

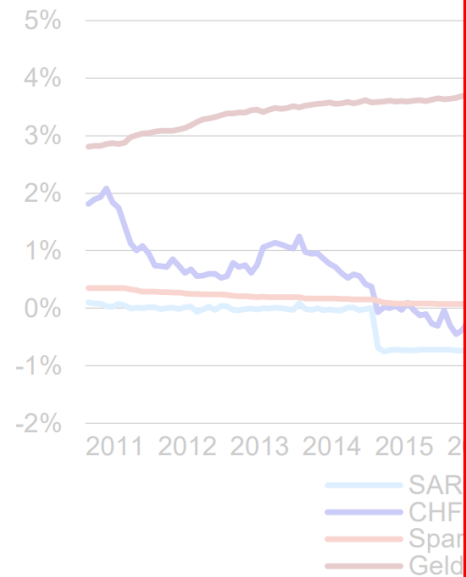
# Transaktionen: Empirie ist gefragt

Manuel Lehner

---

# Unsichere Rahmenbedingungen

## Zinsen



Quelle: SNB, BSV

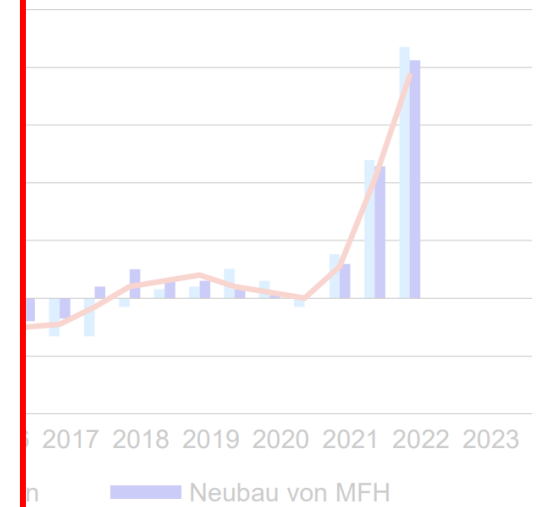
→ Wendepunkte werden sichtbar, Unsicherheit bei Marktakteuren nimmt zu

→ Gefragt sind verlässliche **empirische Daten zu den Transaktionsmärkten**

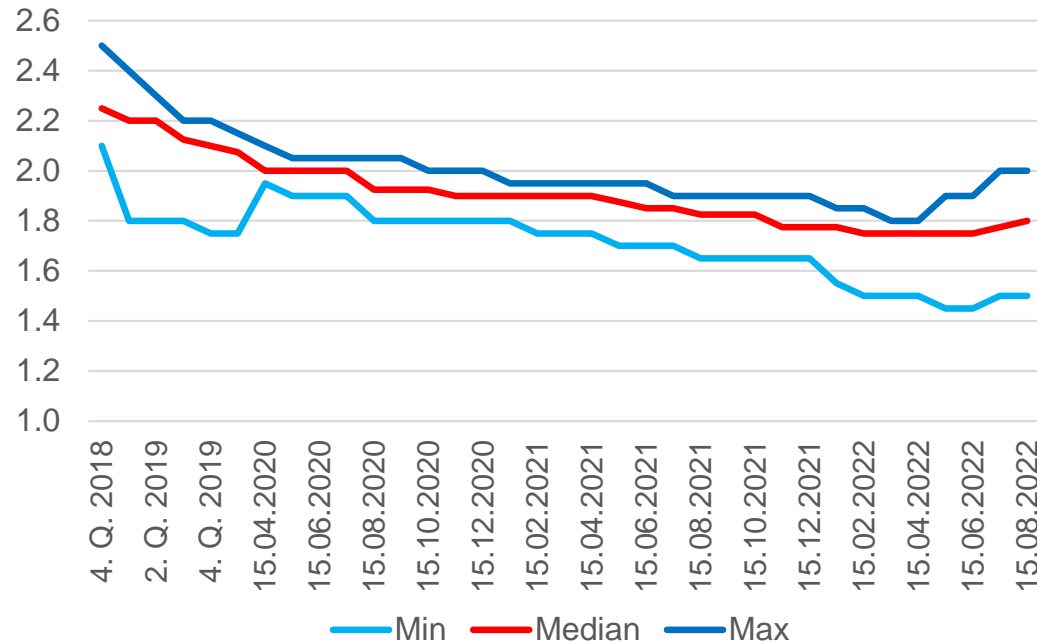
→ **Umfrage-Empirie**

→ **Performance-Empirie**

→ **Transaktions-Empirie**

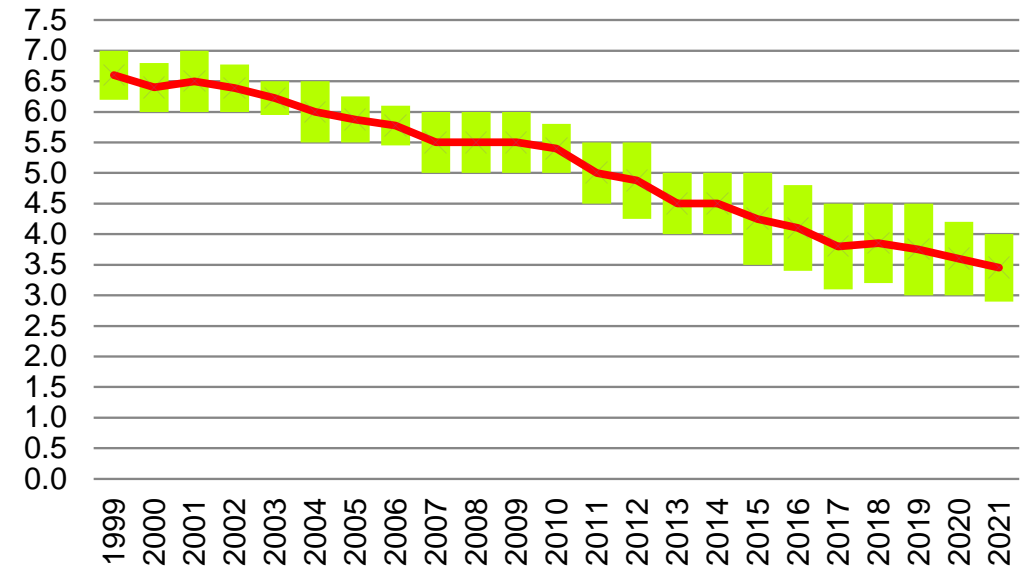


## Minimale Netto-Diskontierungssätze für MFH in %



Quelle: CBRE, EY, FPRE, JLL, PWC, SPGI ZH, ZBI, ZKB (alphabetisch), publiziert in der Metanalyse Immobilien von FPRE.

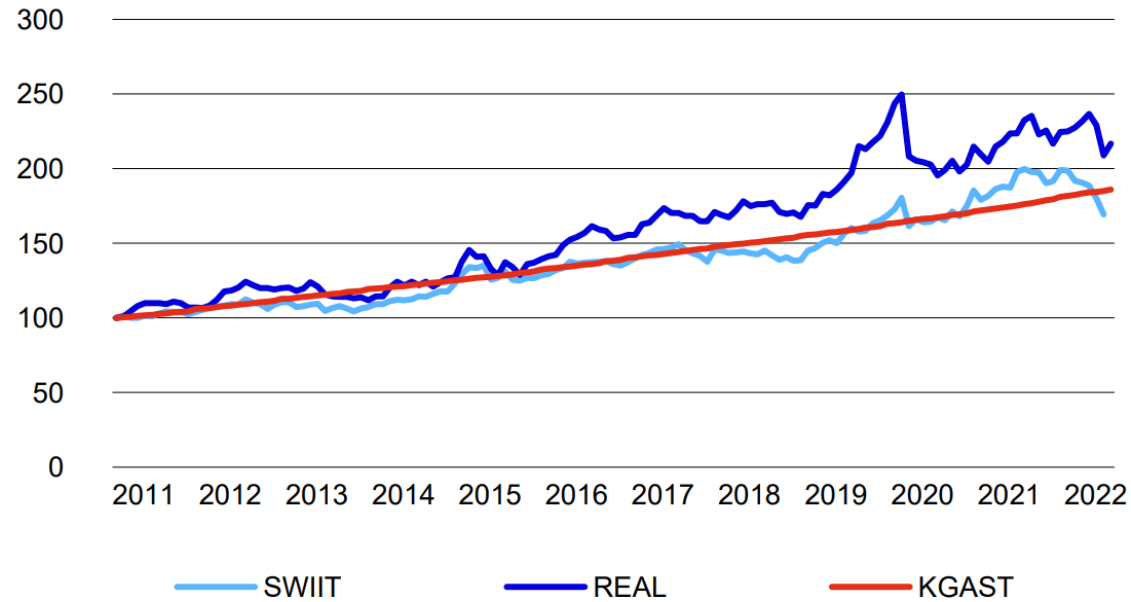
## Untergrenze Bruttorenditen bei Neubau-MFH in %



Quelle: HEV Schweiz.

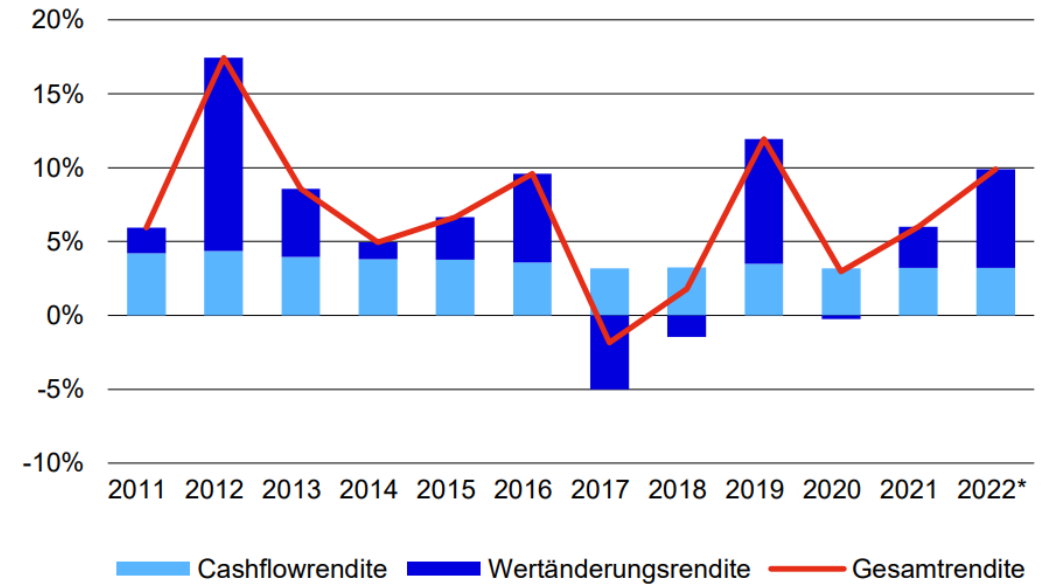
# Performance-Empirie

## Performance von Gesellschaften und Fonds



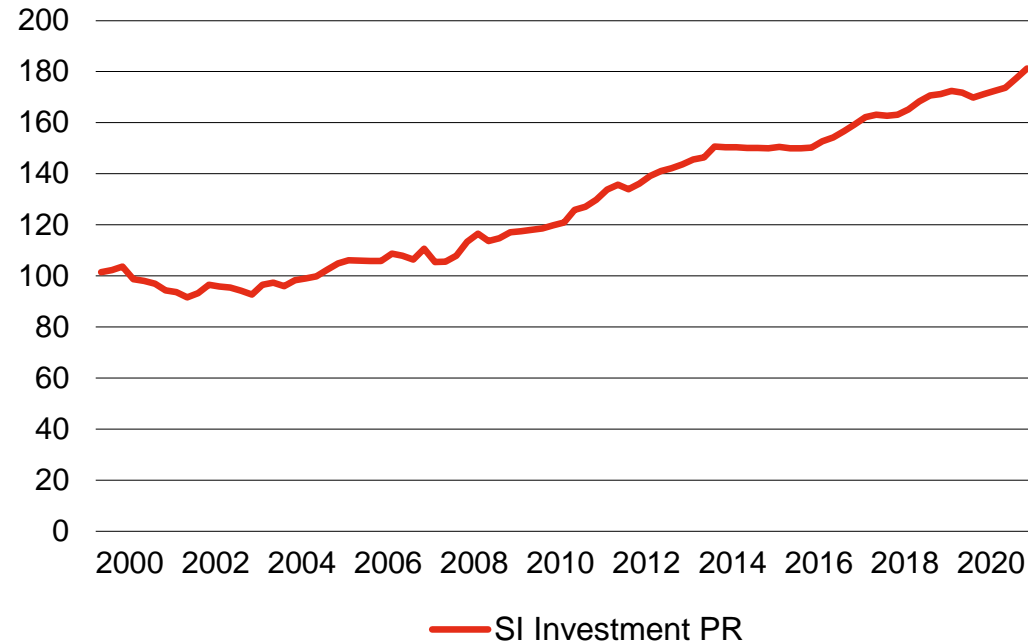
Quelle: SIX Swiss Exchange, KGAST.

## Renditen für Immobilien mit gemischter Nutzung



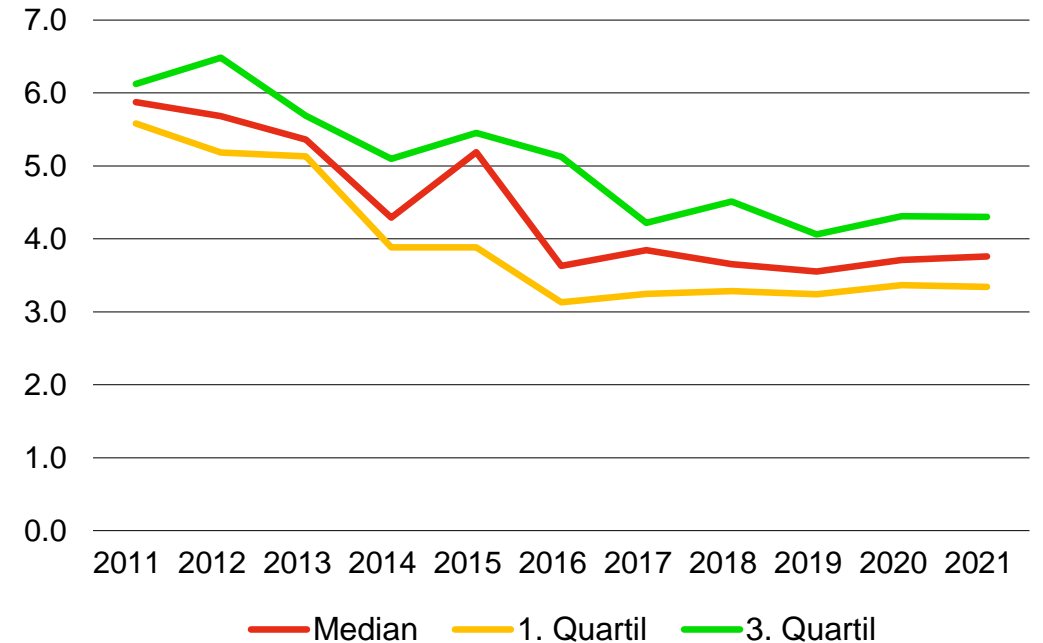
Quelle: FPRE.

## Preisentwicklung von Renditeimmobilien



Quelle: IAZI.

## Brutto-Renditen bei MFH-Transaktionen in %



Quelle: REIDA Transaktionsdatenpool.

Anwendungsfälle:

- Transaktionsbewertungen
- Gerichtsgutachten
- Plausibilisierung von Bewertungen

→ Aggregierte Indizes nur begrenzt einsetzbar

→ Es braucht Modelle zur Lage- und Objktanpassung

→ Es braucht algorithmisch ausgewählte Comparables

**→ REIDA-Renditeservice**

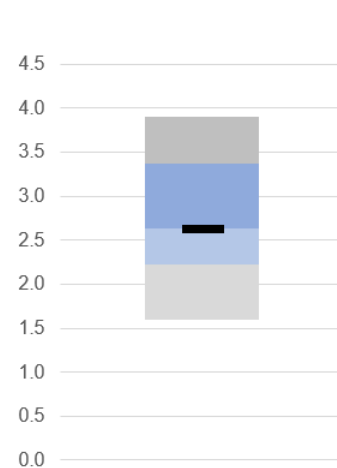


## Input

- Adresse
- Gebäudenutzung
- Transaktionsjahr
- Baujahr
- Letzte Totalsanierung
- Mikrolage

## Output

### Brutto-Renditen: Mehrfamilienhaus



	Makrolage FPRE	Mikrolage FPRE	Alter Liegenschaft	Transaktionsjahr / -quartal	Brutto-Rendite
TR 1	gleichwertig	gleichwertig	ähnlich	2020:2	<b>3.45</b>
TR 2	gleichwertig	gleichwertig	deutlich älter	2021:4	<b>3.34</b>
TR 3	gleichwertig	gleichwertig	deutlich älter	2021:2	<b>2.63</b>
TR 4	gleichwertig	gleichwertig	deutlich älter	2021:2	<b>2.83</b>
TR 5	gleichwertig	gleichwertig	deutlich älter	2020:4	<b>1.72</b>
TR 6	gleichwertig	ähnlich	älter	2020:4	<b>3.80</b>
TR 7	gleichwertig	ähnlich	deutlich älter	2021:3	<b>1.27</b>
TR 8	gleichwertig	ähnlich	deutlich älter	2021:3	<b>2.44</b>
TR 9	gleichwertig	ähnlich	deutlich älter	2020:4	<b>2.92</b>
TR 10	gleichwertig	leicht besser	deutlich älter	2020:4	<b>2.28</b>

Lesehilfe: «Makrolage = besser» bedeutet, dass die Makrolage der Vergleichstransaktion besser ist als die Makrolage der betrachteten Immobilie.

Anmerkung: Brutto-Rendite = Soll-Mietertrag / Transaktionspreis.

### Modellvorschlag

Mehrfamilienhaus; Baujahr: 1910; Letzte Totalsanierung (Jahr): 2010, Mikrolage: 4.0 - gute Lage

### Brutto-Rendite

**2.69**

# REIDA-Renditeservice (II)

---

Verfügbarkeit:

- Plattform von BEK SVIT
- SIV Sensor (coming soon)
- IMBAS von FPRE (coming soon)
- überall integrierbar

Unterstützt durch






# Datenbezug und Datenlieferung

## transactions@REIDA

DATENBEZUG / REIDA-RENDITESERVICE



Unterstützt von Schweizer Immobilienschätzer-Verband

Nutzen Sie den exklusiven REIDA Transaktionsdatenpool zur Einordnung von Renditen bei Bewertungen und Transaktionen.

### FAKTEN UND AUSGANGSLAGE

REIDA, die Real Estate Investment Data Association, ist eine nicht-profitorientierte Organisation. Sie hat zum Ziel, die Datengrundlage im Schweizer Anlageimmobilienmarkt laufend zu verbessern.

Vergleichsdaten bilden die Basis einer jeden Immobilienbewertung und die Grundlage bei Ankauf und Verkaufsentscheidungen von Anlageimmobilien. Transaktionsdaten sind dabei zentral, jedoch nicht öffentlich zugänglich.

Der REIDA-Renditeservice ermöglicht den Marktakteuren den unkomplizierten und exklusiven Zugang zu aktuellen Transaktionsdaten zur Plausibilisierung und Einordnung von Renditen.

### DATENNUTZUNG UND VERFÜGBARKEIT


Der REIDA-Renditeservice ist als Standardmethode auf der API von FPRE verfügbar und liefert Comparables für jeden Standort in der Schweiz ([Methodenbeschreibung](#)). Der Service lässt sich bruchfrei in beliebige Ökosysteme integrieren.

Gegenwertig kann der Renditeservice über die Plattform von BEK SVIT und künftig über den SIV Sensor sowie IMBAS von FPRE angesteuert werden. Alternativ steht der Rohdatensatz als Excel-Tabelle zur Verfügung.

Kontaktieren Sie das REIDA-Team für die Beratung der Bezugsmöglichkeiten.

Die Auslieferung der rohen Transaktionsdaten erfolgt anonymisiert auf Grundlage der bewährten Anonymisierungsreglung von REIDA.

### BEISPIEL REIDA RENDITE SERVICE (BOXPLOT & EINZEL-COMPARABLES)



Mikrolage	Mikrolage	Alter Liegenschaft	Transaktionsjahr / Quartal	Brutto-Rendite	
TR 1	gleichwertig	gleichwertig	ähnlich	2022.2	3.43
TR 2	gleichwertig	gleichwertig	ähnlich	2022.2	3.77
TR 3	gleichwertig	ähnlich	deutlich jünger	2021.1	4.04
TR 4	gleichwertig	leicht besser	ähnlich	2021.4	3.52
TR 5	gleichwertig	leicht besser	älter	2020.4	3.57
TR 6	gleichwertig	besser	jünger	2020.4	4.74
TR 7	ähnlich	gleichwertig	ähnlich	2020.4	3.59
TR 8	ähnlich	gleichwertig	leicht älter	2022.2	2.99
TR 9	ähnlich	ähnlich	älter	2021.3	3.38
TR 10	ähnlich	leicht besser	jünger	2020.4	3.87

Legende: ähnlicher = besser. Hinweis: dass die Rendite der Vergleichstransaktion besser ist als die Rendite der betrachteten Immobilie.  
Anmerkung: Brutto-Rendite = Substanzrent / Transaktionspreis.

### AUSKUNFT

**Generelle Fragen zu REIDA**

Rainer Artho  
Tel: 076 680 41 00  
Mail: [info@reida.ch](mailto:info@reida.ch)

**Fragen zu Lieferungen von Daten und Informationen zu Transaktionen**

Jaron Schlesinger  
Tel. 044 466 70 04  
Mail: [transactions@reida.ch](mailto:transactions@reida.ch)

Marie Seiler  
Mail: [marie.seiler@swisslife-am.com](mailto:marie.seiler@swisslife-am.com)

## transactions@REIDA

DATENLIEFERUNG



Unterstützt von Schweizer Immobilienschätzer-Verband

### FAKTEN UND AUSGANGSLAGE

REIDA, die Real Estate Investment Data Association, ist eine nicht-profitorientierte Organisation. Sie hat zum Ziel, die Datengrundlage im Schweizer Anlageimmobilienmarkt laufend zu verbessern.

Vergleichsdaten bilden die Basis einer jeden Immobilienbewertung und die Grundlage bei Ankauf und Verkaufsentscheidungen von Anlageimmobilien. Transaktionsdaten sind dabei zentral, jedoch nicht öffentlich zugänglich.

Der REIDA Transaktionsdatenpool ermöglicht den Marktakteuren diesen Zugang in Form von Kapitalisierungssätzen.

### DATENPOOL

FPRE, Fahrländer Partner AG Raumentwicklung, betreibt die Transaktionsdatenbank im Auftrag von REIDA. Die Datenverarbeitung und das Datenhosting durch FPRE gewährleistet höchste Sicherheitsansprüche.

FPRE ist gegenüber REIDA und den Datenlieferanten zur Geheimhaltung verpflichtet.

REIDA sammelt bereits seit 2011 Transaktionsdaten.

Der REIDA Transaktionsdatenpool wird unterstützt durch den Schweizer Immobilienschätzer-Verband (SIV) sowie durch die Bewertungsexperten-Kammer SVIT.

### LIEFERUNG VON DATEN UND INFORMATIONEN ZU TRANSAKTIONEN

Je höher die Anzahl erfasster Transaktionen, desto aussagekräftiger werden die Resultate des REIDA-Transaktions-Datenpools. Viele bedeutende Immobilienbesitzer unterstützen den REIDA-Datenpool, indem sie Daten von Immobilien-Transaktionen an REIDA liefern.

Leisten auch Sie einen Beitrag zur Verbesserung der Datengrundlage des Schweizer Bewertungswesens, indem Sie Daten zu eigenen abgeschlossenen Transaktionen, oder auch anonymisierte Teaser zu laufenden Transaktionen senden an:

[transactions@reida.ch](mailto:transactions@reida.ch)

Die Dossiers (PDF's, Word-Files, etc.) erfordern keine zusätzliche Aufbereitung.

### DATENNUTZUNG

Mitglieder von SIV und BEK SVIT haben die Möglichkeit, Kapitalisierungssätze und Benchmarks, basierend auf einem Vergleichswert-Algorithmus, über einen Webservice abzufragen.

Für den Bezug von Rohdaten in Form einer Excel-Tabelle oder bei Fragen zu einer API-Anbindung kontaktieren Sie bitte Jaron Schlesinger, Mail: [transactions@reida.ch](mailto:transactions@reida.ch), Tel: 044 466 70 04

Die Auslieferung der rohen Transaktionsdaten erfolgt anonymisiert auf Grundlage der bewährten Anonymisierungsreglung von REIDA.

### AUSKUNFT

**Generelle Fragen zu REIDA**

Rainer Artho  
Tel: 076 680 41 00  
Mail: [info@reida.ch](mailto:info@reida.ch)

**Fragen zu Lieferungen von Daten und Informationen zu Transaktionen**

Jaron Schlesinger  
Tel. 044 466 70 04  
Mail: [transactions@reida.ch](mailto:transactions@reida.ch)

Marie Seiler  
Mail: [marie.seiler@swisslife-am.com](mailto:marie.seiler@swisslife-am.com)

---

---

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

[ml@fpre.ch](mailto:ml@fpre.ch)