Steckbrief – Statistische Aktivität und veröffentlichte Ergebnisse

Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex

Beschreibung

Der Schweizerische Wohnimmobilienpreisindex (IMPI) misst vierteljährlich die Entwicklung der Marktpreise für Wohneigentum. Das Bundesamt für Statistik (BFS) veröffentlicht neben dem Hauptindex auch Subindizes für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie für fünf verschiedene Gemeindetypen. Die Zeitreihe reicht bis Anfang 2017 zurück. Die Publikation der Resultate erfolgt rund einen Monat nach Abschluss des Quartals.

Die fünf Gemeindetypen, für die der IMPI je eigene Preisentwicklungen ausweist, basieren auf der Stadt/Land-Typologie und Gemeindetypologie des BFS. Sie leitet sich aus der Gemeindetypologie mit neun Kategorien ab. Die Unterscheidung beruht auf Dichte-, Grösse- und Erreichbarkeitskriterien (z. B. Pendlerbewegungen).

1. städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration
2. städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
3. städtische Gemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration
4. intermediäre Gemeinde
5. ländliche Gemeinde

Methodik

Das BFS erhebt die benötigten Transaktionsdaten quartalsweise bei den grössten Hypothekarinstituten. Diese Daten decken einen sehr grossen Marktanteil ab, da die überwiegende Mehrheit der Immobilienkäufe mit einer Hypothek finanziert wird. Erfasst werden ausschliesslich die Kaufpreise von Freihandtransaktionen (Vorzugspreise wie z.B. Vorerbschaften sind ausgeschlossen).

Die Erhebung der Daten erfolgt elektronisch, mit geringstmöglichem Aufwand für die Datenlieferanten. Dafür hat das BFS ein IT-Modul entwickelt, das es den Instituten zusammen mit einer im Quartalsrhythmus aktualisierten Geo-Datenbank ausliefert (Details: https://github.com/bfs-preis/impi/wiki). Im Auftrag des BFS nehmen die Institute die Anreicherung ihrer Daten mit den Lageinformationen vor und übermitteln dem BFS die Daten anonymisiert und ohne Adressangaben auf einem gesicherten Kanal.

Der IMPI gehört zur Familie der verketteten Laspeyres-Indizes mit jährlicher Neugewichtung. Bei der Aggregation zum Totalindex werden die Subindizes nach dem Transaktionsvolumen in den jeweiligen Straten gewichtet (Objekt- und Gemeindetypen). Für die Qualitätsbereinigung innerhalb der Straten wendet das BFS die «hedonic repricing»-Methode an. Die Qualitätsbereinigungsmodelle werden jährlich aktualisiert.

Gesetzliche Grundlagen

Bundesstatistikgesetz (SR 431.01)
Statistikerhebungsverordnung (SR 431.012.1, Anhang zur Verordnung, Erhebung Nr. 200)
Teilnahme: obligatorisch

Organisation

Bundesamt für Statistik (BFS)

Webseite: www.impi.bfs.admin.ch
Tel.: +41 58 463 60 69
Mail: impi@bfs.admin.ch