

The image features a logo in the top left corner consisting of the word "REIDA" in a white, sans-serif font, followed by four vertical bars of increasing height. The background is a composite image showing a close-up of green moss on a dark surface, overlaid with a network of glowing, wavy lines in shades of blue, green, and purple, with small dots at various points along the lines.

REIDA

Einordnung Initiative TR-Benchmark

Andreas Loepfe

Initiative

Zürich, 19. Oktober 2009



Real Estate Investment Data Association (REIDA)

Der Schweizer Non-Profit-Datenpool getragen durch Eigentümer, Bundesämter
und Akademia nach dem Vorbild des NCREIF



Expanded NPI Flash 2nd Quarter 2025

Market Value (\$ M)				2nd Quarter 2025 Returns	1st Quarter 2025 Returns	One Year Returns
Percent of Total		Properties				
Expanded NCREIF Property Index						
Total Index	903,630.7	12,860	Total	1.23	1.27	4.3
			Income	1.19	1.18	4.8
			Appreciation	0.04	0.10	-0.5
Property Type Subindexes						
Hotel	3,680.5	76	Total	0.04	0.49	4.1
			Income	1.88	0.92	7.0
			Appreciation	-1.84	-0.42	-2.8
Industrial	303,181.4	5,623	Total	0.97	1.31	4.6
			Income	1.02	1.02	4.1
			Appreciation	-0.06	0.29	0.5

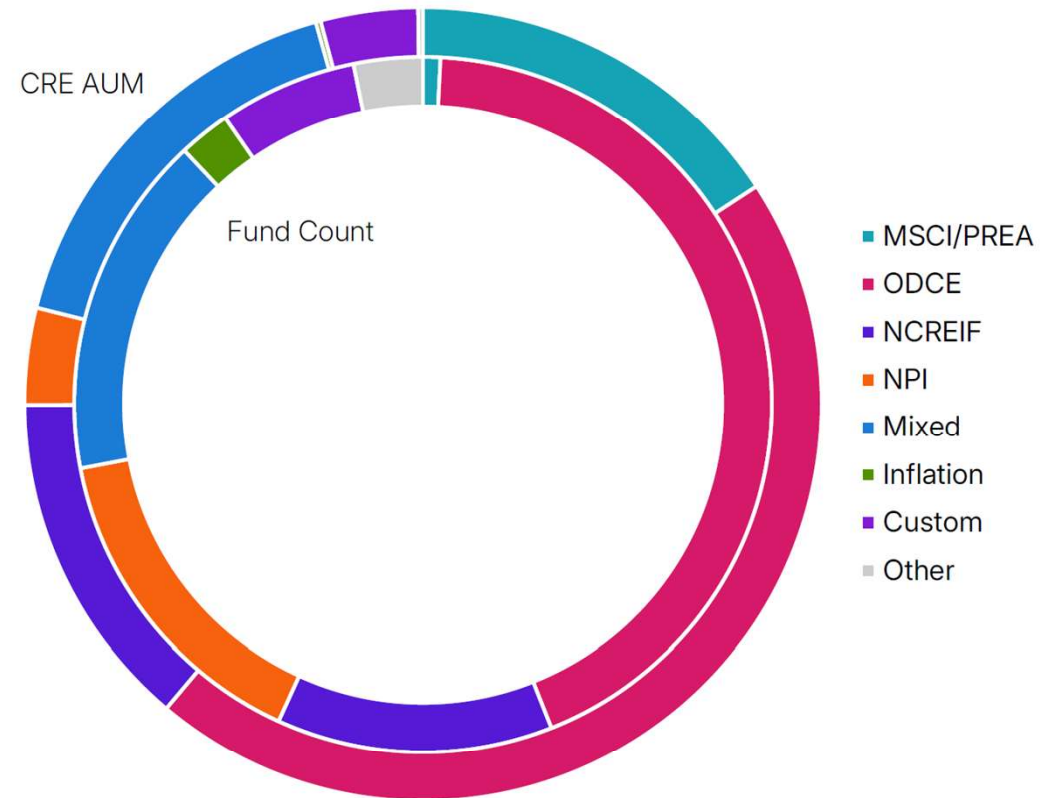
Why this index matters

"...benchmark selection in real asset markets is highly discretionary and often weakly connected to underlying portfolio risk, reducing transparency and complicating delegated performance evaluation."

Carlo, A., Eichholtz, P., Kok, N. et al. How High is the Bar? Pension Fund Benchmark Choices in Real Assets. *J Real Estate Finan Econ* (2026)

Most Common CRE Benchmarks for U.S. Public Pension Plans

- Common benchmarks for U.S. plans include the MSCI/PREA U.S. ACOE Quarterly Property Fund Index, the NCREIF Open-end Diversified Diversified Core Equity (ODCE) fund index and the NCREIF Property Index (NPI).
- The actual exposure of many U.S. plans includes a significant allocation to non-core strategies not reflected in the benchmark indexes.
- Some funds also carry international exposure that is again not reflected in the benchmark indexes.

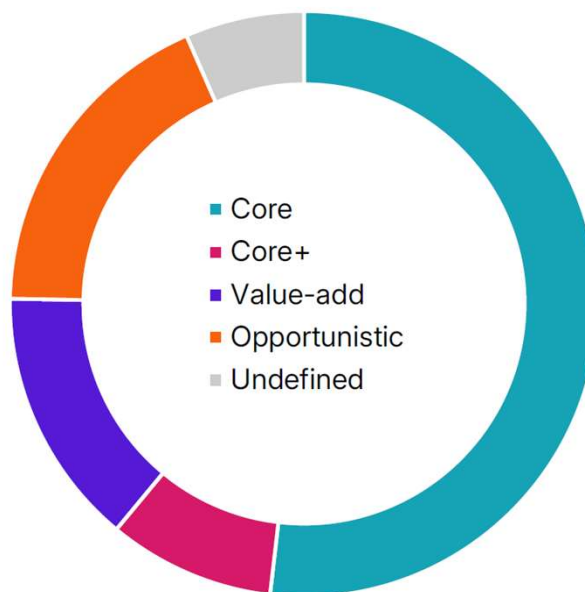


Source: PREA Research based on data from Public Plans Database. Based on 125 plans as of 2023.

Full spectrum strategy coverage

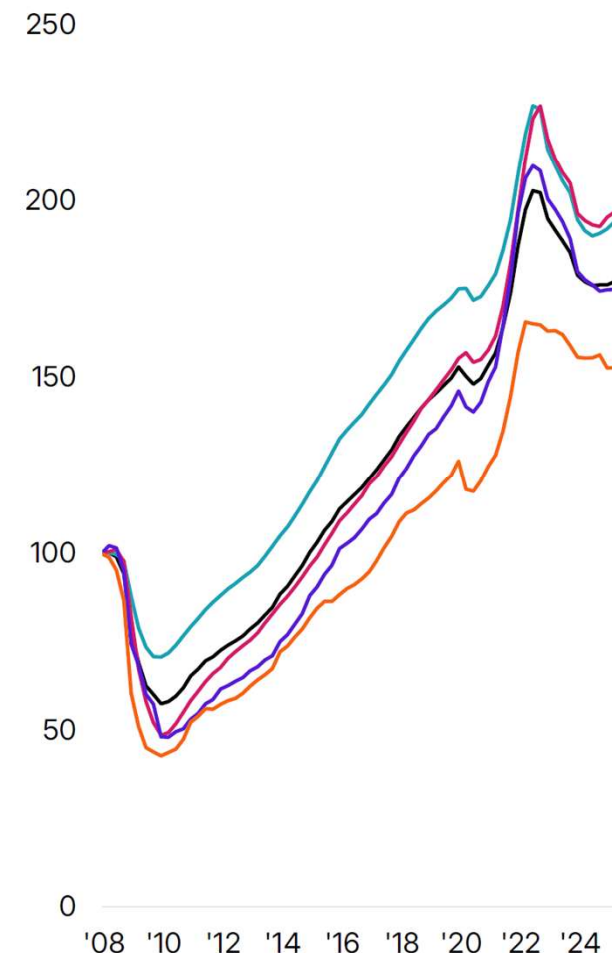
→ The MSCI All Private Real Estate Fund Index measures the total return performance of institutional private real estate funds across the full spectrum of investment styles. The index encompasses both open-end and closed-end fund structures and includes core, core+, value-add, and opportunistic strategies, providing a comprehensive view of the global private real estate fund universe.

Strategy breakdown



Cumulative index performance

Net total return (Dec 2007 = 100)



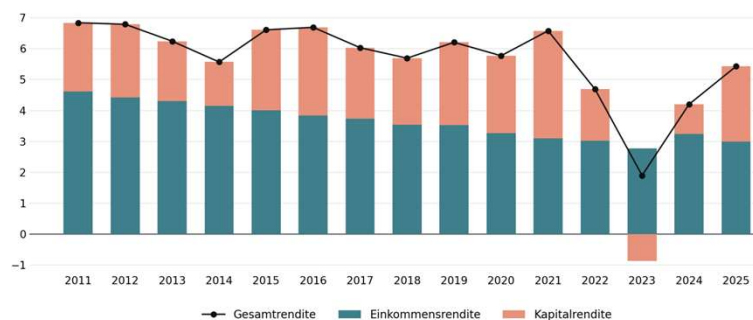
https://www.msci.com/research-and-insights/blog-post/how-strategy-shaped-returns-in-private-real-estate?utm_source=pardot&utm_medium=email&utm_campaign=mktg_onemsci_research-wkly_bau_nwsltr_eng_subs_2026-08-13_weekly

Total Return 2011 - 2025

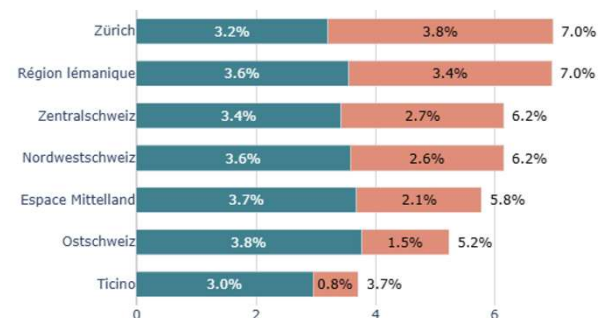
Sonderfall Schweiz?

Entwicklung Rendite auf
Basis REIDA Datenpool

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



Nach Grossregion
Grossräume Zürich und Genf mit hohen Aufwertungen
Durchschnitt in % über 10 Jahre nach Wertänderung - und Einkommensertrag

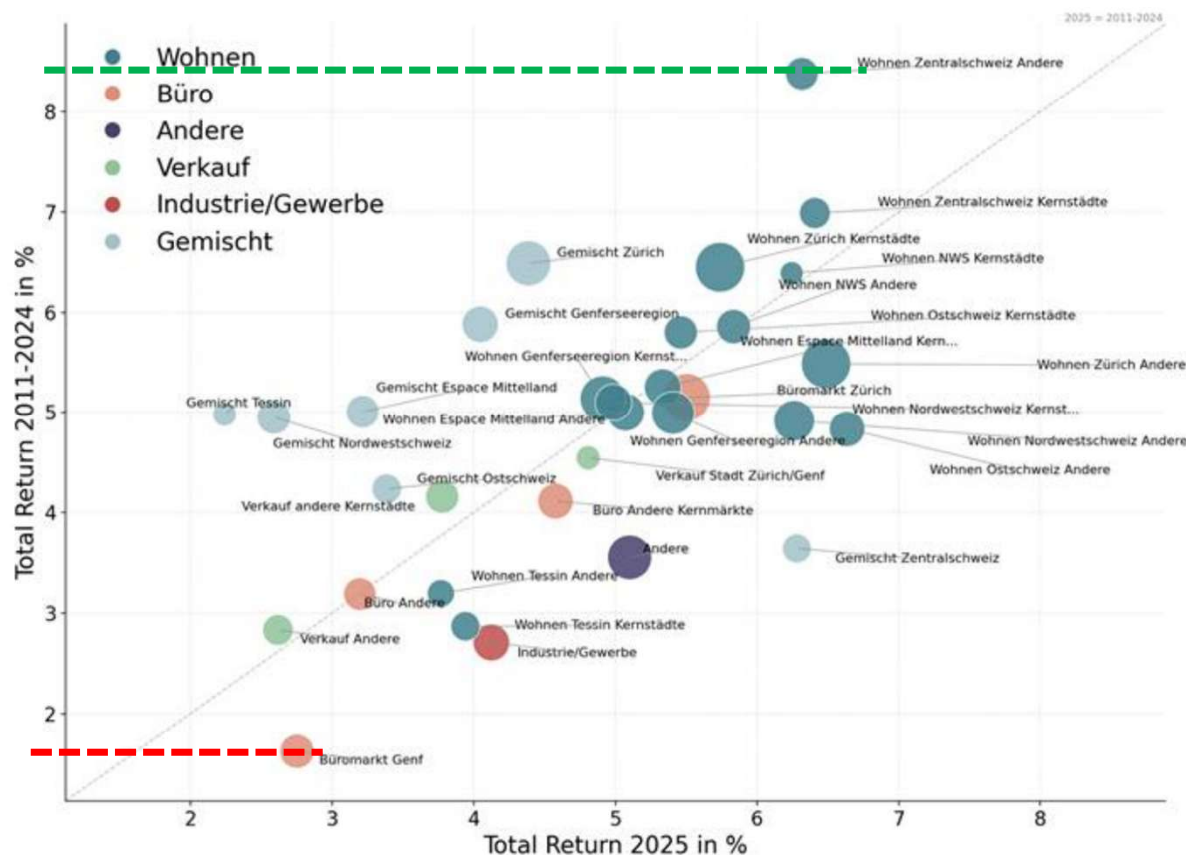


Vergleich

Was hat 2025 im Vergleich zu den Vorjahren funktioniert?

Total Return 2011-2024 im Vergleich zu 2025

Total Return in % nach REIDA-Segment marktwertgewichtet



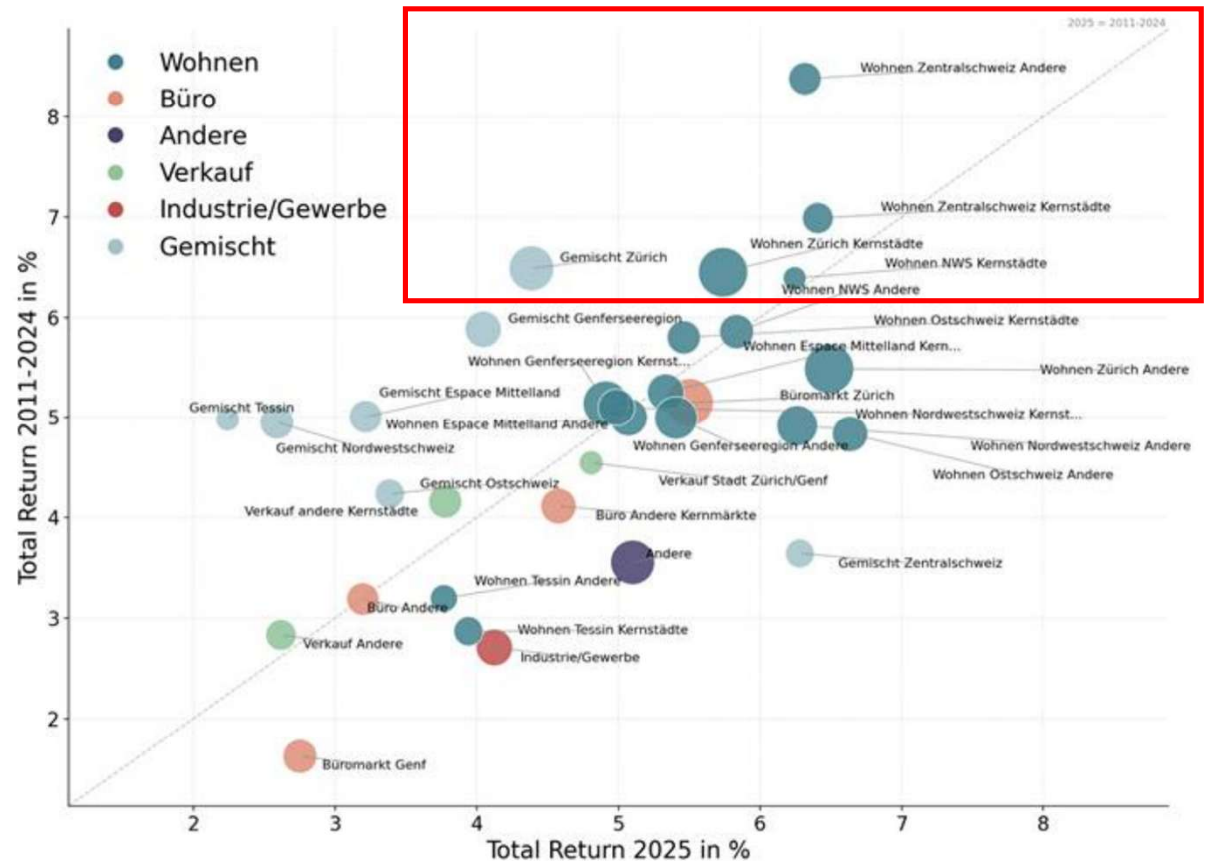
Datengrundlage: Auswertungen auf Basis des REIDA-Datenpools (ohne Portfolios des Total-Retur-Benchmarks), insgesamt 81 Mrd. CHF Assets und 3'250 Liegenschaften. Die Kapitalrendite berücksichtigt Capex.

Vergleich

Was hat 2025 im Vergleich zu den Vorjahren funktioniert?

Total Return 2011-2024 im Vergleich zu 2025

Total Return in % nach REIDA-Segment marktwertgewichtet



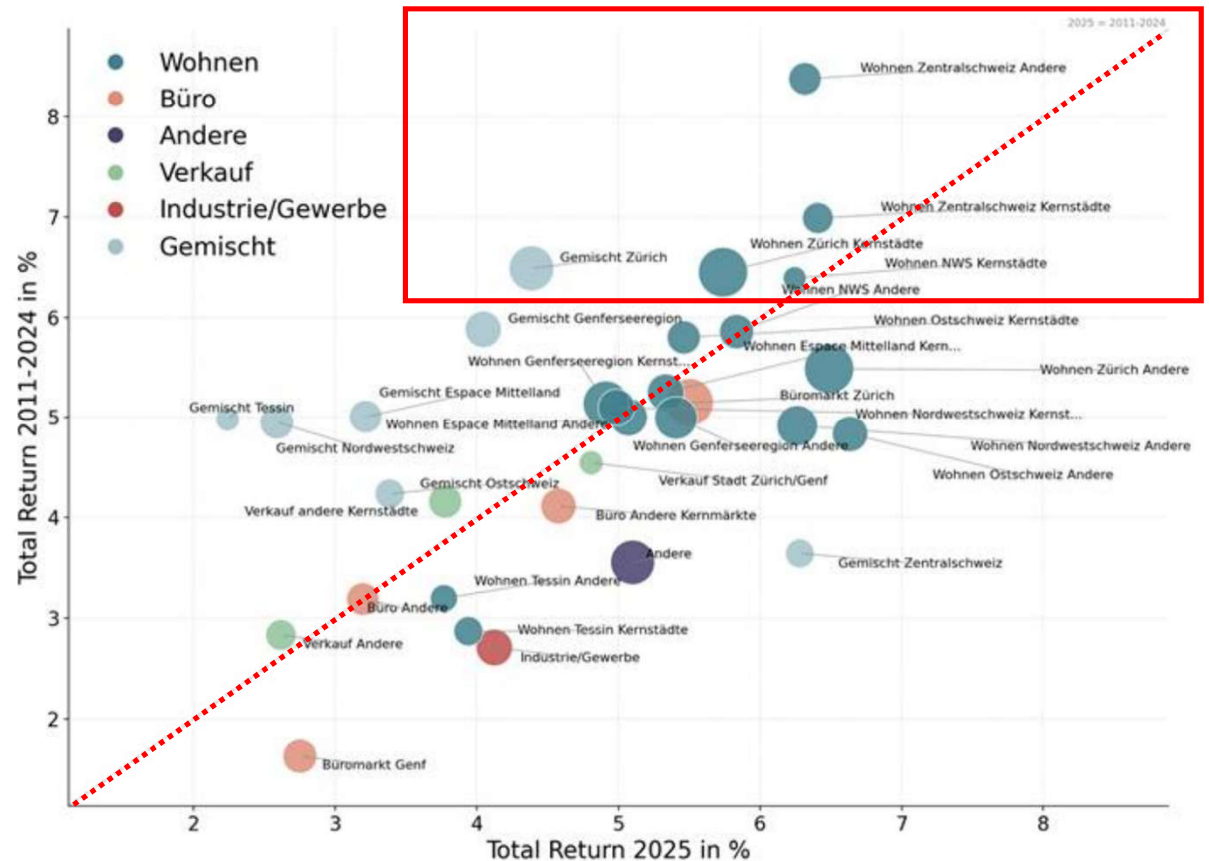
Datengrundlage: Auswertungen auf Basis des REIDA-Datenpools (ohne Portfolios des Total-Return-Benchmarks), insgesamt 81 Mrd. CHF Assets und 3'250 Liegenschaften. Die Kapitalrendite berücksichtigt Capex.

Vergleich

Was hat 2025 im Vergleich zu den Vorjahren funktioniert?

Total Return 2011-2024 im Vergleich zu 2025

Total Return in % nach REIDA-Segment marktwertgewichtet



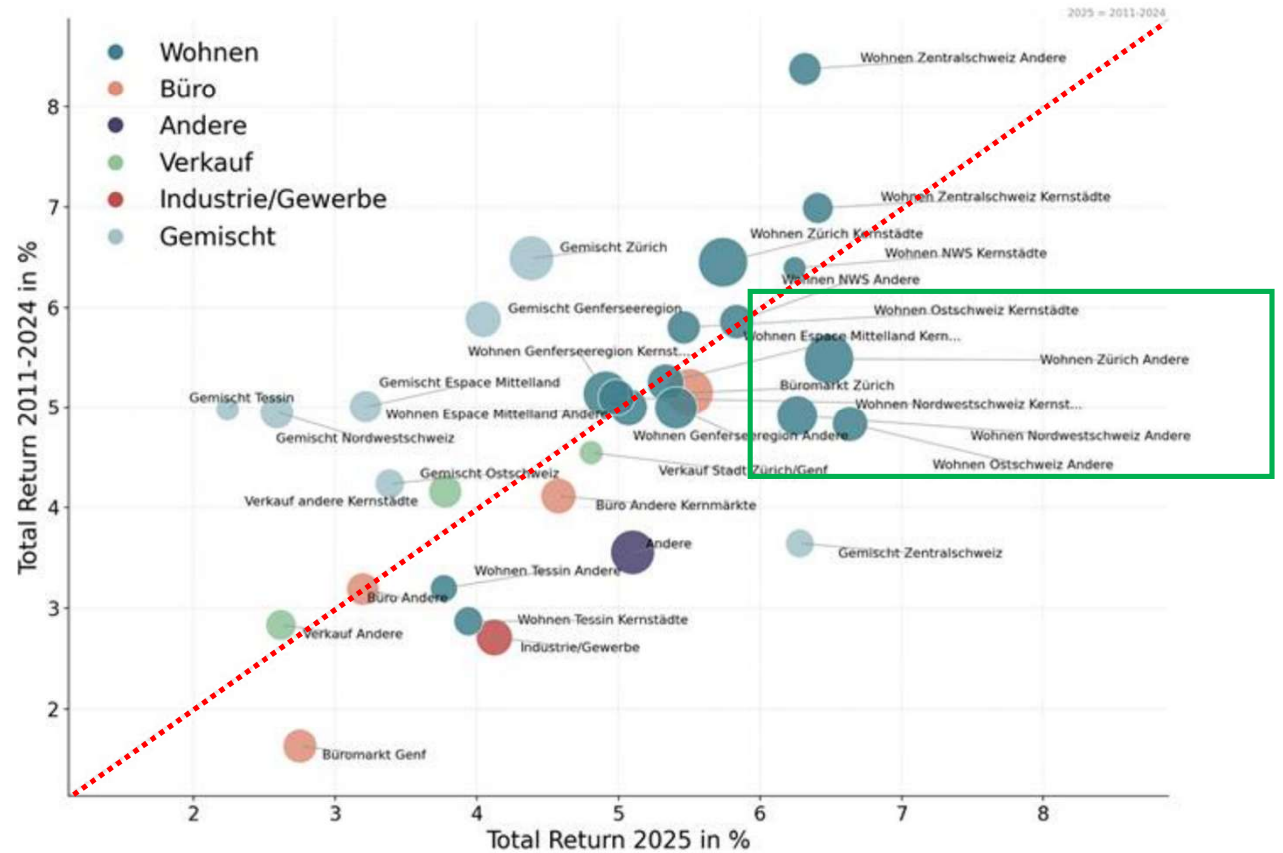
Datengrundlage: Auswertungen auf Basis des REIDA-Datenpools (ohne Portfolios des Total-Return-Benchmarks), insgesamt 81 Mrd. CHF Assets und 3'250 Liegenschaften. Die Kapitalrendite berücksichtigt Capex.

Vergleich

Was hat 2025 im Vergleich zu den Vorjahren funktioniert?

Total Return 2011-2024 im Vergleich zu 2025

Total Return in % nach REIDA-Segment marktwertgewichtet



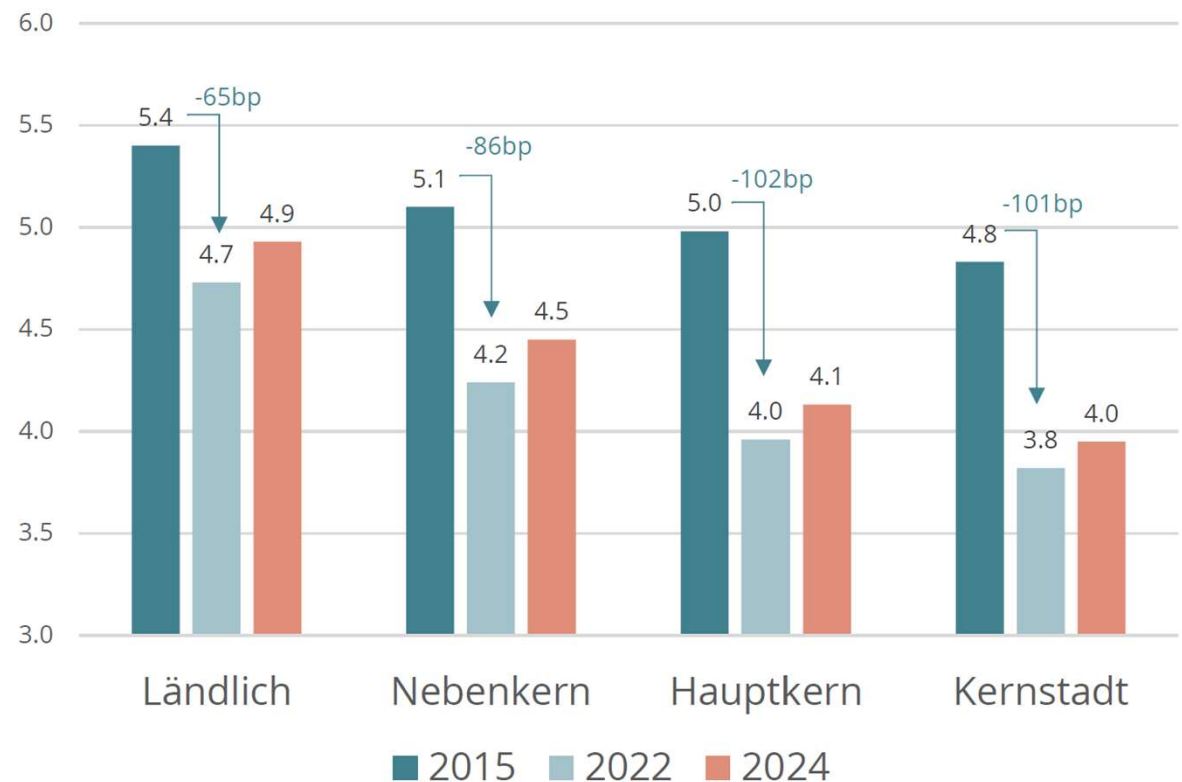
Datengrundlage: Auswertungen auf Basis des REIDA-Datenpools (ohne Portfolios des Total-Return-Benchmarks), insgesamt 81 Mrd. CHF Assets und 3'250 Liegenschaften. Die Kapitalrendite berücksichtigt Capex.

Entwicklung Bruttorendite

Von wegen „die Renditen
gleichen sich an“ ...

Bruttorendite nach Gemeindetyp

Bruttorendite in % gewichtet nach Marktwert der Objekte



Investitionen in Top-Lagen als Renditebremse

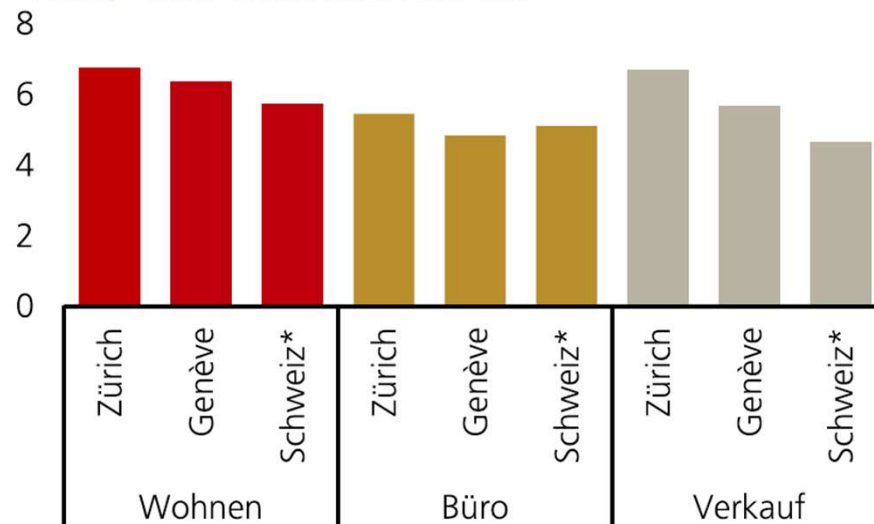
Schweizer Immobilien

Autor: Matthias Holzhey, Economist, UBS Switzerland AG

Immobilienanlagen an Spitzenlagen wurden in den vergangenen Jahren als «sichere Anlage mit Wachstumschance» hoch bewertet. Markttrends deuten jedoch darauf hin, dass zumindest Wohnimmobilien in den Top-Lagen der Grossstädte künftig unterdurchschnittliche Renditen abwerfen könnten.

Outperformance der Grossstädte

Gesamtrendite bei Immobilieninvestitionen 2002 bis 2025, pro Jahr in Prozent, * Schweiz ohne Zürich und Genf



Quellen: MSCI, UBS

Nachfrage nach günstigen Mieten steigt

Nachfrageschub nach günstigem Wohneigentum

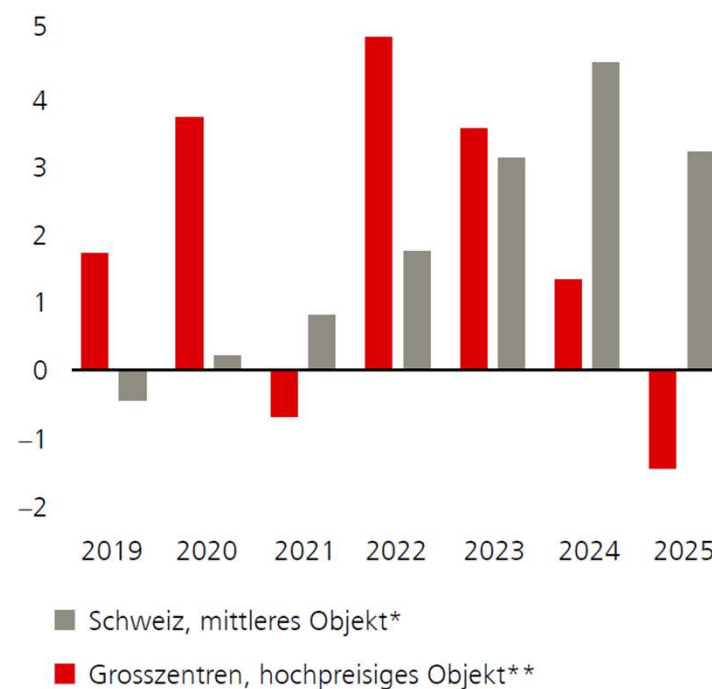
Wachstum des Nachfrageindex im Jahr 2025 (basierend auf Suchabonnementen für Eigenheime) und Angebotspreise vom 3. Quartal 2024 bis zum 3. Quartal 2025, nach Preissegment, in Prozent



Quellen: Realmatch360, Wüest Partner, UBS

Druck auf Mieten im obersten Preissegment

Veränderung der Angebotsmieten zum Vorjahr per 2. Quartal des Jahres, geglättet, in Prozent



* Mietpreis im 50-Prozent-Perzentil der inserierten Wohnungen

** Mietpreis im 90-Prozent-Perzentil der inserierten Wohnungen

Langfristige Wertentwicklung

Beispiel USA (RCA)

National Property Types

