

---

REIDA Event 2021

**transactions@reida**

# **Comparables-Service und Vergleichswertalgorithmus**

Manuel Lehner

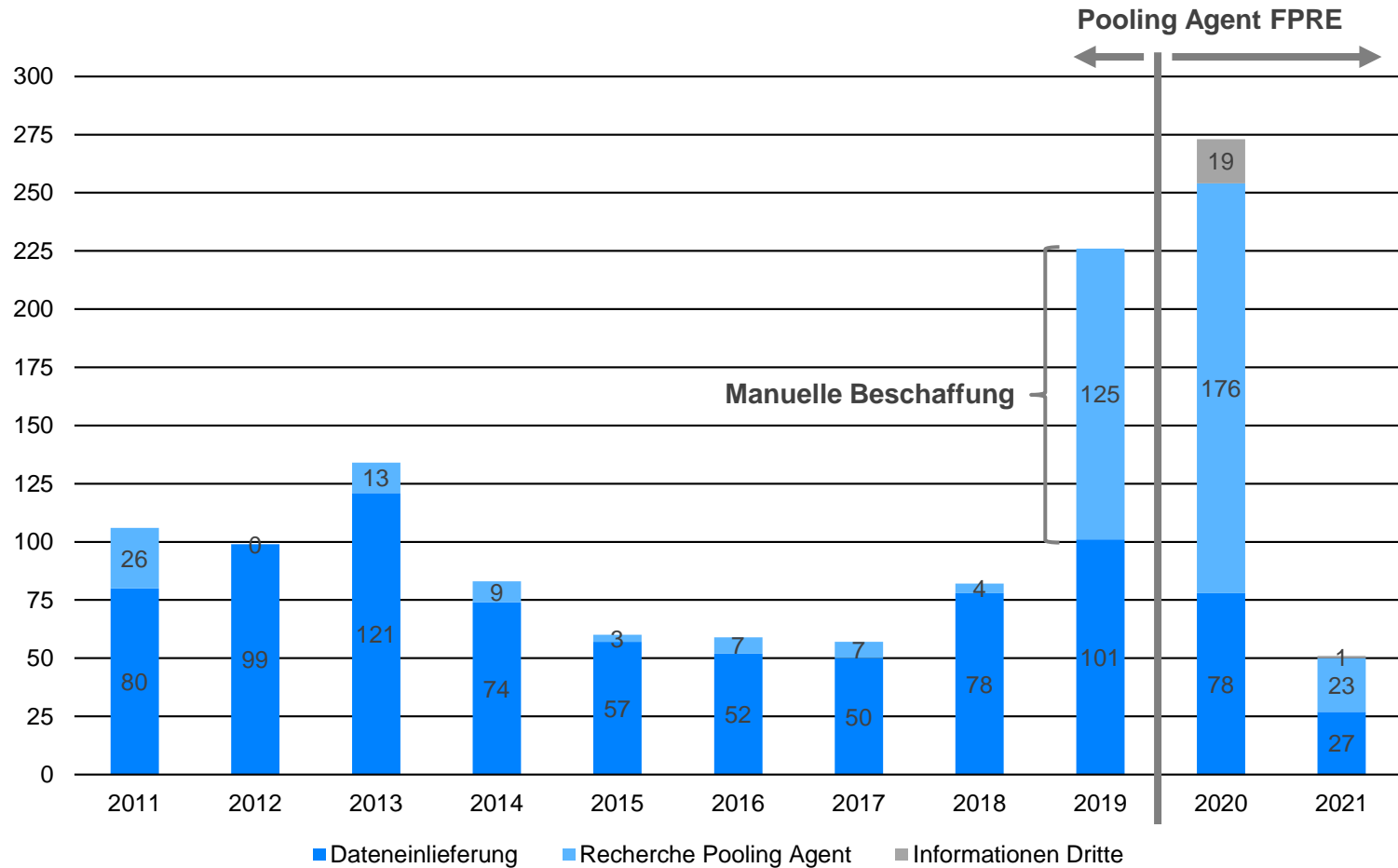
---



Fahrländer Partner AG  
Raumentwicklung  
Seebahnstrasse 89  
8003 Zürich

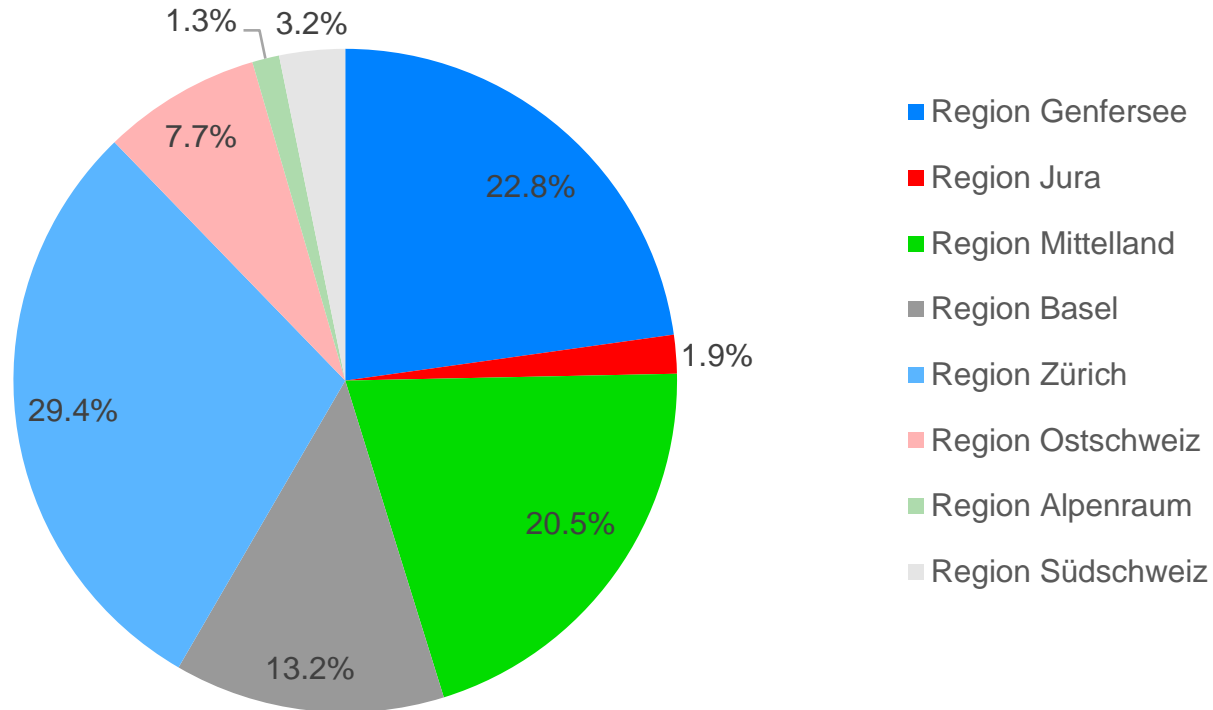
Weitere Standorte:  
Bern / Frankfurt am Main

# transactions@reida: Fallzahlen



→ Der Anstieg der Fallzahlen ist nicht marktbedingt!

# transactions@reida: Regionale Verteilung (2019-2021)



# Comparables-Service

---

## Hintergrund

- Höhere Fallzahlen ermöglicht Verwendung zusätzlicher Variablen zu Einzeltransaktionen (Datenschutz)
- Breite Abstützung ermöglicht Auswahl aussagekräftiger Comparables

## Ziel

Boxplots und Einzel-Comparables zur Plausibilisierung bzw. Einordnung von Brutto-Renditen bei Bewertungen und Transaktionen.

## Verfügbarkeit

Integration des Service bei verschiedenen Plattformen/Softwares in Vorbereitung, u.a. IMBAS von FPRE.

## Unterstützt durch



# Comparables-Service: Vergleichswertalgorithmus

---

## Input

- Adresse
- Gebäudenutzung (MFH, Bürogebäude, gemischt genutzt)
- Baujahr

## Output

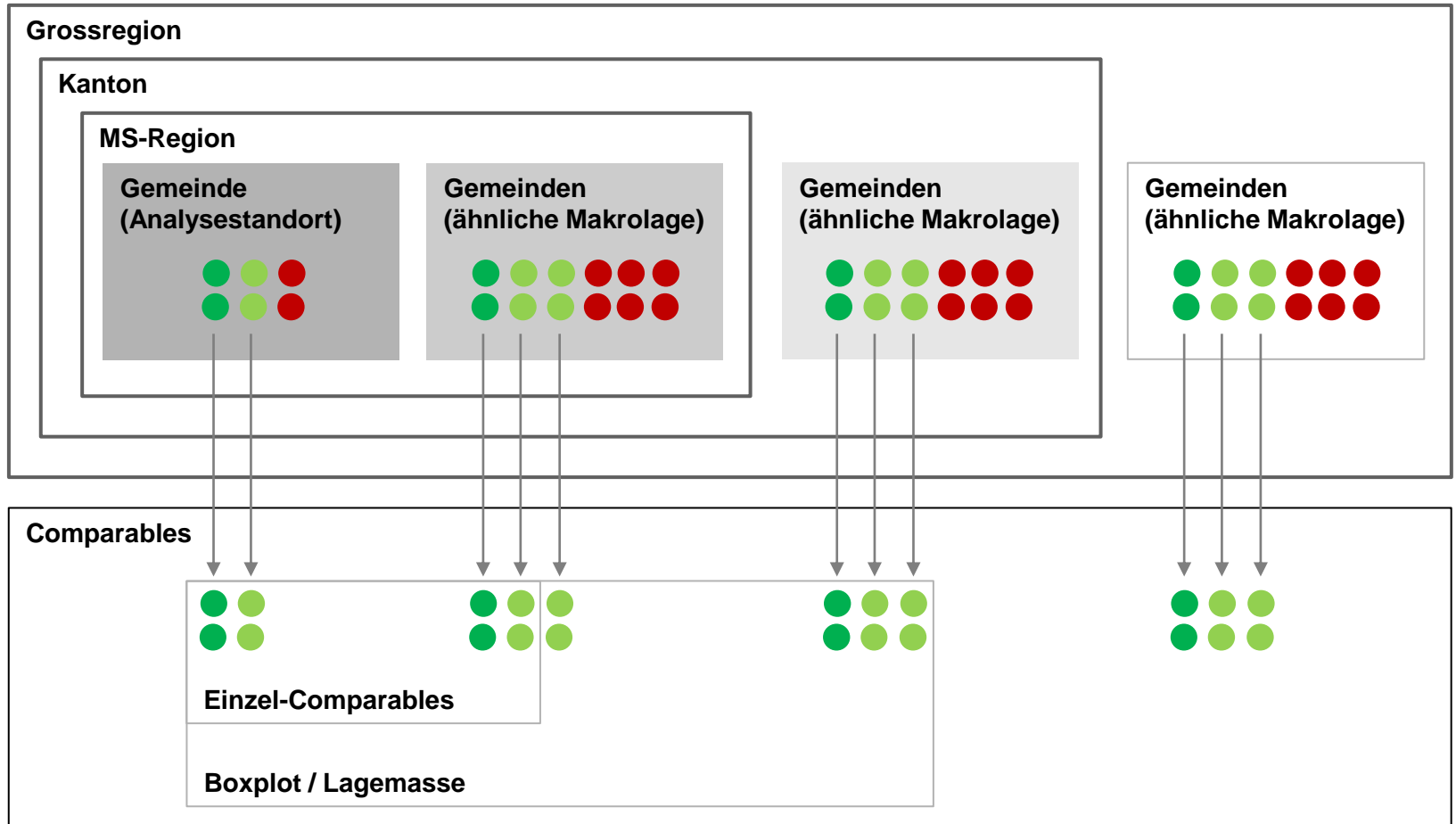
- Lagemasse für Boxplot Brutto-Renditen (Median, Quartile, Unter-/Obergrenzen)
- 10 anonymisierte Einzel-Comparables

## Algorithmus

- Iterative Suche möglichst ähnlicher Transaktionen in möglichst engem Perimeter
- Hierarchischer Selektionsprozess:
  - Gebäudenutzung muss identisch sein
  - Möglichst ähnliche Makro- und Mikro-Lageratings
  - Möglichst ähnliches Baujahr
  - Priorität: gleiche Gemeinde. Ausweitung Pooling falls Fallzahl zu gering:
    - MS-Region
    - Kanton
    - Grossregion

# Comparables-Service: Vergleichswertalgorithmus (II)

- Gleichwertige Transaktionen Mikrolage & Alter
- Ähnliche Transaktionen Mikrolage & Alter



# Comparables-Service: Anbindung mittels API

CH DE U Seebahnstrasse 89, 8003 Zürich Weiter

Adresse manuell übersteuern

Gebäudenutzung: MFH mit 11 bis 15 Wohnungen

Ursprüngliches Baujahr: 1933

Erfassung in beliebiger Software

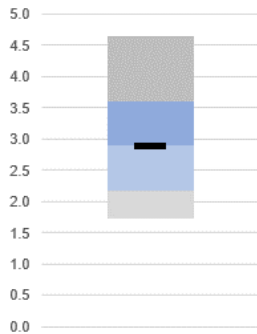


API von FPRE



Anzeige in beliebiger Software

## Brutto-Renditen: Mehrfamilienhaus



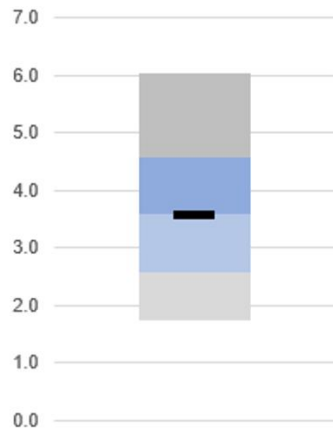
|       | Makrolage FPRE | Mikrolage FPRE | Alter Liegenschaft | Transaktionsjahr / -quartal | Brutto-Rendite |
|-------|----------------|----------------|--------------------|-----------------------------|----------------|
| TR 1  | gleichwertig   | gleichwertig   | ähnlich            | 20203                       | 3.47           |
| TR 2  | gleichwertig   | gleichwertig   | ähnlich            | 20202                       | 2.03           |
| TR 3  | gleichwertig   | gleichwertig   | deutlich älter     | 20203                       | 2.70           |
| TR 4  | gleichwertig   | gleichwertig   | deutlich älter     | 20201                       | 2.32           |
| TR 5  | gleichwertig   | ähnlich        | leicht jünger      | 20192                       | 3.65           |
| TR 6  | gleichwertig   | besser         | leicht jünger      | 20203                       | 3.14           |
| TR 7  | gleichwertig   | schlechter     | leicht jünger      | 20194                       | 2.35           |
| TR 8  | gleichwertig   | besser         | älter              | 20204                       | 2.13           |
| TR 9  | gleichwertig   | schlechter     | älter              | 20194                       | 3.89           |
| TR 10 | gleichwertig   | besser         | älter              | 20192                       | 2.86           |

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

Quelle: REIDA Transactions, Datenstand: 2021 Q1; Makro- und Mikrolagerating von FPRE.

# Comparables-Service: Beispiel Thalwil MFH

## Brutto-Renditen: Mehrfamilienhaus



|       | Makrolage<br>FPRE | Mikrolage<br>FPRE | Alter Liegenschaft | Transaktionsjahr /<br>-quartal | Brutto-Rendite |
|-------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------|----------------|
| TR 1  | gleichwertig      | gleichwertig      | leicht jünger      | 20203                          | 2.65           |
| TR 2  | ähnlich           | gleichwertig      | ähnlich            | 20202                          | 3.29           |
| TR 3  | ähnlich           | gleichwertig      | ähnlich            | 20194                          | 3.05           |
| TR 4  | ähnlich           | ähnlich           | leicht jünger      | 20203                          | 2.01           |
| TR 5  | ähnlich           | ähnlich           | deutlich jünger    | 20211                          | 4.52           |
| TR 6  | ähnlich           | ähnlich           | deutlich jünger    | 20203                          | 4.48           |
| TR 7  | ähnlich           | ähnlich           | deutlich jünger    | 20203                          | 4.53           |
| TR 8  | ähnlich           | ähnlich           | deutlich jünger    | 20202                          | 4.48           |
| TR 9  | ähnlich           | leicht schlechter | ähnlich            | 20203                          | 5.04           |
| TR 10 | ähnlich           | leicht schlechter | ähnlich            | 20202                          | 5.13           |

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

Quelle: REIDA Transactions, Datenstand: 2021Q1; Makro- und Mikrolagerating von FPRE.



# Comparables-Service: Beispiel Genf Büro

## Brutto-Renditen: Bürogebäude



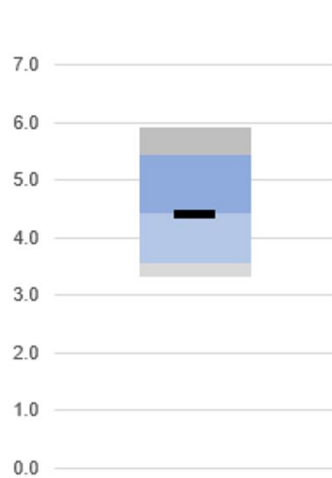
|       | Makrolage<br>FPRE | Mikrolage<br>FPRE | Alter Liegenschaft | Transaktionsjahr /<br>-quartal | Brutto-Rendite |
|-------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------|----------------|
| TR 1  | gleichwertig      | gleichwertig      | leicht jünger      | 20194                          | 2.88           |
| TR 2  | gleichwertig      | gleichwertig      | jünger             | 20194                          | 3.03           |
| TR 3  | gleichwertig      | besser            | ähnlich            | 20201                          | 3.61           |
| TR 4  | gleichwertig      | besser            | leicht älter       | 20203                          | 3.64           |
| TR 5  | gleichwertig      | besser            | jünger             | 20203                          | 2.97           |
| TR 6  | gleichwertig      | besser            | älter              | 20194                          | 2.95           |
| TR 7  | gleichwertig      | besser            | jünger             | 20194                          | 2.95           |
| TR 8  | gleichwertig      | besser            | deutlich älter     | 20204                          | 3.58           |
| TR 9  | gleichwertig      | besser            | deutlich älter     | 20204                          | 3.88           |
| TR 10 | gleichwertig      | besser            | deutlich älter     | 20194                          | 2.65           |

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

Quelle: REIDA Transactions, Datenstand: 2021Q1; Makro- und Mikrolagerating von FPRE.

# Comparables-Service: Beispiel Luzern gemischt

## Brutto-Renditen: Gemischt genutzt



|       | Makrolage<br>FPRE | Mikrolage<br>FPRE | Alter Liegenschaft | Transaktionsjahr /<br>-quartal | Brutto-Rendite |
|-------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------------------|----------------|
| TR 1  | gleichwertig      | gleichwertig      | deutlich jünger    | 20202                          | 3.49           |
| TR 2  | gleichwertig      | besser            | älter              | 20203                          | 3.43           |
| TR 3  | ähnlich           | besser            | deutlich jünger    | 20201                          | 4.58           |
| TR 4  | leicht schlechter | leicht schlechter | jünger             | 20202                          | 5.43           |
| TR 5  | schlechter        | gleichwertig      | jünger             | 20202                          | 3.61           |
| TR 6  | schlechter        | gleichwertig      | deutlich jünger    | 20202                          | 3.58           |
| TR 7  | schlechter        | leicht schlechter | deutlich jünger    | 20202                          | 3.90           |
| TR 8  | schlechter        | leicht schlechter | deutlich jünger    | 20201                          | 4.91           |
| TR 9  | schlechter        | schlechter        | deutlich jünger    | 20192                          | 5.47           |
| TR 10 | schlechter        | schlechter        | deutlich jünger    | 20192                          | 5.83           |

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

Quelle: REIDA Transactions, Datenstand: 2021 Q1; Makro- und Mikrolagerating von FPRE.

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

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