



Temperaturmesser für den Immobilienmarkt

Von Yves Carpy und David Fischbach

Die Immobilienmärkte geben international Grund zur Sorge. Die Messung der Preisschwankungen mittels eigenen Preisindizes ist den Regierungen wichtig. Wir diskutieren hier die Voraussetzungen und Anforderungen an einen Preisindex für die korrekte Messung der Hauspreisentwicklung. Dazu braucht es viel mehr als die Feststellung des Kaufpreises.

Die Welt war erneut Zeuge geworden, welch ein unheilvoller Einfluss von einer Negativdynamik im Immobilienmarkt ausgehen kann. Das Platzen der Immobilienpreisblasen in den USA und in mehreren europäischen Ländern hatte 2008 eine Weltwirtschaftskrise losgetreten. Vor diesem Hintergrund reichte der heutige BDP-Nationalrat Martin Landolt im März 2011 seinen parlamentarischen Vorstoss zur Schaffung eines schweizerischen Immobilienpreisindex ein.¹ Der bürgerliche Politiker begründete seine Motion damit, dass das Bundesamt für Statistik (BFS) trotz der makroökonomischen Bedeutung von Immobilienpreisen keinen Index für seine Preisstatistik produziert. Das Parlament unterstützte Landolts Vorstoss, dem Regulator zur Beobachtung dieses einflussreichen Konjunkturindikators ein möglichst objektives, neutrales Instrument zur Verfügung zu stellen.

Das BFS wurde im Herbst 2012 vom Bundesrat beauftragt, einen Immobilienpreisindex zu entwickeln und damit die Lücke in seinem bestehenden Statistikangebot zu schliessen. In der Machbarkeitsstudie, die der Bundesrat in Auftrag gegeben hatte, war das Bedürfnis nach einem offiziellen Immobilienpreisindex zuvor nachgewiesen worden. Das Projekt startete 2015 mit dem Ziel, 2018 mit einem Index für Wohneigentum in die Produktion zu gehen.

WOHNTRÄUME VERGLEICHBAR MACHEN

Der Messung der Hauspreis-Entwicklung gilt den Regulatoren rund um die Welt als wichtig.² Ihr primäres Interesse gilt den Eigenheimen, den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Mit dem andauernden Boom auf den Immobilienmärkten weckt aber auch die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser sowie für Büro- und Gewerbegebäude zunehmend das Misstrauen der Marktaufseher. Im Zentrum dieses Textbeitrages soll allerdings die Preismessung für Eigenheime stehen. Der Index ist ein ideales Instrument zum Nachzeichnen der Preisentwicklung. Er stellt die Vergleichbarkeit zweier Preisniveaus zu verschiedenen Zeitpunkten sicher.³ Die grosse Herausforderung liegt darin, dass sämtliche Immobilien einmalig sind, schon nur, weil sie – wie das Wort schon sagt – an eine bestimmte Lage gebunden sind. Es reicht nicht, die Durchschnittspreise auszurechnen und zu vergleichen. Die Häuser, die in der vorangegangenen Periode gehandelt wurden, sind auch in ihrer Gesamtmenge noch zu verschieden von jenen, die in der eben abgelaufenen Periode die Hand wechselten.

Dem Statistiker stehen verschiedene Methoden zur Verfügung. Er muss die reine Preisentwicklung von Liegenschaften über die Zeit einerseits vom Preisunterschied zwischen Häusern und Wohneigentum andererseits trennen, der auf die unterschiedlichen Qualitäten zurückzuführen ist: Um Gleiches mit Gleichem zu vergleichen, kann er erstens stratifizieren, zweitens darauf warten, dass dasselbe Haus wieder verkauft wird, drittens ein hedonisches Modell zur Qualitätsbereinigung entwickeln. Unter Stratifizieren versteht der Statistiker die Bildung möglichst homogener Untergruppen (Straten), zum Beispiel nach Grösse, Alter, Lageklasse u.a. Je mehr er die Grundgesamtheit unterteilt, desto mehr wächst allerdings die Gefahr, dass er nicht mehr für jeden Strat Beobachtungen findet. Daher wird die Stratifizierung immer wieder in Kombination mit einer der beiden anderen Methoden verwendet.

REPEAT SALES IST NICHTS FÜR KLEINE LÄNDER

In den USA stützt sich der berühmte Case-Shiller-Index auf die Preise ab, die ein und dasselbe Haus zu verschiedenen Zeitpunkten erzielte. Die Agentur Standard & Poors, die den Index herausgibt, sucht in den Datensammlungen der amerikanischen Land Registries,

1 – Motion 11.3021, Statistische Erfassung der Immobilienpreise, Martin Landolt, 1.3.2011.

2 – Michela Scatigna et al., 2014. 3 – International Labour Organization et al., 2004.

zu welchem Preis das eben verkaufte Haus das letzte Mal die Hand gewechselt hat. In einem kleinen Land, wo die Bewohner ihre Häuser oftmals ein Leben lang im Besitz halten, kommen auf diese Weise viel zu wenige Preispaare zusammen, um eine Preisentwicklung in der nötigen Periodizität herstellen zu können. Zudem bedarf es einer Institution wie jene der Land Registries, eine Art Grundbuch, in dem sich die alten Verkaufsurkunden (in den USA: Deed) wiederfinden lassen.

Den meisten Immobilienindizes liegt heute ein hedonisches Modell zugrunde. Mit dieser Qualitätsbereinigungsmethode werden die Gebäude in ihre Bausteine zerlegt, sprich in ihre Merkmale. Um eine Liegenschaft zu charakterisieren, hat man rasch einmal 100 Struktur- und Lage-Variablen beisammen: die Grösse gemessen in Zimmerzahl, Quadrat- und Kubikmeter, Baujahr und Zustand, Stockwerk und Ausbaustandard, Ausrichtung und Aussicht, Entfernung zu Arbeitsplätzen, Einkaufszentrum und Kindergarten, Lärm-Belastung, Verkehrsanbindung und Steuerbelastung und weitere mehr. Jede Eigenschaft erhält im Zuge der Regressionsrechnung einen Wert zugewiesen, der einen Teil des Kaufpreises erklärt. Vorab wird bestimmt, für welche Eigenschaften ein Eigenheimbesitzer bereit ist, einen Preis zu zahlen. Der Index vergleicht letztlich die Summe der Objekteigenschaften zu verschiedenen Zeitpunkten.

PREIS IST NICHT GLEICH PREIS

Die noch grössere Herausforderung als die Herleitung des Erklärungsmodells für den Preis sowie die Rechenarbeit für den Index ist für den Statistiker, all die benötigten Zutaten für den Index zu finden, zu sammeln und abzugleichen. Um einen Index herzustellen, benö-

tigt der Statistiker mehr als die blossen Beobachtungen von Preisen zu verschiedenen Zeitpunkten. Er muss zusätzlich eine Menge an Informationen zu den Liegenschaften einholen, die die Hand wechseln. Im Fall eines Immobilienpreisindex stellt sich das Problem allerdings noch fundamentaler: Der Statistiker muss zunächst in Erfahrung bringen, welche Häuser überhaupt in einer Periode verkauft worden sind.

Bevor die Beobachtungsperiode abgeschlossen ist, kennt der Statistiker weder die Anzahl der Liegenschaften, die die Hand gewechselt haben, noch die alten und neuen Besitzer. Die gehandelten Objekte sind in jeder Betrachtungsperiode andere, ihre Menge und Eigenschaften müssen jeweils neu erfasst werden. In der Sorge des Index-Produzenten, dass er Gleiches mit Gleichem vergleicht, stellt dieser sodann nicht nur den Objekttyp fest (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum) und seine Nutzung (selbstbewohnt, vermietet). Für die Aussagekraft des Index entscheidend ist ebenfalls, um welche Art der Transaktion und um was für einen Wert es sich beim aufgezeichneten Preis handelt. Einerseits müssen vorgezogene Erbschaften und Schenkungen in Form von Vorzugspreisen von echten Freihandtransaktionen unterschieden werden. Letztere sind solche, die von zwei unabhängigen Marktteilnehmern auf dem freien Markt ausgehandelt werden. Andererseits muss sichergestellt werden, ob es um einen Schätzwert oder um den finalen Kaufpreis handelt. Der Preis der Liegenschaft ändert sich während des Verkaufsprozesses: Der Angebotspreis im Inserat entspricht nicht der Verkehrswertschätzung der Bank, und er ist oftmals nicht identisch mit dem definitiven Kaufpreis im beglaubigten Kaufvertrag. Darüber hinaus hat das Objekt einen Steuer- und Gebäudeversicherungswert (Abbildung 1).

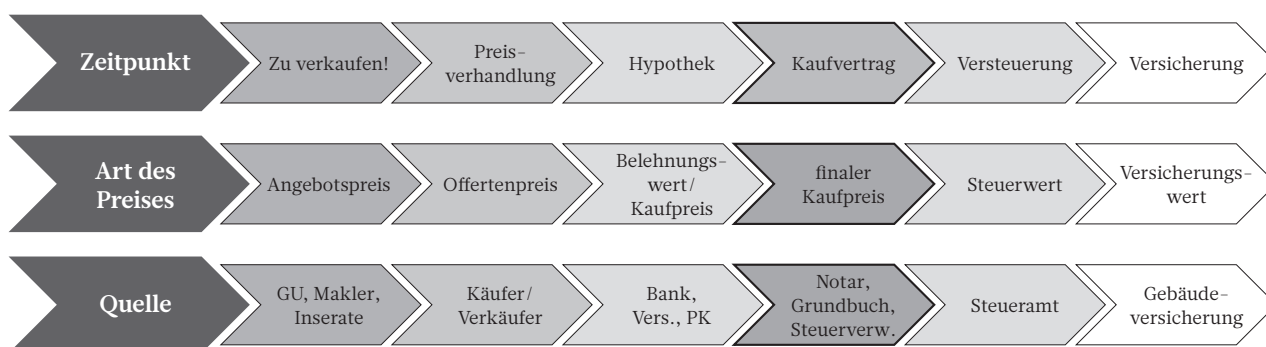


ABBILDUNG 1: Ablauf einer typischen Immobilientransaktion. Für die Erhebung muss man die möglichen Quellen kennen.



Quelle	Länder
Steuer- und Registerdaten	Dänemark, Finnland, Hong-Kong, Litauen, Niederlanden, Norwegen, Schweden, Slowenien, United Kingdom
Expertenkomitee für Immobilienbewertung	Deutschland
Notare	Frankreich, Spanien
Makler und Verbände, Forschungsinstitute und Immobilienberatungen	Belgien, Deutschland, Griechenland, Frankreich, Italien, Portugal, Slowakei
Zeitungs- und Internetinserate	Malta, Österreich, Ungarn («Origo»)
Hypothekarinstitute	Deutschland (Pfandbriefbank), Irland, United Kingdom

TABELLE 1: Datenquellen offizieller Immobilienpreisindizes einiger Länder Europas⁴.

DIE INSTITUTIONEN SIND ENTSCHEIDEND

Je nach Zweck, den der Index erfüllen soll, ist der eine oder der anderer Preis der richtige. Und die Hürde, den gewünschten Preis zu erheben, ist unterschiedlich hoch. Die Verfügbarkeit der Daten hat oftmals entscheidenden Einfluss auf die Wahl des Index-Herstellers, mit welcher Art Preis er den Index produzieren will. Er interessiert sich insbesondere dafür, ob die Daten regelmässig, in nützlicher Frist, über lange Zeit, in gleichbleibender Qualität erhoben werden können. Der Hersteller eines Immobilienpreisindex muss sich mit den gesetzlichen Rahmenbedingungen, behördlichen Vorgaben, industriellen Gepflogenheiten und mit den Marktteilnehmern vertraut machen, um die Informationen zu finden, die er benötigt (Tabelle 1).

In den **Niederlanden** zum Beispiel erstellen die Katasterämter zu Steuerzwecken alljährlich neue Schätzungen für sämtliche Immobilien. Das Zentralbüro für Statistik nutzt diesen Fundus und bestimmt aus den aktuellen Verkaufspreisen für Eigenheime unter Beizug dieser Schätzungen eine allgemeine Preisentwicklung für den holländischen Immobilienpark. Diese Annäherung an einen Repeat-Sales-Index wird SPAR-Methode genannt (Sale Price Appraisal Ratio).

In der Republik von **Slowenien** übernimmt dagegen die Steuerverwaltung seit 2013 die Funktion der zentralen Sammelstelle für die Daten rund um Eigenheimtransaktionen für das Amt für Statistik. Entsprechend wurde die Steuerverwaltung mittels eines neuen Gesetzes verpflichtet, alle Transaktionen in einer zentralen Datenbank zu speichern. Die Verkäufe von Neubauten werden direkt vom Katasteramt eingegeben. Aus den Daten berechnet das statistische Amt im Quartalsrhythmus einen Transaktionspreisindex.

EIN MAKROINDIKATOR MUSS SICH AUF DIE MARKTPREISE ABSTÜTZEN

Mit Unterstützung anderer internationaler Organisationen wie der Bank für internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) und der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit (OECD) gab das Statistical Office of the European Communities (Eurostat) ein Handbuch mit der Best Practice zur Konstruktion von Preisindizes zu Eigenheimen heraus. Eurostat empfiehlt in seinem «Handbook on Residential Property Prices Indices», ein Immobilienpreisindex, der als makroökonomischer Indikator dienen soll, müsse sich auf die finalen, tatsächlich bezahlten Kaufpreise abstützen.⁵

Die offiziellen Statistiker der Europäischen Union fordern weiter für einen Immobilienpreisindex, der für die Volkswirtschaft repräsentativ sein soll, die Preise aller Käufe zu berücksichtigen, also mit und ohne Kreditfinanzierungen. So hätten Forschungen etwa für Grossbritannien gezeigt, dass rund ein Drittel der Hauskäufe ohne Kredite nur aus dem eigenem Vermögen des Käufers finanziert wurden. Für die Statistik gewichtiger als die Gesamtmenge ist, dass sich die Arten der gekauften Objekte im Durchschnitt je nach Finanzierungsart unterscheiden. So würden vor allem im Billig- und im Luxus-Segment überdurchschnittlich oft Transaktionen ohne Kreditfinanzierungen abgewickelt.⁶

KATASTER- UND GRUNDBUCHÄMTER IM FOKUS

Konzeptuell bilden laut Eurostat Daten aus Kataster- und Grundbuchämtern (Land Registry) die beste Basis, damit der Immobilienpreisindex zum makroökonomi-

⁴ – Eurostat-Handbook, 115. ⁵ – Eurostat 2013, 107. ⁶ – Eurostat 2013, 105.

schen Indikator taugt.⁷ Es gibt keinen zentralen Marktplatz, auf dem Immobilientransaktionen beobachtet und gezählt werden könnten. Die Grundbücher sind die beste Quelle, um die Gesamtheit der Immobilientransaktionen zu erfassen. Der Handel wurde zwar vorab abgeschlossen, die Grundbücher zeichnen die Handänderungen aber immerhin nach. In der Schweiz etwa wird der Handwechsel erst durch den Eintrag ins Grundbuch rechtsgültig.⁸

Oftmals stehen der Nutzung der Grundbücher als Datenlieferanten praktische Probleme entgegen. Sie gehen auf die primäre Funktion und die Organisation der Grundbuchämter respektive Land Registries zurück: Wo sie der Steuererhebung dienen, besteht die Gefahr von systematischen Verzerrungen in der Summe der registrierten Preise. Hohe Gebühren, Stempelabgaben und Vermögenssteuern motivieren die Käuferschaft, einen tieferen als den bezahlten Preis zu deklarieren.

VERWALTUNGSREGISTER KÖNNEN VERZERRUNGEN AUFWEISEN

In **Indien** ist die Deklaration des Verkaufspreises bei der Handänderung zwar Pflicht. Dennoch greift die indische Zentralbank für ihren Immobilienpreisindex auf Daten von Maklern und Hypothekarinstituten zurück.⁹ Die Zentralbank geht davon aus, dass die den Land Registries gemeldeten Preise die Liegenschaften deutlich unterbewerten. Die Registrierung verläuft zudem schleppend und in Papierform, oftmals in regionalen Sprachen, was die zeitnahe Erfassung zusätzlich erschwert.

So besitzt Indien zwar einen lebhaften Immobilienmarkt mit grosser Bedeutung für die Volkswirtschaft und die Privathaushalte. Zugleich kämpft das Land aber mit einem Mangel an Transparenz und zugänglichen Preisinformationen. Der von der Zentralbank 2007 herausgegebene National Housing Bank's RESIDEX Index konzentrierte sich zunächst auf die Metropolen Bangalore, Bhopal, Delhi, Kolkata und Mumbai ab und wird auf alle Millionenstädte Indiens ausgeweitet.¹⁰

DIE GRENZEN DER AKTUALITÄT

In **Grossbritannien** werden zwei offizielle Preisindizes publiziert. Einer wird von der Federal Housing Finance Agency herausgegeben und basiert auf Schätzwerten von Hypothekarinstituten. Der andere wird monatlich auf der Basis von Anmeldungen an das Land Re-

gistry veröffentlicht. Neben der Adresse erfasst das Register nur eine sehr beschränkte Anzahl Merkmale über den Typ des Eigenheims. Damit lässt sich kein hedonisches Modell zur Qualitätsbereinigung berechnen. Das britische Land Registry behilft sich für die Qualitätskontrolle mit einer weiteren Abwandlung der Repeat-Sales-Methode. Es zeichnet die Durchschnittspreise gleichgearteter Objekte nach.¹¹

Der grosse Vorteil des Land-Registry-Index, seine Aktualität, hat auch eine Schattenseite: So veröffentlicht das Register seinen Index zwar monatlich. Oftmals werden die Transaktionen aber erst mit grosser Verzögerung angemeldet. Zudem verlangt die Repeat-Sales-Methode nach einer laufenden Revision des Index. Dies verunmöglicht eine Einbindung in andere makroökonomische Indizes, die zur Indexierung von Löhnen oder Mieten verwendet werden, wie zum Beispiel der Landesindex für Konsumentenpreise in der Schweiz.

OFFIZIELLE DATENQUELLEN MIT SIGNALWIRKUNG

Die Rolle des Datenlieferanten für einen offiziellen Preisindex ist oftmals mit Prestige verbunden. Nur wichtige Institutionen schaffen es, eine repräsentative Datensammlung zu unterhalten. So greift das nationale Statistikinstitut in **Frankreich** (Insee) für seinen Quartalsindex für Eigenheimpreise seit Ende der 1990er-Jahre auf die Datenbanken von zwei Notarenverbänden zurück. Damit deckt die Statistik rund 70 Prozent aller Transaktionen in Frankreich ab.¹² Die Initiative wurde damals vonseiten der Notare ergriffen. Zuvor gab es nur Indizes für Paris. Der Name «L'indice Notaires-Insee des prix des logements anciens» markiert zugleich den Status, die die Notare in der französischen Wirtschaft geniessen. Auch das **spanische** Instituto Nacional de Estadística stützt sich für ihren Preisindex für Wohneigentum auf die Datenbank des Dachverbands der spanischen Notare ab (Consejo General del Notariado).

Das Statistische Bundesamt in **Deutschland** (Destatis) bezieht seine Daten von den 1960 vom deutschen Staat ins Leben gerufenen Gutachterausschüssen. Diese im Land verteilten Kollegialgremien von Immobiliensachverständigen unterhalten im staatlichen Auftrag Kaufpreissammlungen. Zu diesem Zweck erhalten die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse Kopien aller in ihrem Zuständigkeitsbereich abgeschlossenen Immobilienkaufverträge von den Notaren.

⁷ – Eurostat 2013, 107. ⁸ – Art. 656 Abs. 1 ZGB. ⁹ – Eurostat 2013, 128 f. ¹⁰ – www.nhb.org.in/Residex/About_Residex.php.

¹¹ – Eurostat 2013, 67 Fn. 5, und 117. ¹² – Insee: Les indices notaires-Insee de prix des logements anciens (note méthodologique 2015).



DATENERHEBUNG VOLLER TÜCKEN

Nicht immer glückt die Erschliessung neuer Quellen durch eine offizielle Statistik auf Anhieb: Destatis hatte auf ein Marktbedürfnis reagiert. Die bestehenden Indizes privater Anbieter hatten ein uneinheitliches Bild des deutschen Immobilienmarktes gezeichnet, ohne dass ihr Auseinanderdriften erklärbar war. Trotz des Datenreichtums der Gutachterausschüsse hat sich der Immobilienpreisindex des deutschen Statistikamtes bis heute nicht als wichtigster Landesindex durchgesetzt.

Die deutsche Bundesbank vertraut weiterhin auf den Bulwiengesa-Index¹³. In diesem Index analysiert das gleichnamige Beratungsunternehmen die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland auf Basis von 50 westdeutschen Städten seit 1975 und von 125 deutschen Städten seit 1990. Das deutsche Statistikamt besetzt seinen Index derzeit nach. Dem Amt gelang es bis heute, die Daten aus 11 (von total 16) Bundesländern bis ins Jahr 2000 zurück zu vereinen. Der Index leidet weiter unter einer zeitlichen Verzögerung von 9 Monaten.¹⁴

DIE SCHWEIZ UND DIE BANKEN

In der **Schweiz** stehen die Hypothekarkreditinstitute als Datenquellen für Immobilienpreise im Fokus der Index-Produzenten. Die Versicherungen und Pensionskassen sind gemessen am Gesamtkreditvolumen kleine Marktteilnehmer. Sie machen den Banken aber im gegenwärtigen Nullzinsumfeld zunehmend Marktanteile streitig. Die Institute sind für die Hersteller von Immobilien-Statistiken besonders interessant, weil sie für die Bewertung der von ihnen mitfinanzierten Immobilien Dutzende Objektmerkmale sammeln und diese zeitnah und gut gepflegt ausliefern können. Ihre Angaben zu Standard, Zustand und Lage der Objekte kann als verlässlich angenommen werden, weil das Geschäft und somit auch die Qualität der Daten durch interne und externe Revisoren sowie auch durch den staatlichen Regulator überwacht werden.

Durch die Hypothekarinstitute lässt sich auch ein hoher Anteil aller Transaktionen erfassen. Es darf davon ausgegangen werden, dass die weitaus meisten Hausbesitzer in der Schweiz zur Finanzierung ihres Eigenheims einen Kredit aufnehmen. Sie haben steuerliche Anreize, eine Hypothek abzuschliessen, darüber hinaus ist das Preisniveau im internationalen Vergleich hoch und das Zinsniveau tief – Eigenschaften, die sich im letzten Jahr-

zehnt noch verstärkt haben. Das Hypothekarkreditvolumen stieg in der Schweiz bis Ende 2015 auf 936 Milliarden Franken und übersteigt damit das BIP um rund die Hälfte.¹⁵ Wie hoch der Anteil der bankfinanzierten Eigenheimtransaktionen tatsächlich ist, kann jedoch nur bestimmt werden, wenn die Anzahl Transaktionen mit denen der Grundbücher abgeglichen würde.

HORT DER RECHTSSTAATLICHKEIT

Die Grundbücher in der Schweiz wären aufgrund ihrer institutionellen Bedeutung so prädestiniert wie kein anderes Verwaltungsregister, um als Basis für eine offizielle Immobilienstatistik des Bundes zu dienen. Und in einigen Kantonen (Basel, Tessin, Zürich) stellen die kantonalen Statistikämter sehr wohl auf der Basis von Grundbuchdaten Statistiken her. Dies geschieht jedoch nicht flächendeckend für die Schweiz, und die kantonalen Statistiken beschränken sich auf die Publikation von Durchschnittspreisen sowie Anzahl und Volumen der Transaktionen.

Die Grundbücher sind hierzulande Garanten für den Grundbesitz und für die Rechtsstaatlichkeit schlechthin. Letztlich garantiert der Staat für allen finanziellen Schaden, der aufgrund eines allfälligen Fehlers im Grundbuch entsteht.¹⁶ Dies etwa im Gegensatz zum Land Registry in den USA, wo sich Banken mit sogenannten «Title Insurances» gegen Verluste im Zusammenhang mit lückenhaften Registern und Kaufverträgen versichern. Weil die Schweizer Banken die Hypotheken in der Regel in dem Moment freigeben, wenn das Grundbuch den Schuldbrief ausstellt, darf im Allgemeinen von einer geringen Verzögerung bei der Anmeldung der Transaktionen ausgegangen werden.

ABBILD DES IST-ZUSTANDES

Dennoch werden die Grundbücher in der Schweiz noch nicht als Datenquelle für einen Immobilienpreisindex genutzt. In jedem Kanton sind die Strukturen unterschiedlich. Eine weitere Hürde für die Datenerhebung ist die Organisation der Grundbücher. Ihre Kernaufgabe besteht darin, den Ist-Zustand abzubilden: Die Grundbücher müssen verbindlich darüber Auskunft geben, wem aktuell was gehört. Sie teilen sich auf in Hauptbuch, Tagebuch und Belege mit je unterschiedlichen Zugriffsberechtigungen.

¹³ – Bulwiengesa-Immobilienindex 1975 bis 2014, 2015. ¹⁴ – Jens Dechent et al, 2012.

¹⁵ – Schweizerische Nationalbank: Monatliche Bankenstatistik, 31.12.2015. ¹⁶ – Art. 955 Abs. 1–3 ZGB.

-
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Mietpreisstatistik (MPI): Teilindex des Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) und darin das grösste Gewicht. • Haushaltsbudgeterhebung: Ausgaben der Privathaushalte für Wohnen und Energie (Mietzins, Hypothekarzinsen, Ausgaben für Zweitwohnungen usw.). • Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR): jährliche Schätzung der Bauinvestitionen in Hoch- und Tiefbau und Bauwerkkategorien. Der nicht finanzielle Nettokapitalstock misst u.a. den Wert aller Hoch- und Tiefbauten in der Schweiz. • Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS): Informationen zu Bestand und Struktur des Gebäude- und Wohnungsparks der Schweiz, Auskunft über Mietpreise und Wohneigentumsquote. • Statistik der Bevölkerung und Haushalte (STATPOP): Erlaubt in Kombination mit GWS Aussagen über die Wohnverhältnisse der Schweizer Bevölkerung (Wohn- und Belegungsdichte, Fläche pro Bewohner usw.). • Eidg. Gebäude- und Wohnregister (GWR): Grunddaten zu Gebäuden und Wohnungen. Das GWR wird laufend von den Baubehörden der Gemeinden aktualisiert. In Verbindung mit der amtlichen Vermessung bildet es das Gebäudeadressverzeichnis und ist Teil der Geobasisdaten gemäss Bundesrecht. • Arealstatistik: Zustand und Veränderung der Bodennutzung und -bedeckung (Siedlungs-, Verkehrs-, Landwirtschaftsflächen u.a.). | <ul style="list-style-type: none"> • Baupreisstatistik (BAP): Entwicklung der Marktpreise für verschiedene Bauwerksarten im Hoch- und Tiefbau. Durchschnittliche Referenzwerte für verschiedene Bauelemente (verbaut). • Produzentenpreisindex (PPI): Preisentwicklung bei Baumaterialien (ab Fabrik) sowie ausgewählten Dienstleistungen (Bautransporte, Architektur- und Ingenieurbüros). • Wirtschaftsstruktur und Analyse: branchenspezifische Auswertungen zu Anzahl Unternehmen und Arbeitsstätten in der Bauwirtschaft, Anzahl Beschäftigte der Baubranche, Standort der Arbeitsstätten. • Bau- und Wohnbaustatistik: tatsächliche Ausgaben des Baugewerbes im Berichtsjahr sowie über geplante Investitionen für das folgende Jahr. Die vierteljährliche Wohnbaustatistik umfasst neu erstellte und im Bau befindliche Wohnungen sowie erteilte Baubewilligungen. Leerwohnungsbestand: Jedes Jahr publiziert das BFS zudem die Zahl der leer stehenden Wohnungen. • Wertschöpfungsstatistik: Branchenspezifische Auswertungen der Buchhaltungsergebnisse etwa für das Baugewerbe (Umsatz, Waren und Materialumsatz, Personalkosten usw.). • Produktions-, Auftrags- und Umsatzstatistik: vierteljährliche, saisonbereinigte und nicht saisonbereinigte Veränderungsraten für den Hoch- und Tiefbau und das sonstige Baugewerbe. |
|---|---|
-

TABELLE 2: Die offiziellen Statistiken rund um den Immobiliensektor; Quelle: www.statistik.ch.

Die Anmeldung des Handwechsels, an dem der Index-Bauer interessiert ist, wird im Tagebuch aufgenommen. Der Kaufvertrag mit dem Preis wird als Beleg archiviert. Was über die Typisierung von Einfamilienhaus oder Stockwerkeigentum hinausgeht, findet an Gebäudeeigenschaften keine Aufnahme in die Grundbücher. Allein aus Grundbuchdaten lässt sich daher kein qualitätsbereinigter Index bauen.

DIE MEISTEN LÄNDER BESITZEN OFFIZIELLE IMMO-INDIZES

Das BFS verfügt bereits über eine Vielzahl von Daten zu Bautätigkeit und Bauinvestitionen, Struktur und Entwicklung der Baubranche, zu Wohnverhältnissen und Entwicklung des Wohnungsbestandes, zu Bau- und Baumaterialienpreisentwicklung (Tabelle 2). Der Handel mit Immobilien, bei denen Gebäude einschliesslich des Grundstücks als Paket veräussert wird, bildet jedoch einen Markt mit eigenen Gesetzen. Ein Preisindex für diesen Markt fehlt bisher im BFS-Angebot. Diese Lücke im Statistik-Portfolio des BFS macht sich auch auf internationaler Ebene bemerkbar.

Anders als die allermeisten Länder Europas verfügt die Schweiz noch über keinen offiziellen Immobilienpreisindex. Um die Preisentwicklung auf dem Schweizer Immobilienmarkt nachzuzeichnen, greifen etwa

die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit (OECD) oder die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) für ihre internationalen Vergleichsstudien auf den Angebotspreisindex von SNB/Wüest & Partner zurück. Die BIZ deckt mit ihren Statistiken 55 Länder ab: Neben der Schweiz sind einzig Malta, Mazedonien und die Slowakei nur mit einem Angebotspreisindex vertreten.¹⁷

VOLKSWIRTSCHAFTLICHER INDIKATOR FÜR DIE SCHWEIZ

Den SNB-Index erstellt die Beratungsfirma Wüest & Partner seit 1996 im Auftrag der Schweizer Nationalbank aus den Preisen in den Inseraten, die in Zeitungen und im Internet publiziert werden. Der Vorteil für die SNB liegt zum Ersten in der bankenneutralen Quelle und zum Zweiten in der historischen Zeitreihe. Der Index reicht bis 1970 zurück. Das BFS wird seinem künftigen Immobilienpreisindex eine volkswirtschaftliche Prägung geben. Er soll Konjunkturindikator sein und die Vermögensentwicklung der privaten Haushalte messen.

¹⁷ – Michela Scatigna et al., 2014.



Mit der Schaffung eines Schweizer Transaktionspreisindex für Wohneigentum stellt das BFS auch langfristig die Vergleichbarkeit der Immobilienpreisentwicklung im In- und Ausland sicher. Nicht zuletzt ist die Abdeckung des Wohneigentums durch einen eigenen Preisindex auch eine Eurostat-Vorgabe im Rahmen des Harmonisierten Konsumentenpreisindex, den es veröffentlicht.

FAZIT

Wie der ideale Immobilienpreisindex für ein Land aussehen muss, ist abhängig vom Nutzen, den er generieren soll, noch mehr aber von den institutionellen Bedingungen, die der Index-Produzent vorfindet. Entsprechend unterscheiden sich die Immobilienpreisindizes von Land zu Land. Ihre Aussagekraft variiert und ihre Vergleichbarkeit ist limitiert, je nach geografischer Abdeckung und Art des berücksichtigten Wohneigentums (Einfamilienhäuser, Stockwerkeigentum, Neubauten, ältere Liegenschaften) und je nachdem, welche Methodik zur Qualitätsbereinigung angewandt wurde. Im Ländervergleich fällt die Schweiz damit auf, dass sie im Unterschied zu den meisten anderen entwickelten Ländern über keinen offiziellen Immobilienpreisindex verfügt.

Das BFS wird bis 2018 einen Freihandtransaktionspreisindex für Wohneigentum in der Schweiz entwickeln. Der offizielle Schweizer Immobilienpreisindex soll die internationalen Standards erfüllen. Das BFS will die Zentrumslastigkeit vermeiden und die Landregionen gebührend mitberücksichtigen. Sämtliche bisher in der Schweiz hergestellten Transaktionspreisindizes, die Aussagen zum nationalen Immobilienmarkt machen, beruhen auf Daten von Hypothekarinstitutionen als Datenquelle. Für seine Datenerhebung prüft das BFS, sowohl Daten bei den Banken wie auch bei den Grundbüchern zu erheben. Es will nach Möglichkeit kontrollieren, wie sich die Menge der kreditfinanzierten Transaktionen von der Gesamtmenge der gehandelten Objekte inklusive jener Transaktionen unterscheidet, die allein aus Eigenmitteln bezahlt wurden. Der künftige BFS-Index soll nicht nur die Politiker und Ökonomen, sondern auch alle Hausbesitzer über die aktuelle Marktentwicklung orientieren.

ARGE EPFL, ECONABILITY, HEG: Machbarkeitsstudie für die statistische Erfassung der Immobilienpreise, 2012.

BULWIENGESA-IMMOBILIENINDEX 1975-2014: Wohnen und Gewerbe – Miete und Preise – 125 deutsche Städte. www.bulwiengesa.de: München, 2015.

STATISTICAL OFFICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES (EUROSTAT): Handbook on Residential Property Prices Indices (RPPIs), 2013.

DECHENT, JENS/RITZHEIM, STEFAN: Preisindizes für Wohnimmobilien. In: Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Wirtschaft und Statistik, Oktober 2012.

INSEE: Les indices notaires-Insee de prix des logements anciens. Note méthodologique, 2015.

INTERNATIONAL LABOUR ORGANIZATION (ILO), INTERNATIONAL MONETARY FUND (IMF), ORGANISATION FOR ECONOMIC CO-OPERATION AND DEVELOPMENT (OECD), STATISTICAL OFFICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES (EUROSTAT), UNITED NATIONS ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE (UNECE), THE WORLD BANK (HERAUSGEBER):

Consumer Price Index Manual: Theory and Practice. Genf, International Labour Office, 2004.

LANDOLT, MARTIN: Motion 11.3021, Statistische Erfassung der Immobilienpreise, 1.3.2011.

SCHWEIZERISCHES ZIVILGESETZBUCH vom 10. Dezember 1907 (Stand am 1. Januar 2013).

SCATIGNA, MICHELA/SZEMERE, ROBERT/TSATSARONIS, KOSTAS: Residential property price statistics across the globe. In: BIS Quarterly Review, September 2014.

Die Autoren**YVES CARPY**

verstärkt seit März 2015 das Team, das beim Bundesamt für Statistik (BFS) bis 2018 einen offiziellen schweizerischen Immobilienpreisindex aufbaut und einführt. Er hat einige Jahre im Risikomanagement Kapitalanlagen der Mobiliar Versicherung gearbeitet und ein Ergänzungsstudium mit Schwerpunkt Real Estate Finance an den Universitäten Basel, Bern und St. Gallen absolviert. Der studierte Volkswirtschaftler arbeitete zuvor fast zwei Jahrzehnte als Wirtschafts- und Finanzjournalist bei verschiedenen Wochen- und Tageszeitungen.

**DAVID FISCHBACH**

ist seit Januar 2015 vom Bundesamt für Statistik (BFS) als Projektleiter mit dem Aufbau und der Einführung eines offiziellen schweizerischen Immobilienpreisindex betraut. Ende der 1990er-Jahre war er beim BFS bereits an der Einführung des schweizerischen Baupreisindex beteiligt. Der Volkswirtschaftler ist im Besitz eines Mastertitels in Wirtschaftswissenschaften der Universität Zürich. Zwischen den beiden Statistikprojekten hat er sich lange für die Innovationsförderung sowie den Wissens- und Technologietransfer im Tessin engagiert.