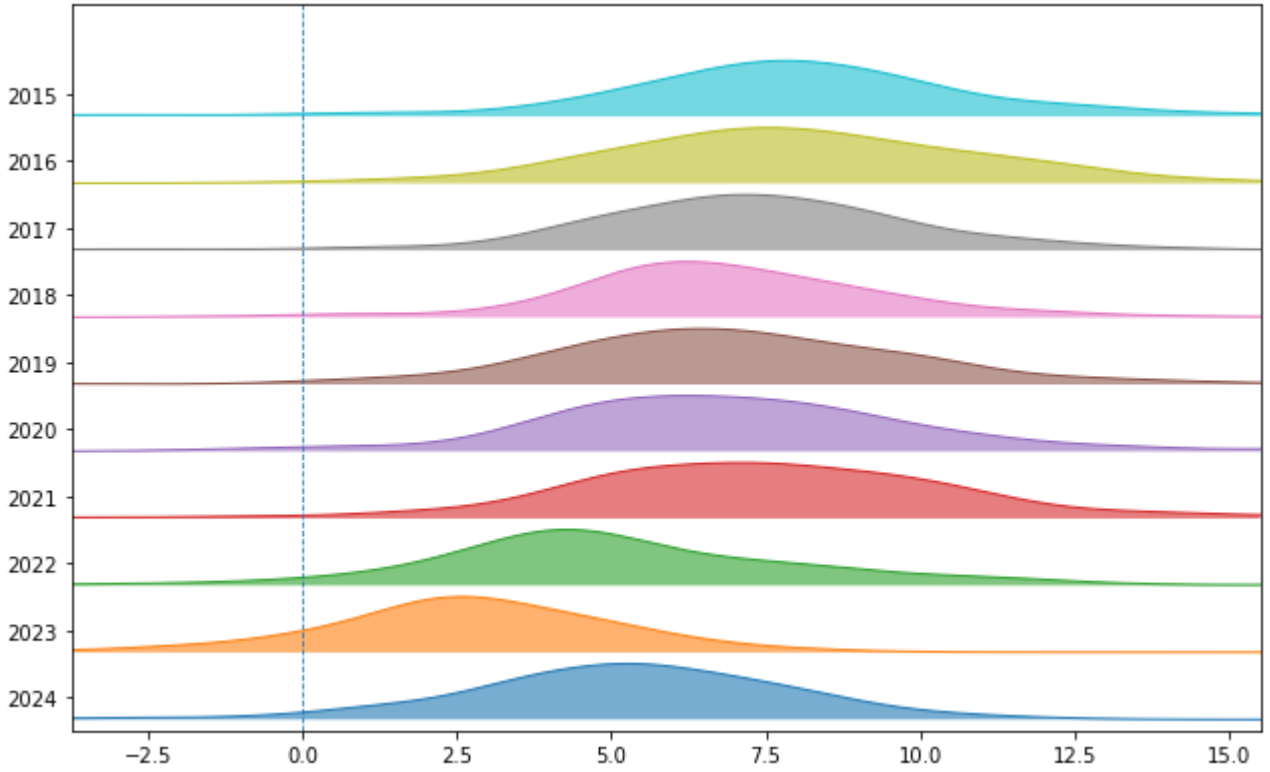
Wohnen: Wie und wo hat es am besten funktioniert?

Wohnobjekte like-for-like im REIDA Datensatz von 2015-2024



Es gibt jedes Jahr Gewinner und Verlierer…

Verteilung der Gesamtrendite in % für ein stabiles Sample von Wohnobjekten



Analyse aller Objekte hat Nachteil, dass Portfolios sich verändern. Like-for-Like: 778 Wohnobjekte mit Marktwert von 12.3 Mrd. (in 2024)

⌀10 Jahre: 6.5% Durchschnittliche Jahresrendite; 3.5% Einkommensertrag; 3% Wertänderungsrendite

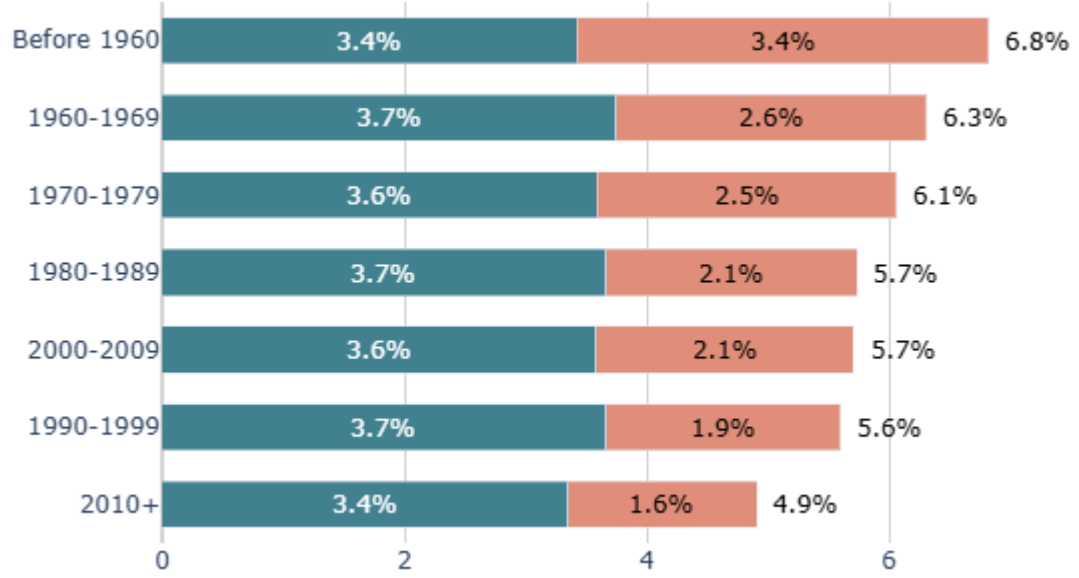
Like-for-like Wohnen: Wie und wo hat es am besten funktioniert?

Wohnobjekte Like-for-like im REIDA Datensatz von 2015-2024

Nach Baujahr

Ältere Objekte mit grössten Aufwertungen

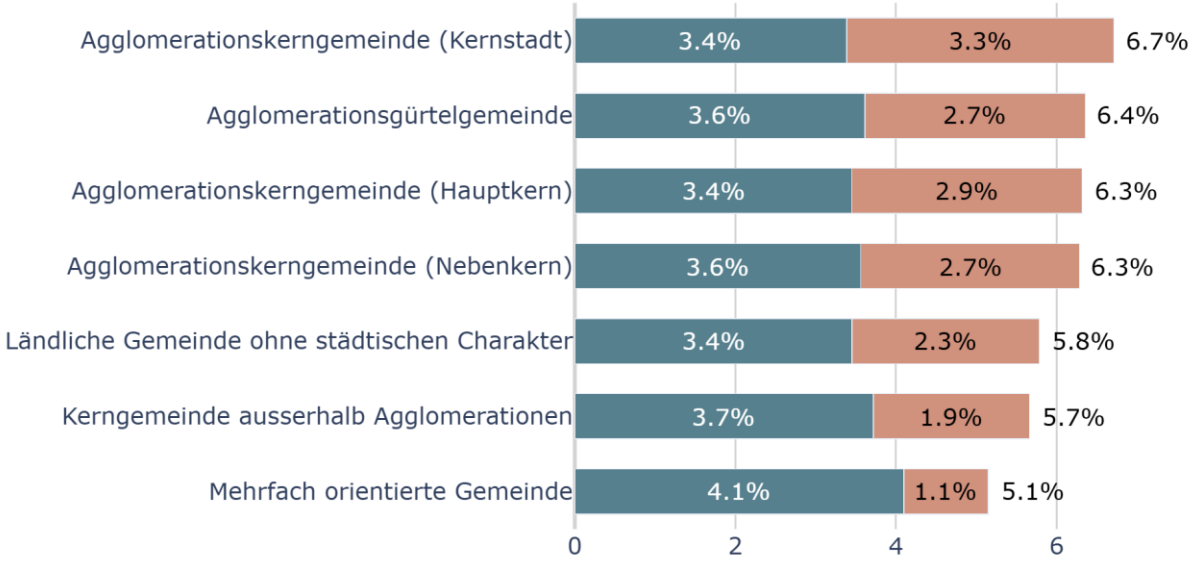
Durchschnitt in % über 10 Jahre nach Wertänderung – und Einkommensertrag



Nach Gemeindetyp

Kernstädte mit höchster Aufwertung

Durchschnitt in % über 10 Jahre nach Wertänderung – und Einkommensertrag



Einkommensertrag Wertänderung

Like-for-Like für 778 Wohnobjekte mit Marktwert CHF 12.3 Mrd (2024).

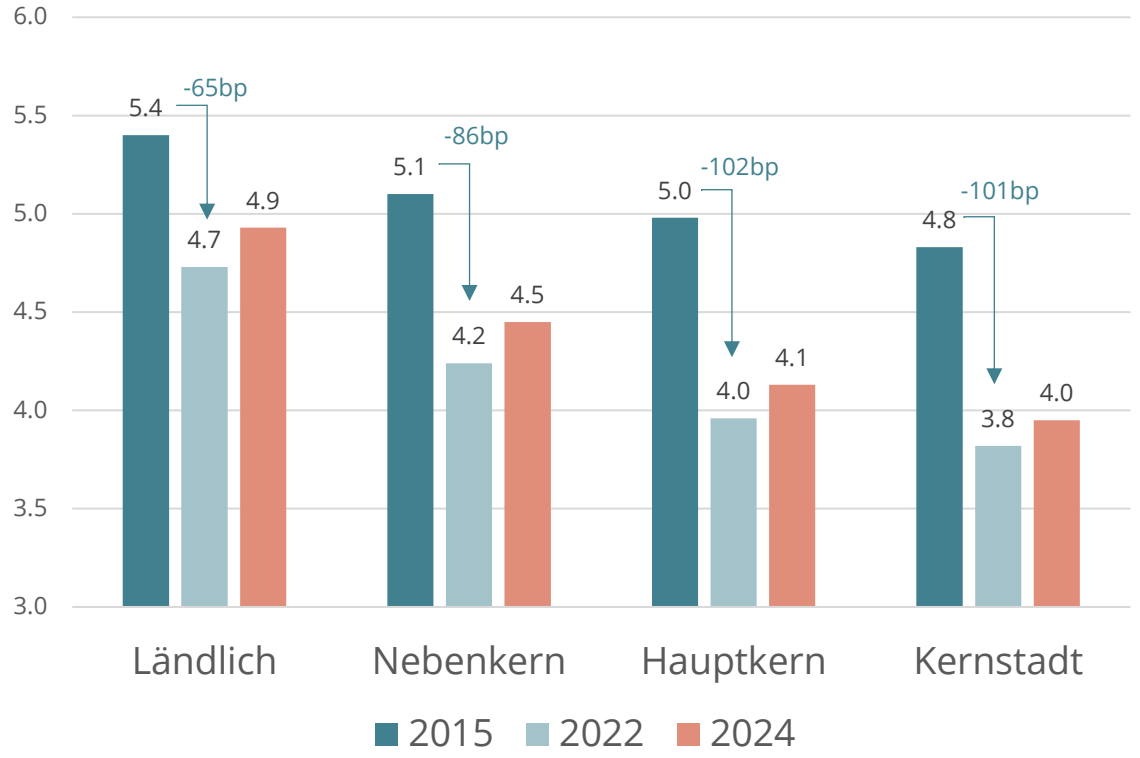
Gemeindetyp: Raum mit städtischem Charakter 2020 gemäss BFS

Was macht die Performance aus: Mietwachstum vs. Diskontierung?

Wohnobjekte Like-for-like im REIDA Datensatz von 2015-2024

Bruttorendite nach Gemeindetyp

Bruttorendite in % gewichtet nach Marktwert der Objekte



- **Vergleich von Wohnen Like-for-Like im Zeitraum 2015-2024**
- **Überproportional sinkende Diskontierungssätze in Kernstädten.**
- **Mietwachstum setzt ab 2023 ein und kann einen Teil der höheren Diskontierungssätze kompensieren.**

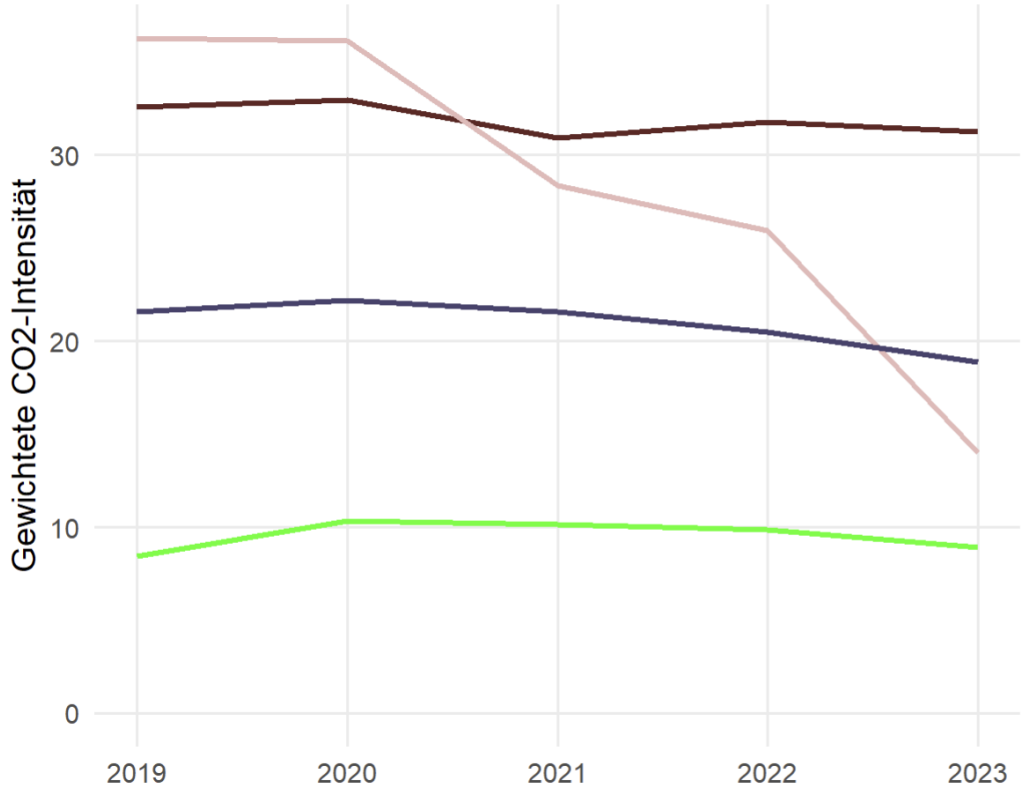
Like-for-Like für 778 Wohnobjekt mit Marktwert CHF 12.3 Mrd (2024).
Gemeindetyp: Raum mit städtischem Charakter 2020 gemäss BFS

Hat der Absenkpfad Performance “gekostet”?

Eine erste Verbindung von REIDA CO2- und Finanzdaten

CO2-Intensität nach Gruppe 2019-2023

Durchschnittliche CO2-Intensität nach Gruppe gewichtet nach EBF



- CO2 + Performance: REIDA Datensätze CO2 und Finanzdaten verbunden.[1]
- Zur Vereinfachung Fokus Wohnen: Knapp 600 Wohnobjekten (CHF 9 Mrd. Marktwert in 2024)
- 4 Gruppen ausgehend von der CO2-Intensität in 2019:

Hoch CO2
- Senkung <20% bis 2023
- Senkung >20% bis 2023

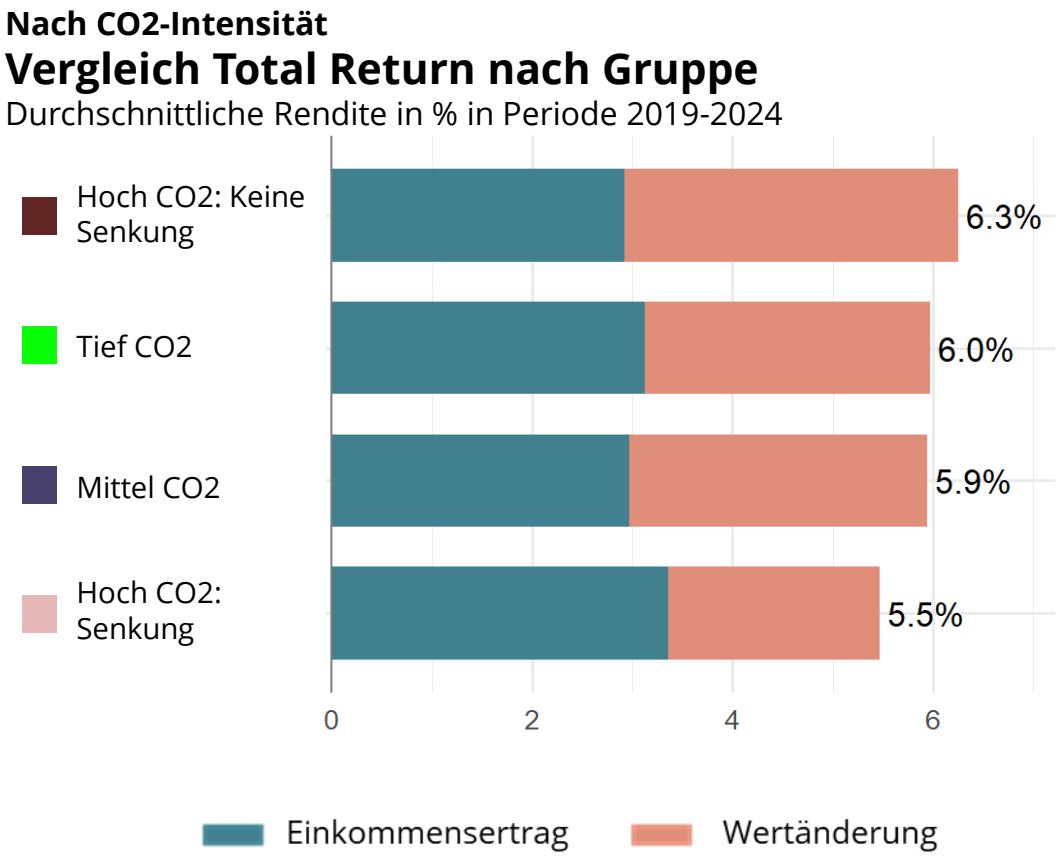
Mittel CO2: CO2-Intenstiät im mittleren Drittel in 2019

Tief CO2: CO2-Intensität im tiefsten Drittel in 2019

[1]Nur Objekte mit mehrheitlich Wohnnutzung aus ausgewählten Portfolios mit Daten für den Zeitraum 2019-2024. GhG Intensität Location based nach REIDA
21% der Objekte in Hoch CO2 mit Absenkung.

Hat der Absenkpfad Performance “gekostet”?

Eine erste Verbindung von REIDA CO2- und Finanzdaten



- **Höchste durchschnittliche Performance bei Gruppe mit hoher CO2-Intensität in 2019 und ohne Absenkung.**

ABER

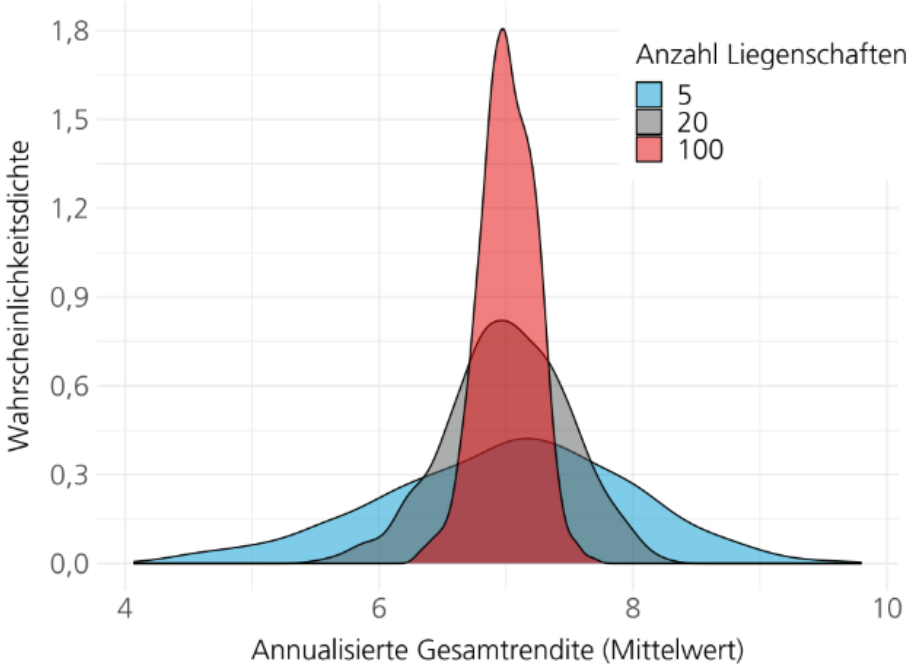
- Selektionseffekte: Es werden Objekte u.a. nach ökonomischen Parametern für Renovation ausgewählt.
- Keine Kontrolle für Eigenschaften, die mit Performance korrelieren.
- Nur Objekte, die im Portfolio verbleiben, sind in Analyse.
- Ergebnisse mit Vorsicht zu interpretieren!

Man kann noch deutlich mehr mit den Daten machen!

Die Datengrundlage ideal für Vergleiche und Ausbau gut möglich.

Diversifikation bringt Stabilität ins Immobilienportfolio

Simulation: Streuung der Gesamtrendite (2015–2023) in Abhängigkeit der Portfoliogrösse *



Quellen: REIDA, UBS; * Anmerkung: Die Simulation basiert auf wiederholtem Ziehen von Zufallsstichproben («Bootstrapping») aus rund 1'000 Liegenschaften aus dem REIDA-Datenpool

Grafik: UBS, 06/2024, Diversifikation von Direktinvestitionen Schweizer Immobilien