

# SWX IAZI REAL ESTATE INDEX FAMILIE – KURZINFO



**IAZI AG – CIFI SA**

Thurgauerstrasse 36

CH-8050 Zürich

T +41 43 501 06 00

F +41 43 501 06 03

info@iazi.ch

iazi.ch

Die SWX IAZI Real Estate Indizes für Schweizer Immobilien sind Laspeyres-Indizes. Sie basieren auf einem Transaktionsdatenpool. Die SWX IAZI Real Estate Indizes werden vierteljährlich publiziert.

## SWX IAZI INVESTMENT REAL ESTATE INDIZES

Der SWX IAZI Real Estate Performance Index setzt sich aus der Preisentwicklung des SWX IAZI Real Estate Price Index und der Netto Cash Flow Rendite des IAZI Swiss Property Benchmark® zusammen. Der SWX IAZI Real Estate Performance Index ist wie der Swiss Performance Index (SPI®) ein Total Return Index.

Die Performance (Total Rendite, Total Return) entspricht der Summe der Netto Cash Flows und der Wertveränderung (Kapitalgewinn/-verlust) der Immobilie am Ende des betrachteten Jahres, dividiert durch den Wert der Immobilie am Anfang des Jahres. Der Netto Cash Flow berechnet sich aus den Erträgen abzüglich aller auszahlungswirksamen Liegenschaftsaufwände (Hauswartung, Verwaltung, Werke, Versicherungen, Steuern, Unterhalt und Investitionen), d.h. ohne Berücksichtigung von Abschreibungen und Rückstellungen. Die Netto Cash Flow Rendite ergibt sich aus einer Division der Netto Cash Flows mit dem Anfangswert der Immobilien des betrachteten Jahres. Die verwendete Netto Cash Flow Rendite basiert auf dem IAZI Swiss Property Benchmark®, der Renditeliegenschaften (Direktanlagen) mit einem Marktwert von über 200 Mrd. CHF (zirka 15% Gewerbe, 20% Gemischt, 65% Wohnen) umfasst.

INVESTMENT REAL ESTATE	SI INVESTMENT TR	SI INVESTMENT PR
Valor Symbol/Number	IREALC / 3053240	IREAL / 3053239
ISIN	CH0030532409	CH0030532391
Shortname	SI Investment TR	SI Investment PR
Longname	SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index	SWX IAZI Investment Real Estate Price Index
Index type	Performance Index	Price Index
Currency	CHF	CHF
Geographical Area	CH	CH
Industry Sector	Real Estate	Real Estate
Security type	Direct Investment Properties	Direct Investment Properties
Underlying Data	Transactions made at arms length IAZI Swiss Property Benchmark®	Transactions made at arms length
Time dummies	Moving window of 19 quarterly periods	Moving window of 19 quarterly periods
Historical data	Quarterly since 31.12.1986	Quarterly since 31.12.1987
First published	31.03.1998	31.03.1998
Index calculation	Chained Laspeyres Index	Chained Laspeyres Index
Sub-Index Levels	For price component only, see SI Investment PR	ZIP & town, Community, District, Region, Canton
Sub-Index Weights	For price component only, see SI Investment PR	Market Capitalisation
Market Capitalisation	2273 Mrd CHF	2273 Mrd CHF

Der SWX IAZI Investment Real Estate Price Index basiert auf zirka 50% aller Schweizer Handänderungen von Renditeliegenschaften (Wohnen/Gemischt) zu effektiven Marktbedingungen (Freihand).

## SWX IAZI PRIVATE REAL ESTATE PRICE INDIZES

Als Grundlage für die Indexberechnung sowie für die Bewertung auch einzelner Objekte dienen IAZI anonymisierte Angaben von Banken, Versicherungen und Pensionskassen zu effektiven Handänderungen. Die Zahlen stützen sich also nicht auf in Inseraten publizierte Wunschpreise. IAZI deckt mit seinen Erhebungen rund 75 Prozent der Transaktionen von Wohneigentum in der Schweiz ab, was mehr als 30'000 Handänderungen pro Jahr entspricht.

Die Bewertung der Immobilien erfolgt nach der sogenannten hedonischen Methode, womit der Einfluss von Objekt- und Lagefaktoren auf die Marktpreise gemessen wird. So kann beispielsweise das Alter eines Gebäudes je nach Zustand und Lage einen negativen Einfluss auf den Preis der Immobilie haben. Ein tiefer Gemeindesteuersatz wiederum macht die Liegenschaft möglicherweise attraktiver und damit allerdings vielfach auch teurer.

PRIVATE REAL ESTATE	SI PRIVATE PR	SI PRIVATE HOUSE PR	SI CONDOMINIUM PR
Valor Symbol/Number	PREAL / 3053234	PHOUSE / 3053237	COND / 3053238
ISIN	CH0030532342	CH0030532375	CH0030532383
Shortname	SI Private PR	SI Private House PR	SI Condominium PR
Longname	SWX IAZI Private Real Estate Price Index	SWX IAZI Private House Price Index	SWX IAZI Condominium Price Index
Index type	Price Index	Price Index	Price Index
Currency	CHF	CHF	CHF
Geographical Area	CH	CH	CH
Industry Sector	Real Estate	Real Estate	Real Estate
Security type	Private Properties	Private Houses	Condominiums
Underlying Data	Transactions made at arms length	Transactions made at arms length	Transactions made at arms length
Time dummies	Moving window of 14 quarterly periods	Moving window of 14 quarterly periods	Moving window of 14 quarterly periods
Historical data	Annually from 1981 till 1996 Quarterly since 30.6.1996	Annually from 1981 till 1996 Quarterly since 30.6.1996	Annually from 1981 till 1996 Quarterly since 30.6.1996
First published	31.03.2007	31.03.1998	31.03.1998
Index calculation	Chained Laspeyres Index	Chained Laspeyres Index	Chained Laspeyres Index
Sub-Index Levels	- ZIP & town, Community, District, Region, Canton - Houses, Condominiums	ZIP & town, Community, District, Region, Canton	ZIP & town, Community, District, Region, Canton
Sub-Index Weights	Market Capitalisation	Market Capitalisation	Market Capitalisation
Market Capitalisation	2786 Mrd CHF	1535 Mrd CHF	1251 Mrd CHF

Der SWX IAZI Private Real Estate Price Index ist der neuste Index. Er umfasst die beiden wichtigsten Formen von privatem Wohneigentum, d.h. Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum. Die Gewichtung der Subindizes (SWX IAZI Private House Price Index und SWX IAZI Condominium Price Index) erfolgt durch die relative Marktkapitalisierung.

## FACTSHEETS

Für jeden SWX IAZI Real Estate Index ist ein detailliertes Factsheet vorhanden. Sie finden diese Factsheets unter [www.iazicifi.ch/produkt/swx-iazi-indizes](http://www.iazicifi.ch/produkt/swx-iazi-indizes).

## INFORMATIONEN

SWX IAZI Real Estate Indizes

Tel. Helpdesk +41 43 501 06 00, F +41 43 501 06 03

<http://www.iazi.ch>

E-mail: [indices@iazi.ch](mailto:indices@iazi.ch)