



# IPD / Wüest & Partner Schweizer Immobilien Index IPD / Wüest & Partner Switzerland Annual Property Index



Ergebnisse zum 31. Dezember 2009  
Results for the year to 31st December 2009

On the pulse of  
the property world



## Historische Entwicklung

## Historical performance



## Wüest & Partner

Der IPD / Wüest & Partner Schweizer Immobilien Index misst den Total Return von direkt gehaltenen Bestandsliegenschaften innerhalb eines Bewertungsjahres. Für das Berichtsjahr 2009 beträgt der IPD / Wüest & Partner Schweizer Immobilien Index **5.5%**.

The IPD / Wüest & Partner Switzerland Annual Property Index measures ungeared total returns to directly held standing property investments from one open market valuation to the next and in 2009 returned **5.5%**.

### IPD / Wüest & Partner Schweizer Immobilien Index Returns

### IPD / Wüest & Partner Switzerland Annual Property Index returns

	Total Return index	Total Return	Netto-Cash-Flow-Rendite	Wertänderungsrendite	Annualisierter Total Return %		
	Total return index	Total return %	Income return %	Capital growth %	Annualised total return %		
	Dec 2001=100	1 yr	1 yr	1 yr	3 yrs	5 yrs	8 yrs
Alle Liegenschaften / All Property	156.3	5.5	4.8	0.7	6.2	6.0	5.7
Handel / Retail	173.0	6.3	4.8	1.5	7.5	7.1	7.1
Büro / Office	153.3	5.3	4.9	0.4	6.2	5.8	5.5
Industrie / Industrial	186.0	5.3	6.3	-1.0	6.6	6.7	8.1
Wohnen / Residential	151.7	5.3	4.7	0.6	5.8	5.6	5.3
Sonstige / Other	156.4	5.1	4.6	0.4	5.7	5.6	5.8

### Vergleichsdaten

### Comparative data

Aktien (SMI) / Equities	121.7	22.1	~	~	-6.8	5.4	2.5
Immobilienaktien / Property Equities (Wupix-A)	157.5	20.4	~	~	-1.2	6.9	5.8
Immobilienfonds / Property Funds (Wupix-F)	165.4	19.8	~	~	5.2	4.9	6.5
Bonds (SBI) / Bonds	141.4	3.7	~	~	4.2	3.3	4.4
Inflation / Inflation	107.7	0.3	~	~	1.0	0.9	0.9

Data sources: Wüest & Partner, Reuters

### IPD / Wüest & Partner Schweizer Immobilien Index Datenbankstruktur

### IPD / Wüest & Partner Switzerland Annual Property Index database profile

	Verkehrswert Capital value		Anzahl der Liegenschaften Number of properties	Anzahl der Fonds Number of funds
	CHF m	%		
Alle Liegenschaften / All Property	64,263	100.0	4,244	35
Handel / Retail	12,076	18.8	405	29
Büro / Office	18,635	29.0	728	30
Industrie / Industrial	1,332	2.1	73	16
Wohnen / Residential	29,911	46.5	2,842	30
Sonstige / Other	2,308	3.6	196	23

Die obigen Zahlen repräsentieren in Übereinstimmung mit der IPD Methodik die Marktdeckung der IPD Datenbank Schweiz zum Jahresende 2009. Alle Datenlieferanten des IPD / Wüest & Partner Schweizer Immobilien Index haben sich bereit erklärt ihre Immobilien mindestens einmal pro Jahr zu bewerten.

The figures above represent the full coverage of the IPD Switzerland Annual Property database as at December 2009. The IPD / Wüest & Partner Switzerland Annual Property Index employs only fully revalued assets from that database.

### Haftungsausschluss

### Disclaimer

Der IPD / Wüest & Partner Schweizer Immobilien Index ist weder geeignet noch autorisiert als Benchmark für die Beurteilung der Performance von Immobilienportfolios bzw. der Leistung des Portfoliomanagements von Investoren. IPD übernimmt keine Haftung für Verluste oder Schäden, die aus dem Gebrauch dieser Informationen resultieren.

The IPD / Wüest & Partner Switzerland Annual Property Index is neither appropriate nor authorised by IPD for use as a benchmark for portfolio or manager performance. IPD has no liability for any losses, damages, costs or expenses suffered by any person as a result of any reliance on this information.

© IPD (Investment Property Databank Ltd.) 2010 All rights conferred by law of copyright, by virtue of international copyright conventions and all other intellectual property laws are reserved by IPD. No part of the IPD / Wüest & Partner Switzerland Annual Property Index may be reproduced or transmitted, in any form or by any means, without the prior written consent of IPD.

# Visit [www.ipd.com](http://www.ipd.com) for the latest IPD Index results

## Über IPD

### IPD

IPD widmet sich als globales Dienstleistungsunternehmen der objektiven Performancemessung institutioneller Investoren. Als weltweiter Marktführer im Bereich der Immobilienperformancemessung und -analyse ist IPD in über 20 Ländern in Europa, Nordamerika, Asien, Afrika und Australien vertreten. Unsere Dienstleistungen und Produkte umfassen die Veröffentlichung von Länderindizes, Portfolio-Benchmarking, Research sowie die Veranstaltung von Fachkonferenzen für Investoren, Manager, Eigentümer und Mieter. Die von IPD erstellten Länderindizes sind ein weltweit anerkannter Performancestandard für Immobilienmärkte und bilden zugleich die Basis für den Handel mit Immobilienderivaten. Für weitere Informationen besuchen Sie [www.ipd.com/switzerland](http://www.ipd.com/switzerland)

Detaillierte Informationen zur IPD-Indexfamilie, Marktdeckung, Indexberechnung und -methodik sowie Veröffentlichungsdaten finden Sie im IPD Index Guide unter [www.ipd.com/indexguide](http://www.ipd.com/indexguide)

## About IPD

### IPD

IPD is a global information business, dedicated to the objective measurement of commercial real estate performance. As the world's number one provider of real estate performance analysis for funds, investors, managers and occupiers, we offer a full range of services including research, reporting, benchmarking, conferences and indices. We operate in over 20 countries including most of Europe, the US, Canada, South Africa, Australia, New Zealand and Japan. Our indices are the basis for the developing commercial property derivatives market, and the most authoritative measures of real estate returns worldwide. For further information visit [www.ipd.com/switzerland](http://www.ipd.com/switzerland)

For more information on IPD's indices, covering the index universe, the construction methodology and calculation process, the index review procedure, and the calculation timetable for each index, please refer to the IPD Index Guide, available to download from [www.ipd.com/indexguide](http://www.ipd.com/indexguide)

## IPD Global Index Informationen

## IPD Global Index information

Country	Update frequency				Pooled Fund Index	Specialist Indices	Country included in 2009:	
	Annual	Biannual	Quarterly	Monthly			Pan-European Index	Global Index
Australia			✓		✓			✓
Austria	✓						✓	✓
Belgium	✓*						✓	✓
Canada			✓					✓
Central Eastern Europe	✓*							
Denmark	✓						✓	✓
Finland (KTI)	✓***						✓	✓
France	✓	✓*					✓	✓
Germany	✓				✓		✓	✓
Ireland			✓				✓	✓
Italy	✓	✓*			✓		✓	✓
Japan	✓			✓**				✓
Korea	✓*							✓
Netherlands	✓		✓*			✓	✓	✓
New Zealand			✓					✓
Norway	✓	✓**					✓	✓
Poland	✓*						✓	✓
Portugal	✓						✓	✓
South Africa	✓	✓**						✓
Spain	✓						✓	✓
Sweden	✓					✓	✓	✓
Switzerland	✓						✓	✓
UK	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
USA	✓		✓**					✓

\* Consultative \*\* Indicator \*\*\* Partner Index

## Teilnehmer am IPD / Wüest & Partner Schweizer Immobilien Index

## Contributors to the IPD / Wüest & Partner Switzerland Annual Property Index

Allianz Suisse Immobilien AG, Anlagestiftung der UBS, Credit Suisse Asset Management, Credit Suisse Anlagestiftung, iii-Investments, Migros Pensionskasse, MOBIMO AG, Nationale Suisse, Pensimo Management AG, Pensionskasse Alcan Schweiz, Pensionskasse des Bundes PUBLICA, Pensionskasse der UBS, PSP Management AG, REDEVCO Switzerland, Swisscanto Asset Management AG, HDG Mansur, Swiss Life Property, Swiss Prime Site AG, UBS Fund Management AG

## Contacts

<b>Swiss market:</b>	Gwendal Kalkofen	<a href="mailto:gwendal.kalkofen@ipd.com">gwendal.kalkofen@ipd.com</a>	+44 (0)20 7336 9325
	Dr Nassos Manginas	<a href="mailto:nassos.manginas@ipd.com">nassos.manginas@ipd.com</a>	+44 (0)20 7336 9316
<b>Wüest &amp; Partner:</b>	Dr Christoph Zaborowski	<a href="mailto:zaborowski@wuestundpartner.com">zaborowski@wuestundpartner.com</a>	+41 (0) 44 289 9036
<b>General enquiries:</b>	Amelia Murray	<a href="mailto:enquiries@ipd.com">enquiries@ipd.com</a>	+44 (0)20 7336 4755
<b>Derivatives:</b>	Kate Pedersen	<a href="mailto:kate.pedersen@ipd.com">kate.pedersen@ipd.com</a>	+44 (0)20 7336 4763

### IPD Head Office

1 St. John's Lane  
London EC1M 4BL UK  
T: +44 (0)20 7336 9200  
F: +44 (0)20 7336 9399  
[www.ipd.com](http://www.ipd.com)

On the pulse of  
the property world

