



# Der neue Wohnimmobilienpreisindex

## Die Revisionen 2020 der Preisstatistiken

*Pressekonferenz 26. November 2020*



# Die Bedeutung der Preisstatistiken und ihre Verwendung





# Ein neuer Preisindex für Wohneigentum vervollständigt die Familie der bestehenden offiziellen Indizes

- Vierteljährliche Preisentwicklung
- Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)
- geschichtet nach der Typologie "Städtisch-Intermediär-Ländlich".
- Veröffentlicht etwa 45 Tage nach der Referenzperiode



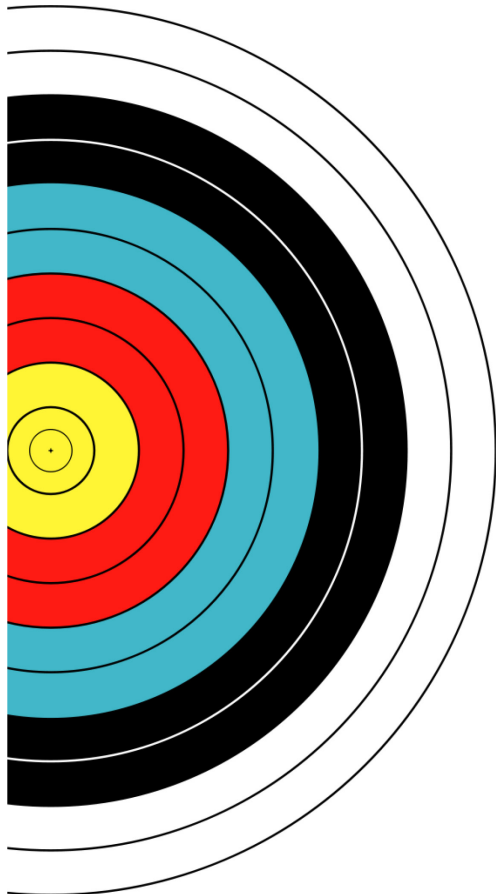
## Ursprung des Projekts

März 2011	Motion Landolt: Statistische Erfassung von Immobilienpreisen
Jan. 2012	Kommission WBK-SR: Bericht, Postulat
Juni 2012	Machbarkeitsstudie
Nov. 2012	Bundesratsbeschluss, Auftrag an das BFS
Jan. 2015	Projektstart, Priorität von Bundesrat und BFS





# Welchen Zweck hat ein offizieller Preisindex für Wohnimmobilien?

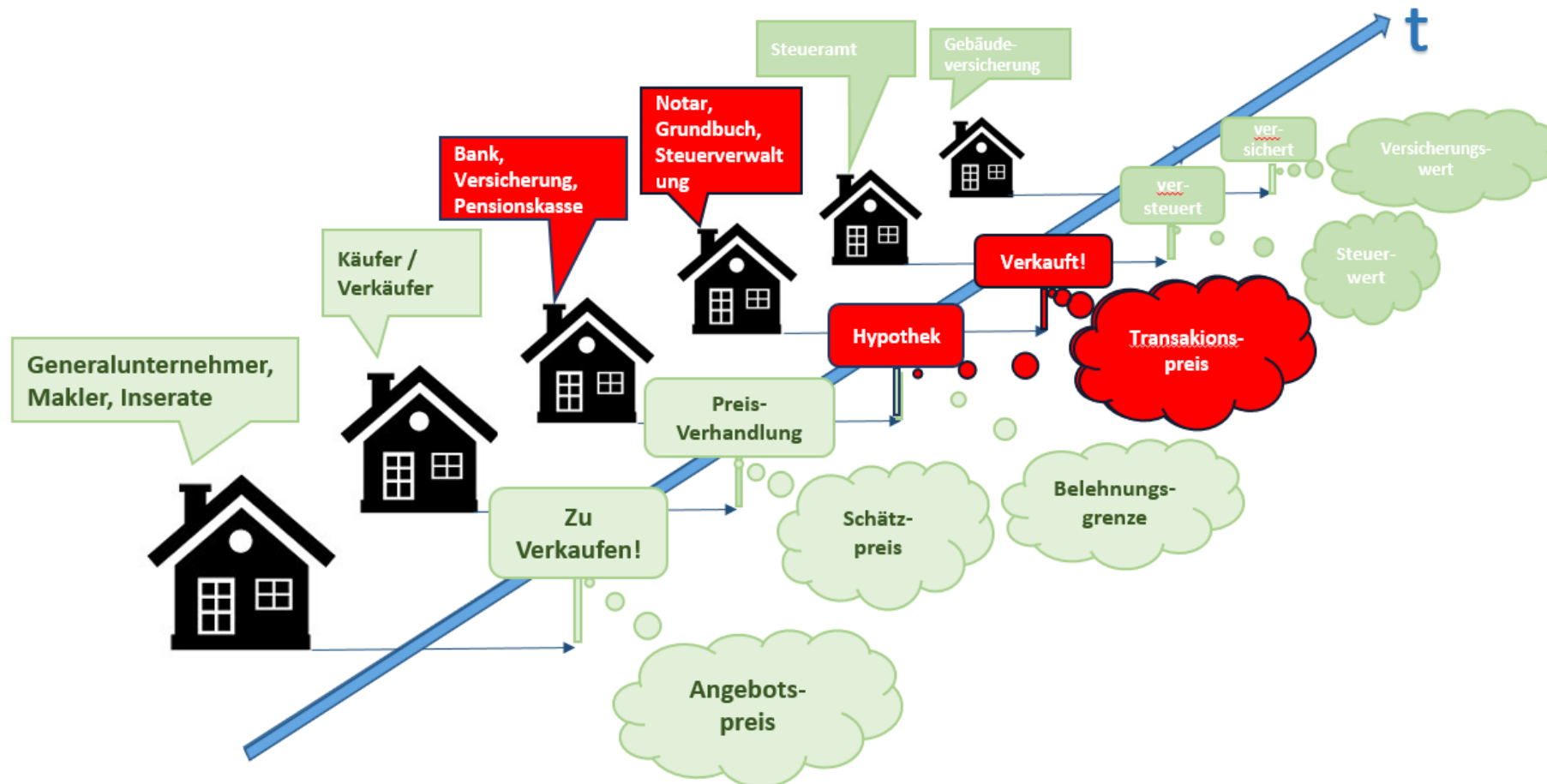


- ← Konjunkturelle Indikator
  - ← Überwachung der Stabilität der Finanzmärkte
  - ← Geldpolitik
    - ← Grundlage für Entscheidungen
  - ← Analyse und Forschung
- ← Indexierungen
- ← Verwendung in der amtlichen Statistik
- ← Internationale Vergleiche



# Unser Fokus: Die Entwicklung der Transaktionspreise

Die verschiedenen Preise im Verlauf einer Immobilien-Transaktion





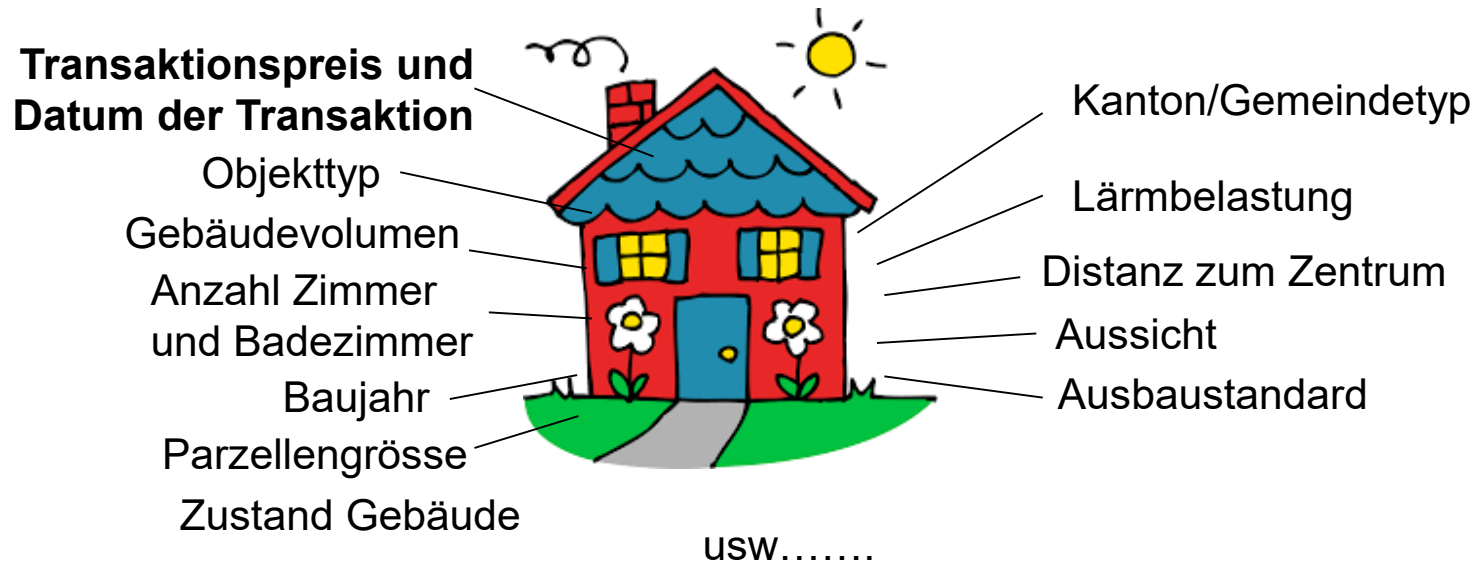
# Datenquelle

- Die 26 grössten und aktivsten Hypothekarinstitute der Schweiz liefern uns vierteljährlich Daten
- Ungefähr 80.000 Transaktionen, die zwischen 2017 und 2019 gesammelt wurden: Grundlage für die Modellierung
- Im Jahr 2020 wurden durchschnittlich 7.000 Transaktionen pro Quartal zur Messung der Preisentwicklung herangezogen.
- Vollelektronische Erhebung, begrenzte Belastung



# Die verwendeten Variablen

- Preis – und Transaktionsdatum, Nutzung
- Strukturelle und Lage-Variablen (Makro und Mikro)





# Anpassung von Qualitätsunterschieden zwischen Immobilienobjekten

Im 2. Quartal 2020 wird  
dieses Haus A verkauft



Preis A : 650'000.-  
5 Zimmer, 160 m<sup>2</sup>, 1  
Badezimmer, Baujahr  
1960.

Im 3. Quartal 2020 wird  
dieses Haus B verkauft

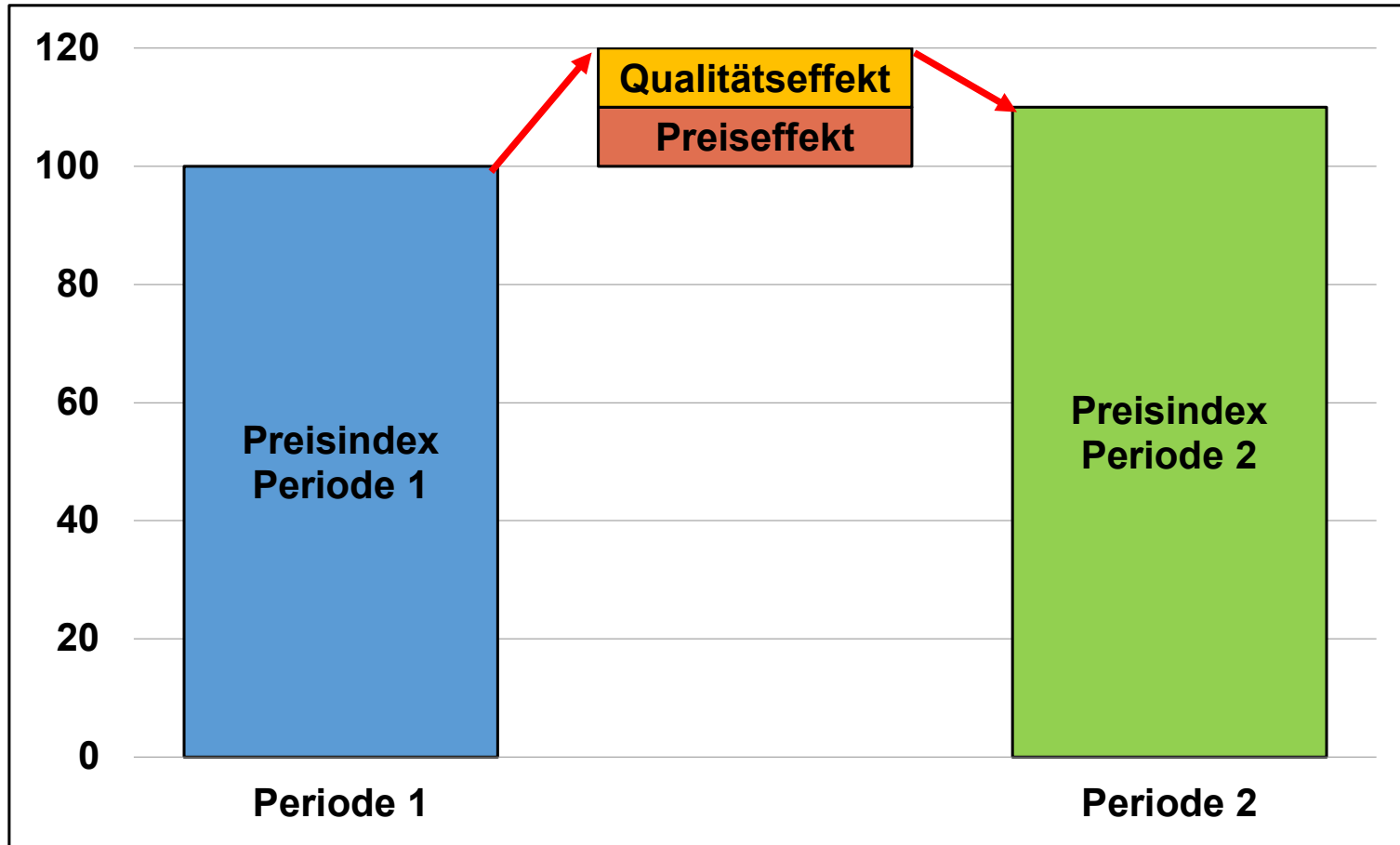


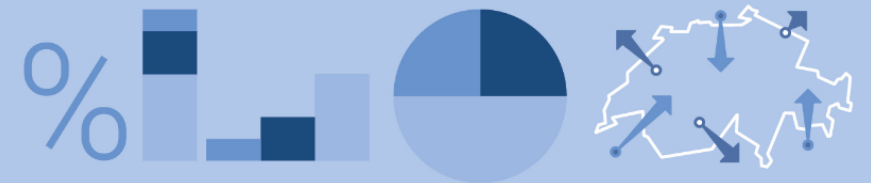
Preis B: 950'000.-  
6 Zimmer, 180 m<sup>2</sup>, 3  
Badezimmer, Baujahr 2015

Objekt nicht  
vergleichbar



# Eine qualitative Korrektur ist notwendig





# Wie kann dieser Qualitätseffekt berechnet werden?

## Verwendung eines hedonischen Modells

$$\ln(y_i) = \alpha + \beta_1 X_{1,i} + \beta_2 X_{2,i} + \varepsilon_i$$

	Haus A	Haus B
Tatsächlicher Transaktionspreis	650'000.-	950'000.-
Durch das hedonische Modell geschätzter Preis	635'000.-	915'000.-

«Brutto»-Preisindex = 146.2

Qualitätsindex zu konstanten Preisen = 144.1

«Reiner» Preisindex =  $146.2 / 144.1 = 101.5$



## Resultate 2019 und 2020

### Veränderungsraten gegenüber dem Vorquartal

	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020
<b>Total Wohnimmobilien</b>	<b>0.5%</b>	<b>0.1%</b>	<b>1.8%</b>	<b>-0.8%</b>	<b>1.4%</b>	<b>0.2%</b>
Einfamilienhäuser	1.2%	0.4%	1.4%	-0.5%	1.1%	1.1%
Eigentumwohnungen	-0.1%	-0.1%	2.1%	-0.9%	1.6%	-0.6%

### Veränderungsraten gegenüber dem gleichen Quartal im Vorjahr

	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020
<b>Total Wohnimmobilien</b>			
Einfamilienhäuser	<b>1.7%</b>	<b>2.5%</b>	<b>2.6%</b>
Eigentumwohnungen	2.5%	2.4%	3.1%
	0.9%	2.6%	2.1%





# Dokumentation und detaillierte Resultate auf [www.IMPI.bfs.admin.ch](http://www.IMPI.bfs.admin.ch)



## Medienmitteilung

Sperrfrist: 26.11.2020, 9.30 Uhr

### 05 Preise

Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex im 3. Quartal 2020

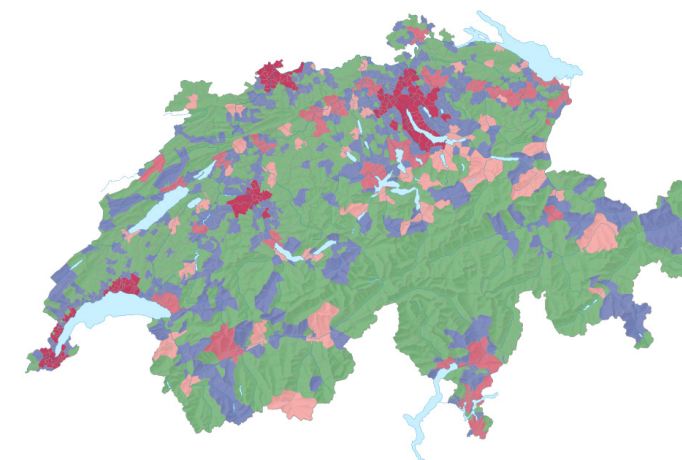
## Die Preise von Wohneigentum stiegen im 3. Quartal um 0.2%

Mit dem 3. Quartal 2020 publiziert das Bundesamt für Statistik (BFS) erstmals Zahlen für den Schweizerischen Wohnimmobilienpreisindex IMPI (siehe Kasten). Dieser neue Index stieg im 3.



### Indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel (4<sup>e</sup> trimestre 2019 = 100)

Bases méthodologiques



### Valeurs de l'indice, 1er trim. 2019 – 3e trim. 2020

#### Indice suisse des prix de l'immobilier résidentiel, IMPI

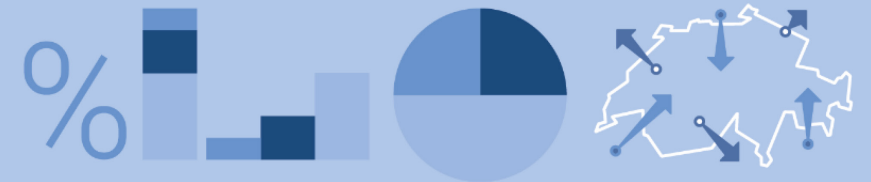
	1er trim. 2019	2e trim. 2019	3e trim. 2019	4e trim. 2019	1er trim. 2020	2e trim. 2020	3e trim. 2020	T 2
Indice total et sous-indices (Base: 4e trim. 2019 = 100)								
Total	97.6275	98.1359	98.2721	100.0000	99.2443	100.5969	100.8153	
Type de communes 1	95.5862	97.7431	96.9946	100.0000	98.8529	100.5790	101.3617	
Type de communes 2	98.1265	98.7230	100.4299	100.0000	99.2775	100.9930	101.3003	
Type de communes 3	97.7382	99.1979	98.0723	100.0000	98.3349	99.8903	100.5148	
Type de communes 4	99.6204	98.3610	98.7129	100.0000	100.0419	100.9818	99.9516	
Type de communes 5	97.7453	97.1926	97.5324	100.0000	99.1842	99.8957	100.7590	
MI	97.0706	98.2087	98.5735	100.0000	99.4514	100.5419	101.6683	
Type de communes 1	95.2869	98.1344	97.4219	100.0000	100.4320	100.5612	103.2119	
Type de communes 2	97.1590	98.2974	100.4693	100.0000	99.1559	100.3563	101.5260	
Type de communes 3	98.2222	98.2222	98.2222	100.0000	99.3522	100.2122	100.2222	



# Projekt Datenerhebung aus Grundbüchern im Gange



Mittelfristiges Ziel: Ermittlung der Zahl der  
Immobilientransaktionen in der Schweiz.



# Die Revisionen 2020 der Preisstatistiken

## Aktualisierung des Warenkorbs des Landesindexes der Konsumentenpreise

### Neu im Warenkorb

- ✓ Glücksspiele
- ✓ Eintritt in Museen/Zoo
- ✓ Dienstleistungen: Autovermietung, Binnenschifffahrt, Anwälte/Notare
- ✓ Luftreiniger, Einweg-Hygienemasken, Handdesinfektionsmittel
- ✓ Staubsauger, Elektrofahrräder, Smart Watches...





# Die Revisionen 2020 der Preisstatistiken

## Aktualisierung des Warenkorbs des Landesindexes der Konsumentenpreise

### Raus aus dem Warenkorb

- ✗ Kleiderstoffe
- ✗ Merceriewaren und Strickwolle
- ✗ Videoprojektoren
- ✗ Optische Instrumente
- ✗ Portable Spielkonsolen







# Die Revisionen 2020 der Preisstatistiken

## Digitalisierung: Intensivierung der elektronischen und Online-Erhebungen

### Für den Landesindex der Konsumentenpreise:

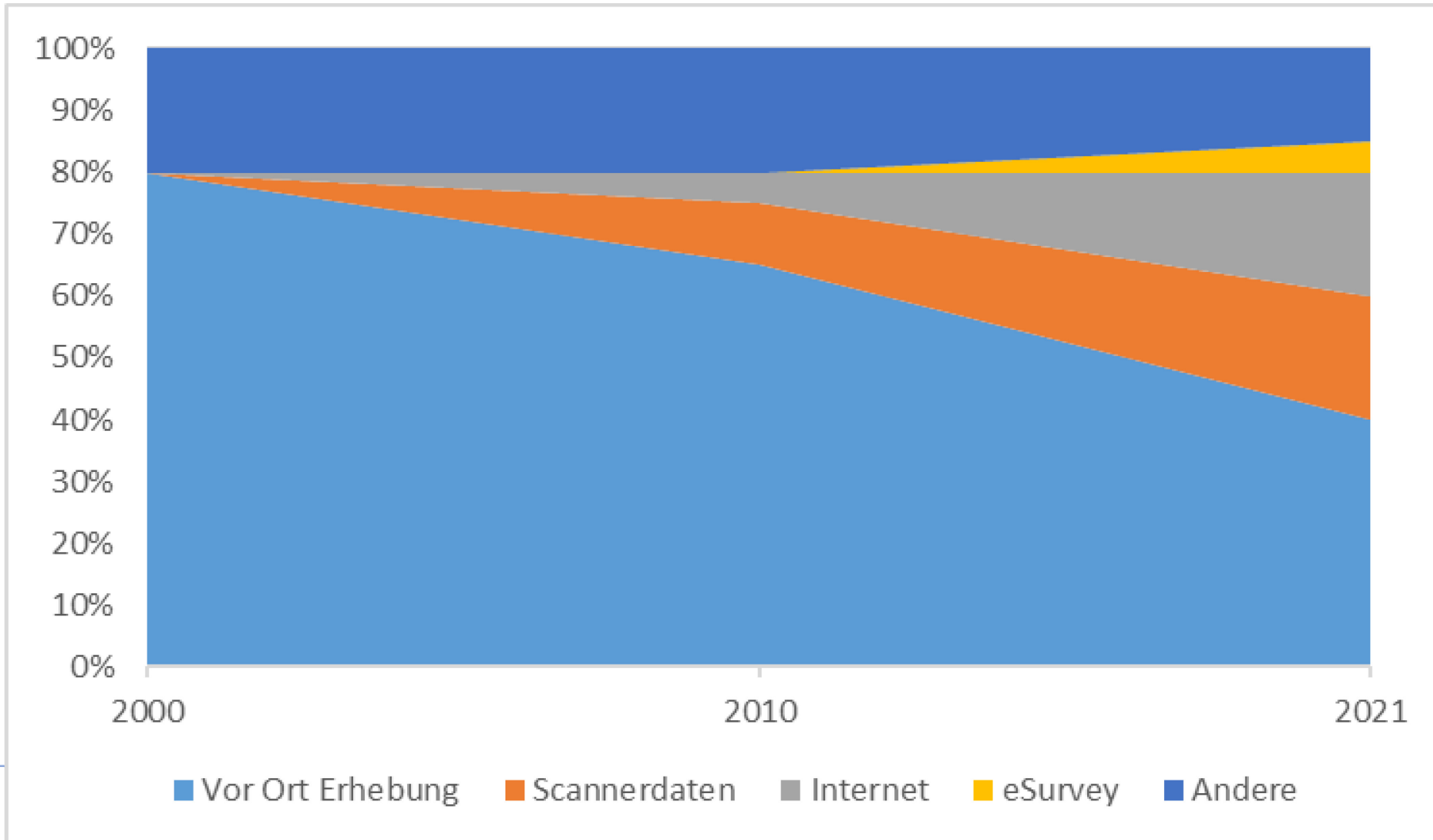


- ✓ Ausweitung der **Scannerdaten** auf neue Produktgruppen (Gartenprodukte, Pflanzen und Blumen, Brennholz, elektrische Geräte für die Körperpflege usw.) und auf neue Grossverteiler
- ✓ Verwendung **elektronischer Daten** für Treibstoffe und Wohnungsmieten
- ✓ Intensivierung der **Online-Erhebungen : web scraping**





## Entwicklung der Erhebungstechniken LIK in den letzten 20 Jahren





# Die Revisionen 2020 der Preisstatistiken

## Digitalisierung: Intensivierung der elektronischen Erhebungen und Verwendung von Verwaltungsdaten

### Für den Produzenten-und Import Preisindex und den Baupreisindex:

- ✓ Verwendung von **Zollverwaltungsdaten** zur Messung der Entwicklung der Exportpreise von pharmazeutischen Produkten
- ✓ **Elektronische Preiserhebung** im Baugewerbe mit einer Datenaustausch-Schnittstelle für Ausschreibungen und Angebote



# Die Revisionen 2020 der Preisstatistiken

## Ausdehnung Dienstleistungssektor

### Für den Produzentenpreisindex

- ✓ Zurzeit 22 Indikatoren publiziert
- ✓ Neu 2019: Autovermietung (B2b und B2c)
- ✓ In Vorbereitung: Gütertransport auf dem Rhein und Hausmeisterdienste
- ✓ Machbarkeitsstudie für Finanzdienstleistungen und Versicherungen in Arbeit
- ✓ Mittelfristiges Ziel: Berechnung von SPPI-Aggregaten
- ✓ Längerfristiges Ziel: Integration der Dienstleistungen in den Preisindex für das Gesamtangebot
- ✓ Methodische Grundlagen PPI-Dienstleistungen:

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/produzentenpreise-importpreise.assetdetail.13267445.html>







# Die Revisionen 2020 der Preisstatistiken

## Diffusion

### Überarbeitete Online-Anwendungen:

- [Teuerungsrechner](#) (Online-Indexierung)
- [individueller Teuerungsrechner](#) (Online-Analyse für einzelne Haushalte)

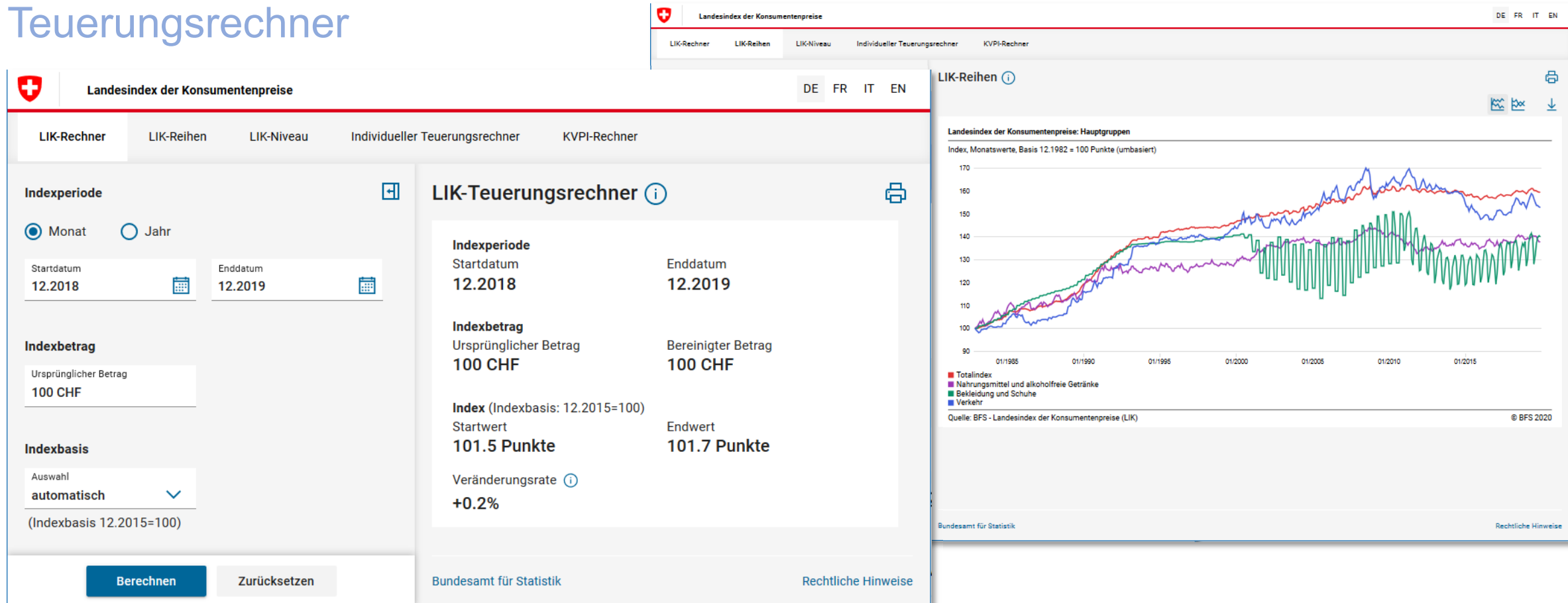
Haben Sie manchmal den Eindruck, dass die offiziell veröffentlichte Teuerung nicht mit Ihrer Erfahrung übereinstimmt? Sie haben Recht, denn die offizielle Inflation ist ein Durchschnitt, der für alle Haushalte gilt. Berechnen Sie Ihre persönliche Teuerung mit dem neuen individuellen Teuerungsrechner des BFS. Wählen Sie, welcher Haushaltstyp Sie sind und für welchen Zeitraum Sie sich interessieren, passen Sie den Warenkorb an Ihre eigenen Ausgaben an und starten Sie dann die Berechnungen!

<https://lik-app.bfs.admin.ch/de/itr>



# Die Revisionen 2020 der Preisstatistiken

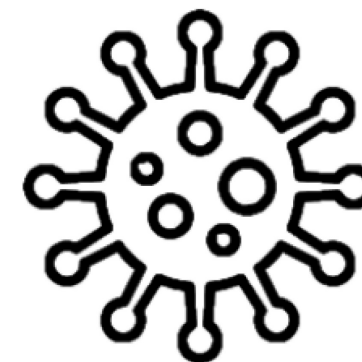
## Teuerungsrechner







## Preisstatistiken in COVID-Zeiten



- Preiserhebung schwieriger als üblich
- Mehr fehlende Preise als üblich
- Konsum- und Produktionsstrukturen, die abrupt geändert haben
- Eine Herausforderung für die Aktualisierung der Strukturen im Jahr 2020

