



Fragen und Antworten zum Schweizerischen Wohnimmobilienpreisindex

1. Welche Ausgangslage liegt dem Projekt zugrunde? Wer hat das BFS beauftragt, einen offiziellen Wohnimmobilienpreisindex zu produzieren?

Dem Projekt liegt die [Motion 11.3021](#) «Statistische Erfassung der Immobilienpreise» des Nationalrats vom März 2011 zugrunde, gefolgt vom [Postulat 12.3003](#) «Machbarkeitsstudie zur statistischen Erfassung der Immobilienpreise» des Ständerats vom Januar 2012. Das BFS hat daraufhin eine Machbarkeitsstudie zur Einführung eines Immobilienpreisindex in Auftrag gegeben ([ARGE-EPFL, Econability und HEG 2012](#)). Auf dieser Basis hat der Bundesrat das BFS mit der Erstellung eines offiziellen Schweizerischen Wohnimmobilienpreisindex beauftragt ([Bundesratsbeschluss «Aufbau und Einführung eines Immobilienpreisindex» vom 7. November 2012](#)), woraufhin ein entsprechendes Projekt lanciert wurde.

Der Immobiliensektor hat in der Schweizer Wirtschaft grosses Gewicht. Es gab bisher keinen offiziellen Immobilienpreisindex. Politik und wichtige Nutzerkreise forderten, dass diese Lücke geschlossen werde und das BFS ihr preisstatistisches System mit einem zusätzlichen Preisindex vervollständige ([siehe Website](#)). Nun führt die Schweiz als letztes Land Europas einen offiziellen Immobilienpreisindex ein. Die übrigen europäischen Länder veröffentlichen bereits seit mehreren Jahren einen solchen Indikator.

2. Das Projekt wurde 2015 lanciert und 2020 umgesetzt. Warum hat es so lange gedauert?

Zunächst wurden zwei Jahre dafür aufgewendet, die Methodik und das Konzept des neuen Indikators zu erarbeiten. Es galt, potenzielle Datenquellen, mögliche Methoden zur Qualitätsbereinigung, die zu verwendende Berechnungsmethode, den Publikationsrhythmus, den Detaillierungsgrad sowie weitere Aspekte des neuen Indikators zu prüfen und festzulegen.

Nachdem die neue Statistik umrissen und den wichtigsten Nutzerkreisen vorgestellt worden war, waren weitere zwei Jahre erforderlich, um gemeinsam mit den Datenlieferanten – d.h. den Hypothekarinstituten – die Datenerhebung zu entwickeln und umzusetzen. Aufgrund des Schweizer Bankgeheimnisses musste eine Erhebungstechnik gefunden werden, die für beide Seiten geeignet ist.

3. Welche Datenquelle wird verwendet?

Die Daten stammen von den Hypothekarinstituten (bisher die Banken), die uns quartalsweise die Daten zu allen Immobilientransaktionen übermitteln, die sie finanziert haben. Diese Institute verfügen über qualitativ einwandfreie Daten, die sämtliche von uns benötigten



strukturellen Variablen enthalten. Die Erhebung erfolgt elektronisch. Der Arbeitsaufwand für die Institute wurde auf ein Minimum reduziert.

4. Warum wurden die Hypothekarinstitute ausgewählt? Sind diese Daten nirgendwo anders verfügbar?

In der Planungsphase des Projekts hat das BFS eine Liste aller potenziellen Datenlieferanten erstellt. Dazu wurden sämtliche für einen Immobilienkauf notwendigen Schritte genau untersucht. Anschliessend wurden die Vor- und Nachteile jeder möglichen Quelle evaluiert. Zu den potenziellen Quellen gehörten die Grundbücher, die Notariate, die Steuerverwaltung, die Immobilienverwaltungen und die Hypothekarinstitute. Letztere können die besten und vollständigsten Daten liefern, die zudem rasch und in elektronischer Form verfügbar sind.

5. Wie gross ist die Marktabdeckung?

Bisher verfügen wir lediglich über grobe Schätzungen zur Gesamtzahl der Immobilientransaktionen auf dem Schweizer Markt. Aus diesem Grund führt das BFS eine jährliche Grundbucherhebung ein.

Eine Ausnahme bilden die Kantone Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Genf, Tessin und Zürich: Ihre kantonalen Statistikämter führen anhand der Grundbucheinträge eigene Immobilienstatistiken. Die Daten, die das BFS bei den Hypothekarinstituten erhebt, decken in diesen Kantonen die Mehrheit (zwischen 50% und 80%) aller Transaktionen im Kanton ab, die auch die Käufe von Objekten ohne Wohnzweck einschliessen.

Wir wissen, dass die grosse Mehrheit der Immobilientransaktionen in der Schweiz von Hypothekarinstituten finanziert werden. Folglich gehen wir davon aus, dass wir einen Grossteil des Markts abdecken.

6. Wie hat das BFS die Stichprobengrösse bestimmt?

Die Banken wurden anhand ihres Hypothekarvolumens ausgewählt: 2017 deckten die 26 ausgewählten Hypothekarinstitute nahezu 90% aller Hypothekarschulden ab.

7. Warum werden nicht die Daten aller Banken erhoben?

Das ist eine Frage der Verhältnismässigkeit: Die 26 ausgewählten Banken decken nahezu 90% des Hypothekarmarkts ab, was ausreichend ist. Das BFS wird die Marktentwicklung jedoch beobachten und gegebenenfalls weitere Hypothekarinstitute in die Stichprobe aufnehmen.



8. Verletzt die BFS-Erhebung das Bankgeheimnis?

Nein, die von den Hypothekarinstituten übermittelten Informationen betreffen lediglich das Immobilienobjekt und dessen Merkmale und lassen keine Rückschlüsse auf Kundinnen und Kunden zu.

9. Das BFS weiss also nicht, wer ein Objekt gekauft hat?

Das BFS weiss, dass eine Wohnimmobilie gekauft wurde, und kennt den Transaktionspreis sowie die strukturellen und lagebezogenen Merkmale. Wer das Objekt gekauft bzw. verkauft hat, ist ihm hingegen nicht bekannt. Die Daten werden von den Hypothekarinstituten an der Quelle soweit anonymisiert, dass weder auf die Personen noch auf die genaue Adresse geschlossen werden kann.

10. Wie wird die Erhebung bei den Banken konkret durchgeführt?

Bei der Einführung der Erhebung haben wir den Hypothekarinstituten eine Liste mit den erforderlichen Variablen übermittelt, anhand derer sie die Vorbereitung der Eingangsdateien automatisieren konnten. Die Banken erhalten von uns quartalsweise einen Datensatz aus dem Gebäude- und Wohnungsregister mit Variablen zur Makro- und Mikrosituation der Immobilien. Dank einer speziell entwickelten Software können die Banken mit diesen Informationen ihre eigenen Daten anreichern. Anschliessend löschen sie die Adresse der Immobilie und übermitteln die Daten über einen sicheren Kanal (Secure Mail oder Sedex) an das BFS.

Genaue Angaben zu den Erhebungsmodalitäten sind auf der Website verfügbar: <https://github.com/bfs-preis/impi/wiki>

11. Zahlreiche private Institutionen veröffentlichen bereits Immobilienpreisindizes. Macht das BFS ihnen Konkurrenz?

Es gibt tatsächlich bereits Immobilienpreisindizes, die sehr detaillierte Resultate enthalten. Bei den BFS-Zahlen ist der Detaillierungsgrad geringer. Unser Ziel besteht vielmehr darin, einen aggregierten Indikator zu erstellen, der den internationalen Richtlinien entspricht (FMI, OECD, Eurostat). Dazu veröffentlichen wir Informationen zur Entwicklung der Wohnimmobilienpreisindizes (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) in der ganzen Schweiz sowie nach fünf Gemeindetypen (grosse, mittlere und kleine Städte, intermediäre und ländliche Gemeinden).

Das BFS wird zunächst über keine langen Zeitreihen verfügen. Die Ergebnisse der privaten Institutionen bleiben folglich sehr nützlich und werden weiterhin benötigt.



12. Wie häufig werden die Ergebnisse veröffentlicht und mit welcher Verzögerung?

Die Ergebnisse werden quartalsweise publiziert, rund sechs Wochen nach Ende des untersuchten Quartals. Die Resultate des ersten Quartals 2021 erscheinen beispielsweise Mitte Mai 2021.

13. Warum der vierteljährliche Rhythmus?

Es handelt sich um die in den meisten Ländern angewendete Standardperiodizität für die Messung der Immobilienpreisentwicklung. Sie ist zudem ein guter Kompromiss zwischen den Nutzerbedürfnissen und dem Arbeitsaufwand für die Datenlieferanten und das BFS.

14. Sind weitere Immobilienpreisindizes geplant (Geschäfts-, Renditeliegenschaften)?

Für unsere Nutzerinnen und Nutzer sind weitere Immobilienpreisindizes interessant, da es sich um einen wichtigen Wirtschaftsbereich handelt. Möglicherweise wird das BFS sein Angebot mittel- bis langfristig ergänzen, wenn es einen entsprechenden Auftrag erhält. Auf internationaler Ebene haben zahlreiche Länder begonnen, Geschäftsimmobilienpreisindizes zu produzieren.

15. Jedes Immobilienobjekt ist unterschiedlich. Wie stellt das BFS die Vergleichbarkeit zwischen zwei aufeinanderfolgenden Quartalen sicher?

Tatsächlich wird die gleiche Immobilie praktisch nie zweimal hintereinander verkauft. Nebst dem Transaktionspreis wird eine Reihe struktureller Variablen (Anzahl Zimmer, Baujahr, Wohnfläche, Anzahl Badezimmer usw.) sowie Lagevariablen (Nähe zum ÖV, Aussicht, Lärmbelastung usw.) erhoben. Diese Variablen ermöglichen einen Vergleich der Qualität der Objekte im Zeitverlauf: Mithilfe eines hedonischen Modells wird ein fiktiver Preis berechnet, mit dem die Qualitätsunterschiede der in zwei aufeinanderfolgenden Quartalen verkauften Immobilien ausgeglichen werden.

16. Was ist ein hedonisches Modell?

Es handelt sich um ein ökonometrisches Modell, das den Zusammenhang zwischen dem Transaktionspreis und verschiedenen Qualitätsmerkmalen aufzeigt. Anhand der zwischen 2017 und 2019 erhobenen Daten haben wir den Preis in Verbindung mit den einzelnen Variablen gesetzt, d.h. mit der Anzahl Zimmer, mit der Wohnfläche in m², mit dem Baujahr usw.

Mit diesem Modell können die qualitativen Unterschiede zwischen zwei Quartalen ausgeglichen werden. Jede reale Beobachtung fliesst in das Modell ein und ein «geschätzter» Preis wird berechnet. Die Differenz zwischen den geschätzten Preisen zweier Quartale entspricht dem Qualitätsunterschied.



17. Kann mit dem verwendeten hedonischen Modell auch der Wert einer Immobilie geschätzt werden?

Nein, das hedonische Modell dient nicht dazu, den Wert eines Hauses oder einer Wohnung zu schätzen. Es wurde ausschliesslich für die Qualitätsbereinigung zwischen zwei Quartalen entwickelt und wird nur statistisch verwendet. Immobilienbewertungen überlassen wir den Fachleuten.

18. Ist der offizielle Wohnimmobilienpreisindex mit den offiziellen internationalen Indizes vergleichbar?

Ja, die Methodik entspricht den internationalen Standards.

19. Warum wurde eine Stratifizierung nach Gemeindetyp gewählt?

Der Gemeindetyp (grosse, mittlere und kleine Städte, intermediäre und ländliche Gemeinden) hat einen wesentlichen Einfluss auf die Preisentwicklung. Die Preise entwickeln sich in einem grossen städtischen Zentrum anders als in ländlichen Gebieten, daher ist eine entsprechende Unterscheidung nützlich.

20. Warum veröffentlicht das BFS keine Subindizes nach Grossregion?

Die sieben statistischen Grossregionen, die das BFS für andere Statistiken verwendet, sind für den IMPI nicht signifikant genug. Ihre Grenzen verlaufen nicht entlang der Immobilienmärkte. Innerhalb der statistischen Grossregionen vermischen sich unterschiedliche Preisdynamiken.

21. Und warum erstellt das BFS keine kantonalen Indizes oder sogar Indizes auf Gemeindeebene? Das Interesse wäre sicher vorhanden.

In kleinen Kantonen reicht die Anzahl Transaktionen nicht aus, um kantonale Ergebnisse zu produzieren. Für grosse Kantone wäre dies sinnvoller, aber es gibt bereits kantonale Statistikämter, die über Informationen im Immobiliensektor verfügen, entweder auf Basis der Grundbücher oder anhand von Erhebungen bei den Notariaten. Auf Gemeindeebene liegen zu wenige Transaktionen vor.

22. Die privaten Institute veröffentlichen ihre Indizes nur wenige Tage nach Ende des Quartals. Warum benötigt das BFS sechs Wochen dafür?

Die Erhebungsabläufe des BFS unterscheiden sich von jenen der privaten Institute. Die BFS-Erhebung basiert auf Daten aus den Informatiksystemen der Banken. Diese müssen zunächst das Quartal abschliessen, bevor sie die Daten exportieren und anhand des BFS-Informatikmoduls anreichern können. Danach übermitteln sie die angereicherten und anonymisierten Daten an das BFS, das sie validiert, ihre Plausibilität prüft und gegebenenfalls mit dem Datenlieferanten Rücksprache nimmt. Es ist gut möglich, dass sich die Prozesse mit



wachsender Routine beschleunigen und die Publikation früher erfolgen kann. In der Anfangsphase richtet das BFS den Fokus stärker auf die Validierung und die Kontrolle der Plausibilität der Daten und Ergebnisse als auf die Publikationsgeschwindigkeit.

23. Wer wird den neuen Index nutzen?

Wir wurden während des gesamten Projekts von einer Begleitgruppe unterstützt, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern der künftigen Nutzerkreise, der Datenlieferanten, der Wissenschaft und des Immobilienmarkts zusammensetzt. Der neue Index wird für die Überwachung des Immobilienmarkts und die Währungspolitik eingesetzt sowie von internationalen Organisationen (Eurostat, OECD, FMI) und allen weiteren Personen verwendet, die sich für die Immobilienpreisentwicklung interessieren. Auch die SNB, das SECO und die FINMA zeigen Interesse an diesem neuen Indikator.

24. Es gibt sehr viele Immobilienpreisindizes. Welcher ist nun der richtige?

Die Ergebnisse hängen von der Abdeckung (Stichprobe) und den verwendeten Methoden ab (Berechnungsmethoden, Techniken für die Qualitätsbereinigung usw.). Um Statistiken korrekt zu interpretieren, gilt es möglichst gut zu verstehen, wie sie aufgebaut sind, was sie abdecken und auf welchen Methoden sie basieren.

Im Immobilienbereich werden viele verschiedene Methoden angewendet, um die Qualität von Immobilien zu bereinigen und zu vergleichen. Je nach Auswahl fallen die Ergebnisse unterschiedlich aus. Auch die Marktabdeckung ist ein sehr wichtiger Faktor.

25. Könnten Sie die Einzeldaten, die Ihnen zur Berechnung des Index vorliegen, zu Forschungs- oder Analyse Zwecken zur Verfügung stellen?

Nein, diese Daten unterliegen dem Statistikgeheimnis und sind somit nicht verfügbar.

26. Was kostet die Produktion dieser Statistik?

Die Statistik wurde von drei Mitarbeitenden entwickelt. Diese sind nun für die Produktion und die Weiterentwicklung zuständig. Für den Immobilienpreisindex kommt die gleiche IT-Anwendung zum Einsatz wie für die übrigen Preisstatistiken. Zusätzliche Kosten sind für die Entwicklung eines Zusatzmoduls sowie für das Spezialmodul für die Erhebung bei den Banken angefallen.