



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI

**Bundesamt für Statistik BFS**  
Wirtschaft  
Preise

---

# Machbarkeitsstudie

## Preisindikator für Rendite- und Gewerbeimmobilien

Oktober 2024

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>Management Summary</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Einleitung und Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Definition Rendite- und Gewerbeimmobilien</b> .....	<b>5</b>
2.1 Definition und Abgrenzung der Marktsegmente .....	5
2.2 Objekttypen gemäss Gebäude- und Wohnungsregister.....	7
2.3 Bestand der Rendite- und Gewerbeimmobilien .....	9
2.4 Anzahl Käufe von Rendite und Gewerbeimmobilien .....	11
2.5 Schlussfolgerungen .....	12
<b>3. Indikatoren und bestehende Statistiken</b> .....	<b>12</b>
3.1 Preisindizes .....	13
3.2 Anzahl Transaktionen und Transaktionsvolumen .....	14
3.3 Mietpreisindex .....	14
3.4 Renditeindikatoren .....	15
3.5 Leerstandszahlen und -quoten .....	15
3.6 Baubewilligungen und -tätigkeit .....	16
3.7 Bodenpreise .....	16
3.8 Schlussfolgerungen .....	16
<b>4. Potentielle Datenquellen</b> .....	<b>17</b>
4.1 Erhebungsvariante Hypothekarinstitute und institutionelle Investoren .....	17
4.1.1 Banken .....	18
4.1.2 Versicherungen .....	19
4.1.3 Pensionskassen .....	20
4.2 Erhebungsvariante Grundbuchämter .....	22
4.3 Ergänzende Quelle: Jahresberichte indirekter Anlagegefässe .....	24
4.4 Ergänzende Quelle: Daten Mietpreisindex .....	25
4.5 Ergänzende Quelle: Immobilienportale .....	25
4.6 Verworfenene Erhebungsvarianten .....	26
4.6.1 Notare .....	26
4.6.2 Steuerverwaltungen .....	26
4.6.3 Bestehende Datenbanken .....	27
4.7 Schlussfolgerungen .....	27
<b>5. Berechnung und Qualitätsbereinigung</b> .....	<b>28</b>
<b>6. Variantenvorschlag</b> .....	<b>30</b>
6.1 Lösungsbeschreibung .....	30
6.2 Aufwand für Datenlieferanten .....	31
6.3 Planung und Organisation .....	31
<b>7. Literaturverzeichnis</b> .....	<b>32</b>
<b>8. Anhang</b> .....	<b>36</b>
8.1 Auswertung Objekttypen GWR .....	36

## Management Summary

Die vorliegende Machbarkeitsstudie wurde im Rahmen der Revision 2025 der Immobilienpreisstatistik (IMPI 2025) des Bundesamtes für Statistik (BFS) erstellt. Ziel der Studie ist es, eine Erweiterung der bestehenden Immobilienpreisstatistik um Preisindikatoren für Rendite- und Gewerbeimmobilien zu prüfen. Angestossen wurde dieses Projekt durch das Interesse, welche die externe Begleitgruppe der Immobilienpreisstatistik und verschiedene potentielle Nutzer einer solchen Statistik angemeldet haben.

Zu Beginn der Machbarkeitsstudie werden die einzelnen Segmente und Objekttypen der Rendite- und Gewerbeimmobilien definiert und abgegrenzt. Dabei wird auf die Heterogenität dieser Segmente eingegangen und aufgezeigt, wie die Objekte anhand des Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) in verschiedene Teilsegmente unterteilt werden können. Es werden die Objekttypen der Mehrfamilienhäuser, der Bürogebäude, der Gross- und Einzelhandelsgebäude, der Industrie- und Lagerbauten sowie unbebautes Land unterschieden. Darüber hinaus werden unterschiedliche Indikatoren betrachtet, die für die Beobachtung und Analyse von Rendite- und Gewerbeimmobilienmärkten in Frage kommen und als Commercial Real Estate Indicators (CREI) bezeichnet werden. Neben Preis- und Mietpreisindizes sind dies Daten zu Transaktionszahlen und -volumen, Leerständen, Baugenehmigungen und Bautätigkeit, Renditekennziffern sowie Bodenpreisen. Aufgrund der getätigten Analysen sowie Abklärungen bezüglich bereits bestehender Indikatoren im In- und Ausland empfiehlt das Projektteam, sich auf die Implementierung von Transaktionspreisindizes zu konzentrieren und dabei die Messung der Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern zu priorisieren. Dieses Segment weist deutlich mehr Transaktionen auf als die übrigen Kategorien der Rendite- und Gewerbeimmobilien und ist zudem auch homogener.

Für die Erstellung eines Transaktionspreisindex sind Informationen zu den stattgefundenen Transaktionen sowie zu den Preisen der gehandelten Objekte erforderlich. Das BFS hat verschiedene mögliche Datenquellen geprüft. Dabei kristallisierte sich zum einen die Erhebungsvariante über die Hypothekar-institute und institutionellen Investoren heraus. Als noch vielversprechender hat sich jedoch eine Erhebung bei den Grundbuchämtern erwiesen. Das BFS hat in den letzten Jahren bereits eine Grundbucherhebung aufgebaut, anhand welcher die Immobilientransaktionen sämtlicher Objekttypen identifiziert und gezählt werden können. Das heute noch fehlende Element für die Erstellung eines Transaktionspreisindex für Mehrfamilienhäuser sind die Transaktionspreise. Künftig müssten diese mit- oder nacherhoben werden. Da das Universum aller Transaktionen von Mehrfamilienhäusern überschaubar ist und eine Mehrheit der Kantone über Transaktionspreise in digitaler Form verfügt, erachtet das BFS eine solche Erhebung als umsetzbar und verhältnismässig.

Ergänzt werden könnte die Erhebung bei den Grundbüchern mit dem Auslesen von Transaktionspreisen und transaktionspreisnahen Angaben aus den Jahresberichten der Immobilienfonds, Immobilienanlagestiftungen und Immobilienaktiengesellschaften. Zudem wären gegebenenfalls auch die Daten des offiziellen Mietpreisindex des BFS sowie Informationen von Immobilienportalen von Nutzen, um die korrekte Ableitung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern aus den Grundbuchdaten zu plausibilisieren und zu ergänzen. Neben dem Transaktionspreis werden bei der Berechnung eines Preisindex auch Informationen zur Bereinigung der qualitativen Unterschiede der gehandelten Objekte benötigt. Die Angaben zu den physischen Eigenschaften der Objekte können aus dem GWR bezogen werden. Die Lagequalität kann aus öffentlich zugänglichen Geoinformationsdatensätzen hergeleitet werden. Die eigentliche Qualitätsbereinigung geschieht anhand von hedonischen Modellen kombiniert mit einer Stratifizierung der Beobachtungen in mehrere Untergruppen.

Abschliessend enthält die Studie eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen.

## 1. Einleitung und Ausgangslage

Der Schweizerische Wohnimmobilienpreisindex (IMPI) ist die jüngste Preisstatistik des Bundesamtes für Statistik (BFS). Sie wurde in Erfüllung der Motion 11.3021 «Statistische Erfassung der Immobilienpreise» des Nationalrats vom März 2011 und des Postulats 12.3003 «Machbarkeitsstudie zur statistischen Erfassung der Immobilienpreise» des Ständerats vom Januar 2012 im dritten Quartal 2020 neu eingeführt und wird seitdem quartalsweise publiziert. Gemessen wird dabei die Entwicklung der Transaktionspreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die zu Wohnzwecken dienen<sup>1</sup>.

Neben Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen (Wohnimmobilien) werden auf dem Immobilienmarkt weitere Objekttypen gehandelt, die für die Immobilienwirtschaft relevant sind, wie Mehrfamilienhäuser, Einzel- und Grosshandelsgebäude, Industrie- und Lagerbauten, Büro- bzw. Verwaltungsobjekte, Gebäude für Kultur- und Freizeitzwecke sowie das Bildungs- und Gesundheitswesen oder unbebaute Grundstücke (vgl. Kapitel 2). Diese Objekttypen werden zu Investitionszwecken oder mit der Absicht, ein Gewerbe zu betreiben, gekauft bzw. erstellt. In der vorliegenden Studie werden sie unter dem Titel «Rendite- und Gewerbeimmobilien» zusammengefasst. Im Vergleich zu den Wohnimmobilien ist die Erstellung von Preisstatistiken bei den Rendite- und Gewerbeimmobilien aufgrund der relativ geringen Anzahl Transaktionen und einer grösseren Vielfalt an Objekttypen wesentlich anspruchsvoller.

Der letzten grossen Finanzkrise ging ein Boom auf dem amerikanischen Immobilienmarkt voraus, der bei den Wohnimmobilien stärker ausgeprägt war als bei den Rendite- und Gewerbeimmobilien<sup>2</sup>. Als Reaktion darauf haben viele Länder damit begonnen, offizielle Preisindizes für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu erstellen<sup>3</sup>. Mittlerweile produzieren beinahe alle EU-Mitgliedsstaaten offizielle Zahlen zur Preisentwicklung von Wohnimmobilien<sup>4</sup>. In den letzten Jahren stieg bei Zentralbanken, Marktanalysten, politischen Entscheidungsträgern und Investoren auch das Interesse an Preisindikatoren für Rendite- und Gewerbeimmobilien stark an. Die Verlagerung des Fokus auf dieses Segment ist nicht nur darauf zurückzuführen, dass sich die Preisindizes für Wohnimmobilien inzwischen etabliert haben. Sondern auch auf die Beobachtung, dass die Preise für Rendite- und Gewerbeimmobilien tendenziell schneller auf Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren als Preise für Wohnimmobilien<sup>5</sup>. Zudem haben Preisveränderungen bei den Rendite- und Gewerbeimmobilien unmittelbaren Einfluss auf das Investitionsverhalten von wirtschaftlichen Akteuren<sup>6</sup>. Derzeit sind in verschiedenen Ländern und auch auf europäischer Ebene Bestrebungen zur Implementierung von Preisindikatoren im Bereich der Rendite- und Gewerbeimmobilien im Gange<sup>7</sup>. Zudem ist hierzulande die Erinnerung an die letzte Immobilienkrise, Anfang der 90er-Jahre, die von den Renditeeigenschaften ausging, bei den Marktbeobachtern immer noch wach<sup>8</sup>.

Bis heute existiert in der Schweiz keine offizielle Statistik bezüglich der Preise von Rendite- und Gewerbeimmobilien. Bereits während der Arbeiten zur Implementierung des Preisindex für Wohnimmobilien hat die Begleitgruppe<sup>9</sup> grosses Interesse an einem Preisindex für Rendite- und Gewerbeimmobi-

---

<sup>1</sup> Bundesamt für Statistik (2020). [Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex \(4Q 2019 = 100\), Methodische Grundlagen](#).

<sup>2</sup> Chaney et al. (2012). The Collateral Channel: How Real Estate Shocks Affect Corporate Investment, *American Economic Review*, 102(6), 2381–2409.

<sup>3</sup> Hill and Steurer (2020). [Commercial Property Price Indices and Indicators: Review and Discussion of Issues Raised in the CPPI Statistical Report of Eurostat \(2017\)](#).

<sup>4</sup> Eurostat. [House price statistics](#).

<sup>5</sup> Zhu (2005). [The Importance of Property Markets for Monetary Policy and Financial Stability](#), in Real Estate Indicators and Financial Stability, Bank for International Settlements, Vol. 21, 9–29.

<sup>6</sup> Chaney et al. (2012). The Collateral Channel: How Real Estate Shocks Affect Corporate Investment, *American Economic Review*, 102(6), 2381–2409.

<sup>7</sup> Eurostat (2021). [Progress report on commercial real estate statistics](#).

Eurostat (2023). Report on ongoing work on CRE indicators at the meeting of Real Estate Price Statistics Working Group in Luxembourg.

<sup>8</sup> Finanz und Wirtschaft (17.11.2015). [Die Schweizer Immobilienblase der Neunzigerjahre](#).

<sup>9</sup> Dem Revisionsteam steht eine externe Begleitgruppe mit Vertretern aus der Wissenschaft, der Immobilienwirtschaft, von Datenlieferanten und Nutzern der Statistik zur Seite. Intern wird die Revision durch einen Projektausschuss begleitet.

lien geäussert. Das Projektteam des BFS musste sich zu diesem Zeitpunkt allerdings auf ein Themengebiet konzentrieren und hat sich aufgrund des sehr bedeutenden Wohnimmobilienmarktes und der einfacheren Umsetzbarkeit auf Indizes für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen konzentriert. Zugleich gab das Projektteam das Versprechen ab, die Thematik der Rendite- und Gewerbeimmobilien nach der Implementierung des Wohnimmobilienpreisindex vertieft zu adressieren.

Im Rahmen der Revision 2025 der Immobilienpreisstatistik<sup>10</sup> erstellt das Projektteam des BFS eine Machbarkeitsstudie, in der die Erweiterung der Statistik um Preisindizes für Rendite- und Gewerbeimmobilien geprüft wird. Ein Zwischenstand der Arbeiten wurde im September 2023 der Begleitgruppe und dem Projektsteuergsausschuss präsentiert und mit den beiden Gremien diskutiert. Dabei wurde insbesondere eine Vorauswahl bezüglich der zu berücksichtigenden Indikatoren und Marktsegmenten gemacht. Zudem wurden zwei Varianten für die Datenerhebung skizziert. In einer zweiten Projektphase wurden die beiden Datenerhebungsvarianten weiter vertieft. Beim vorliegenden Dokument handelt es sich um die definitive Version der Machbarkeitsstudie, welche neben der Variantenauswahl auch eine Empfehlung seitens des Projektteams und eine Aufwandschätzung enthält. Nach der Konsultation der Begleitgruppe und des Projektausschusses wird der Mandant<sup>11</sup> das weitere Vorgehen bestimmen.

## 2. Definition Rendite- und Gewerbeimmobilien

Für die Erstellung einer Preisstatistik ist es unabdingbar, die betrachteten Güter und die Gegebenheiten des Marktes auf dem sie gehandelt werden, genau zu kennen und zu beschreiben. In einem ersten Schritt werden in diesem Kapitel Informationen über den Schweizer Markt und den Bestand von Rendite- und Gewerbeimmobilien zusammengetragen. Ziel ist es dabei, das Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien sowie die entsprechenden Teilsegmente zu definieren, von den übrigen Immobilienobjekttypen abzugrenzen und zu klären, welche Objekttypen die Voraussetzungen für die Produktion eines Preisindikators erfüllen.

### 2.1 Definition und Abgrenzung der Marktsegmente

Das Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien umfasst ein sehr breites und heterogenes Spektrum an Immobilien und damit verbundenen Geschäftstätigkeiten<sup>12</sup>. Rendite- und Gewerbeimmobilien sind ein Sammelbegriff für sämtliche Liegenschaften, welche mit einer Investitionsabsicht oder zur Ausübung einer gewerblichen Tätigkeit errichtet oder erworben werden. Die beiden Unterkategorien unterscheiden sich zwar voneinander, weisen aber auch Überschneidungen auf. So steht sowohl bei den Rendite- als auch bei den Gewerbeimmobilien letztlich ein wirtschaftlicher Beweggrund im Vordergrund.

Als Renditeimmobilien werden in der Regel Liegenschaften bezeichnet, die in erster Linie mit der Absicht erworben oder erstellt wurden, durch Mieteinnahmen und/oder einen zukünftigen Weiterverkauf einen monetären Ertrag zu erzielen<sup>13</sup>. Es sind also Renditeüberlegungen, die für dieses Segment prägend sind. Die eigentliche Nutzungsart der Immobilie steht bei der Definition von Renditeimmobilien nicht im Vordergrund. Bei den Gewerbeimmobilien ist die Nutzung hingegen entscheidend. In diese Kategorie fallen grundsätzlich alle Objekte, die einem gewerblichen Zweck dienen. Im Gegensatz zu

---

<sup>10</sup> Die Preisindizes des BFS werden alle fünf Jahre überarbeitet. Ziel einer solchen Revision ist es, die Strukturen des Index zu aktualisieren, die Erhebungstechniken zu modernisieren, konzeptionelle und methodische Verbesserungen vorzunehmen und die Produktions- und Publikationsprozesse zu optimieren. Die Revision 2025 des Immobilienpreisindex ist die erste seiner Art und dauert von Oktober 2021 bis Dezember 2026. Parallel dazu finden auch Revisionsprojekte beim Landesindex der Konsumentenpreise, bei den Import- und Produzentenpreisen und beim Schweizerischer Baupreisindex statt.

<sup>11</sup> Mandant bzw. Auftraggeber des Revisionsprojekts 2025 der Immobilienpreisstatistik und damit auch der Machbarkeitsstudie ist der Leiter der Abteilung Wirtschaft des Bundesamtes für Statistik. Er wird von einem internen Projektausschuss unterstützt. Bei der Entscheidungsfindung stützt er sich auf die auf die Rückmeldungen und Stellungnahmen der Begleitgruppe und des Projektausschusses.

<sup>12</sup> Eurostat (2017). [Handbook on Commercial Property Price indicators](#) - Commercial property price indicators: sources, methods and issues.

<sup>13</sup> KPMG (2022). [Investment property: IFRS® Standards vs US GAAP](#).

den Renditeimmobilien werden Gewerbeimmobilien in der Regel selbstgenutzt. Falls sie jedoch zur Erzielung von regelmässigen Erträgen weitervermietet werden, können Gewerbeimmobilien gleichzeitig auch als Renditeobjekte bezeichnet werden.

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie bilden Rendite- und Gewerbeimmobilien das Universum der zu betrachtenden Objekte. Die Unterscheidung zwischen den beiden Teilsegmenten ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht von zentraler Bedeutung. Rendite- und Gewerbeimmobilien werden üblicherweise als eine übergreifende Kategorie angesehen. Entscheidend ist vielmehr die Frage, welche Objekttypen in die Stichprobe aufgenommen werden und welche nicht. Sie unterscheiden sich nach Struktur und Nutzung. Es existieren allerdings unterschiedliche Abgrenzungsarten. Je nach Sichtweise wird das Spektrum mehr oder weniger weit gefasst<sup>14</sup>.

Es besteht weitgehend Einigkeit darüber, dass Bürogebäude, Industrie- und Lagergebäude sowie Gross- und Einzelhandelsgebäude unabhängig davon, ob sie vom Eigentümer selbst genutzt oder vermietet werden, zu den Rendite- und Gewerbeimmobilien zählen. Hinzu kommen weitere Objekttypen wie beispielsweise Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens, Gebäude für Kultur- und Freizeit-zwecke, Gebäude des Bildungs- und Gesundheitswesens, Hotels und andere Gebäude zur kurzfristigen Beherbergung oder landwirtschaftliche Betriebsgebäude, die im vorliegenden Dokument zusammen mit weiteren Teilsegmenten in die Sammelkategorie «Sonstige Nichtwohngebäude» fallen und ebenfalls den Rendite- und Gewerbeimmobilien zugeordnet werden können. Während die aufgelisteten Objekttypen in jedem Fall zu den Rendite- und Gewerbeimmobilien gehören, ist bei den Wohnimmobilien zwischen selbstgenutzten und zu Anlagezwecken erworbenen Objekten zu unterscheiden.

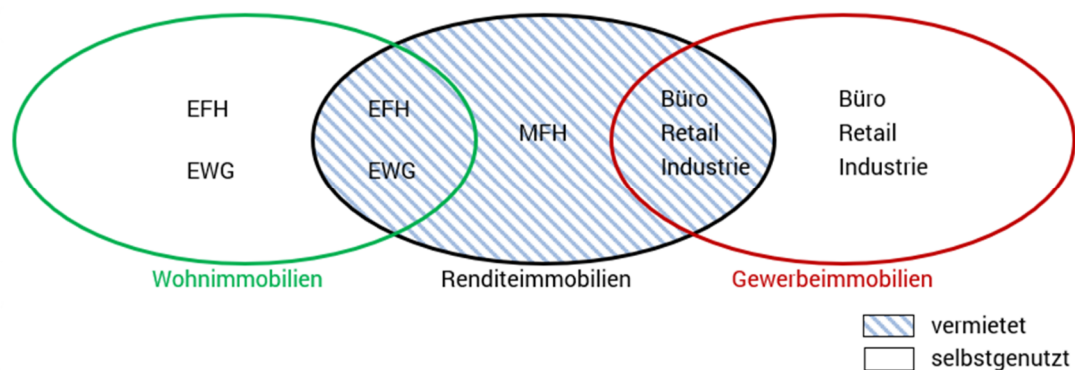


Abbildung 1: Abgrenzung Wohn-, Rendite- und Gewerbeimmobilien

Die Objekttypen der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die in der Regel selbstgenutzt werden, sind bereits heute im offiziellen Wohnimmobilienpreisindex des Bundesamtes für Statistik (BFS) abgebildet. Obwohl einzelne Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu Anlagezwecken beziehungsweise zur Weitervermietung erworben werden, sind sie in der Regel vollständig aus der Kategorie der Rendite- und Geschäftsliegenschaften ausgeklammert<sup>15</sup>. Bei der Abgrenzung der Einfamilienhäuser für den IMPI stützt sich das BFS auf die Gebäudeklassen des Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) des BFS. Dabei werden Gebäude mit einer oder zwei Wohnungen zur Stichprobe der Einfamilienhäuser gezählt. Dementsprechend erscheint es sinnvoll, Gebäude mit drei und mehr Wohnungen als Mehrfamilienhäuser und damit als Renditeliegenschaften zu klassifizieren. Auch wenn der Eigentümer allenfalls eine Wohnung selber nutzt, ist sichergestellt, dass die Liegenschaft zu einem grossen Teil auch zu Renditezwecken erworben wurde.

<sup>14</sup> European Systemic Risk Board (ESRB) - Working Group on Real Estate Methodologies (2019). [Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate](#).

<sup>15</sup> Es existieren auch Definitionen bei denen das Buy-to-Let Segment im Bereich der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zu den Renditeimmobilien gezählt wird. Unabhängig davon besteht ein gewisses Interesse an Subindizes, die zwischen selbstgenutzten sowie vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen unterscheiden. Bereits heute erfasst das BFS im Rahmen der Erhebung für den Wohnimmobilienpreisindex die Information, ob ein Objekt selbstgenutzt oder vermietet wird. Diese Angabe ist allerdings zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht flächendeckend vorhanden.

Abschliessend kann in bestimmten Fällen auch der Erwerb von unbebautem Land in die Kategorie der Rendite- und Gewerbeimmobilien fallen. Dies ist dann der Fall, wenn das unbebaute Grundstück für gewerbliche Zwecke genutzt wird oder mit der Absicht erworben wird, darauf eine Rendite- oder Gewerbeimmobilie zu errichten. In der vorliegenden Machbarkeitsstudie werden untenstehende Kategorien von Rendite- und Gewerbeimmobilien unterschieden.

- Mehrfamilienhäuser
- Bürogebäude
- Industrie und Lagergebäude
- Gross- oder Einzelhandelsgebäude
- Sonstige Nichtwohngebäude
- Unbebautes Land

Während es relativ einfach erscheint, die Segmente des Wohnimmobilienpreisindex (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) von den Rendite- und Gewerbeimmobilien abzugrenzen, sind die einzelnen Subsegmente der Rendite- und Gewerbeimmobilien schwieriger zu unterscheiden. Die Abgrenzung der Teilsegmente kann nämlich sowohl anhand von Struktur- als auch Nutzungskriterien erfolgen<sup>16</sup>. Je nachdem wie diese gewichtet werden, fällt das Ergebnis unterschiedlich aus. So kann ein klassisches Wohngebäude, welches von den baulichen Gegebenheiten als Mehrfamilienhaus klassiert würde, ohne grösseren Aufwand auch als Bürogebäude verwendet werden. Gebäude können zudem über die Zeit auch umgenutzt werden und in Folge dessen das Teilsegment wechseln. Des Weiteren gibt es viele Mischnutzungen, bei denen beispielsweise das Erdgeschoss für den Detailhandel verwendet wird und die oberen Geschosse Wohnzwecken dienen. Üblicherweise werden Gebäude mit verschiedenen Nutzungen gemäss der dominierenden Nutzung eingeteilt. Diese wiederum kann anhand verschiedener Kriterien wie den Flächenanteilen oder den jeweiligen Mieteinnahmen bestimmt werden. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie stützt sich das BFS auf das Eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) als Quelle, um die Teilsegmente der Rendite- und Gewerbeimmobilien voneinander zu unterscheiden und abzugrenzen<sup>17</sup>.

## 2.2 Objekttypen gemäss Gebäude- und Wohnungsregister

Alle Gebäude in der Schweiz, unabhängig von ihrer Nutzung, müssen im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) registriert werden<sup>18</sup>. Das GWR weist trotz vereinzelter kleinerer Erfassungslücken einen hohen Grad an Vollständigkeit auf. Dies gilt insbesondere für die Wohngebäude, bei denen der Erfassungsgrad nahe bei 100 Prozent liegt. Damit stellt das GWR eine hervorragende und flächendeckende Datenbasis dar, die einen Überblick über den schweizerischen Immobilienbestand und damit auch über die Rendite- und Geschäftsliegenschaften gewährleistet. Im vorliegenden Kapitel werden die Objekttypen des Gebäude- und Wohnungsregisters genauer angeschaut.

Die Einteilung der Gebäude im GWR erfolgt nach der Klassifikation der Bauwerke von Eurostat<sup>19</sup>. Dies geschieht hauptsächlich anhand der Variablen «Gebäudeklasse» und «Gebäudekategorie», welche beide für sämtliche Gebäude obligatorisch zu erfassen sind. Verantwortlich für die Erfassung sind die jeweiligen Gemeinden. Die heute gültige Eurostat-Klassifikation umfasst insgesamt 21 Gebäudeklassen. Das BFS hat für die Schweiz 5 weitere Klassen ergänzt. Die resultierenden 26 Klassen können in die beiden Gruppen Wohn- und Nichtwohnbauten unterteilt werden. In der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird mit insgesamt 11 Gebäudeklassen gestartet. Im Wissen, dass sich die Gruppen bei den

---

<sup>16</sup> Eurostat (2017). [Handbook on Commercial Property Price Indicators](#) - Commercial property price indicators: sources, methods and issues. (chapter 4.4. Classification of commercial properties).

<sup>17</sup> Bundesamt für Statistik (2022). [Merkmalskatalog Gebäude- und Wohnungsregister – Version 4.2](#).

<sup>18</sup> Schweizerische Eidgenossenschaft (2017). [Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister](#).

<sup>19</sup> Eurostat (1997). [Glossary: Classification of types of construction \(CC\)](#).

Nichtwohngebäuden jeweils aus mehreren (teils sehr heterogenen) Gebäudeklassen zusammensetzen, die hier nicht im Detail abgebildet werden. Der Katalog mit sämtlichen Gebäudeklassen kann im Anhang (vgl. Kapitel 8.1) eingesehen werden.

<b>Gebäudeklasse</b>
<b>11 Wohnbauten</b>
1110 Gebäude mit einer Wohnung
1121 Gebäude mit zwei Wohnungen
1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen
1130 Wohngebäude für Gemeinschaften
<b>12 Nichtwohngebäude</b>
121 Hotels und ähnliche Gebäude
122 Bürogebäude
123 Gross- und Einzelhandelsgebäude
124 Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens
125 Industrie- und Lagergebäude
126 Gebäude für Kultur- und Freizeitwecke sowie Bildungs- und Gesundheitswesen
127 Sonstige Nichtwohngebäude

Abbildung 2: Gebäudeklassen Gebäude- und Wohnungsregister

In der Gruppe der Wohnbauten werden Gebäude mit einer Wohnung, Gebäude mit zwei Wohnungen, Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen sowie Wohngebäude für Gemeinschaften unterschieden. Beim bereits existierenden Wohnimmobilienpreisindex des BFS werden Gebäude mit einer und Gebäude mit zwei Wohnungen zu den Einfamilienhäusern gezählt. Dementsprechend erscheint es sinnvoll, Gebäude mit drei und mehr Wohnungen als Mehrfamilienhäuser und damit als Renditeliegenschaften zu klassifizieren. Auch wenn der Eigentümer allenfalls eine Wohnung selber nutzt, ist somit sichergestellt, dass die Liegenschaft zu einem grossen Teil für Renditezwecke erworben wurde. Offen ist die Frage, ob allenfalls auch die Kategorie der Wohngebäude für Gemeinschaften zu den Mehrfamilienhäusern gezählt werden kann.

Bei den Nichtwohngebäuden sind insbesondere die Gebäudeklassen Bürogebäude, Gross- und Einzelhandelsgebäude sowie Industrie- und Lagergebäude von Interesse für das Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien (vgl. Kapitel 2.1). Daneben können auch die Gebäudeklassen Hotels und ähnliche Gebäude, Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens, Gebäude für Kultur- und Freizeitwecke sowie Bildungs- und Gesundheitswesen und Sonstige Nichtwohngebäude als Rendite- und Gewerbeimmobilien taxiert werden. Aufgrund der grossen Heterogenität dieser Gruppen werden sie im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie als restliche Rendite- und Gewerbeimmobilien zusammengefasst.

Die GWR-Variable «Gebäudekategorie» teilt die Gebäude nach ihrer vorwiegenden Nutzungsart in die sechs Gruppen provisorische Unterkunft, Gebäude mit ausschliesslicher Wohnnutzung, Andere Wohngebäude (Wohngebäude mit Nebennutzung), Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung, Gebäude ohne Wohnnutzung und Sonderbau ein. In Kombination mit der Variablen «Gebäudeklasse» dient die Gebäudekategorie vor allem zur Einteilung von Gebäuden welche eine Mischnutzung aufweisen.

Bei den Wohnimmobilien macht es sicherlich Sinn sämtliche Objekte mit ausschliesslicher Wohnnutzung zu berücksichtigen. Sie machen in allen vier Gebäudeklassen der Wohnimmobilien die grosse Mehrheit der Objekte aus. Hinzu kommen Wohnobjekte mit Nebennutzung. In diesen beiden Kategorien gehören somit sämtliche Objekte, welche vorwiegend eine Wohnnutzung aufweisen. Umgekehrt gibt es auch bei den Nichtwohngebäuden eine entsprechende Abstufung zwischen Objekten welche keine Wohnnutzung aufweisen und solchen welche eine teilweise Wohnnutzung haben.

Provisorische Unterkünfte	Gebäude gemäss eidg. GWR-Verordnung				Sonderbauten
	Gebäude vorwiegend mit Wohnnutzung		Gebäude vorwiegend ohne Wohnnutzung		
	Ohne Nebennutzung	Mit Nebennutzung	Mit Wohnnutzung	Ohne Wohnnutzung	
1010 Prov. Unterkunft	1020 Gebäude mit ausschliessl. Wohnnutzung	1030 Andere Wohngebäude	1040 Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung	1060 Gebäude ohne Wohnnutzung	1080 Sonderbau

Abbildung 3: Gebäudekategorien Gebäude- und Wohnungsregister

In der vorliegenden Machbarkeitsstudie werden sowohl Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen mit ausschliesslicher Wohnnutzung als auch solche mit Nebennutzung zu den Mehrfamilienhäusern gezählt. Bei den Bürogebäuden, den Gross- und Einzelhandelsgebäuden, den Industrie- und Lagergebäuden sowie den restliche Rendite- und Gewerbeimmobilien werden zu den Objekten ohne Wohnnutzung auch solche mit teilweiser Wohnnutzung mitgerechnet.

### 2.3 Bestand der Rendite- und Gewerbeimmobilien

Nach der Definition und Abgrenzung der Rendite- und Gewerbeimmobilien sowie deren Teilsegmente soll in einem nächsten Schritt der Bestand der einzelnen Objekttypen erörtert werden. Um einen robusten Indikator erstellen zu können, ist es zentral, die Grösse des jeweiligen Samples zu kennen. Basis hierfür ist wiederum das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) mit den im Kapitel 2.2 dargelegten Abgrenzungskriterien. Bei den Wohnbauten werden Objekte mit ausschliesslicher Wohnnutzung als auch solche mit Nebennutzung mitgezählt. Bei den Nichtwohngebäuden werden alle Objekte ohne Wohnnutzung sowie mit teilweiser Wohnnutzung berücksichtigt.

Betrachtet man die Anzahl der Objekte im GWR, so wird deutlich, dass allein das Segment der Einfamilienhäuser gemäss Definition, die beim Wohnimmobilienpreisindex angewendet wird<sup>20</sup>, mit insgesamt 1.38 Mio. Objekten fast gleich gross ist wie das gesamte Gefäss der Rendite- und Gewerbeimmobilien. Zudem sind auch Eigentumswohnungen bzw. Wohnungen im Stockwerkeigentum in der Stichprobe des Wohneigentumspreisindex enthalten. Diese Eigentumswohnungen dürften sich grossmehrheitlich in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen befinden. Wie viele der rund 430'000 Mehrfamilienhäuser im Stockwerkeigentum sind, war bis vor kurzem unbekannt. Das Projektteam des BFS konnte diese Zahl aufgrund der Grundbuchehebung (vgl. Kapitel 4.2) erstmals annäherungsweise bestimmen. Insgesamt weisen rund 130'000 Gebäude mit mehr als 3 Wohnungen die Rechtsform Stockwerkeigentum auf. Diese Gebäude bzw. die darin enthaltenen Wohnungen fallen dementsprechend in das Sample der Eigentumswohnungen<sup>21</sup> und müssen von den 430'000 Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen abgezogen werden, um auf die Anzahl Mehrfamilienhäuser aus dem Sample der Rendite- und Gewerbeimmobilien zu kommen. Es verbleiben dann noch rund 300'000 Objekte. Auch wenn die Objekte, mit Eigentumswohnungen abgezogen werden, bleiben die Mehrfamilienhäuser das mit Abstand grösste Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien. Von den insgesamt 430'000 Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen sind knapp 350'000 Objekte ausschliesslich wohn genutzt und rund 80'000 Objekte weisen eine Nebennutzung auf.

<sup>20</sup> Beim Wohnimmobilienpreisindex werden Gebäude mit einer Wohnung sowie Gebäude mit zwei Wohnungen als Einfamilienhäuser angesehen.

<sup>21</sup> Eine Ausnahme ist die Situation, bei der sämtliche Stockwerkeinheiten eines Mehrfamilienhauses auf einmal von einem einzelnen Käufer erworben werden. In diesem Fall können die kumulierten Transaktionspreise auch als Transaktionspreise für das gesamte Objekt angesehen werden. Somit ist nicht abschliessend geklärt, ob die Transaktionen der Kategorie der Stockwerkeinheiten oder der Mehrfamilienhäuser zuzuordnen sind.

Gebäudeklasse	Anzahl Objekte
<b>Wohnbauten</b>	<b>1'810'469</b>
Gebäude mit einer Wohnung	1'150'243
Gebäude mit zwei Wohnungen	227'801
Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen	427'212
Wohngebäude für Gemeinschaften	5'213
<b>Nichtwohngebäude</b>	<b>1'433'540</b>
Bürogebäude	29'085
Gross- und Einzelhandelsgebäude	16'871
Industrie- und Lagergebäude	197'702
Anderer Nichtwohngebäude	1'012'527
<b>Nicht klassifizierte Objekte</b>	<b>177'355</b>
<b>Total GWR</b>	<b>3'244'009</b>

Abbildung 4: Anzahl Objekte nach Gebäudeklassen (GWR Stand 11.06.2024)

Die anderen Segmente der Rendite- und Gewerbeimmobilien, welche interessant für Nutzer von Immobilienpreisstatistiken sind, weisen deutlich weniger Objekte auf als die Mehrfamilienhäuser. Insgesamt existieren in der Schweiz rund 29'000 Bürogebäude. Davon weisen rund 23'000 Objekte keine Wohnnutzung und knapp 6'000 Objekte eine teilweise Wohnnutzung auf. In der Gruppe der Gross- und Einzelhandelsgebäude sind es deren 17'000 Objekte. Davon haben knapp 4'000 Objekte eine teilweise Wohnnutzung. Die Kategorie der Industrie- und Lagergebäuden umfasst rund 198'000 Objekte und ist damit nach den Mehrfamilienhäusern das zweitgrösste Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich allerdings wie heterogen dieses Segment ist. Es setzt sich aus knapp 64'000 Industriegebäuden sowie rund 134'000 Behältern, Silos und Lagergebäuden zusammen. Die Industriegebäude beinhalten überdachte Bauten für die Industrie, wie z.B. Fabriken, Werkstätten, Schlachthäuser, Brauereien, Montagehallen. Knapp 6'000 Industriebauten weisen eine teilweise Wohnnutzung auf. Bei den Behältern, Silos und Lagergebäuden existieren hingegen praktisch nur Objekte ohne Wohnnutzung.

Auffallend gross ist die Kategorie der «Anderen Nichtwohngebäude». Dieses Segment ist allerdings noch weniger homogen zusammengesetzt als die bereits genannten Segmente der Rendite- und Gewerbeimmobilien. In dieser Gruppe sind beispielsweise die Kategorien «Landwirtschaftliche Betriebsgebäude», «Andere landwirtschaftliche Gebäude», «Sonstige Hochbauten, anderweitig nicht genannt», «Gebäude für die Tierhaltung», Gebäude für Pflanzenbau», «Kirchen und sonstige Kultgebäude», «Andere Gebäude für die kollektive Unterkunft» und «Denkmäler oder unter Denkmalschutz stehende Bauwerke» enthalten.

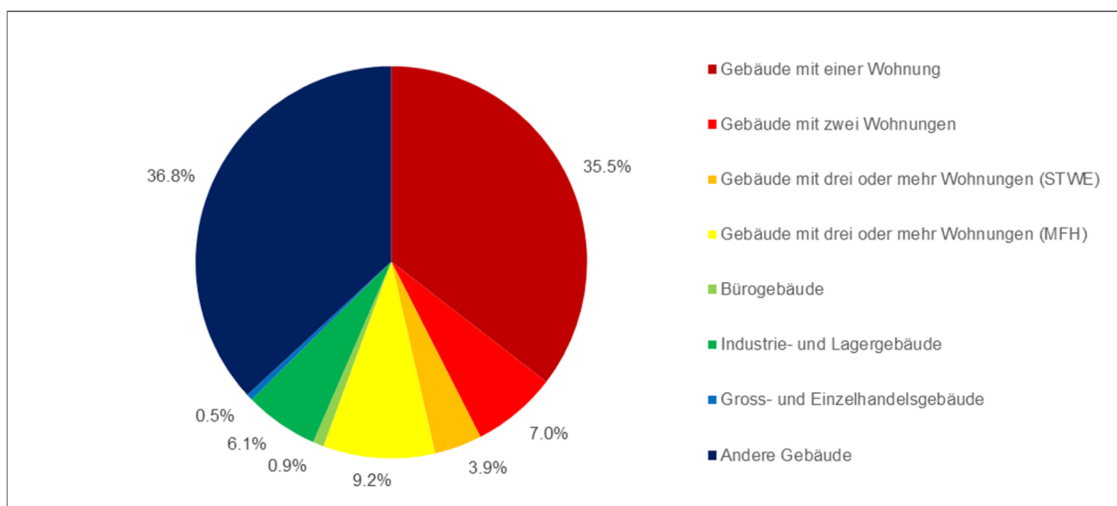


Abbildung 5: Anteil Gebäude nach Objekttyp (GWR Stand 11.06.2024)

## 2.4 Anzahl Käufe von Rendite und Gewerbeimmobilien

Das BFS hat in den letzten Jahren eine Datenerhebung bei den kantonalen Grundbüchern aufgebaut (vgl. Kapitel 4.2). Mittels der Daten aus den Grundbüchern lässt sich die Gesamtzahl der Immobilien-transaktionen ermitteln, klassifiziert nach Käufen, Erbschaften, Schenkungen, Zwangsverwertungen, Eheverträgen, Firmenfusionen etc. Unter Beizug des Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) ist es zudem möglich, Aussagen zu Handänderungen verschiedener Objekttypen zu machen. Das BFS ist momentan daran, anhand der Grundbuchdaten eine schweizweite Handänderungsstatistik aufzubauen.

Auch wenn in einigen Kantonen noch Lücken bei der Digitalisierung der Grundbücher existieren (vgl. Kapitel 4.2) und auch noch gewisse Abgrenzungsprobleme bestehen, konnte das BFS die ungefähre Anzahl Transaktionen bzw. Käufe der einzelnen Objekttypen im Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien bestimmen. Zur Qualitätssicherung hat das Projektteam des BFS seine Ergebnisse auch mit Daten aus verschiedenen kantonalen Handänderungsstatistiken abgeglichen (vgl. Kapitel 4.2). Für die Auswertung kann mittlerweile auf die Daten der Jahre 2017 bis 2023 zurückgegriffen werden. Spätestens ab 2020 können die Daten als relativ vollständig angesehen werden. Da einige Kantone beim Erfassen der Geschäfte im Hauptbuch Verspätungen aufweisen, war beim Auswertungszeitpunkt das Jahr 2023 noch nicht komplett. Die untenstehende Zählung der Anzahl Käufe pro Jahr in den verschiedenen Segmenten der Rendite- und Gewerbeimmobilien basiert auf gerundeten Durchschnittswerten der Jahre 2020 bis 2022.

- Mehrfamilienhäuser: 6'000 Käufe davon 80 Prozent mit ausschliesslicher Wohnnutzung
- Büroimmobilien: 350 Käufe davon 80 Prozent ohne Wohnnutzung
- Gross- und Einzelhandelsgebäude: 200 Käufe davon 70 Prozent ohne Wohnnutzung
- Industrie- und Lagergebäude: 3'000 Käufe davon mehr als 95 Prozent ohne Wohnnutzung

Beim Wohnimmobilienpreisindex des BFS werden durchschnittlich 7'500 Transaktionen pro Quartal und etwa 30'000 Transaktionen pro Jahr erhoben. Diese teilen sich weiter auf in die beiden Objekttypen der Einfamilienhäuser und der Eigentumswohnungen, für welche separate Subindizes berechnet werden. Zusätzlich werden auch Indizes für fünf verschiedene Gemeindetypen erstellt. Die Auswertung der Grundbuchdaten zeigt, dass sicherlich genügend Transaktionen vorliegen würden, um ein- oder zweimal pro Jahr einen robusten schweizweiten Preisindex im Segment der Mehrfamilienhäuser zu berechnen. Allenfalls wäre sogar eine gewisse Regionalisierung der Ergebnisse möglich.

Das Segment der Industrie- und Lagergebäuden weist nach den Mehrfamilienhäusern am meisten Transaktionen auf. Allerdings muss festgehalten werden, dass es sich um das deutlich heterogenste Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien handelt (vgl. Kapitel 2.3). Von den ungefähr 3'000 Käufen pro Jahr fallen nur 30 Prozent in die Unterkategorie der Industriebauten, während 70 Prozent der Käufe in die Unterkategorie der Behälter, Silos und Lagergebäude gehören. In den Segmenten der Büroimmobilien sowie der Gross- und Einzelhandelsgebäuden liegen nochmals deutlich weniger Transaktionen vor. Eventuell läge für diese Objekttypen ein jährlicher, nationaler Index im Bereich des Möglichen. Hierfür müsste aber zwingend eine flächendeckende Erhebung sämtlicher Transaktionen erfolgen.

## 2.5 Schlussfolgerungen

Im Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien werden üblicherweise die Objekttypen der Mehrfamilienhäuser, der Bürogebäude, der Gross- und Einzelhandelsgebäude sowie der Industrie- und Lagerbauten unterschieden. Daneben gibt es eine Reihe weiterer, sehr unterschiedlicher Rendite- und Gewerbeimmobilien sowie das Segment der unbebauten Grundstücke. Aufgrund der relativ starken Heterogenität der verschiedenen Marktsegmente macht es wenig Sinn, einen Gesamtindikator für alle Teilsegmente der Rendite- und Gewerbeimmobilien zu erstellen. Vielmehr müssen die einzelnen Segmente separat adressiert werden. Die Auswertung der Anzahl der Objekte im eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister sowie der Anzahl der Transaktionen in den verschiedenen Teilsegmente mit Hilfe der Grundbuchdaten zeigt, dass das Segment der Mehrfamilienhäuser am erfolgversprechendsten für die Bildung eines Preisindikators ist. Dieses Segment weist genügend Transaktionen auf und ist zudem homogener als die anderen Segmente. Es erscheint daher sinnvoll, der Kategorie der Mehrfamilienhäuser Priorität einzuräumen. Auch die externe Begleitgruppe der Immobilienpreisstatistik hat ihr Interesse an diesem Segment bekräftigt und sich mit dem Vorgehen bzw. der Priorisierung der Mehrfamilienhäuser einverstanden erklärt<sup>22</sup>.

## 3. Indikatoren und bestehende Statistiken

Aufgrund der Vielschichtigkeit und Komplexität von Rendite- und Gewerbeimmobilien wird von verschiedenen Institutionen und Experten empfohlen, das Segment und die dazugehörigen Märkte mit mehreren unterschiedlichen statistischen Indikatoren zu erfassen und sich nicht auf einzelne Kennzahlen zu beschränken<sup>23</sup>. Diese Indikatoren werden gemeinhin unter dem englischen Begriff der Commercial Real Estate Indicators (CREI) zusammengefasst. In diesem Kapitel werden die verschiedenen Indikatoren beschrieben, die im Rahmen der amtlichen Statistik zur Beobachtung und Analyse von Rendite- und Gewerbeimmobilienmärkten herangezogen werden können. Zudem wird aufgezeigt, welche Statistiken in der Schweiz und im internationalen Umfeld bereits bestehen oder zurzeit im Aufbau sind. Abschliessend soll in diesem Kapitel geprüft werden, ob ein Bedarf an Statistiken im Bereich der Rendite- und der Gewerbeimmobilien besteht und welche Indikatoren gegebenenfalls priorisiert werden sollten.

Auf europäischer Ebene sind seit ein paar Jahren umfangreiche Bestrebungen zur Einführung verschiedener CRE-Indikatoren im Gange. Dazu gehört auch ein laufender Rechtssetzungsprozess<sup>24</sup>, an dessen Ende Preisindizes, Anzahl und Volumen der Transaktionen, Mietpreisindizes sowie Angaben zu Baubewilligungen und Bautätigkeit für die Objekttypen der Mehrfamilienhäuser, der Büroimmobilien und der Gross- und Einzelhandelsgebäude obligatorisch erklärt werden dürften. Die Schweiz bleibt in ihren Entscheiden unabhängig vom möglichen Ausgang des Rechtssetzungsprozesses innerhalb der

---

<sup>22</sup> Begleitgruppe Revision Immobilienpreisstatistik 2025 (2023). Stellungnahme zum Detailkonzept.

<sup>23</sup> Eurostat (2017). [Handbook on Commercial Property Price indicators](#) - Commercial property price indicators: sources, methods and issues.

European Systemic Risk Board (ESRB) (2019). [Recommendation of the European Systemic on closing real estate data gaps](#).

Mehrhoff (2016). [How should we measure residential property prices to inform policy makers?](#)

<sup>24</sup> European Commission (2024). Commission implementing regulation on Commercial Real Estate Indicators (CREI).

Europäischen Union. Das BFS kann jedoch von den Expertendiskussionen auf europäischer Ebene und von den Erfahrungen anderer Länder profitieren.

### 3.1 Preisindizes

Preisindizes gehören zu den am häufigsten genannten und wichtigsten Indikatoren zur Abbildung des Geschehens auf dem Rendite- und Gewerbeimmobilienmarkt. Mit Preisindizes im Allgemeinen wird die Preisentwicklung gemessen, sei es von Immobilien oder anderen Gütern und Dienstleistungen. Im Idealfall basiert die Berechnung auf den tatsächlich im Rahmen von freihändigen Transaktionen gezahlten Preisen. Ist diese Voraussetzung erfüllt, spricht man von sogenannten Transaktionspreisindizes. Solche werden vom BFS bereits für die Segmente der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen berechnet und publiziert. Unabdingbar für die Erstellung eines Transaktionspreisindexes ist des Weiteren ein adäquates Qualitätsbereinigungsverfahren um, die qualitativen Unterschiede der betrachteten Objekte auszugleichen (vgl. Kapitel 5).

Für die Erstellung eines Transaktionspreisindex ist es nicht zwingend erforderlich, das gesamte Universum der gehandelten Immobilien zu kennen. Es muss allerdings eine ausreichend grosse und repräsentative Stichprobe zur Verfügung stehen. Da vergleichsweise wenige Transaktionen von Rendite- und Gewerbeimmobilien stattfinden, ist diese Hürde dennoch relativ hoch. Aus diesem Grund wird bei der Erstellung von Preisindizes häufig auf alternative Werte wie Angebotspreise oder Schätz- bzw. Marktwerte zurückgegriffen. Alle diese transaktionspreisnahen Elemente haben den Vorteil, dass sie häufig auch dann zur Verfügung stehen, wenn gar keine Transaktionen stattgefunden haben. Da sie jedoch stark von den tatsächlich gezahlten Transaktionspreisen abweichen können, sind Transaktionspreisindizes sicherlich besser geeignet um die tatsächliche Inflation zu messen.

Auf internationaler Ebene existieren verschiedene offizielle Transaktionspreisindizes für die unterschiedliche Objekttypen der Rendite- und Gewerbeimmobilien. Die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) veröffentlicht auf ihrer Webseite insgesamt über 60 CREI-Zeitreihen aus verschiedenen Ländern<sup>25</sup>. Dazu gehören auch mehrere Indizes aus europäischen Ländern. Etliche weitere europäische Länder haben zudem mit Vorbereitungsarbeiten zur Implementierung solcher Indikatoren begonnen<sup>26</sup>. In der Schweiz werden ebenfalls ein paar Indizes für Rendite- und Gewerbeimmobilien publiziert. Es handelt sich dabei vornehmlich um Indizes, die auf Marktwerten oder Performancezahlen basieren<sup>27</sup>. Teilweise werden die transaktionsnahen Wertelemente auch mit Transaktionspreisen kombiniert<sup>28</sup>. Daneben existiert mit dem SWX IAZI Investment Real Estate Price Index auch ein rein transaktionspreisbasierter Index für Renditeimmobilien (Wohnen und gemischt genutzt)<sup>29</sup>. Dieser weist eine Zeitreihe auf, die bis 1987 zurückgeht und basiert auf einem Gesamtpool von rund 7000 Transaktionen. Wobei im letzten Jahr etwas mehr als 500 Transaktionen neu hinzukamen. Ein Transaktionspreisindex für Rendite- und Gewerbeimmobilien mit nahezu vollständiger Abdeckung existiert bis anhin hingegen nicht und würde für viele Nutzer einen grossen Mehrwert darstellen<sup>30</sup>.

---

<sup>25</sup> Bank of International Settlements (BIS). [Commercial Property Price Indices](#).

<sup>26</sup> Eurostat (2021). [Progress report on commercial real estate statistics](#).

<sup>27</sup> Wüest Partner. [WUPIX-A \(börsenkotierte Immobiliengesellschaften\)](#), [WUPIX-F \(börsenkotierte Immobilienfonds\)](#).

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). [KGAST Immo-Index \(Immobilien-Anlagestiftungen\)](#).

SWX & IAZI / CIFI. [SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index](#).

Wüest Partner & MSCI. [Swiss Property Index](#).

<sup>28</sup> Fahrländer Partner (2022). [Marktindizes für Renditeimmobilien](#).

<sup>29</sup> SWX & IAZI / CIFI. [SWX IAZI Investment Real Estate Price Index](#).

<sup>30</sup> Begleitgruppe Revision Immobilienpreisstatistik 2025 (2023). Stellungnahme zum Detailkonzept.

### 3.2 Anzahl Transaktionen und Transaktionsvolumen

Neben den Preisindizes sind auch die Entwicklung der Anzahl Transaktionen und des damit verbundenen, gesamthaften Transaktionsvolumens wichtige Indikatoren, um die Dynamik auf dem Immobilienmarktes zu erfassen<sup>31</sup>. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass in einer Immobilienkrise nicht unbedingt die Preise als erstes reagieren, sondern einfach die Transaktionen ausbleiben<sup>32</sup>. Für die Berechnung dieser beiden Indikatoren reicht es nicht aus, über eine Stichprobe von Transaktionen zu verfügen, wie dies z.B. bei Transaktionspreis- oder Mietpreisindizes notwendig ist. Vielmehr muss das gesamte Universum der Immobilientransaktionen abgedeckt werden oder zumindest eine verlässliche Quelle zur Hochrechnung vorhanden sein.

In der Schweiz veröffentlichen einige Kantone wie Genf<sup>33</sup>, Zürich<sup>34</sup>, Tessin<sup>35</sup>, Basel-Stadt<sup>36</sup>, Basel-Landschaft<sup>37</sup>, Aargau<sup>38</sup>, Solothurn<sup>39</sup> oder Thurgau<sup>40</sup> eine offizielle Handänderungsstatistik. Weitere Kantone publizieren Angaben in anderer Form wie z.B. in einem Jahres- oder Rechenschaftsbericht der Verwaltung. All diese Statistiken haben gemein, dass zumindest die gesamte Anzahl Handänderungen pro Jahr zur Verfügung steht. Teilweise wird auch das Handänderungsvolumen oder Durchschnittspreise publiziert. Die wenigsten nehmen hingegen eine Aufteilung nach Objekttypen vor. Zwischen den unterschiedlichen kantonalen Statistiken bestehen daher Unterschiede, die einen Vergleich erschweren. Das BFS erarbeitet zurzeit eine landesweite Handänderungsstatistik. Es stützt sich dabei auf die bereits bestehende Erhebung bei den kantonalen Grundbuchämtern (siehe Kapitel 4.2). Ziel ist es künftig, die Anzahl Transaktionen aufgeteilt nach Handänderungsart (Kauf, Schenkung, Tausch, Erbschaft, etc.) sowie nach Objekttyp (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser, Büro, Einzel- und Grosshandel, Industrie, unbebautes Land etc.) einmal jährlich zu veröffentlichen.

### 3.3 Mietpreisindex

Rendite- und Gewerbeimmobilien werden nicht nur gekauft und durch die Besitzer selbstgenutzt, sondern auch weitervermietet. Dabei kann entweder das gesamte Objekt oder einzelne Einheiten bzw. Flächen separat vermietet werden, wie dies beispielsweise bei Mehrfamilienhäusern der Fall ist. Mietpreisindizes messen die Teuerung von Mieten. Etliche europäische Länder verfügen bereits heute über offizielle Mietpreisindizes für einzelne Segmente der Rendite- und Gewerbeimmobilien oder sind zumindest dabei, solche einzuführen<sup>41</sup>. Eurostat empfiehlt, neben den Mietpreisindizes auch die Entwicklung von durchschnittlichen Mieten zu publizieren<sup>42</sup>.

Ähnlich wie bei den Preisindizes gibt es auch bei den Mietindizes Indikatoren, welche auf tatsächlichen Mieten basieren und solche die auf Angebotsmieten abstellen. Für die Schweiz wird die Entwicklung der effektiven Wohnungsmieten bereits heute im offiziellen Mietpreisindex des BFS abgebildet<sup>43</sup>. Die Entwicklung der Mieten für Büro-, Verkaufs-, und Gewerbeflächen wird hierzulande von den privaten

---

<sup>31</sup> Caplin and Leahy (1996). Trading costs, price, and volume in asset markets, *The American Economic Review* 86(2), pp. 192-196.

<sup>32</sup> Casey and Tobin (2017). [Developing a new commercial property statistical system \(CPSS\) for Ireland](#). Ottawa Group, 10-12 May 2017, Eltville.

<sup>33</sup> Canton Genève. [Transactions et prix de l'immobilier](#).

<sup>34</sup> Kanton Zürich. [Immobilienmarkt – Handänderungsstatistik](#).

<sup>35</sup> Repubblica e Cantone Ticino. [Transazioni immobiliari](#).

<sup>36</sup> Kanton Basel-Stadt. [Grundstückshandel](#).

<sup>37</sup> Kanton Basel-Landschaft. [Freihandkäufe nach Art des Grundstücks seit 1979](#).

<sup>38</sup> Kanton Aargau. [Handänderungen im Kanton Aargau](#).

<sup>39</sup> Kanton Solothurn. [Entwicklung der Geschäftslast](#).

<sup>40</sup> Kanton Thurgau. [Geschäftsfallstatistik Bereich Grundbuch](#).

<sup>41</sup> Eurostat (2021). [Progress report on commercial real estate statistics](#).

<sup>42</sup> Eurostat (2017). [Handbook on Commercial Property Price indicators](#) - Commercial property price indicators: sources, methods and issues.

<sup>43</sup> Bundesamt für Statistik. [Mietpreisindex](#).

Firmen Wüest Partner<sup>44</sup> und Fahrländer Partner Raumentwicklung<sup>45</sup> anhand von Angebots- und Mietpreisindez verfolgt. Das BFS sieht daher derzeit keinen Bedarf für zusätzliche Mietpreisindez im Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien.

### 3.4 Renditeindikatoren

Renditeindikatoren setzen den Marktwert einer Immobilie ins Verhältnis zu den Erträgen aus der Vermietung dieser Immobilie und werden daher vornehmlich für vermietete und nicht für selbstgenutzte Objekte berechnet. Die Renditen basieren in der Regel auf dem von einem unabhängigen Gutachter ermittelten Verkehrswert und den jährlichen (Netto-)Erträgen aus der Vermietung der Immobilie. Der Nettoertrag wiederum setzt sich aus den Sollmieteinnahmen zusammen, von denen eventuelle Erlöschmälerungen durch Leerstand sowie die Betriebs- und Instandhaltungskosten abgezogen werden.

Der grösste Nutzen von Renditeindikatoren liegt darin, dass sie die relative Attraktivität von Investitionen in Rendite- und Gewerbeimmobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen veranschaulichen<sup>46</sup>. Insbesondere für Investoren sind solche Kennzahlen von grosser Wichtigkeit. Für die öffentliche Statistik sowie für die Nutzer ihrer Produkte sind im Bereich der Rendite- und Gewerbeimmobilien jedoch andere Indikatoren von grösserer Bedeutung. Eurostat empfiehlt zwar grundsätzlich die Erstellung von Renditeindikatoren, die überwiegende Mehrheit der EU-Mitgliedstaaten priorisiert jedoch die Implementierung von Preis- oder Mietpreisindez. Auch in der zukünftigen Eurostat-Regulierung<sup>47</sup> sind die Renditeindikatoren nicht vorgesehen. In der Schweiz werden zudem bereits verschiedene Angaben zu Renditen und zu deren Entwicklung für gewisse Segmente der Rendite- und Gewerbeimmobilien publiziert<sup>48</sup>. Folglich besteht in diesem Bereich kein Handlungsbedarf.

### 3.5 Leerstandszahlen und -quoten

Unter leerstehenden Immobilien versteht man Immobilien, die weder vermietet noch vom Eigentümer selbst bewohnt oder genutzt werden. Leerstandsquoten geben an, welcher Anteil Immobilien in einem Gebiet leer steht. Hohe Leerstandsquoten können auf ein Überangebot an Immobilien hinweisen, während tiefe Leerstandsquoten auf eine Unterdeckung der Nachfrage hindeuten. Leerstandsquoten können individuell für verschiedene Objektarten berechnet werden. In der Schweiz veröffentlicht das BFS Leerwohnungsziffern für Wohnungen<sup>49</sup>. Verantwortlich für diese Statistik ist die Sektion Konjunkturerhebungen. Offizielle Leerstandszahlen für Büro-, Verkaufs- oder Industriegebäude werden nicht publiziert. Verschiedene private Beratungsunternehmen veröffentlichen jedoch in regelmässigen Abständen Angaben zu Leerständen oder der Anzahl der ausgeschriebenen Objekte im Verhältnis zum Gesamtbestand (Angebotsquoten) in diesen Segmenten<sup>50</sup>.

---

<sup>44</sup> Wüest Partner. [Angebotspreisindex für Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen](#).

<sup>45</sup> Fahrländer Partner. [Marktmieten für Mietwohnungen und Büroflächen](#).

<sup>46</sup> Eurostat (2022). Draft Manual on commercial real estate indicators, chapter 4 - Indicators of CRE market.

<sup>47</sup> European Commission (2024). Commission implementing regulation on Commercial Real Estate Indicators (CREI).

<sup>48</sup> Fahrländer Partner. [Marktindizes für Renditeimmobilien](#) – Gesamtrendite von Mehrfamilienhäusern, Büroimmobilien und gemischt genutzten Immobilien.

SWX & IAZI / CIFI. [SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index](#).

Wüest Partner & MSCI. [Swiss Property Index](#).

<sup>49</sup> Bundesamt für Statistik. [Leerwohnungsstatistik](#).

<sup>50</sup> Jones Lang LaSalle (2024). [Büromarkt Schweiz – 2024](#).

CBRE Switzerland (2024). [Marktreports](#).

Stadt Zürich. [Leerflächenzählung](#).

### 3.6 Baubewilligungen und -tätigkeit

Um die zukünftigen Leerstandszahlen und -quoten abschätzen zu können, lohnt es sich, einen Blick auf die Entwicklung des Immobilienbestandes zu werfen. Dieser Bestand kann sich aufgrund von neu erstellten, abgerissenen und allenfalls auch umgenutzten Objekten (z.B. von Büro- zu Wohnnutzung) verändern. Ein Frühindikator für die anstehende Bautätigkeit sind die Baubewilligungen. Die Sektion Konjunkturerhebungen des BFS publiziert Angaben zur Bautätigkeit in der jährlichen Bau- und Wohnungsstatistik<sup>51</sup>. Die Bau- und Wohnbaustatistik umfasst sämtliche im Berichtsjahr neu erstellten Gebäude mit Wohnungen, unabhängig von deren Nutzung. Sie umfassen reine Wohngebäude (Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser), Wohngebäude mit Nebennutzung sowie Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung. Zahlen zu neu erstellten Büro-, oder Industrieobjekten werden hingegen nicht publiziert.

### 3.7 Bodenpreise

Preisindizes werden nicht nur für Objekttypen wie Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser etc. berechnet. Sie können auch Transaktionen von unbebauten Grundstücken umfassen. Ein Projekt zur Erstellung eines schweizerischen Bodenpreisindexes wurde in den 1990er Jahren vom BFS aus politischen Gründen aufgegeben<sup>52</sup>. In der Schweiz gibt es keinen offiziellen Bodenpreisindex. Einige Kantone veröffentlichen jedoch die Anzahl der Transaktionen oder Durchschnittspreise von unbebauten Grundstücken (z.B. Zürich<sup>53</sup>, Tessin<sup>54</sup>, Basel-Landschaft<sup>55</sup>, Thurgau<sup>56</sup>). Mit der fortschreitenden Überbauung von unbebauten Parzellen wird das Universum der Transaktionen von unbebautem Land immer geringer. Eine Alternative zur Gewinnung von Bodenpreisen und damit zur Erstellung eines Bodenpreisindex ist die sogenannte Residualwertmethode, welche beispielsweise Fahrländer Partner Raumentwicklung anwendet, um Indizes für Bauland für Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Büroliegenschaften zu erstellen<sup>57</sup>.

### 3.8 Schlussfolgerungen

Das Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien ist ein relativ komplexes mit verschiedenen Dimensionen, die am besten mit mehreren unterschiedlichen Ansätzen adressiert werden. Das von Eurostat empfohlene Indikatorenset ist daher sicherlich eine sinnvolle Herangehensweise, um alle Aspekte und Entwicklungen des Rendite- und Gewerbeimmobilienmarktes abzubilden. Nichtsdestotrotz gilt es zu berücksichtigen, welche Zahlen bereits publiziert werden und welche Indikatoren seitens der potentiellen Nutzer die grösste Nachfrage erzeugen. Zudem ist es aufgrund der begrenzten Ressourcen des BFS auch nicht möglich alles umzusetzen. Eine Priorisierung ist deshalb unabdingbar.

Die Abklärungen des Projektteams im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie haben gezeigt, dass das Bedürfnis nach einem transaktionsbasierten Preisindex mit möglichst vollständiger Marktabdeckung deutlich am grössten ist<sup>58</sup>. Zudem deckt sich die Erstellung von Preisindizes mit dem Grundauftrag der Sektion PREIS des BFS. Damit verbunden sind Vorkenntnisse, welche für die Implementierung eines solchen Indikators von Nutzen sind. Die Wichtigkeit der Transaktionspreisindizes zeigt sich nicht zuletzt auch dadurch, dass sie im CREI-Handbuch<sup>59</sup> von Eurostat Priorität geniessen und sie mit der künftigen

---

<sup>51</sup> Bundesamt für Statistik. [Bau- und Wohnbaustatistik](#).

<sup>52</sup> Bundesamt für Statistik (1996). Die schweizerische Bodenpreisstatistik - Detailkonzept.

Ruffy (1986). Motion 86.938. [Bodenstatistik](#).

Bonny (1996). Interpellation 96.3326. [Einführung einer schweizerischen Bodenpreisstatistik](#).

<sup>53</sup> Kanton Zürich. [Bodenpreise](#).

<sup>54</sup> Repubblica e Cantone Ticino. [Affitti e prezzi degli immobili](#).

<sup>55</sup> Kanton Basel-Landschaft. [Freihandkäufe Wohnbauland nach Gemeinden: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis](#).

<sup>56</sup> Kanton Thurgau. [Bodenpreis-Basisdaten](#).

<sup>57</sup> Fahrländer Partner (2016). [Immobilien-Preisindizes von Fahrländer Partner - Methodenbeschrieb](#).

<sup>58</sup> Begleitgruppe Revision Immobilienpreisstatistik 2025 (2023). Stellungnahme zum Detailkonzept.

<sup>59</sup> Eurostat (2017). [Handbook on Commercial Property Price indicators](#) - Commercial property price indicators: sources, methods and issues.

Eurostat-Regulierung<sup>60</sup> zu den Indikatoren im Bereich der Rendite- und Gewerbeimmobilien für die Mitgliedstaaten als obligatorisch erklärt werden sollen. Einige andere Indikatoren wie zum Beispiel Renditeindikatoren oder Bodenpreise fehlen in der Regulierung hingegen gänzlich. Aus all diesen Gründen erachtet es das Projektteam als sinnvoll, sich auf die Erstellung von Transaktionspreisindizes für Rendite- und Gewerbeimmobilien zu konzentrieren. Zusätzlich wird das BFS in Zukunft auch eine Handänderungsstatistik publizieren, welche unter anderem auch Auskunft über die Anzahl der Immobilienkäufe aller Objekttypen gibt.

## 4. Potentielle Datenquellen

Für die Berechnung eines Immobilientransaktionspreisindex werden verschiedene Arten von Daten benötigt. Wie in Kapitel 5 noch genauer erläutert wird, werden neben dem Preis zusätzliche Daten für die Qualitätsbereinigung benötigt. Hierzu gehören physische Objektmerkmale (Strukturvariablen), aber auch Angaben zur Nutzung (Nutzungsvariablen) und über den Standort (Lagevariablen) der Immobilien. Der Preis, zu welchem ein bestimmtes Objekt gehandelt wurde, bleibt aber der zentrale Bestandteil für einen solchen Indikator.

Im vorliegenden Kapitel werden verschiedene Akteure vorgestellt, die in den Transaktionsprozess von Rendite- und Gewerbeimmobilien involviert sind und als potentielle Datenquelle für die Erhebung von Transaktionspreisen in diesem Marktsegment in Frage kommen. Für das Vorhaben der Erstellung eines Preisindikators im Bereich der Rendite- und Gewerbeimmobilien werden nachfolgend zwei Erhebungsvarianten dargestellt und diskutiert. Dabei handelt es sich zum einen um den Weg via die Hypothekarinstitute und institutionelle Investoren (vgl. Kapitel 4.1). Die zweite Variante sieht eine Erhebung bei den Grundbuchämtern vor (vgl. Kapitel 4.2). Beide Erhebungsvarianten könnten durch alternative Datenquellen wie die Jahresberichte von indirekten Anlagegefässen (vgl. Kapitel 4.3), Daten von Immobilienportalen (vgl. Kapitel 4.5) oder der Datenbank des offiziellen Mietpreisindex des BFS (vgl. Kapitel 4.4) ergänzt werden. Diese alternativen Quellen könnten zur Plausibilisierung der erhobenen Transaktionen beigezogen werden. Sollte die gewählte primäre Erhebungsvariante Lücken bei den Transaktionspreisen aufweisen, könnten die Daten aus diesen ergänzenden Quellen allenfalls auch zur Schliessung dieser Lücken herangezogen werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es sich bei Angebotspreisen, Schätzwerten oder Gestehungskosten zwar um transaktionspreisnahe Werte handelt, diese aber stark von den gezahlten Preisen abweichen können.

### 4.1 Erhebungsvariante Hypothekarinstitute und institutionelle Investoren

Die Erhebung für den bestehenden Wohnimmobilienpreisindex, der sich aus Subindizes für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zusammensetzt, stützt sich auf die grössten Hypothekarinstitute des Landes ab. Es ist naheliegend, einen ähnlichen Ansatz für das Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien zu prüfen. Die Stichprobe der Datenlieferanten für den Wohnimmobilienpreisindex umfasst derzeit die 28 grössten Hypothekarinstitute. Darunter befinden sich insgesamt 25 Banken und 3 Versicherungen. Daneben können auch Pensionskassen als Hypothekarinstitute auftreten. Bislang erreichte allerdings noch keine das Mindestvolumen, um in die Erhebung für den Wohnimmobilienpreisindex aufgenommen zu werden. Für eine neue Datenerhebung könnte zumindest bei den Banken und Versicherungen auf teilweise bereits etablierte Datenerhebungsstrukturen zurückgegriffen werden. Für die Erstellung eines Preisindikators im Bereich der Rendite- und Gewerbeimmobilien müssten jedoch neben den 28 bestehenden, zusätzliche Hypothekarinstitute in die Stichprobe der Datenlieferanten aufgenommen werden. Zu beachten gilt es ausserdem, dass insbesondere Pensionskassen auf dem Markt für Rendite- und Gewerbeimmobilien auch stark als «Cash Buyer» auftreten. Damit sind Käufer gemeint, welche bei einem Immobilienkauf keine Fremdmittel in Anspruch nehmen. Aus diesem Grund

---

<sup>60</sup> European Commission (2024). Commission implementing regulation on Commercial Real Estate Indicators (CREI).

müssten die Datenlieferanten nicht nur in ihrer Rolle als Hypothekarkreditgeber, sondern auch als institutionelle Investoren adressiert werden.

#### 4.1.1 Banken

Banken können auf dem Markt für Rendite- und Gewerbeimmobilien in verschiedenen Rollen auftreten: als Hypothekarinstitut, Investor, Eigennutzer, Entwickler, Anbieter von Anlagevehikeln für ihre Kunden oder in einer Kombination dieser Rollen. Für die Erstellung eines Preisindex ist die Rolle des Hypothekarinstituts am interessantesten. Tatsächlich sind Banken die Hypothekarkreditgeber mit den bei weitem grössten Marktanteilen. Dies zeigt sich beispielsweise auch daran, dass im Sample der Datenlieferanten des Wohnimmobilienpreisindex überwiegend Banken vertreten sind. Sie sind aber auch in den anderen Immobiliensektoren die gewichtigsten Kreditgeber.

Gemäss der Kreditvolumenstatistik<sup>61</sup> der Schweizerischen Nationalbank (SNB) standen im April 2024 Hypothekarforderungen im Umfang von 1'184 Mrd. CHF in den Büchern der Banken. Seit 1985 hat sich das Volumen der Hypothekarforderungen mehr als versechsfacht (vgl. Abbildung 6). Ein Grossteil des Hypothekarvolumens ist an private Haushalte vergeben (rund 860 Mrd. CHF). Die restlichen 324 Mrd. CHF an Hypothekarvolumen verteilen sich auf verschiedene professionelle Akteure, die in der Bankenstatistik grob nach NOGA-Codes aufgegliedert werden. Die grösste Kategorie ist mit 197 Mrd. CHF die Kategorie «Information und Kommunikation; Grundstücks- und Wohnungswesen; Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen; Erbringung von sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen».

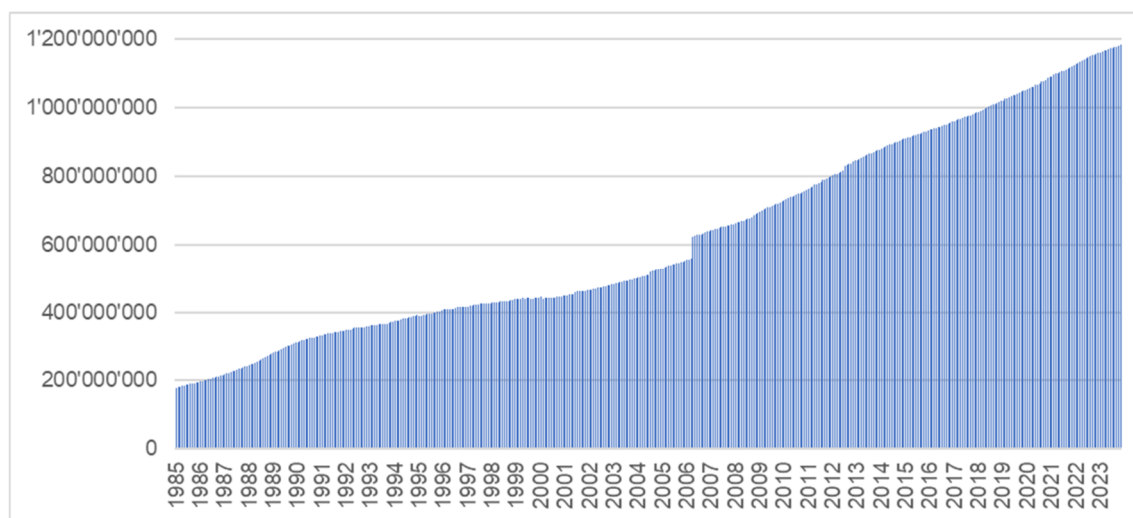


Abbildung 6: Entwicklung Hypothekarvolumen Banken in CHF (Quelle SNB)

Eine Aufteilung der ausstehenden Hypothekarforderungen nach selbstgenutztem und vermietetem Wohneigentum der privaten Haushalte oder gar nach Objekttypen ist auf der Basis der Bankenstatistik der SNB leider nicht möglich. Etwas detailliertere Informationen sind jedoch für die neu abgeschlossenen Hypotheken verfügbar. So entfielen im ersten Quartal 2024 46 Prozent des Hypothekarvolumens auf selbstgenutztes Wohneigentum privater Haushalte. 17.5 Prozent des Kreditvolumens wurden für vermietete Wohnimmobilien privater Haushalte und 17 Prozent für vermietete Wohnimmobilien von Unternehmen vergeben. Da keine Angaben über die Grösse der Objekte bzw. die Anzahl der Wohnungen vorliegen, kann das Hypothekarvolumen des Segments der Mehrfamilienhäuser nicht genau bestimmt werden. Unter der eher Annahme, dass 25 Prozent des Hypothekarvolumens auf Mehrfamilienhäuser gemäss Definition in Kapitel 2.1 entfallen, würde das entsprechende Hypothekarvolumen jedoch bereits rund 300 Mrd. CHF betragen. Der verbleibende Anteil von 19.5 Prozent der Neuhypotheken im 1. Quartal 2024 fällt in die Kategorie «Übrige», welche in etwa dem Segment der Rendite- und Gewer-

<sup>61</sup> Schweizerische Nationalbank (SNB). [Bankenstatistik](#).

beliegenschaften abzüglich der Mehrfamilienhäuser entspricht. Hochgerechnet auf den ganzen Bestand ergäbe sich daraus ein Hypothekarvolumen von rund 250 Mrd. CHF. Auch wenn mit den Angaben der Bankenstatistik letztlich nicht genau beziffert werden kann, wie gross das Hypothekarvolumen in den einzelnen Segmenten der Rendite- und Gewerbeimmobilien ist, so wird doch deutlich, dass bei einer Erhebung bei den Hypothekarinstituten keinesfalls auf die Banken verzichtet werden kann.

Ähnlich wie beim Wohnimmobilienpreisindex verfügen die Banken über entsprechende Preisinformationen zu den Rendite- und Gewerbeimmobilien, die sie mit einem Hypothekarkredit mitfinanzieren. Dies wurde in verschiedenen Gesprächen mit Bankenvertretern bestätigt. Die grössten Banken sind sich zudem bereits gewohnt, entsprechende Daten an das BFS oder die Schweizerische Nationalbank<sup>62</sup> zu liefern. Die Datenpflege dürfte allerdings nicht ganz so homogen wie bei den Objekttypen der Einfamilienhäuser und der Eigentumswohnungen sein.

#### 4.1.2 Versicherungen

Wie die Banken können Versicherungen auf dem Rendite- und Gewerbeimmobilienmarkt die Rollen des Hypothekarinstituts, des Eigennutzers oder des Entwicklers übernehmen. Daneben treten sie aber auch als Investor auf. Im Sample des Wohnimmobilienpreisindex sind insgesamt drei Versicherungen enthalten. Gemäss Versicherer-Report 2021 der FINMA<sup>63</sup> sind seit 2008 die Anteile der Immobilien (2008: 6.5%; 2021: 7.7%) und der Hypotheken (2008: 4.7%; 2021: 6.3%) im Vergleich zu den restlichen Anlagekategorien von Versicherungen leicht gestiegen. Insgesamt halten die Versicherungen Hypotheken im Umfang von rund 38 Mrd. CHF. Im Jahr 2008 waren es noch 27 Mrd. CHF. Wie bei den anderen Hypothekarinstituten dürften diese Hypotheken vor allem Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen betreffen. Im Vergleich zu den Banken handelt es sich jedoch um ein deutlich kleineres Marktvolumen (vgl. Kapitel 4.1.1). Den grössten Anteil am Hypothekarvolumen der Versicherungen halten die Lebensversicherer (33 Mrd. CHF), gefolgt von den Schadenversicherungen (5 Mrd. CHF).

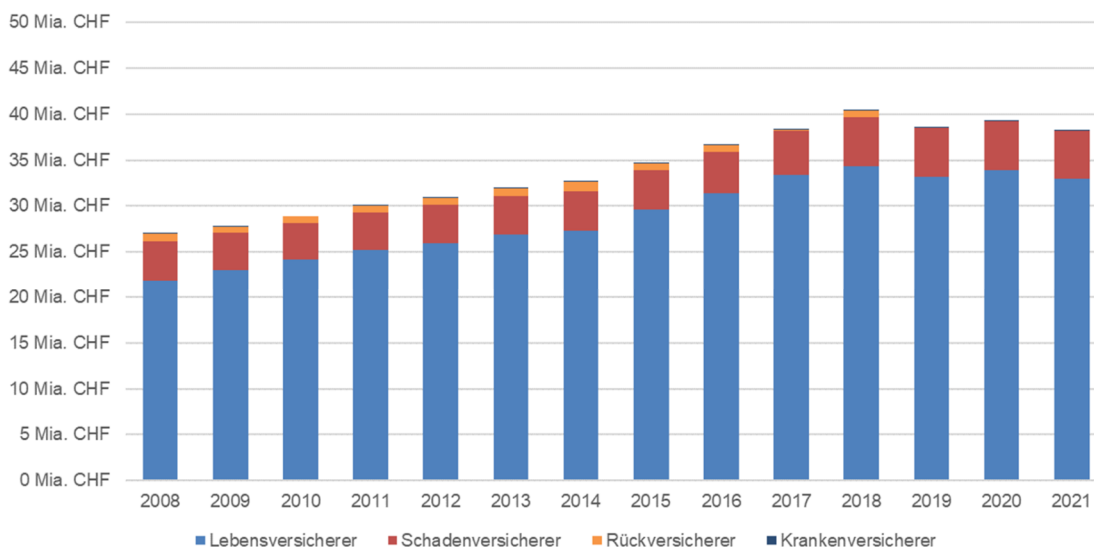


Abbildung 7: Entwicklung der Anlagekategorie Hypotheken aufgeteilt nach Versicherungstyp (Quelle: FINMA)

Demgegenüber schlagen Anlagen in Immobilien mit 49 Mrd. CHF zu Buche. Dies ist ungefähr ein Viertel des Anlagevolumens der Pensionskassen (vgl. Kapitel 4.1.3). Auch hier wurde in den letzten 15 Jahren ein Anstieg verzeichnet (2008: 35 Mrd. CHF). Dabei fällt auf, dass ein Grossteil der Immobilieninvestitionen von Lebensversicherungen getätigt werden (42 Mrd. CHF im Jahr 2021). Schadenversicherer weisen ein Anlagevermögen von ca. 6 Mrd. CHF auf während Rück- und Krankenversicherungen einen verschwindend kleinen Anteil halten. Eine Aufteilung in direkte und indirekte Anlagen (vgl.

<sup>62</sup> Schweizerische Nationalbank (SNB). [Erhebung neue Hypotheken](#).

<sup>63</sup> Finanzmarktaufsicht (FINMA). [Versicherer-Report](#).

Kap. 4.3) ist anhand der Versicherer-Reports leider nicht möglich. Es gilt aber festzuhalten, dass das Volumen an Immobilienanlagen von Versicherungen im Vergleich zu jenem von Pensionskassen deutlich geringer ist.

Aus den Abbildungen 7 und 8 wird deutlich, dass sowohl die Daten zu Immobilientransaktionen als auch zu Hypotheken im Versicherungssektor vor allem bei den Lebensversicherern zu suchen sind. Hinzu kämen einige Schadenversicherungen. Eine Detailbetrachtung der FINMA-Erhebung zeigt zudem, dass der Versicherungsmarkt im Bereich der Immobilien und Hypotheken deutlich konzentrierter ist als im Pensionskassenmarkt (Kapitel 4.1.3). Wahrscheinlich würde es genügen, die grössten Lebens- und Schadenversicherer in die Erhebung einzubeziehen. Um eine gute Abdeckung zu erreichen, müssten aber dennoch etwas mehr als die drei Versicherer, die heute Daten für den Wohnimmobilienpreisindex liefern, in das Sample aufgenommen werden.

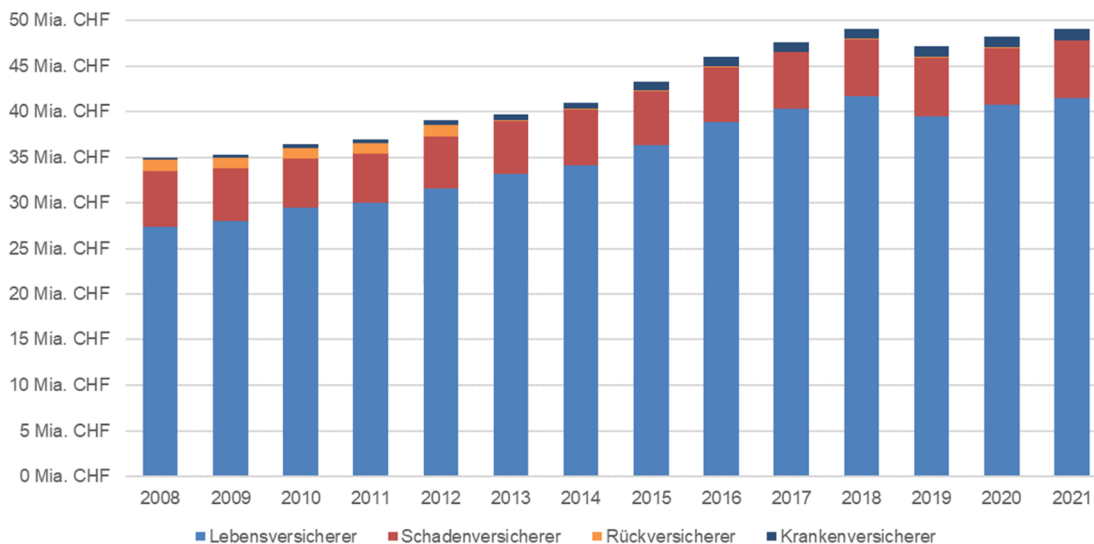


Abbildung 8: Entwicklung der Anlagekategorie Immobilien nach Versicherungstyp (Quelle: FINMA)

#### 4.1.3 Pensionskassen

Auch Pensionskassen können in unterschiedlichen Rollen auf dem Immobilienmarkt tätig sein. Wie Banken und Versicherungen treten sie als Hypothekengeber auf. Allerdings gilt es zu vermerken, dass im Sample des Wohnimmobilienpreisindex keine einzige Pensionskasse vorhanden ist. Mit insgesamt rund 25 Mrd. Franken Hypothekendarlehen<sup>64</sup> ist der Anteil der Pensionskassen am gesamten Hypothekarmarkt (ca. 1'200 Mia CHF)<sup>65</sup> verglichen mit anderen Akteuren gering. Sehr viel ausgeprägter ist bei den Pensionskassen jedoch die Rolle als Anleger bzw. Investor auf dem Rendite- und Gewerbeimmobilienmarkt.

<sup>64</sup> Bundesamt für Statistik (2022). [Pensionskassenstatistik - Kennzahlen 2017-2021](#).

<sup>65</sup> Schweizerische Nationalbank (SNB). Monatliche Bankenstatistik März 2023, [Hypothekarkredite und übrige Kredite \(Benützung und Limiten\) nach In- und Ausland für ausgewählte Bankengruppen](#).

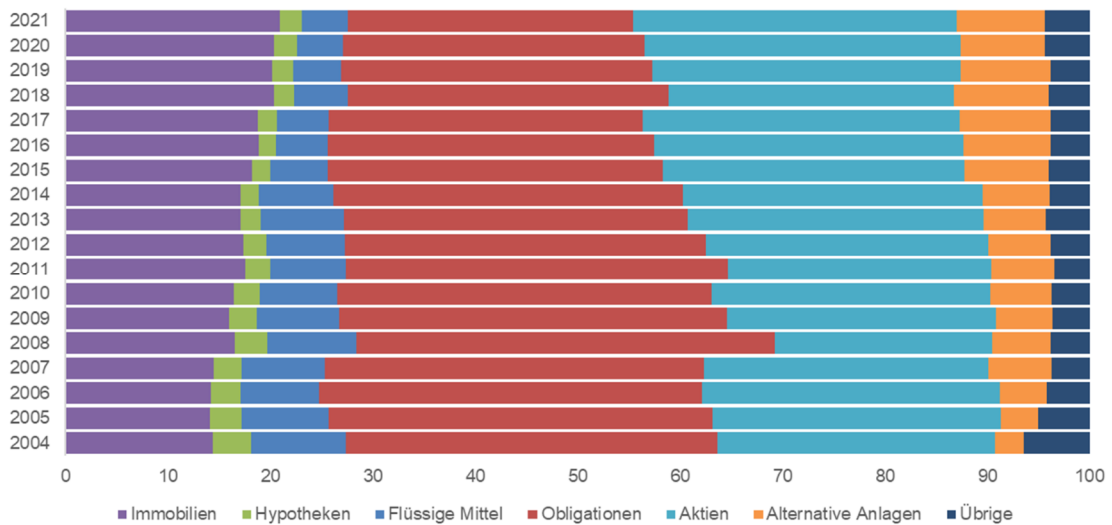


Abbildung 9: Entwicklung der Anlagekategorien von Pensionskassen zwischen 2004 und 2021 (Quelle: BFS)

Sowohl absolut als auch relativ gesehen ist die Kategorie der Immobilienanlagen bei Pensionskassen in der Zeitspanne von 2004 bis 2021 am stärksten gewachsen. Im Jahr 2004 wurden insgesamt 69.7 Mrd. CHF (Schweiz: 67.6 Mrd. CHF; Ausland: 2.1 Mrd. CHF) von Pensionskassen in Immobilien investiert. Dies entsprach damals 14.4 Prozent des gesamten Investitionsvolumens von Pensionskassen. Bis 2021 ist der Investitionsbetrag von Pensionskassen im Immobilienbereich auf 242.4 Mrd. CHF angewachsen (Schweiz: 204.1 Mrd. CHF; Ausland: 38.3 Mrd. CHF). Damit ist mittlerweile mehr als jeder fünfte Franken der Pensionskassen in Immobilien (20.9%) und insgesamt 17.6 Prozent der Gelder in Schweizer Immobilien investiert.

Das Investitionsvolumen im Immobilienbereich kann mit Hilfe der Pensionskassenstatistik weiter unterteilt werden in direkte und kollektive Vermögensanlagen bzw. in direkte und indirekte Investitionen. Seit 2004 hat sich das Verhältnis von direkten und kollektiven Vermögensanlagen innerhalb der Anlagekategorie der Schweizer Immobilien bei den Pensionskassen stark verändert. Der Anteil der kollektiven Vermögensanlagen ist zwischen 2004 und 2021 von 22 auf 55 Prozent angestiegen und entspricht heute einem Investitionsvolumen von 111.5 Mrd. CHF. Dieser Betrag ist in indirekte Anlagegefässe wie Immobilienanlagestiftungen und Immobilienfonds investiert. Auch wenn der relative Anteil der Direktinvestitionen deutlich zurückgegangen ist, hat sich das Direktinvestitionsvolumen seit 2004 dennoch von 52.6 Mrd. CHF auf 92.5 Mrd. CHF erhöht. Das Direktinvestitionsvolumen der Pensionskassen dürfte einen erheblichen Teil des gesamten Bestandes an Rendite- und Gewerbeimmobilien abdecken. Sowohl direkte als auch kollektive Immobilien-Vermögensanlagen von Pensionskassen weisen demzufolge ein Gewicht auf, welches es unmöglich macht, bei der Erstellung eines Transaktionspreisindex auf eines der beiden Segmente zu verzichten.

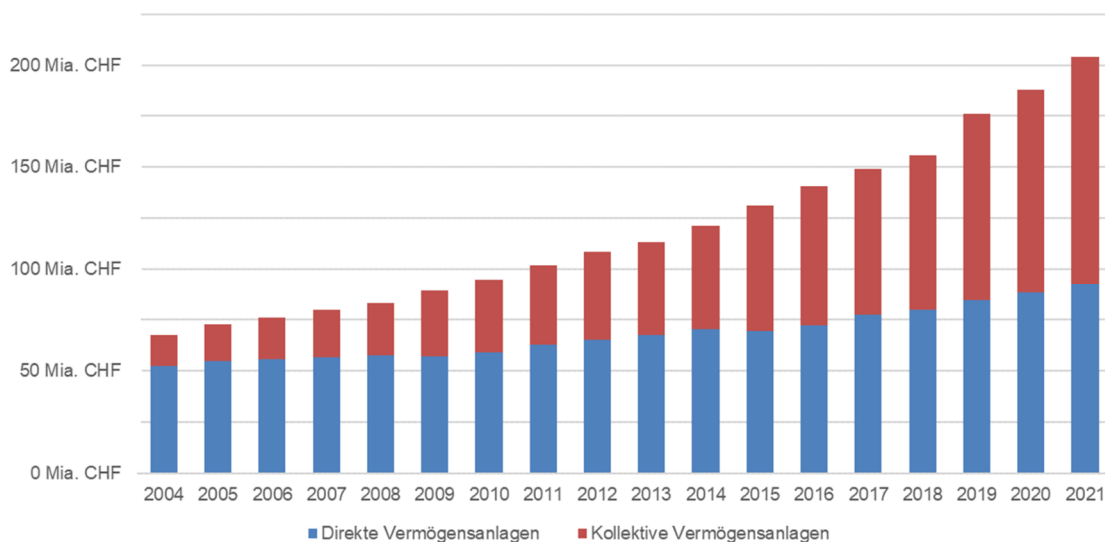


Abbildung 10: Direkte und kollektive Vermögensanlagen in der Anlagekategorie Immobilien Schweiz (Quelle: BFS)

Die Immobilientransaktionen, welche von Anlagevehikeln wie Immobilienfonds, Immobilienanlagestiftungen und Immobilienaktiengesellschaften getätigt werden, müssten dementsprechend auch an diesen Stellen oder allenfalls bei den entsprechenden Hypothekarinstituten, mit denen Erstere zusammenarbeiten, erhoben werden. Bei den direkten Investitionen ist die Sachlage eine andere. Diese Objekte werden von den Pensionskassen selber gekauft oder erstellt. Wenn Pensionskassen Immobilien erwerben, tun sie dies üblicherweise ohne Fremdkapital bzw. Hypotheken<sup>66</sup>. Gesetzlich ist den Pensionskassen der Einsatz von Fremdkapital zur Finanzierung von Immobilienkäufen nur vorübergehend erlaubt. Immobilientransaktionen, welche direkt von Pensionskassen getätigt werden, können deshalb nicht bei anderen Hypothekarinstituten erhoben werden.

Stichprobenartige Konsultationen der Geschäftsberichte von verschiedenen Pensionskassen und Erkenntnisse aus der Erhebung der Pensionskassenstatistik<sup>67</sup> zeigen, dass sich das Marktvolumen auf zahlreiche Akteure verteilt. Aus diesem Grund müsste eine Erhebung des Direktinvestitionsvolumen bei den Pensionskassen sehr breit abgestützt sein. Es dürfte nicht wie bei den Versicherungen ausreichen, ein paar wenige Institute in die Erhebung zu integrieren (siehe Kapitel 4.1.2). Da Pensionskassen üblicherweise ihre Immobilienkäufe nicht im Geschäftsbericht oder anderweitig publizieren, müsste eine Direkterhebung durchgeführt werden.

## 4.2 Erhebungsvariante Grundbuchämter

Grundbücher garantieren das Grundeigentum in der Schweiz und führen wortwörtlich Buch, nicht nur über den Besitzstand, sondern auch über sämtliche Eigentümerwechsel von Boden jeder Beschaffungsart, bebaut oder nicht. Gegenüber den Hypothekarinstituten besteht der grosse Vorteil der Grundbücher als Datenquelle darin, dass sie sämtliche Liegenschaftskäufe erfassen, also nicht nur die kreditfinanzierten, sondern auch die gänzlich aus eigenen Mitteln finanzierten. Die Grundbücher sind damit die einzige Institution, die eine nahezu flächendeckende Erhebung von Immobilientransaktionsdaten in der ganzen Schweiz ermöglicht<sup>68</sup>. Die Grundbuchdaten gehören den Kantonen. Diese müssen für Vermögensverluste aufgrund von Fehlern im Grundbuch geradestehen. Die Mindeststandards der Grund-

<sup>66</sup> Schweizerische Eidgenossenschaft (1984). [Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge \(BVV\)](#), Art. 54b184 Begrenzung bei der Anlage in einzelne Immobilien und bei deren Belehnung.

<sup>67</sup> Bundesamt für Statistik. [Pensionskassenstatistik](#).

<sup>68</sup> Einzige Ausnahme bilden sogenannte share deals, bei denen Anteile von Gesellschaften gehandelt werden, deren Zweck es ist, Eigentümer einer Immobilie oder eines Immobilienportefeuilles zu sein. Solche Transaktionen hinterlassen zwar Spuren im Handelsregister, nicht aber im Grundbuch, in dem der Eigentümer unverändert bleibt, während die Gesellschaft in neue Hände gelangt ist.

buchführung sind aber eidgenössisch geregelt. Das Eidgenössische Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA), welches beim Bundesamt für Justiz (BJ) angesiedelt ist, wacht über deren Einhaltung. All dies garantiert ein Höchstmass an Glaubwürdigkeit und Verlässlichkeit der Daten im Grundbuch.

Neben der Erhebung bei den Hypothekarinstituten hat das BFS für den Schweizerischen Immobilienpreisindex in den letzten Jahren eine zweite Erhebung aufgebaut, eine bei den kantonalen Grundbüchern. Das BFS nutzt hierfür die technische Infrastruktur, die das Bundesamt für Justiz (BJ) für die sogenannte Langzeitsicherung (LZS) der Grundbuchdaten aufgebaut hat. Die kantonalen Grundbuchämter führen einmal jährlich einen Gesamtexport ihres Hauptbuches durch und übermitteln diesen über die Plattform «eGRIS» an das BJ, welches die Daten dann an das Bundesarchiv weiterleitet. Dort werden sie als Rückversicherung bei einem Totalverlust der Daten im Katastrophenfall aufbewahrt. Das BFS liess in Absprache mit den Grundbüchern und dem EGBA auf der Plattform «eGRIS» elektronische Filter installieren, welche aus den übermittelten Hauptbuchdaten die für die Statistik benötigten Daten extrahieren. Die Filterdaten werden auf der Plattform paketiert und via Sedex<sup>69</sup> an das BFS übermittelt.

Die erhobenen Daten werden vom BFS für zwei verschiedene Statistiken verwendet. Bereits heute wird mit ihnen die Eigentübertypstatistik<sup>70</sup> publiziert. Im Bereich der Immobilienpreisstatistik steht die Erstellung einer Schweizweiten Handänderungsstatistik im Fokus. Bis heute gibt es gesamtschweizerisch nur Schätzungen zur Gesamtzahl und zum Gesamtvolumen des Immobilienmarkts. Einige Kantone publizieren Zahlen zu den Immobilientransaktionen und -preisen in ihrem Hoheitsgebiet: z.B. Genf, Zürich, Tessin, Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Aargau, Solothurn oder Thurgau. Es sind jene Kantone, die mittels Daten aus ihren kantonalen Grundbüchern eigene Handänderungsstatistiken herstellen. Weitere Kantone publizieren Angaben in anderer Form wie z.B. in einem Jahres- oder Rechenschaftsbericht der Verwaltung. Bei der Handänderungsstatistik wird sich das BFS nicht nur auf die Objekttypen Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen begrenzen. Anhand der erhobenen Grundbuchdaten können auch die Transaktionen von Mehrfamilienhäusern oder den weiteren Segmenten der Rendite- und Gewerbeimmobilien eruiert werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt existieren noch gewisse Lücken bei der Digitalisierung des Grundbuchwesens. So sind in den Kantonen Wallis und Zürich noch zu wenige Objekte digitalisiert, um Aussagen über den kantonalen Bestand bei der Eigentübertypstatistik zu machen. Da Objekte im Zuge einer Transaktion üblicherweise auch gleich digitalisiert werden, sind hingegen relativ zuverlässige Aussagen über die Anzahl Transaktionen für Zürich möglich. Im letzten Jahr hat das BFS Tests mit den Daten der kantonalen Statistiken der Kantone Genf, Zürich, Tessin, Appenzell-Innerrhoden durchgeführt. Der Abgleich mit diesen Statistiken kann als erfolgreich bezeichnet werden. Auch wenn in allen kantonalen Statistiken ein paar wenige Transaktionen mehr vorlagen als in den Grundbuchdaten des BFS, deckte die Grundbuchehebung des BFS in allen Kantonen deutlich über 90 Prozent der Transaktionen aus den kantonalen Statistiken ab. Besonders positiv ist, dass dies auch im Kanton Zürich der Fall ist, wo immer noch über 20 Prozent der Objekte nicht im digitalen Grundbuch abgebildet sind. Anscheinend betreffen die Lücken mehr den Bestand als die aktuellen Transaktionen. Abgesehen davon, hat der Abgleich zwischen den Handänderungen, die das BFS aus den Grundbuchdaten filtert und den kantonalen Statistiken zu wertvollen Erkenntnissen für die bessere Identifikation der Transaktionen geführt.

Das BFS ist zur Einschätzung gelangt, dass die angetroffenen Hürden im Rahmen der Erstellung eines zunächst jährlichen Mehrfamilienhauspreisindex anhand der Grundbuchdaten mit der nötigen Sorgfalt überwunden werden können. Bereits heute ist es in der Lage, die Transaktionen in allen Segmenten der Rendite- und Gewerbeimmobilien in den 24 Kantonen, in denen die Informatisierung der Grundbücher abgeschlossen ist, anhand der Grundbuchdaten zu bestimmen. Das fehlende Element für die Erstellung eines Preisindikators für Rendite- und Gewerbeimmobilien allein auf der Basis der Grundbuchdatenerhebung ist der Transaktionspreis. Dies rührt daher, dass die Grundbücher zwar laufend Buch über das Eigentum an bebautem und unbebautem Boden in der Schweiz führen. Dafür verlangen

---

<sup>69</sup> Sedex steht für secure data exchange und ist eine Dienstleistung des BFS. Die Plattform ist für den sicheren asynchronen Datenaustausch zwischen Organisationseinheiten konzipiert. [www.sedex.ch](http://www.sedex.ch).

<sup>70</sup> Bundesamt für Statistik. [Statistik zu Eigentübertypen von Wohngebäuden](#).

sie auch Einsicht in die Kaufverträge. Diese dienen den Grundbüchern jedoch nur als Rechtsgrundausweis für den Eintrag ins Grundbuch, die Transaktionspreise finden keinen Eingang in das Hauptbuch. Und nur Letztes ist Bestandteil der Datenlieferung an die Langzeitsicherung und damit an das BFS. Nichtsdestotrotz ist der Transaktionspreis dem Grundbuchamt bekannt und liegt an vielen Orten in digitalisierter Form vor. Dies ist insbesondere in den Kantonen der Fall, die eine kantonale Handänderungsstatistik erstellen. In vielen Kantonen ist der Preis die Basis zur Berechnung einer Handänderungssteuer, zudem erfolgt vielerorts die Meldung der Transaktion und damit auch des Transaktionspreises an die Steuerverwaltung auf automatisiertem Weg, nicht zuletzt fliesst er in jährliche Rechenschafts- und Geschäftsberichte der Verwaltung ein. Damit müsste das BFS die Preise zu den im abgelaufenen Jahr verkauften Mehrfamilienhäusern zwar nachträglich erfragen. Der Mehraufwand für die Kantone würde sich aber angesichts der relativ geringen Transaktionszahlen und des vorhandenen Digitalisierungsgrades in engen Grenzen halten.

### 4.3 Ergänzende Quelle: Jahresberichte indirekter Anlagegefässe

In den Immobilientransaktionsprozess sind unterschiedliche Stellen involviert, welche Kenntnis des Preises oder anderer Wertangaben der gehandelten Objekte haben. Verglichen mit dem Segment der Wohnimmobilien (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) handelt es sich bei Rendite- und Gewerbeimmobilien teilweise um andere Akteure<sup>71</sup>. Es kann zwischen direkten und indirekten Immobilieninvestitionen unterschieden werden. Bei direkten Investitionen kaufen Investoren die Immobilien selbst. Entweder finanzieren sie dabei den gesamten Kauf durch Eigenmittel oder nehmen hierzu eine Hypothek auf. Bei einer direkten Immobilienanlage wird der Investor als Besitzer in das Grundbuch eingetragen und ist in der Verantwortung bezüglich der Verwaltung der Objekte.

Bei indirekten Immobilieninvestitionen wird hingegen in Finanzkonstrukte investiert, welche Immobilien besitzen und deren Verwaltung übernehmen bzw. verantworten. Während in Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen üblicherweise direkt investiert wird, erfreuen sich indirekte Anlagegefässe im Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien immer grösserer Beliebtheit. Im Bereich der indirekten Immobilieninvestitionsgefässe wird zwischen Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften und Immobilienanlagestiftungen unterschieden. In allen drei Kategorien müssen die Akteure periodische Berichte erstellen und veröffentlichen und über Neuakquisitionen und Verkäufe von Immobilien informieren<sup>72</sup>.

Das BFS hat für das Jahr 2022 die Jahresberichte sämtlicher Schweizer Immobilienfonds und Immobilienanlagestiftungen angeschaut und ausgewertet. Auf diese Weise kamen insgesamt rund 500 Transaktionen von Anlagestiftungen und rund 200 Transaktionen von Immobilienfonds zusammen. Darüber hinaus hat es stichprobenartig auch einige Jahresberichte von börsenkotierten Immobilienaktiengesellschaften konsultiert. Im Vergleich zu den Immobilienfonds und den Immobilienanlagestiftungen ist die Marktkapitalisierung der grössten börsenkotierten Immobilienaktiengesellschaften eher gering<sup>73</sup>. Zudem setzen sich ihre Portfolios viel stärker aus kommerziellen Objekten (Büro, Retail und Industrie) zusammen als diejenigen der Immobilienfonds, die ausgeprägt in Wohnimmobilien investieren<sup>74</sup>. Folglich

---

<sup>71</sup> European Systemic Risk Board (ESRB) - Working Group on Real Estate Methodologies (2019). [Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate](#).

Eurostat (2022). Draft Manual on commercial real estate indicators, chapter 4 - The functioning of the commercial real estate (CRE) market.

<sup>72</sup> Schweizerische Eidgenossenschaft (2006). [Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen \(KAG\)](#).

Finanzmarktaufsicht (FINMA) (2014). [Verordnung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht über die kollektiven Kapitalanlagen](#).

Schweizerische Eidgenossenschaft (1984). [Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge \(BVV\)](#), Artikel 47, Abschnitt 1.

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) (2024). [KGAST-Richtlinie Nr. 1](#) - Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen.

SIX Exchange Regulation AG (2021). [Richtlinie betreffend Rechnungslegung](#), Artikel 17.

SIX Exchange Regulation AG (2022). [Kotierungsreglement](#).

<sup>73</sup> Wüest Partner (2024). [Marktkapitalisierung WUPIX-A®, WUPIX-F® und K-GAST Immo-Index](#).

<sup>74</sup> Migros Bank (2018). [Immobilienaktien oder -fonds: Welche Anlageform bevorzugen?](#)

haben die Geschäftsberichte der (börsenkotierten) Immobilienaktiengesellschaften als ergänzende Quelle für die Erstellung eines Mehrfamilienhauspreisindex weniger Relevanz als die Berichte der beiden anderen Anlagevehikel.

Bei einem Grossteil der aus Jahresberichten erhobenen Observationen handelt es sich um den Verkauf von Wohnimmobilien bzw. Mehrfamilienhäusern. Es finden sich aber auch Büroimmobilien, Gewerbeobjekte oder gemischt genutzte Objekte darunter. Verglichen mit einem Universum von ungefähr 6000 Transaktionen von Mehrfamilienhäusern pro Jahr, das das BFS anhand der Grundbuchdaten definiert hat, ist die Zahl der aus den Jahresberichten zusammengetragenen Transaktionen eher gering. Zudem liegen nicht für alle Observationen aus den Jahresberichten der Immobilienfonds und Immobilienanlagestiftungen der wirkliche Transaktionspreis vor, sondern z.B. Marktwerte oder Gestehungskosten. Die Jahresberichte der indirekten Anlagegefässe können deshalb nicht als flächendeckende Quelle für einen Transaktionspreisindex im Bereich Rendite- und Gewerbeimmobilien verwendet werden. Die publizierten Jahresberichte könnten allerdings punktuell als ergänzende Datenbasis oder zu Plausibilisierungszwecken genutzt werden.

#### **4.4 Ergänzende Quelle: Daten Mietpreisindex**

Das BFS berechnet quartalsweise einen schweizweiten Mietpreisindex. Dieser misst die Entwicklung der Nettomieten der dauerhaft zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen in der Schweiz. Das Resultat fliesst direkt in den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) ein, der die Teuerung der Waren und Dienstleistungen in der Schweiz misst. Die Wohnungsmiete (Nettomiete) macht rund 16% der Haushaltsausgaben aus und stellt damit den grössten Ausgabenposten des LIK dar. Die Entwicklung der Mietpreise hat einen entsprechend grossen Einfluss auf die Ergebnisse des LIK. Die Mietpreiserhebung wird vierteljährlich anhand von Online- und Papier-Fragebogen bei den Vermietern sowie elektronischen Datenaustausch bei einer Immobilienverwaltungen durchgeführt. Die Miete der ausgewählten Wohnungen wird während maximal zwei Jahren quartalsweise erhoben. Die Stichprobe umfasst rund 10'000 Wohnungen. In jedem Quartal wird ein Achtel der Stichprobe ausgetauscht. Die Adressen der Wohnungen werden per Zufallsprinzip aus dem SRPH<sup>75</sup> gezogen.

Neben den Nettomieten liegen dem BFS auch Informationen über die physischen Objekteigenschaften der Wohnungen bzw. Gebäude vor. Dabei handelt es sich um Variablen wie Baujahr, Zimmerzahl, Wohnfläche, Stockwerk, Gebäudetyp, Anzahl Parkplätze, Attika, Maisonette, Loft, Anzahl Badezimmer, Anzahl separate Toiletten, Art des Aussenbereichs, Lift, Minergie-Zertifikat, Renovation. Hinzu kommen Angaben zum Mietvertrag wie das Jahr des Mietvertragsabschlusses oder der Eigentübertyp. All dies sind Informationen, welche zur Plausibilisierung der erhobenen Transaktionsdaten oder der Qualitätsbereinigungsvariablen herangezogen werden könnten. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Überlappung der Stichprobe des Mietpreisindex mit den Transaktionen von Mehrfamilienhäusern nicht all zu gross sein dürfte. Nichtsdestotrotz sind die Daten des Mietpreisindex im BFS bereits verfügbar und verdienen zumindest eine Prüfung.

#### **4.5 Ergänzende Quelle: Immobilienportale**

Auf den gängigen Immobilienportalen wie Immoscout, Homegate oder Comparis werden Immobilieninserate veröffentlicht. Dabei handelt es sich vor allem um Annoncen für Mietobjekte, sowie für Einfamilienhäuser und Wohnungen, die zum Verkauf ausgeschrieben sind. Allerdings gibt es durchaus auch Mehrfamilienhäuser sowie Büro-, Gewerbe-, Industriebauten oder gemischt genutzte Objekte, die auf den genannten Plattformen zum Kauf angeboten werden. Bei den Objekten, die auf Immobilienportalen ausgeschrieben sind, dürfte es sich allerdings um spezifische Teilsegmente des Immobilienmarkts handeln, die nicht das ganze Spektrum abdecken. Tendenziell richten sich die Inserate eher an

---

<sup>75</sup> Bundesamt für Statistik. [Stichprobenrahmen für Personen- und Haushaltserhebungen](#) basierend auf Daten der Einwohnerregister und des Gebäude- und Wohnungsregisters.

private Käufer als an grosse institutionelle Investoren. Dementsprechend werden auf Immobilienportalen vor allem die kleineren Rendite- und Gewerbeimmobilien publiziert. Grosse oder luxuriöse Immobilien, die Interesse bei institutionellen Investoren wecken, sind hingegen kaum vertreten.

Für die Machbarkeitsstudie hat das Projektteam stichprobenartig die beiden Portale Immoscout und Homegate ausgewertet. Es hat sich gezeigt, dass kaum Mehrfamilienhäuser über 10 Mio. CHF inseriert werden. Zudem wiesen an den verschiedenen Stichtagen die ländlich geprägten Kantone verhältnismässig viele Inserate von Mehrfamilienhäusern auf. Die städtischen Kantone wie Zürich und Genf waren hingegen mit nur wenigen Objekten vertreten. Ähnlich verhält es sich bei den Kategorien der Büro-, Gewerbe- und Industriebauten oder den gemischt genutzten Immobilien. Da gewisse Segmente der Rendite- und Gewerbeimmobilien untervertreten sind, eignen sich die Immobilienportale nicht als alleinige Quelle für die Erstellung eines Preisindex für Rendite- und Gewerbeimmobilien. Hinzu kommt, dass der auf den Plattformen inserierte Preis nicht zwingend der Kaufpreis ist. Offerierte Preise werden im Verlauf des Transaktionsprozesses in der Regel nachverhandelt. Für die Erstellung eines Preisindex sind Angebotspreise höchstens eine Second-Best Option. Für die Plausibilisierung der erhobenen Transaktionsdaten könnten die Daten allenfalls aber doch von Nutzen sein. Zum jetzigen Zeitpunkt ist allerdings noch unklar, ob die Daten der Immobilienportale einen wirklichen Mehrwert darstellen würden. Die Daten müssten zudem separat beschafft werden, entweder direkt beim Provider oder via Webscraping.

## **4.6 Verworfenne Erhebungsvarianten**

In der ersten Projektphase wurden neben den zwei favorisierten und oben beschriebenen Erhebungsvarianten bei den Hypothekarinstitutionen und institutionellen Investoren einerseits und den Grundbüchern andererseits auch weitere potentielle Quellen wie die Notare, die Steuerverwaltungen oder bereits bestehende Datenbanken als mögliche Datenlieferanten geprüft. Das BFS hat diese Möglichkeiten aus verschiedenen Gründen verworfen. Die Informationen sind entweder zu disparat, zu wenig standardisiert, nur sehr verzögert verfügbar und alles in allem nur mit einem unverhältnismässigen Aufwand zu beschaffen und verarbeitbar. Im Gegensatz zu den Hypothekarinstitutionen und den Grundbüchern kann bei diesen verworfenen Erhebungsvarianten zudem nicht auf eine bereits funktionierende Erhebungsstruktur zurückgegriffen werden.

### 4.6.1 Notare

Notare beglaubigen den Vertrag, den Verkäufer und Käufer ausgehandelt haben, und besiegeln damit die Handänderung. Bei Immobilientransaktionen ist der Notar in der Regel um eine zeitnahe Anmeldung beim Grundbuchamt bemüht. Das gilt unabhängig vom Kanton in der ganzen Schweiz. Die Marktdeckung der Handänderungen via Notare beträgt theoretisch 100 Prozent. Bei der Erstellung des Wohnimmobilienpreisindex wurde allerdings auf die Einbindung der Notare als Quelle verzichtet. Zu kompliziert wäre die Implementierung einer solchen Erhebung gewesen. Gegen die Notare als mögliche Datenlieferanten spricht ihre Heterogenität: Ihr wirtschaftlicher Aktionsradius ist in jedem Kanton anders geregelt. Es gilt zudem zu beachten, dass die Handänderungen von den Notaren neu hätten erfasst werden müssen. Angesichts der Tatsache, dass im Nachgang an die Beurkundung durch den Notar das Grundbuchamt die Transaktion in ihren Systemen erfasst, wären damit Doppelspurigkeiten geschaffen worden. Bei den Rendite- und Gewerbeimmobilien verhält es sich grundsätzlich gleich. Deshalb werden die Notare als Quelle für einen Transaktionspreisindex im Bereich der Rendite- und Gewerbeimmobilien ausgeschlossen.

### 4.6.2 Steuerverwaltungen

Nach einer Immobilientransaktion veranschlagt die kantonale Steuerverwaltung oder das Gemeindesteueramt die Grundstückgewinnsteuer. Etliche Kantone kennen ausserdem eine Handänderungssteuer. Für die Berechnung dieser Steuern benötigen die Steuerverwaltungen auch den Kaufpreis der einzelnen Liegenschaften. Dieser wird der Steuerverwaltung üblicherweise vom zuständigen Grundbuchamt zugestellt. Bei der Erstellung des Wohnimmobilienpreisindex wurde jedoch darauf verzichtet, die Steuerverwaltungen als Quelle heranzuziehen. Zu kompliziert wäre die Implementierung einer sol-

chen Erhebung gewesen. Die Daten sind nicht in allen Kantonen zentralisiert zu finden. Für die unterschiedlichen Steuern sind nicht nur verschiedene Abteilungen zuständig. Zum Teil werden die Steuern auch von den Gemeindesteuerämtern erhoben. Es gilt auch zu beachten, dass die Verzögerung, mit der die Informationen bei den Steuerverwaltungen behandelt werden, relativ gross sein kann. Da die vom BFS benötigten Daten bereits bei den Grundbuchämtern erfasst werden, macht es mehr Sinn die Informationen dort abzugreifen. Folglich werden die Steuerverwaltungen auch als Quelle für einen Transaktionspreisindex im Bereich der Rendite- und Gewerbeimmobilien ausgeschlossen. Bei der Erhebungsvariante der Grundbücher ist es jedoch denkbar, in gewissen Kantonen die Transaktionsdaten an der elektronischen Schnittstelle zwischen den Grundbuchämtern und den Steuerverwaltungen zu erheben. Dadurch könnte die Erhebung der Transaktionsdaten automatisiert werden.

#### 4.6.3 Bestehende Datenbanken

Das BFS hat im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie auch geprüft, ob es allenfalls schon bestehende Datenbanken gibt, welche als Basis für die Erstellung eines Preisindikators im Bereich der Rendite- und Gewerbeimmobilien dienen könnten. In der Schweiz käme insbesondere die Datenbank der Real Estate Investment Data Association (REIDA) in Frage. REIDA ist eine nicht profitorientierte Organisation, welche zum Ziel hat, laufend die Marktdatenlage und das Marktwissen zu verbessern und bei der auch das BFS Mitglied ist. REIDA bietet einen schweizweiten Immobiliendatensatz an, der auf Liegenschaftsabrechnungen, Transaktionen und Verträgen von Anlageimmobilien mit der Nutzung Wohnen, Büro, Verkauf, Gewerbe und Lager basiert<sup>76</sup>. Die entsprechenden Daten werden von verschiedenen Mitgliedern, welche im Immobilienanlagebereich tätig sind, eingeliefert. Die dem BFS vorliegenden Informationen zum REIDA-Datenpool<sup>77</sup> haben gezeigt, dass zu wenige Transaktionsdaten vorhanden sind, um daraus einen schweizweiten Transaktionspreisindex zu erstellen. Die Verwendung des REIDA-Datenpools wird deshalb zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen.

### **4.7 Schlussfolgerungen**

Der Transaktionspreis ist der zentrale Bestandteil eines Preisindikators. Das Projektteam des BFS sieht grundsätzlich zwei gangbare Wege, diese Information für das Segment der Rendite- und Gewerbeimmobilien zu erheben. Für beide Erhebungsvarianten verfügt das BFS über die notwendige, rechtliche Grundlage<sup>78</sup>. Die naheliegendste Option wäre, die Transaktionsdaten wie beim Wohnimmobilienpreisindex bei den grössten Hypothekarinstituten des Landes zu erheben. Im Unterschied zum Markt für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen treten auf dem Markt der Rendite- und Gewerbeimmobilien und insbesondere für Mehrfamilienhäuser aber auch Käufer auf, welche die Transaktion ohne Fremdmittel finanzieren. Dazu zählen insbesondere die Pensionskassen. Der Teilnehmerkreis der Erhebung müsste massiv vergrössert werden. Es würde eine breit gefächerte Erhebungsstruktur mit womöglich deutlich über hundert Datenlieferanten nötig, von denen im Unterschied zum Wohnimmobilienpreisindex jeder nur eine jeweils geringe Anzahl Transaktionen einliefern würde.

Die zweite Variante baut auf der bereits bestehenden Grundbuchdatenerhebung auf. Anhand dieser Grundlage ist es bereits heute möglich, die Anzahl der Transaktionen in den verschiedenen Segmenten der Rendite- und Gewerbeimmobilien zu bestimmen und die einzelnen Transaktionen zu identifizieren. Die einzige Komponente, die für die Erstellung des Rendite- und Gewerbeimmobilienpreisindex anhand der Grundbuchdaten noch fehlt, ist der Transaktionspreis. Die heutige Grundbuchdatenerhebung baut auf dem Gesamtexport des Hauptbuches im Rahmen der jährlichen sogenannten «Langzeit-sicherung» auf. Der Preis ist nicht Bestandteil davon und müsste daher nach der Identifikation der

---

<sup>76</sup> REIDA (2024). [Webseite](#).

<sup>77</sup> Neben anderen Quellen: REIDA (2016). [Broschüre Wissen statt glauben](#).

REIDA (2020). [Factsheet Transaktionsdaten](#).

<sup>78</sup> Schweizerische Eidgenossenschaft (1992). [Statistikerhebungsverordnung](#). Anhang – Liste der statistischen Erhebungen: Nr. 200. Schweizerischer Immobilienpreisindex.

Probst (2024). Gutachten Zugang des Bundesamts für Statistik zu Grundbuchdaten für statistische Zwecke.

Transaktionen in einer zweiten Runde bei den Grundbuchämtern nacherfasst werden. Abklärungen haben ergeben, dass der Export der Kaufpreise für viele Kantone mit relativ geringem Mehraufwand möglich wäre. Die Mehrheit der Kantone pflegen die Transaktionspreise in digitalisierter Form in ihren IT-Systemen. Der verbleibende Aufwand für die Grundbuchämter mit weniger fortgeschrittener Digitalisierung dürfte aufgrund der kleinen Stichproben der Transaktionen ebenfalls überschaubar bleiben. Die betroffenen Kantone könnten zudem vom BFS bei der Aufbereitung der Transaktionspreise unterstützt werden.

Ergänzt werden könnte die Erhebung bei den Grundbüchern mit dem Auslesen von Transaktionspreisen und transaktionspreisnahen Angaben aus den Jahresberichten der Immobilienfonds, Immobilienanlagestiftungen und Immobilienaktiengesellschaften. Zudem wären gegebenenfalls auch die Daten des offiziellen Mietpreisindex sowie Informationen von Immobilienportalen von Nutzen, um die korrekte Ableitung der Verkäufe von Mehrfamilienhäusern aus den Grundbuchdaten durch das BFS zu plausibilisieren und zu ergänzen. Sowohl das Projektteam als auch die Begleitgruppe<sup>79</sup> erachten die Erhebungsvariante bei den Grundbuchämtern als erfolgversprechender und mit weniger Aufwand für die Datenlieferanten als auch für das BFS verbunden als die Erhebung bei den Hypothekarinstituten. Hinzu kommt, dass das BFS gesetzlich verpflichtet ist, Erhebungen wenn immer möglich bei öffentlichen bzw. administrativen Quellen durchzuführen und die Privatwirtschaft und insbesondere Privatpersonen nach Möglichkeit zu schonen<sup>80</sup>.

Neben dem Transaktionspreis werden auch Informationen zur Qualitätsbereinigung benötigt (vgl. Kapitel 5). Die Angaben zu den physischen Eigenschaften der Objekte können aus dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) bezogen werden. Die sogenannten Lagevariablen können aus öffentlich zugänglichen Geoinformationsdatensätzen extrahiert werden.

## 5. Berechnung und Qualitätsbereinigung

Bei der Berechnung eines Preisindex gilt es, neben den Preisen auch die Qualität der Güter zu berücksichtigen. 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. Beim Wohnimmobilienpreisindex kommen eine Stratifizierung sowie ein hedonisches Modell des Typs Hedonic Repricing zur Anwendung<sup>81</sup>.

Bei der Methode der Stratifizierung werden die Transaktionen in einzelne Untergruppen, sogenannte Schichten oder Straten aufgeteilt. Für sämtliche Unterkategorien werden Subindizes (bzw. Elementarindizes) berechnet, die anschliessend gewichtet zu einem Gesamtindex aggregiert werden. Anhand der Schichtung wird die Heterogenität verringert und eine Qualitätsbereinigung entlang der gewählten Stratifizierungskriterien durchgeführt. Weil allerdings bei einer einfachen Ex-Post Stratifizierung nicht alle preisbeeinflussenden Variablen berücksichtigt werden können, ist es mit diesem Verfahren nicht möglich, sämtliche Qualitätsunterschiede zu bereinigen. Aus diesem Grund wird die Stratifizierung beim IMPI zusätzlich mit einem hedonischen Modell kombiniert. Dabei werden die Preisveränderungen in den einzelnen Straten durch das Entfernen von Qualitätsunterschieden purifiziert. Hierzu wird für

---

<sup>79</sup> Begleitgruppe Revision Immobilienpreisstatistik 2025 (2023). Stellungnahme zum Detailkonzept.

<sup>80</sup> Schweizerische Eidgenossenschaft (1992). [Bundesstatistikgesetz](#), Artikel 4 Absatz 2 (Grundsätze für die Datenbeschaffung): «Sind die von der Bundesstatistik über Dritte benötigten Daten bei Stellen der Kantone oder Gemeinden oder bei anderen juristischen Personen des öffentlichen Rechts verfügbar, so sind die Daten bei ihnen zu erheben (Indirekterhebung).»

<sup>81</sup> Mehr Informationen zu der Funktionsweise des Qualitätsbereinigungsverfahrens finden Sie unter: Bundesamt für Statistik (2020). [Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex: Qualitätsbereinigungsverfahren](#).

jede Zelle der Stratifizierung ein Index für die Preisveränderungen sowie ein Index für die Qualitätsveränderungen 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. Bei der Berechnung des Gesamtindex, im Zuge der Aggregation werden die einzelnen Zellen anhand ihres Anteils am Transaktionsvolumen aus dem Vorjahr gewichtet.

Das oben beschriebene Berechnungs- und Qualitätsbereinigungsverfahren hat sich beim Wohnimmobilienpreisindex sehr bewährt. Auch im Bereich der Preisindizes für Rendite- und Gewerbeimmobilien gelten hedonische Modelle als Standardverfahren bei der Qualitätsbereinigung<sup>82</sup>. Es spricht deshalb nichts dagegen, auch bei einem künftigen Transaktionspreisindex für Mehrfamilienhäuser auf eine Stratifizierung und ein hedonisches Verfahren zu setzen. Schaut man auf die Details des Verfahrens, dürften für einen Index im Bereich Rendite- und Gewerbeimmobilien dennoch gewisse Anpassungen notwendig sein.

Bei der Berechnung von Preisindizes mit einer beschränkten Anzahl Observationen gibt es immer einen Trade-Off zwischen Reaktivität und Publikationsrhythmus<sup>83</sup>. Der Wohnimmobilienpreisindex des BFS wird vierteljährlich publiziert. Neben den Indizes für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen werden auch Subindizes für fünf verschiedene Gemeindetypen publiziert. Aufgrund der deutlich geringeren Anzahl an Transaktionen von Mehrfamilienhäusern dürfte es notwendig sein, die Periodizität der Indizes zu reduzieren und sich mit halbjährlichen oder sogar jährlichen Indizes zu begnügen. Eine weitere Möglichkeit um mit der begrenzten Grösse des Samples umzugehen, bestünde darin, die Transaktionen verschiedener Perioden zu poolen und die Indexpunkte der einzelnen Perioden mit einem sogenannten rollenden Fenster zu berechnen. Dies ginge auf Kosten der Reaktivität des Index, seine Entwicklung verlief gedämpft. Allenfalls würden auch Kompromisse beim Publikationsrhythmus notwendig. Es stellt sich zudem die Frage, wieweit die Publikation von räumlichen Subindizes möglich wäre.

Detailliert betrachten müsste man zudem auch die Auswahl der erklärenden Variablen für das hedonische Modell. Beim Wohnimmobilienpreisindex unterteilt das BFS die erklärenden Variablen grundsätzlich in die Kategorien der Struktur-, Nutzungs- und Lagevariablen. Dieses Konzept könnte beibehalten werden. Im Bereich der Strukturvariablen bräuchte man sicherlich Angaben zur Anzahl Wohneinheiten sowie zur Nutzfläche. Dazu kämen weitere Informationen wie das Baujahr, das Jahr der letzten grossen Sanierung, die Anzahl Zimmer, die Anzahl Parkplätze, die Anzahl Etagen, oder der Objektzustand und der Ausbaustandard. Falls die Strukturvariablen nicht wie beim Wohnimmobilienpreisindex direkt mit den Transaktionsdaten erhoben werden können, so bietet sich das Gebäude- und Wohnungsregister als verlässliche Quelle für die physischen Objekteigenschaften an. Die Lagevariablen werden für den Wohnimmobilienpreisindex aus öffentlich zugänglichen Geoinformationsdatensätzen gewonnen und könnten bei einem Mehrfamilienhauspreisindex eins zu eins wiederverwendet werden. Der Kategorie der Nutzungsvariablen können Angaben zum Leerstand, zu den Mietpreisen oder den erzielten Renditen zugeordnet werden. Da diese Variablen jedoch keine direkte Aussage über die Gebäudequalität zulassen, ist in der Fachwelt umstritten, ob sie in einem hedonischen Qualitätsbereinigungsmodell für Rendite- und Gewerbeimmobilien verwendet werden sollten. Eurostat empfiehlt beispielsweise, auf diese Variablen zu verzichten<sup>84</sup>. Bei der Erstellung der hedonischen Modelle wären sicherlich noch detaillierte Tests zur Variablenauswahl erforderlich.

---

<sup>82</sup> Eurostat (2022). Draft Manual on commercial real estate indicators, chapter 7 - Methods for compiling CRE indicators.

<sup>83</sup> Eurostat (2022). Draft Manual on commercial real estate indicators, chapter 7 - Methods for compiling CRE indicators.

<sup>84</sup> Eurostat (2022). Draft Manual on commercial real estate indicators, chapter 7 - Methods for compiling CRE indicators.

## 6. Variantenvorschlag

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der vorangegangenen Kapitel zusammengefasst. Darauf aufbauend macht das Projektteam einen inhaltlichen Vorschlag für die Erstellung eines Preisindikators im Bereich der Rendite- und Gewerbeimmobilien. Dazu gehört auch eine Planung zur möglichen Umsetzung des Vorschlags. Darüber hinaus erfolgt eine Abschätzung des Aufwands für die Datenlieferanten.

### 6.1 Lösungsbeschreibung

Das Projektteam des BFS erachtet aufgrund der durchgeführten Analysen die Machbarkeit eines Preisindikators im Bereich der Rendite- und Gewerbeimmobilien als gegeben. Es empfiehlt, die Erstellung eines Transaktionspreisindex für Mehrfamilienhäuser zu priorisieren und die übrigen zur Diskussion stehenden Objekttypen wegzulassen oder zumindest auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben. Für die Abgrenzung der Mehrfamilienhäuser von den übrigen Objektarten der Rendite- und Gewerbeimmobilien sowie von den Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen wird sich das BFS auf das Eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister stützen. Zu den Mehrfamilienhäusern werden sämtliche Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen gezählt, welche eine ausschliessliche oder teilweise Wohnnutzung aufweisen. Die Transaktionen werden aus der bereits implementierten Grundbucherhebung ermittelt. Das fehlende Element der Transaktionspreise wird ebenfalls bei den Grundbuchämtern erhoben. Dazu muss das BFS eine Nacherhebung etablieren, welche wo immer möglich automatisiert werden soll. Die notwendigen gesetzlichen Grundlagen für diese Erhebung liegen bereits heute vor.

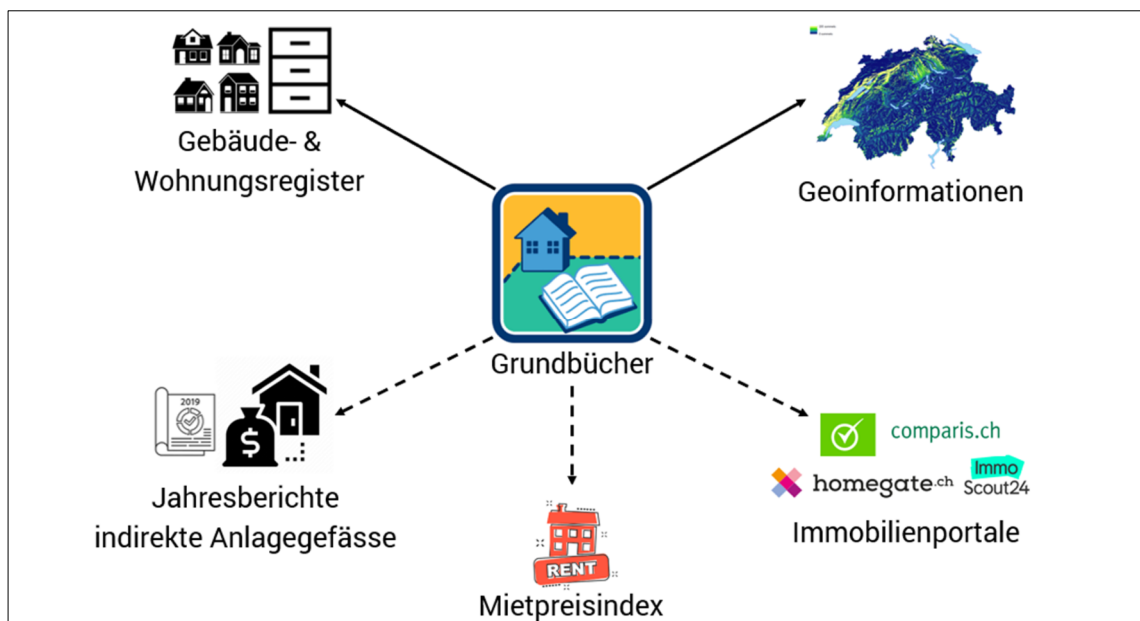


Abbildung 11: Schema potentielle Datenquellen und -verknüpfungen

Die für das Qualitätsbereinigungsverfahren benötigten Strukturvariablen können aus dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und die Lagevariablen aus öffentlichen Geodatensätzen bezogen werden. Als ergänzende Quelle könnten die periodischen Berichte der indirekten Anlagegefässe verwendet werden. Weitere potentielle Quellen zur Plausibilisierung der erhobenen Transaktionspreise wären die Daten des offiziellen Mietpreisindex sowie Online-Immobilieninserate. Die Grundbucherhebung auf Basis der Langzeitsicherung wird zurzeit einmal pro Jahr durchgeführt. Dementsprechend würde der Transaktionspreisindex für Mehrfamilienhäuser zu Beginn mit einer jährlichen Periodizität publiziert. Allenfalls könnte der Publikationsrythmus mittelfristig gesteigert werden. Dazu müssten die kantonalen Grundbücher den Export und die Datenlieferung via die bestehende Langzeitsicherungsinfrastruktur mehr als einmal pro Jahr tätigen. Ein solcher Schritt würde in Absprache mit dem Bundesamt für Justiz (BJ) bzw. dem Eidgenössischen Amt für Grundbuch- und Bodenrecht (EGBA)

und den Kantonen erfolgen. Neben dem Transaktionspreisindex wird es künftig auch möglich sein, die Anzahl Transaktionen für sämtliche Objekttypen der Rendite- und Gewerbeimmobilien (Mehrfamilienhäuser, Büroimmobilien, Einzel- und Grosshandelsobjekte, Industrie- und Lagergebäude) zu publizieren.

## **6.2 Aufwand für Datenlieferanten**

Für die Grundbuchämter entstünde durch die neue Statistik ein relativ geringer Mehraufwand. Die bestehende Grundbuchdatenerhebung findet bereits heute statt und ist für die Grundbuchämter mit einem minimalen Zeitaufwand verbunden. Die Datenübermittlung kann nämlich gleichzeitig mit der Erstellung Langzeitsicherung ausgelöst werden. Ein gewisser Mehraufwand würde hingegen durch die zusätzliche Erhebung der Transaktionspreise entstehen. Dabei ist zu beachten, dass die Situation von Kanton zu Kanton unterschiedlich sein dürfte. In etlichen Kantonen liefern die Grundbuchämter bereits heute Transaktionsdaten in elektronischer Form an die Steuerverwaltung, an ein statistisches Amt, an eine Immobilienbewertungsstelle, erstellen selber eine Handänderungs- bzw. Geschäftsfallstatistik oder führen den Preis aus einem anderen Grund in einem elektronischen System. Analysen des Projektteams haben ergeben, dass eine grosse Mehrheit der Transaktionen von Mehrfamilienhäusern in Kantonen angesiedelt ist, die über eine digitale Datenbasis verfügen. Für diese Kantone ist allenfalls mit einem gewissen Initialaufwand für die Automatisierung der Datenabfrage und -übermittlung an das BFS zu rechnen. Bei Bedarf würde das BFS den kantonalen Grundbuchämtern mit Rat und Tat zur Seite stehen. Kantone, bei denen die Digitalisierung noch nicht so weit fortgeschritten ist, hätten zweifellos einen etwas höheren Aufwand. Das Projektteam hat im Rahmen der Analysearbeiten festgestellt, dass davon maximal sechs Kantone betroffen sein dürften. In diesen Kantonen müssten die Daten allenfalls aus den Grundbuchverwaltungssystemen herausgelesen werden. Da das BFS den Grundbuchämtern die Identifikatoren der gesuchten Transaktionen mitteilen kann, ist allerdings eine gezielte Suche und Extraktion der Transaktionspreise möglich. Bei Bedarf könnte das BFS die betroffenen Kantone bei der Extraktion der Transaktionspreise unterstützen.

## **6.3 Planung und Organisation**

Die Projektplanung sieht vor, in der zweiten Hälfte 2027 ein erstes Mal Preisentwicklungen für das Segment der Mehrfamilienhäuser zu publizieren. Neben der Verfeinerung der Definition der Grundgesamtheit stünde vor allem die Erhebung der Preise bei den kantonalen Grundbuchämtern sowie aus den Jahresberichten der Immobilienfonds, Immobilienanlagestiftungen und Immobilienaktiengesellschaften im Vordergrund. Zu diesem Zweck würde im Jahr 2025 mit dem Aufbau der Datenerhebung begonnen. Dazu würde das BFS mit allen Kantonen in einen bilateralen Austausch treten. Ziel wäre es, im Jahr 2026 erstmals flächendeckend die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser zu erheben. Im Jahr 2027 sollen dann die Indexberechnung und die Veröffentlichung der Ergebnisse vorbereitet werden.

## 7. Literaturverzeichnis

- Bank of International Settlements (BIS). [Commercial Property Price Indices](#).
- Begleitgruppe Revision Immobilienpreisstatistik 2025 (2023). Stellungnahme zum Detailkonzept.
- Bonny (1996). Interpellation 96.3326, [Einführung einer schweizerischen Bodenpreisstatistik](#).
- Bundesamt für Statistik (2022). [Merkmalskatalog Gebäude- und Wohnungsregister – Version 4.2](#).
- Bundesamt für Statistik (2020). [Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex \(4Q 2019 = 100\), Methodische Grundlagen](#).
- Bundesamt für Statistik (2020). [Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex: Qualitätsbereinigungsverfahren](#).
- Bundesamt für Statistik (1996). Die schweizerische Bodenpreisstatistik - Detailkonzept.
- Bundesamt für Statistik. [Bau- und Wohnbaustatistik](#).
- Bundesamt für Statistik. [Leerwohnungsstatistik](#).
- Bundesamt für Statistik. [Mietpreisindex](#).
- Bundesamt für Statistik. [Pensionskassenstatistik](#).
- Bundesamt für Statistik. [Statistik zu Eigentümertypen von Wohngebäuden](#).
- Bundesamt für Statistik. [Stichprobenrahmen für Personen- und Haushaltserhebungen](#).
- Canton Genève (2024). [Transactions et prix de l'immobilier](#).
- Caplin and Leahy (1996). Trading costs, price, and volume in asset markets, The American Economic Review 86(2), pp. 192-196.
- Casey and Tobin (2017). [Developing a new commercial property statistical system \(CPSS\) for Ireland](#). Ottawa Group, 10-12 May 2017, Eltville.
- CBRE Switzerland (2024). [Marktreports](#).
- Chaney et al. (2012). The Collateral Channel: How Real Estate Shocks Affect Corporate Investment, American Economic Review, 102(6), 2381–2409.
- European Commission (2024). Commission implementing regulation on Commercial Real Estate Indicators (CREI).
- European Systemic Risk Board (ESRB) - Working Group on Real Estate Methodologies (2019). [Methodologies for the assessment of real estate vulnerabilities and macroprudential policies: commercial real estate](#).
- European Systemic Risk Board (ESRB) (2019). [Recommendation of the European Systemic on closing real estate data gaps](#).
- Eurostat (2023). Report on ongoing work on CRE indicators at the meeting of Real Estate Price Statistics Working Group in Luxembourg.

Eurostat (2022). Draft Manual on commercial real estate indicators, chapter 1 - The functioning of the commercial real estate (CRE) market.

Eurostat (2022). Draft Manual on commercial real estate indicators, chapter 4 - Indicators of CRE market.

Eurostat (2022). Draft Manual on commercial real estate indicators, chapter 7 - Methods for compiling CRE indicators.

Eurostat (2021). [Progress report on commercial real estate statistics](#).

Eurostat (1997). [Glossary: Classification of types of construction \(CC\)](#).

Eurostat (2017). [Handbook on Commercial Property Price indicators](#) - Commercial property price indicators: sources, methods and issues.

Eurostat. [House price statistics](#).

Fahrländer Partner (2022). [Marktindizes für Renditeimmobilien](#).

Fahrländer Partner (2016). [Immobilien-Preisindizes von Fahrländer Partner - Methodenbeschrieb](#).

Fahrländer Partner. [Marktmieten für Mietwohnungen und Büroflächen](#).

Fahrländer Partner. [Marktindizes für Renditeimmobilien](#) – Gesamtrendite von Mehrfamilienhäusern, Büroimmobilien und gemischt genutzten Immobilien.

Fahrländer und Kloess (2023). Grundlagen der Immobilienökonomie.

Finanz und Wirtschaft (17.11.2015). [Die Schweizer Immobilienblase der Neunzigerjahre](#).

Finanzmarktaufsicht (FINMA) (2014). [Verordnung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht über die kollektiven Kapitalanlagen](#).

Finanzmarktaufsicht (FINMA). [Schweizerische kollektive Kapitalanlagen](#).

Finanzmarktaufsicht (FINMA). [Versicherer-Report](#).

Hill and Steurer (2020). [Commercial Property Price Indices and Indicators: Review and Discussion of Issues Raised in the CPPI Statistical Report of Eurostat \(2017\)](#).

Jones Lang LaSalle (2024). [Büromarkt Schweiz – 2024](#).

Kanton Aargau. [Handänderungen im Kanton Aargau](#).

Kanton Basel-Landschaft. [Freihandkäufe nach Art des Grundstücks seit 1979](#).

Kanton Basel-Landschaft. [Freihandkäufe Wohnbauland nach Gemeinden: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis](#).

Kanton Basel-Stadt. [Grundstückshandel](#).

Kanton Thurgau. [Geschäftsfallstatistik Bereich Grundbuch](#).

Kanton Thurgau. [Bodenpreis-Basisdaten](#).

Kanton Solothurn. [Entwicklung der Geschäftslast](#).

Kanton Zürich. [Immobilienmarkt – Handänderungsstatistik](#).

Kanton Zürich. [Bodenpreise](#).

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) (2024). [KGAST-Richtlinie Nr. 1](#) - Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen.

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). [KGAST Immo-Index \(Immobilien-Anlagestiftungen\)](#).

Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). [Webseite](#).

KPMG (2022). [Investment property: IFRS® Standards vs US GAAP](#).

Law.ch. [Exkurs: Immobilienaktiengesellschaft](#).

Mehrhoff (2016). [How should we measure residential property prices to inform policy makers?](#)

Migros Bank (2018). [Immobilienaktien oder -fonds: Welche Anlageform bevorzugen?](#)

Probst (2024). Gutachten Zugang des Bundesamts für Statistik zu Grundbuchdaten für statistische Zwecke.

REIDA (2024). [Webseite](#).

REIDA (2020). [Factsheet Transaktionsdaten](#).

REIDA (2016). [Broschüre Wissen statt glauben](#).

Repubblica e Cantone Ticino. [Affitti e prezzi degli immobili](#).

Repubblica e Cantone Ticino. [Transazioni immobiliari](#).

Ruffy (1986). Motion 86.938, [Bodenstatistik](#).

schweizeraktien.net (2022). [Immobilien: Schweizer Fonds und Aktiengesellschaften zeigen sich krisenfest](#).

Schweizerische Eidgenossenschaft (1982). [Bundesgesetz über die berufliche Alters- Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge \(BVG\)](#).

Schweizerische Eidgenossenschaft (1984). [Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge \(BVV\)](#).

Schweizerische Eidgenossenschaft (1992). [Bundestatistikgesetz](#).

Schweizerische Eidgenossenschaft (1992). [Statistikerhebungsverordnung](#).

Schweizerische Eidgenossenschaft (2006). [Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen \(KAG\)](#).

Schweizerische Eidgenossenschaft (2011). [Verordnung über die Anlagestiftungen \(ASV\)](#).

Schweizerische Eidgenossenschaft (2017). [Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnregister](#).

Schweizerische Nationalbank (SNB). [Bankenstatistik](#).

Schweizerische Nationalbank (SNB). [Erhebung neue Hypotheken](#).

SIX Exchange Regulation AG (2022). [Kotierungsreglement](#).

SIX Exchange Regulation AG (2021). [Richtlinie betreffend Rechnungslegung](#).

SWX & IAZI / CIFI. [SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index](#).

SWX & IAZI / CIFI. [SWX IAZI Investment Real Estate Price Index](#).

Stadt Zürich. [Leerflächenzählung](#).

Thomas (2013). [Untersuchung der Auswirkungen von Bilanzierungs- und Bewertungsrichtlinien auf Behavioral Biases bei institutionellen Anlegern in der Schweiz](#).

Wüest Partner (2024). [Marktkapitalisierung WUPIX-A®, WUPIX-F® und K-GAST Immo-Index](#).

Wüest Partner. [Angebotspreisindex für Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen](#).

Wüest Partner. [WUPIX-A \(börsenkotierte Immobiliengesellschaften\), WUPIX-F \(börsenkotierte Immobilienfonds\)](#).

Wüest Partner & MSCI. [Swiss Property Index](#).

Zhu (2005). [The Importance of Property Markets for Monetary Policy and Financial Stability](#), in Real Estate Indicators and Financial Stability, Bank for International Settlements, Vol. 21, 9–29.

## 8. Anhang

### 8.1 Auswertung Objekttypen GWR

Gebäudeklasse	Anzahl Objekte
<b>11 Wohnbauten</b>	<b>1'810'469</b>
111 Wohnbauten	1'150'243
1110 Gebäude mit einer Wohnung	1'150'243
112 Gebäude mit zwei oder mehr Wohnungen	655'013
1121 Gebäude mit zwei Wohnungen	227'801
1122 Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen	427'212
113 Wohngebäude für Gemeinschaften	5'213
1130 Wohngebäude für Gemeinschaften	5'213
<b>12 Nichtwohngebäude</b>	<b>1'433'540</b>
121 Hotels und ähnliche Gebäude	11'355
1211 Hotels	7'207
1212 Andere Gebäude für kurzfristige Beherbergungen	4'148
122 Bürogebäude	29'085
1220 Bürogebäude	29'085
123 Gross- und Einzelhandelsgebäude	16'871
1230 Gross- und Einzelhandelsgebäude	15'937
1231 Restaurants und Bars in Gebäuden ohne Wohnnutzung	934
124 Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens	308'699
1241 Bahnhöfe, Abfertigungsgebäude, Fernsprechvermittlungszentralen	7'477
1242 Garagengebäude	301'222
125 Industrie- und Lagergebäude	197'702
1251 Industriegebäude	63'443
1252 Behälter, Silos und Lagergebäude	134'259
126 Gebäude für Kultur- und Freizeitwecke sowie Bildungs- und Gesundheitswesen	36'649
1261 Gebäude für Kultur- und Freizeitwecke	12'247
1262 Museen / Bibliotheken	911
1263 Schul- und Hochschulgebäude, Forschungseinrichtungen	15'291
1264 Krankenhäuser und Facheinrichtungen des Gesundheitswesens	3'470
1265 Sporthallen	4'730
127 Sonstige Nichtwohngebäude	655'824
1271 Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	124'500
1272 Kirchen und sonstige Kultgebäude	8'684
1273 Denkmäler oder unter Denkmalschutz stehende Bauwerke	71
1274 Sonstige Hochbauten, anderweitig nicht genannt	365'259
1275 Andere Gebäude für die kollektive Unterkunft	617
1276 Gebäude für die Tierhaltung	33'899
1277 Gebäude für den Pflanzenbau	2'702
1278 Andere landwirtschaftliche Gebäude	120'092
<b>Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen (1110 et 1121)</b>	<b>1'378'044</b>
<b>Rendite- und Gewerbeimmobilien</b>	<b>1'865'965</b>
<b>Nicht klassifizierte Objekte</b>	<b>177'355</b>
<b>Total GWR</b>	<b>3'421'364</b>