



Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS)

Erläuterungen zu den Eigentümertypen der Gebäude

Neuchâtel, 2022

Herausgeber:	Bundesamt für Statistik (BFS)	Layoutkonzept:	Sektion DIAM
Auskunft:	info.gws@bfs.admin.ch, Tel. 058 467 25 25	Download:	www.statistik.ch
Redaktion:	Christelle Bérard Bourban, GWS, Christian Rossé GWO	Copyright:	BFS, Neuchâtel 2022 Wiedergabe unter Angabe der Quelle für nichtkommerzielle Nutzung gestattet
Themenbereich:	09 Bau- und Wohnungswesen		
Originaltext:	Französisch		
Übersetzung:	Sprachdienste BFS		

1. Ausgangslage

Im Mai 2022 hat das BFS erstmals seit der Volkszählung 2000 (VZ2000) wieder Daten zum Eigentübertyp für sämtliche Wohngebäude veröffentlicht. Möglich wurde dies dank der Digitalisierung und der Harmonisierung der Grundbücher (GB) auf nationaler Ebene.

Seit der VZ2000 hatte das BFS keine Daten zum Eigentübertyp für den gesamten Gebäudebestand mehr veröffentlicht. Mit der Einführung des aktuellen Erhebungssystems konnte das BFS die fragebogenbasierten Vollerhebungen durch einen auf Administrativdaten und Stichprobenerhebungen basierenden Ansatz ersetzen. Das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) enthält allerdings keine Informationen zu den Eigentübertern der Gebäude.

Die neuen Ergebnisse zum Eigentübertyp der Gebäude werden anhand von Grundbuchdaten berechnet, die das BFS mit den Informationen zu den Gebäuden mit Wohnnutzung im GWR verknüpft.

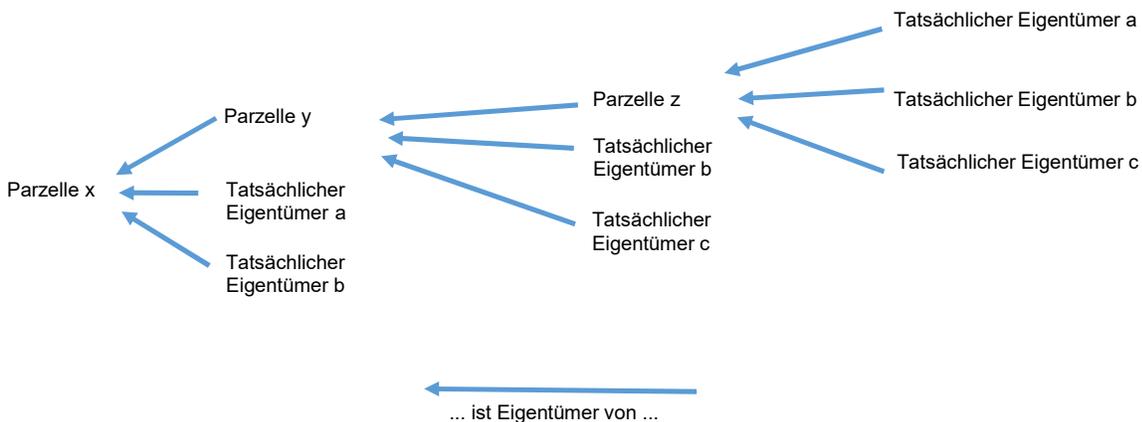
2. Grundgesamtheit

Wie erwähnt nutzt das BFS zur Produktion von Statistiken zum Eigentübertyp von Wohngebäuden Grundbuchdaten. Diese werden einmal pro Jahr geliefert, Stichtag ist der 31. Dezember. Der erste verfügbare Datensatz wurde per 31. Dezember 2020 erhoben.

Die Einführung dieser neuen Statistik setzt voraus, dass alle GB in der Schweiz vollständig harmonisiert und digitalisiert wurden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Kantone Zürich und Wallis nicht in der Statistik berücksichtigt, weil die Qualität ihrer aktuellen Daten bzw. die Verknüpfungsmöglichkeiten mit dem GWR noch nicht ausreichen.

3. Verbindung Grundbücher (GB) – Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)

Mit der Aufbereitung der Grundbuchdaten sollen jedem Wohngebäude im GWR ein oder mehrere Eigentümer zugeordnet werden. Dazu verknüpft das BFS die Grundbuchdaten anhand eines gemeinsamen Identifikators mit dem GWR. Dank der engen Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden, der Amtlichen Vermessung (AV), swisstopo und dem BFS verfügt jedes Gebäude im Register über Daten zum «Grundstück», auf dem es gebaut ist. Der Begriff «Grundstück» entspricht hier dem im GB erfassten Rechtsobjekt, d.h. einer Parzelle oder selbstständigen und dauernden Rechten (vgl. Erklärungen weiter unten), aber nicht einem Gebäude. Zu den verfügbaren Daten zum Grundstück gehört auch der eidgenössische Gebäudeidentifikator (E-GRID). Dieser schweizweit eindeutige Identifikator wird seit der Digitalisierung der GB zugewiesen und für sämtliche Grundstücke ans BFS übermittelt. Das BFS erhält auch nähere Informationen zum Eigentümer. Die Statistik der Eigentübertypen der Gebäude geht davon aus, dass die Eigentümer eines Grundstücks in der Regel auch die darauf gebauten Gebäude besitzen. Es wird vom Grundsatz ausgegangen, dass Grundstück und Gebäude eine untrennbare Einheit bilden. Dank des E-GRID lassen sich die beiden Datenquellen somit einfach verknüpfen und ermöglichen damit grundsätzlich die Zuordnung eines oder mehrerer Eigentümer zu jedem Gebäude. Eine Aufbereitung ist dennoch nötig, wenn der Eigentümer einer Parzelle ersten Grades (ggf. auch zweiten oder dritten Grades) eine andere Parzelle ist. In solchen Fällen müssen anhand des unten abgebildeten Verfahrens die tatsächlichen Eigentümer ermittelt werden.



Dabei muss ein weiterer Spezialfall betrachtet werden, namentlich das Grundeigentum mit Baurecht (selbstständige oder dauernde Rechte). Beim Baurecht handelt es sich um einen Vertrag, mit dem ein Grundeigentümer Dritten erlaubt, auf seinem Grundstück Gebäude zu errichten, zu besitzen und zu unterhalten. Dies ist die einzige Möglichkeit, ein Grundstück von den darauf erbauten Gebäuden zu trennen.

Im Rahmen der Statistik der Eigentümertypen der Gebäude werden Grundstücke mit Baurecht von swisstopo ermittelt, damit der E-GRID dem Gebäude zugeordnet werden kann. In diesen Fällen erfolgt die Suche nach dem Eigentümertyp nicht anhand des Eigentümers der Liegenschaft, sondern anhand des Baurechtnehmers, d.h. des «Mieters» der Parzelle. Letzterem wird dann ordnungsgemäss das Eigentum am Gebäude zugeordnet.

4. Vergleichbarkeit der Ergebnisse aus der VZ2000 und aus der neuen Statistik der Eigentümertypen der Gebäude

Die Ergebnisse der VZ2000 sind mit den seit 2020 neu gewonnenen Informationen aus den Grundbüchern nicht direkt vergleichbar. Grund dafür sind Unterschiede bei den Erhebungsmethoden, den verwendeten Datenquellen und den Erhebungsmodalitäten sowie zwischen den von den beiden Statistiken behandelten Objekten. Sollen die beiden Statistiken dennoch verglichen werden, kann das am besten über folgende Annäherung erreicht werden:

Ergebnisse 2000 (Eidgenössische Volkszählung) vs. 2020 (Grundbücher)

Eigentümertyp	2000	2020
Privatperson(en)	88,6%	67,5%
Immobilien-gesellschaft	1,4%	
Wohnbaugenossenschaft	1,8%	
Verein, Stiftung	2,2%	
Gemeinde, Kanton, Bund	2,2%	
Übriges	3,8%	
Juristische Personen, nach Wirtschaftszweig:		11,5%
- Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei		0,1%
- Verarbeitendes Gewerbe /Herstellung von Waren, Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden, sonstige Industrie		0,4%
- Baugewerbe/Bau		0,5%
- Handel, Verkehr und Lagerei, Information und Kommunikation		0,8%
- Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen		2,2%
- Grundstücks- und Wohnungswesen		4,1%
- Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen		0,4%
- Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung, Erziehung und Unterricht, Gesundheits- und Sozialwesen		1,3%
- Sonstige Dienstleistungen		0,8%
- Gemischte Wirtschaftszweige		0,1%
- Unbekannte Wirtschaftszweige		0,8%
Gemeinschaften		14,4%
- Einfache Gesellschaft		10,7%
- Erbengemeinschaften		2,3%
- Übriges		0,8%
- Unbekannt		0,5%
Gemischt		5,5%
Unbekannt		1,1%

Der Unterschied von 21,1% bei der Eigentümerkategorie «Privatperson(en)» ist auffällig, lässt sich aber weitgehend mit folgenden Elementen erklären:

- 2020 waren die meisten Einheiten der Kategorie «Gemeinschaften» einfache Gesellschaften. Es wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2000 einige Befragte angaben, zur Kategorie «Privatperson(en)» zu gehören, obwohl es sich um eine einfache Gesellschaft handelte, insbesondere Ehepaare, die gemeinsam eine Liegenschaft erwarben.
- In der VZ2000 wurden Erbengemeinschaften unter der Kategorie «Privatperson(en)» erfasst. 2020 sind sie in der Kategorie «Gemeinschaften» / «Erbengemeinschaften» zu finden.
- Die Tatsache, dass für ein Gebäude mehrere Eigentümertypen vorliegen können, wurde in der VZ2000 nicht berücksichtigt. Die Gebäude wurden jeweils demjenigen Eigentümertyp zugeordnet, dem die meisten Wohnungen gehörten. Für die neue Statistik wurde beschlossen, die Ausprägung «Gemischt» einzuführen, die Gebäude mit mindestens zwei

Eigentübertypen zusammenfasst. Zahlreiche Gebäude, in denen die Wohnungen mehrheitlich im Besitz von Privatpersonen sind und die in der VZ2000 unter die Kategorie «Privatperson(en)» fielen, werden in der neuen Statistik der Ausprägung «Gemischt» zugeordnet.

Die Vergleichbarkeit wird darüber hinaus durch folgende Aspekte beeinträchtigt:

- Unterschiede zwischen den behandelten Objekten: In der VZ2000 wurden die Daten auf Ebene der Wohnungen erhoben, während die Ergebnisse auf Ebene der Gebäude veröffentlicht wurden. Die Statistik der Eigentübertypen der Gebäude von 2020 bezieht sich ausschliesslich auf die Gebäude.
- Unterschiedliche Erhebungsmethoden / Datenquellen: Bei der VZ2000 handelte es sich um eine bei Privatpersonen und Immobilienverwaltungen durchgeführte Vollerhebung. Die neue Statistik zum Eigentübertyp der Gebäude beruht dagegen auf Administrativdaten aus den GB und dem GWR.

5. Diffusionsgrundsätze

Die Statistik der Eigentübertypen der Gebäude wird anhand von verknüpften Daten aus den GB und dem GWR sowie Informationen aus der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) berechnet. Die Ergebnisse werden auf schweizerischer, regionaler und kantonaler Ebene sowie für einige grosse Städte veröffentlicht. Da es sich um eine Vollerhebung handelt, lassen sich die Daten auch mit einem höheren Detaillierungsgrad (Gemeinden) auswerten.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Kantone Zürich und Wallis nicht in der Statistik berücksichtigt, weil die Qualität ihrer aktuellen Daten bzw. die Verknüpfungsmöglichkeiten mit dem GWR noch nicht ausreichen.

6. Warum liegen die Daten für die Gebäude vor, aber nicht für die Wohnungen?

In den meisten Fällen besitzen die Eigentümer eines Gebäudes auch die darin befindlichen Wohnungen. Eine Ausnahme bilden lediglich die Gebäude mit Stockwerkeigentum. Zwar ist vorgesehen, die Liegenschaften des Typs Stockwerkeigentum im Rahmen der GB-Harmonisierung mit dem eidgenössischen Wohnungsidentifikator (EWID) zu versehen und den E-GRID im GWR auf Ebene der Wohnungen zuzuordnen, eine direkte Verknüpfung der GB-Daten mit den Wohnungen gemäss GWR ist aber derzeit nicht möglich, weshalb die Wohnungen im Stockwerkeigentum bisher nicht statistisch ausgewertet werden können.

Die bisherigen statistischen Ergebnisse zu den Wohnungseigentümern betreffen lediglich vermietete Wohnungen. Seit Januar 2018 veröffentlicht das BFS Zahlen zu den Eigentübertypen von Mietwohnungen. Diese Zahlen werden auf Basis der im Rahmen des Mietpreisindex (MPI) erhobenen Daten berechnet. Der MPI berücksichtigt ausschliesslich vermietete Wohnungen. Die Stichprobengrösse des MPI ist jedoch beschränkt und daher für kleinräumige Analysen mit beträchtlichen Unsicherheiten bei der Schätzung verbunden.