



Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex

Hedonische Modelle 2025

Jährliche Aktualisierung der Qualitätsbereinigung

Neuchâtel, 2025

Herausgeber: Bundesamt für Statistik (BFS)
Auskunft: IMPI@bfs.admin.ch, Tel. +41 58 463 60 69
Redaktion: David Fischbach, Manuel Brand, PREIS
Inhalt: David Fischbach, Manuel Brand, PREIS
Themenbereich: 05 Preise
Originaltext: Deutsch

Layoutkonzept: Sektion PUB
Download: www.statistik.ch, www.impi.bfs.admin.ch
Copyright: BFS, Neuchâtel 2025
Wiedergabe unter Angabe der Quelle
für nichtkommerzielle Nutzung gestattet

Inhaltsverzeichnis

1	Notwendigkeit einer Qualitätsbereinigung	3
2	Hedonische Modelle	3
3	Hedonisches Modell für Einfamilienhäuser	4
4	Hedonisches Modell für Eigentumswohnungen	8

1 Notwendigkeit einer Qualitätsbereinigung

Bei der Erstellung eines Preisindex gilt es, neben den Preisen auch die Qualität der Güter zu betrachten. Tatsächlich ist es so, dass ein Teil des beobachteten Preisunterschieds zwischen den verschiedenen Perioden nicht auf eine reine Preisveränderung, sondern auf die ungleiche Qualität der Güter zurückzuführen ist. Immobilien sind ein äusserst heterogenes Gut, bei dem sich die einzelnen Objekte aufgrund zahlreicher Eigenschaften voneinander unterscheiden. Aus diesem Grund ist die Gefahr einer Qualitätsverzerrung bzw., dass nicht Gleiches mit Gleichem verglichen wird, bei einem Immobilienpreisindex stark akzentuiert.

Damit es trotzdem möglich ist, die Preise von verschiedenen Liegenschaften miteinander zu vergleichen, werden sogenannte Qualitätsbereinigungsverfahren angewendet. Diese haben zum Ziel, die Preisdifferenzen, die rein durch die abweichende Qualität der einzelnen Objekte verursacht werden, zu neutralisieren und die wahre Preisentwicklung zu extrahieren. Es existieren verschiedene Qualitätsbereinigungsverfahren, die das BFS im Rahmen der konzeptionellen Arbeiten evaluiert hat. Beim Immobilienpreisindex kommen eine Stratifizierung sowie ein hedonisches Modell des Typs Hedonic Repricing zur Anwendung. Ein Vorgehen, das auf internationaler Ebene relativ verbreitet ist.

gen berechnet. Der Quotient dieser beiden Indizes entspricht anschliessend der qualitätsbereinigten Preisveränderung. Der Index der Qualitätsveränderungen wird anhand einer hedonischen Gleichung ermittelt, in die die Eigenschaften sämtlicher Objekte der entsprechenden Zelle aus einer Periode eingesetzt werden. Für den Immobilienpreisindex werden separate hedonische Modelle für die Einfamilienhäuser und für Eigentumswohnungen erstellt. Als Grundlage für die Modellierung dienten die erhobenen Transaktionsdaten der Jahre 2023 und 2024. Es handelt sich dabei um insgesamt zirka 60'000 Transaktionen.

Auch wenn die ökonometrischen Modelle des Typs Hedonic Repricing eine gewisse Zeit lang stabil belassen werden können, gilt es zu berücksichtigen, dass sich die impliziten Preise der Qualitätseigenschaften mittel- bis langfristig verändern können. Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen, werden die Hedonic-Repricing-Modelle jährlich neu kalkuliert.

2 Hedonische Modelle

Hedonische Modelle basieren auf der Definition von Gütern als Bündel ihrer verschiedenen Merkmale oder Eigenschaften. Zur Qualität von Immobilien gehören sowohl Informationen zur physischen Struktur, zur Nutzung als auch zur Lage der Objekte. Anhand dieser Objekteigenschaften wird die Qualität der Liegenschaften erfasst. Folglich können auch die Preise der Immobilien durch die entsprechenden Eigenschaften geschätzt werden. Ähnlich wie bei einem Warenkorb, dessen Preis durch seinen Inhalt bzw. die Preise der enthaltenen Produkte bestimmt wird. Der einzige Unterschied besteht darin, dass die Preise der verschiedenen Objekteigenschaften von Immobilien nicht einzeln beobachtet werden können. Die marginalen bzw. impliziten Preise lassen sich allerdings anhand von Regressionen eruieren, so dass die hedonische Gleichung den Preis jeder Immobilie bestmöglich reproduziert. Mittels der impliziten Preise kann anschliessend die Qualität der gehandelten Objekte bewertet und eine Qualitätsbereinigung durchgeführt werden.

Verschiedene Tests haben gezeigt, dass die Methode des Hedonic Repricing für das Vorhaben des BFS die passendste ist. Bei dieser Methode werden die Preisveränderungen in den einzelnen Straten durch das Entfernen von Qualitätsunterschieden purifiziert. Hierzu wird für jede Zelle der Stratifizierung ein Index für die Preisveränderungen sowie ein Index für die Qualitätsveränderun-

3 Hedonisches Modell für Einfamilienhäuser

Variable	Beschreibung	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)
Intercept		9.39859563	0.04728782	198.753	< 0.0000000000000002 ***
Ln_VolumeOfBuilding	Natürlicher Logarithmus Gebäudevolumen	0.43966731	0.00622177	70.666	< 0.0000000000000002 ***
StandardOfVolume_1	Dummy Erfassung Gebäudevolumen gemäss GVA	0.07939806	0.00459237	17.289	< 0.0000000000000002 ***
StandardOfVolume_2	Dummy Erfassung Gebäudevolumen gemäss SIA 416	0.07501028	0.00490688	15.287	< 0.0000000000000002 ***
StandardOfVolume_3	Dummy Erfassung Gebäudevolumen gemäss SIA 116	0			
Ln_LandArea	Natürlicher Logarithmus Grundstückfläche	0.14102694	0.00339973	41.482	< 0.0000000000000002 ***
SingleFamilyHouseType_1	Dummy freistehendes Einfamilienhaus	0.01948125	0.00400418	4.865	0.00000115113382560 ***
SingleFamilyHouseType_2	Dummy zusammengebautes Einfamilienhaus	0			
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_1 ¹	Dummy Erstwohnungen	0			
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_2 ¹	Dummy Zweitwohnungen in Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen	0.23501116	0.01087322	21.614	< 0.0000000000000002 ***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_3 ¹	Dummy Zweitwohnungen in Gemeinden mit weniger als 20% Zweitwohnungen	-0.13504906	0.01576023	-8.569	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_1	Dummy Baujahr vor 1919	0			
YearOfConstruction_2	Dummy Baujahr 1919 bis 1945	0.12720433	0.00776695	16.378	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_3	Dummy Baujahr 1946 bis 1970	0.15342857	0.00668323	22.957	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_4	Dummy Baujahr 1971 bis 1990	0.21952020	0.00649990	33.773	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_5	Dummy Baujahr 1991 bis 2005	0.29782652	0.00699359	42.586	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_6	Dummy Baujahr 2005 bis 2015	0.34857660	0.00796707	43.752	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_7	Dummy Baujahr nach 2015	0.36180291	0.00836339	43.260	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfRooms_3	Dummy 3 oder weniger Zimmer	0			
NumberOfRooms_4	Dummy 4 Zimmer	0.10145906	0.00835955	12.137	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfRooms_5	Dummy 5 Zimmer	0.13962869	0.00839779	16.627	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfRooms_6	Dummy 6 Zimmer	0.15260266	0.00892110	17.106	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfRooms_7	Dummy 7 Zimmer	0.17769319	0.01007187	17.643	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfRooms_8	Dummy 8 oder mehr Zimmer	0.17265432	0.01114825	15.487	< 0.0000000000000002 ***

Variable	Beschreibung	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)
NumberOfBathrooms_1	Dummy 1 Badezimmer	0			
NumberOfBathrooms_2	Dummy 2 Badezimmer	0.06460458	0.00361622	17.865	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_3	Dummy 3 Badezimmer	0.12432006	0.00553175	22.474	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_4	Dummy 4 Badezimmer	0.23554981	0.01170750	20.120	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_5	Dummy 5 oder mehr Badezimmer	0.62008221	0.02724063	22.763	< 0.0000000000000002 ***
ConstructionQuality	Ausbaustandard	0.00336808	0.00009574	35.181	< 0.0000000000000002 ***
PropertyCondition	Gebäudezustand	0.00060713	0.00009171	6.620	0.0000000003678157 ***
Canton_1	Dummy Kanton Zürich	0.61403926	0.02190524	28.032	< 0.0000000000000002 ***
Canton_2	Dummy Kanton Bern	0.29260077	0.01507862	19.405	< 0.0000000000000002 ***
Canton_3	Dummy Kanton Luzern	0.55212851	0.01781561	30.991	< 0.0000000000000002 ***
Canton_4	Dummy Kanton Uri	0.32224326	0.04816962	6.690	0.0000000002289110 ***
Canton_5	Dummy Kanton Schwyz	0.63472320	0.02578031	24.620	< 0.0000000000000002 ***
Canton_6	Dummy Kanton Obwalden	0.68199025	0.07356924	9.270	< 0.0000000000000002 ***
Canton_7	Dummy Kanton Nidwalden	0.62271123	0.07485784	8.319	< 0.0000000000000002 ***
Canton_8	Dummy Kanton Glarus	0.25524757	0.02993573	8.527	< 0.0000000000000002 ***
Canton_9	Dummy Kanton Zug	1.04787370	0.03043543	34.429	< 0.0000000000000002 ***
Canton_10	Dummy Kanton Fribourg	0.24632148	0.01899917	12.965	< 0.0000000000000002 ***
Canton_11	Dummy Kanton Solothurn	0.26059935	0.01578567	16.509	< 0.0000000000000002 ***
Canton_12	Dummy Kanton Basel-Stadt	0.63530832	0.02429686	26.148	< 0.0000000000000002 ***
Canton_13	Dummy Kanton Basel-Landschaft	0.40868029	0.02002007	20.414	< 0.0000000000000002 ***
Canton_14	Dummy Kanton Schaffhausen	0.30403266	0.02497167	12.175	< 0.0000000000000002 ***
Canton_15	Dummy Kanton Appenzell Ausser rhoden	0.42683105	0.02415310	17.672	< 0.0000000000000002 ***
Canton_16	Dummy Kanton Appenzell Inner rhoden	0.38402641	0.09840677	3.902	0.00009551224231772 ***
Canton_17	Dummy Kanton St. Gallen	0.36440455	0.02015354	18.081	< 0.0000000000000002 ***
Canton_18	Dummy Kanton Graubünden	0.41587736	0.02386371	17.427	< 0.0000000000000002 ***
Canton_19	Dummy Kanton Aargau	0.36889360	0.01934379	19.070	< 0.0000000000000002 ***
Canton_20	Dummy Kanton Thurgau	0.37354823	0.02057989	18.151	< 0.0000000000000002 ***

Variable	Beschreibung	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)	
Canton_21	Dummy Kanton Ticino	0.13584687	0.02328799	5.833	0.00000000550894962	***
Canton_22	Dummy Kanton Vaud	0.52055889	0.01539894	33.805	< 0.0000000000000002	***
Canton_23	Dummy Kanton Valais	0.14131367	0.02202574	6.416	0.00000000014290164	***
Canton_24	Dummy Kanton Neuchâtel	0.23902378	0.01768678	13.514	< 0.0000000000000002	***
Canton_25	Dummy Kanton Genève	0.67657257	0.02367245	28.581	< 0.0000000000000002	***
Canton_26	Dummy Kanton Jura	0				
CommunityType_1	Dummy Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration	0				
CommunityType_2	Dummy Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration	-0.20405209	0.00600229	-33.996	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_3	Dummy Städtische Gemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	-0.29573725	0.00678611	-43.580	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_4	Dummy Periurbane Gemeinde hoher Dichte	-0.22433209	0.00674207	-33.273	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_5	Dummy Periurbane Gemeinde mittlerer Dichte	-0.24017276	0.00593236	-40.485	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_6	Dummy Periurbane Gemeinde geringer Dichte	-0.31158391	0.00719151	-43.327	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_7	Dummy Ländliche Zentrumsgemeinde	-0.36800439	0.00911295	-40.383	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_8	Dummy Ländliche, zentral gelegene Gemeinde	-0.39112514	0.00733487	-53.324	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_9	Dummy Ländliche periphere Gemeinde	-0.44861678	0.01037222	-43.252	< 0.0000000000000002	***
TaxBurden_1	Dummy Gemeinde mit tiefer Steuerbelastung	0				
TaxBurden_2	Dummy Gemeinde mit mittlerer Steuerbelastung	-0.08307294	0.01037780	-8.005	0.00000000000000125	***
TaxBurden_3	Dummy Gemeinde mit höherer Steuerbelastung	-0.17132986	0.01608398	-10.652	< 0.0000000000000002	***
TravelTimeToCenters_1	Dummy Gemeinde mit geringer Reisezeit zum nächsten Zentrum	0				
TravelTimeToCenters_2	Dummy Gemeinde mit mittlerer Reisezeit zum nächsten Zentrum	-0.04682503	0.00400361	-11.696	< 0.0000000000000002	***
TravelTimeToCenters_3	Dummy Gemeinde mit hoher Reisezeit zum nächsten Zentrum	-0.10303219	0.00540920	-19.048	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_1	Dummy ÖV-Gütekategorie A	0				
PublicTransportQuality_2	Dummy ÖV-Gütekategorie B	-0.03915804	0.00956619	-4.093	0.00004266500898780	***
PublicTransportQuality_3	Dummy ÖV-Gütekategorie C	-0.09732737	0.00929889	-10.467	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_4	Dummy ÖV-Gütekategorie D	-0.13443043	0.00942319	-14.266	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_5	Dummy ÖV-Gütekategorie E	-0.16697810	0.00982124	-17.002	< 0.0000000000000002	***
NoiseExposure_1	Dummy tiefe Lärmbelastung	0				

Variable	Beschreibung	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)	
NoiseExposure_2	Dummy mittlere Lärmbelastung	-0.02121963	0.00347968	-6.098	0.00000000109087319	***
NoiseExposure_3	Dummy hohe Lärmbelastung	-0.06298275	0.00398114	-15.820	< 0.00000000000000002	***
Slope_1	Dummy geringe Hangneigung	0				
Slope_2	Dummy mittlere Hangneigung	0.01181419	0.00355574	3.323	0.000893	***
Slope_3	Dummy hohe Hangneigung	0.01889458	0.00399247	4.733	0.00000223092847967	***
Exposure_1	Dummy Exposition gegen Nord, Nordwest, Ost, Nordost	0				
Exposure_2	Dummy Exposition gegen West, Südwest, Süd, Südost	0.00632410	0.00322731	1.960	0.050060	.
LakeView_1	Dummy keine sichtbare Seefläche	0				
LakeView_2	Dummy wenig sichtbare Seefläche	0.02141535	0.00370298	5.783	0.00000000742562485	***
LakeView_3	Dummy viel sichtbare Seefläche	0.15598144	0.00445869	34.984	< 0.00000000000000002	***
MountainView_1	Dummy keine oder wenige sichtbare Berggipfel	0				
MountainView_2	Dummy einige sichtbare Berggipfel	0.04477952	0.00404104	11.081	< 0.00000000000000002	***
MountainView_3	Dummy viele sichtbare Berggipfel	0.04896411	0.00446732	10.961	< 0.00000000000000002	***
DistanceToLakes_1	Dummy kleine Distanz zum nächsten See	0				
DistanceToLakes_2	Dummy grosse Distanz zum nächsten See	-0.10183223	0.01163043	-8.756	< 0.00000000000000002	***
DistanceToRivers_1	Dummy kleine Distanz zum nächsten Fluss	0				
DistanceToRivers_2	Dummy grosse Distanz zum nächsten Fluss	0.03955570	0.00796592	4.966	0.00000068997234671	***
DistanceToHighVoltagePowerLines_1	Dummy kleine Distanz zur nächsten Hochspannungsleitung	0				
DistanceToHighVoltagePowerLines_2	Dummy grosse Distanz zur nächsten Hochspannungsleitung	0.04984234	0.01116276	4.465	0.00000804468422401	***
Year_2023 ¹	Dummy Transaktionen aus dem Jahr 2023	0				
Year_2024 ¹	Dummy Transaktionen aus dem Jahr 2024	0.00984578	0.00292454	3.367	0.000762	***

Signif. codes: 0 '***' 0,001 '**' 0,01 '*' 0,05 '.' 0,1 ' ' 1

Residual standard error: 0,2154 on 21969 degrees of freedom

Multiple R-squared: 0,8089

Adjusted R-squared: 0,8082

F-statistic: 1192 on 78 and 21969 DF, p-value: < 0.00000000000000002

¹ Eine Time-Dummy-Variable wird für das Erhebungsjahr in das Modell aufgenommen. Deren Einfluss auf den Erklärungsgehalt des Modells ist gering. Allerdings hilft diese Variable die Koeffizienten der restlichen Variablen zu bereinigen. Die Time-Dummy-Variable wird bei der Indexberechnung nicht mitberücksichtigt. Dasselbe gilt für die Variable PrimaryOrSecondaryHome_Quota. Auch wenn die Regulierung des Zweitwohnungsmarktes Einfluss auf die Immobilienpreise hat, sollen bei der Qualitätsbereinigung nur jene Merkmale berücksichtigt werden, die die Qualität des Objekts direkt beeinflussen.

4 Hedonisches Modell für Eigentumswohnungen

Variable	Beschreibung	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)
Intercept		9.39680653	0.03134957	299.743	< 0.0000000000000002 ***
Ln_NetLivingArea	Natürlicher Logarithmus Nettowohnfläche	0.84822418	0.00696309	121.817	< 0.0000000000000002 ***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_1 ¹	Dummy Erstwohnungen in Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen	0			
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_2 ¹	Dummy Erstwohnungen in Gemeinden mit weniger als 20% Zweitwohnungen	-0.09131198	0.00560095	-16.303	< 0.0000000000000002 ***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_3 ¹	Dummy Zweitwohnungen in Gemeinden mit weniger als 20% Zweitwohnungen	-0.09740292	0.00974575	-9.994	< 0.0000000000000002 ***
PrimaryOrSecondaryHome_Quota_4 ¹	Dummy Zweitwohnungen in Gemeinden mit mehr als 20% Zweitwohnungen	0.33598007	0.00679292	49.460	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_1	Dummy Baujahr vor 1919	0			
YearOfConstruction_2	Dummy Baujahr 1919 bis 1945	0.00956495	0.01316104	0.727	0.467376
YearOfConstruction_3	Dummy Baujahr 1946 bis 1970	-0.09083048	0.00900343	-10.088	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_4	Dummy Baujahr 1971 bis 1990	-0.06069215	0.00834527	-7.273	0.0000000000003602 ***
YearOfConstruction_5	Dummy Baujahr 1991 bis 2005	0.02573020	0.00855957	3.006	0.002649 **
YearOfConstruction_6	Dummy Baujahr 2005 bis 2015	0.13470878	0.00873595	15.420	< 0.0000000000000002 ***
YearOfConstruction_7	Dummy Baujahr nach 2015	0.17874932	0.00889261	20.101	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfRooms_3	Dummy 1 Zimmer	0			
NumberOfRooms_4	Dummy 2 Zimmer	0.05257929	0.00815440	6.448	0.0000000001149037 ***
NumberOfRooms_5	Dummy 3 Zimmer	0.05014788	0.00913586	5.489	0.0000000406865645 ***
NumberOfRooms_6	Dummy 4 Zimmer	0.04518253	0.01026358	4.402	0.0000107480024967 ***
NumberOfRooms_7	Dummy 5 Zimmer	0.05526578	0.01167306	4.734	0.0000022052611005 ***
NumberOfRooms_8	Dummy 6 oder mehr Zimmer	0.04660548	0.01490984	3.126	0.001775 **
NumberOfBathrooms_1	Dummy 1 Badezimmer	0			
NumberOfBathrooms_2	Dummy 2 Badezimmer	0.07877059	0.00326846	24.100	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_3	Dummy 3 Badezimmer	0.21230840	0.00869056	24.430	< 0.0000000000000002 ***
NumberOfBathrooms_4	Dummy 4 oder mehr Badezimmer	0.41969231	0.03376441	12.430	< 0.0000000000000002 ***
ConstructionQuality	Ausbaustandard	0.00183302	0.00006684	27.422	< 0.0000000000000002 ***
PropertyCondition	Gebäudezustand	0.00062977	0.00007319	8.605	< 0.0000000000000002 ***

Variable	Beschreibung	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)	
Canton_1	Dummy Kanton Zürich	0.42802751	0.00614414	69.664	< 0.0000000000000002	***
Canton_2	Dummy Kanton Bern	0.24133698	0.01307177	18.462	< 0.0000000000000002	***
Canton_3	Dummy Kanton Luzern	0.45307776	0.01094068	41.412	< 0.0000000000000002	***
Canton_4	Dummy Kanton Uri	0.48286718	0.02561895	18.848	< 0.0000000000000002	***
Canton_5	Dummy Kanton Schwyz	0.40551948	0.00975840	41.556	< 0.0000000000000002	***
Canton_6	Dummy Kanton Obwalden	0.57214379	0.02918896	19.601	< 0.0000000000000002	***
Canton_7	Dummy Kanton Nidwalden	0.52922500	0.02408389	21.974	< 0.0000000000000002	***
Canton_8	Dummy Kanton Glarus	0.25220775	0.03636260	6.936	0.0000000000041094	***
Canton_9	Dummy Kanton Zug	0.76744765	0.01227290	62.532	< 0.0000000000000002	***
Canton_10	Dummy Kanton Fribourg	0.19250062	0.00987487	19.494	< 0.0000000000000002	***
Canton_11	Dummy Kanton Solothurn	0.14959175	0.01501472	9.963	< 0.0000000000000002	***
Canton_12	Dummy Kanton Basel-Stadt	0.45900590	0.01440780	31.858	< 0.0000000000000002	***
Canton_13	Dummy Kanton Basel-Landschaft	0.31213388	0.01151292	27.112	< 0.0000000000000002	***
Canton_14	Dummy Kanton Schaffhausen	0.18001350	0.01602355	11.234	< 0.0000000000000002	***
Canton_15	Dummy Kanton Appenzell Ausserrhoden	0.29267006	0.02269428	12.896	< 0.0000000000000002	***
Canton_16	Dummy Kanton Appenzell Innerrhoden	0.52758684	0.08136987	6.484	0.0000000000906789	***
Canton_17	Dummy Kanton St. Gallen	0.23457783	0.00875896	26.781	< 0.0000000000000002	***
Canton_18	Dummy Kanton Graubünden	0.41250961	0.00699494	58.973	< 0.0000000000000002	***
Canton_19	Dummy Kanton Aargau	0.28493622	0.00886658	32.136	< 0.0000000000000002	***
Canton_20	Dummy Kanton Thurgau	0.23449591	0.01115868	21.015	< 0.0000000000000002	***
Canton_21	Dummy Kanton Ticino	0.03354903	0.00719542	4.663	0.0000031351116773	***
Canton_22	Dummy Kanton Vaud	0.45322943	0.01317839	34.392	0.0000000000000002	***
Canton_23	Dummy Kanton Valais	0				
Canton_24	Dummy Kanton Neuchâtel	0.09326729	0.01519086	6.140	0.0000000008360785	***
Canton_25	Dummy Kanton Genève	0.49911802	0.00819813	60.882	< 0.0000000000000002	***
Canton_26	Dummy Kanton Jura	0.02085776	0.02111298	0.988	0.323203	
CommunityType_1	Dummy Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration	0				

Variable	Beschreibung	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)	
CommunityType_2	Dummy Städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration	-0.17386766	0.00479757	-36.241	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_3	Dummy Städtische Gemeinde einer kleinen oder ausserhalb einer Agglomeration	-0.24373822	0.00528910	-46.083	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_4	Dummy Periurbane Gemeinde hoher Dichte	-0.17578287	0.00561616	-31.299	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_5	Dummy Periurbane Gemeinde mittlerer Dichte	-0.23375384	0.00505903	-46.205	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_6	Dummy Periurbane Gemeinde geringer Dichte	-0.29441151	0.00747117	-39.406	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_7	Dummy Ländliche Zentrumsgemeinde	-0.24265684	0.00694900	-34.920	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_8	Dummy Ländliche, zentral gelegene Gemeinde	-0.31834995	0.00701212	-45.400	< 0.0000000000000002	***
CommunityType_9	Dummy Ländliche periphere Gemeinde	-0.32356218	0.00848771	-38.121	< 0.0000000000000002	***
TaxBurden_1	Dummy Gemeinde mit tiefer Steuerbelastung	0				
TaxBurden_2	Dummy Gemeinde mit mittlerer Steuerbelastung	-0.13308749	0.00752085	-17.696	< 0.0000000000000002	***
TaxBurden_3	Dummy Gemeinde mit höherer Steuerbelastung	-0.22083011	0.01207914	-18.282	< 0.0000000000000002	***
TravelTimeToCenters_1	Dummy Gemeinde mit geringer Reisezeit zum nächsten Zentrum	0				
TravelTimeToCenters_2	Dummy Gemeinde mit mittlerer Reisezeit zum nächsten Zentrum	-0.06688938	0.00321731	-20.790	< 0.0000000000000002	***
TravelTimeToCenters_3	Dummy Gemeinde mit hoher Reisezeit zum nächsten Zentrum	-0.09728647	0.00466839	-20.839	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_1	Dummy ÖV-Güteklasse A	0				
PublicTransportQuality_2	Dummy ÖV-Güteklasse B	-0.03904990	0.00467991	-8.344	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_3	Dummy ÖV-Güteklasse C	-0.06948096	0.00466782	-14.885	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_4	Dummy ÖV-Güteklasse D	-0.09146219	0.00495595	-18.455	< 0.0000000000000002	***
PublicTransportQuality_5	Dummy ÖV-Güteklasse E	-0.12897856	0.00609648	-21.156	< 0.0000000000000002	***
NoiseExposure_1	Dummy tiefe Lärmbelastung	0				
NoiseExposure_2	Dummy mittlere Lärmbelastung	-0.01439235	0.00283064	-5.084	0.0000003706097622	***
NoiseExposure_3	Dummy hohe Lärmbelastung	-0.04398020	0.00300621	-14.630	< 0.0000000000000002	***
Slope_1	Dummy geringe Hangneigung	0				
Slope_2	Dummy mittlere Hangneigung	0.05335548	0.00296743	17.980	< 0.0000000000000002	***
Slope_3	Dummy hohe Hangneigung	0.09041144	0.00353266	25.593	< 0.0000000000000002	***
Exposure_1	Dummy Exposition gegen Nord, Nordwest, Ost, Nordost	0				
Exposure_2	Dummy Exposition gegen West, Südwest, Süd, Südost	0.00921897	0.00260083	3.545	0.000394	***

Variable	Beschreibung	Estimate	Std. Error	t-value	Pr(> t)
LakeView_1	Dummy keine sichtbare Seefläche	0			
LakeView_2	Dummy wenig sichtbare Seefläche	0.04325385	0.00319699	13.530	< 0.0000000000000002 ***
LakeView_3	Dummy viel sichtbare Seefläche	0.19463207	0.00345651	56.309	< 0.0000000000000002 ***
MountainView_1	Dummy keine oder wenige sichtbare Berggipfel	0			
MountainView_2	Dummy einige sichtbare Berggipfel	0.03785263	0.00341992	11.068	< 0.0000000000000002 ***
MountainView_3	Dummy viele sichtbare Berggipfel	0.05658747	0.00393534	14.379	< 0.0000000000000002 ***
DistanceToLakes_1	Dummy kleine Distanz zum nächsten See	0			
DistanceToLakes_2	Dummy grosse Distanz zum nächsten See	-0.07148968	0.00812965	-8.794	< 0.0000000000000002 ***
DistanceToRivers_1	Dummy kleine Distanz zum nächsten Fluss	0			
DistanceToRivers_2	Dummy grosse Distanz zum nächsten Fluss	0.00823010	0.00533174	1.544	0.122694
DistanceToHighVoltagePowerLines_1	Dummy kleine Distanz zur nächsten Hochspannungsleitung	0			
DistanceToHighVoltagePowerLines_2	Dummy grosse Distanz zur nächsten Hochspannungsleitung	0.08501135	0.01128236	7.535	0.0000000000000501 ***
Year_2023 ¹	Dummy Transaktionen aus dem Jahr 2023	0			
Year_2024 ¹	Dummy Transaktionen aus dem Jahr 2024	0.02642884	0.00236156	11.191	< 0.0000000000000002 ***

Signif. codes: 0 '***' 0.001 '**' 0.01 '*' 0.05 '.' 0.1 ' ' 1

Residual standard error: 0.2143 on 33447 degrees of freedom

Multiple R-squared: 0.8574

Adjusted R-squared: 0.857

F-statistic: 2717 on 74 and 33447 DF, p-value: < 0.0000000000000002

¹ Eine Time-Dummy-Variable wird für das Erhebungsjahr in das Modell aufgenommen. Deren Einfluss auf den Erklärungsgehalt des Modells ist gering. Allerdings hilft diese Variable die Koeffizienten der restlichen Variablen zu bereinigen. Die Time-Dummy-Variable wird bei der Indexberechnung nicht mitberücksichtigt. Dasselbe gilt für die Variable PrimaryOrSecondaryHome_Quota. Auch wenn die Regulierung des Zweitwohnungsmarktes Einfluss auf die Immobilienpreise hat, sollen bei der Qualitätsbereinigung nur jene Merkmale berücksichtigt werden, die die Qualität des Objekts direkt beeinflussen.