

2020



05

Preise

Neuchâtel 2020

Schweizerischer Wohnimmobilienpreisindex (IMPI)



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Bundesamt für Statistik BFS

Was ist der Schweizerische Wohnimmobilienpreisindex (IMPI)?

Der Wohnimmobilienpreisindex (IMPI) ist ein Konjunkturindikator, der die Entwicklung der Transaktionspreise für Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen) misst. Er wird insbesondere zu folgenden Zwecken verwendet:

- Überwachung der Finanzmarktstabilität
- Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank
- Entscheidungsgrundlage für Immobilienkäufe
- Forschung und Analyse
- andere Bereiche der öffentlichen Statistik (z.B. Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung)
- internationale Vergleiche

Das Bundesamt für Statistik (BFS) berechnet den Index ab 2020 quartalsweise auf der Basis von rund 7000 Immobilienkäufen in allen Regionen der Schweiz.

Die Preisentwicklung wird für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen ausgewiesen und nach Gemeindetyp aufgeschlüsselt (die fünf Gemeindetypen leiten sich aus der Stadt/Land-Typologie und der Gemeindetypologie 2012 des BFS ab).

Woher stammen die Daten?

Die Daten stammen von den 26 grössten Hypothekarinstituten der Schweiz. Sie decken einen sehr grossen Marktanteil ab, da die überwiegende Mehrheit der Immobilienkäufe mit einer Hypothek finanziert wird.

Bei den erhobenen Preisen handelt es sich um effektive Transaktionspreise, die auf dem freien Markt für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen gezahlt wurden (Vorzugspreise wie Teilschenkungen oder Vorerbschaften sind ausgeschlossen).

Nebst dem Transaktionspreis werden strukturelle Merkmale erhoben wie die Anzahl Zimmer und Badezimmer, das Bauvolumen, die Fläche sowie Informationen zur Makro- und Mikrolage wie See- oder Bergsicht, Lärmbelastung oder Distanz zum nächsten städtischen Zentrum.

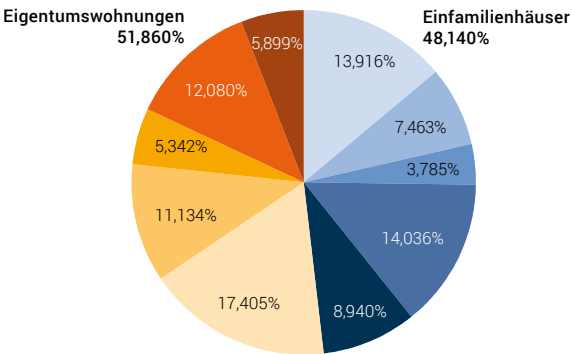
Wie wird die Preisentwicklung gemessen?

In seiner einfachsten Form wird ein Preisindex berechnet, indem der Preis eines Produkts A zum Zeitpunkt T mit dem Preis des gleichen Produkts A zum Zeitpunkt T-1 verglichen wird. Die Herausforderung beim Vergleich der Transaktionspreise von Immobilien besteht darin,

dass sich deren Merkmale bezüglich Struktur und Standorten stark unterscheiden. Die gleiche Immobilie wird praktisch nie zweimal hintereinander verkauft. Deshalb muss zuerst eine Qualitätsbereinigung vorgenommen werden, um die Qualitätsunterschiede zwischen den beiden Objekten auszugleichen. So kann die reine Preisentwicklung gemessen werden (weitere Informationen zur Qualitätsbereinigung im Textkasten).

Der Totalindex ist in Subindizes unterteilt (Objekt- und Gemeindetyp). Sie werden nach ihrem relativen Gewicht aggregiert (gemessen am Transaktionsvolumen). Als Quelle zur Berechnung der Gewichte dienen die in einem Jahr bei den Hypothekarinstitutionen erhobenen Daten. 2020 gilt folgende Gewichtung (basierend auf den Daten von 2019):

IMPI – Gewichtung der Subindizes nach Objekt- und Gemeindetyp (Gewichte 2020)¹



Einfamilienhäuser (EFH)

- EFH – städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration
- EFH – städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
- EFH – städtische Gemeinde einer kleinen od. ausserhalb einer Agglomeration
- EFH – intermediäre Gemeinde
- EFH – ländliche Gemeinde

Eigentumswohnungen (EGW)

- EGW – städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration
- EGW – städtische Gemeinde einer mittelgrossen Agglomeration
- EGW – städtische Gemeinde einer kleinen od. ausserhalb einer Agglomeration
- EGW – intermediäre Gemeinde
- EGW – ländliche Gemeinde

¹ Bei der Berechnung des Totalindex werden die einzelnen Zellen aggregiert. Dabei werden sie anhand ihres Anteils am Transaktionsvolumen aus dem Vorjahr gewichtet.

Was ist ein Preisindex?

Ein Preisindex zeigt die Preisentwicklung im Zeitverlauf. Sie wird gemessen, indem eine Zahl (Index) ins Verhältnis zur Basisperiode gesetzt wird, wobei diese Basisperiode bei 100 Punkten liegt. Der Preisindex drückt das Preisniveau nicht in einer absoluten Zahl (Franken) aus, sondern dient vielmehr als Grundlage für die Berechnung der durchschnittlichen prozentualen Preisveränderung im Vergleich zur Basisperiode oder zu einer anderen Referenzperiode.

Beispiel:

- Ein Indexwert von 104,6 im 1. Quartal 2020 (Basis 4. Quartal 2019 = 100) bedeutet, dass die Preise zwischen dem 4. Quartal 2019 und dem 1. Quartal 2020 um 4,6% gestiegen sind.
- Liegt der Indexwert im 2. Quartal 2020 bei 105,4 (Basis immer noch 4. Quartal 2019 = 100), kann die Preisveränderung zwischen dem 1. und 2. Quartal 2020 wie folgt berechnet werden: $((105,4 / 104,6) - 1) * 100 = 0,8\%$, denn die beiden Indizes beruhen auf der gleichen Basis (4. Quartal 2019 = 100).

Wann und wo werden die Ergebnisse veröffentlicht?

Die Erhebung wird jeweils unmittelbar nach Quartalsende durchgeführt. Die Ergebnisse werden rund 45 Tage nach Ende des Quartals, d.h. Mitte des Folgequartals, in Form einer Medienmitteilung im Internet veröffentlicht: www.IMPI.bfs.admin.ch

Auf der Website sind zudem detailliertere Informationen zur Methodik verfügbar.

Qualitätsbereinigung

Das BFS hat für die Qualitätsbereinigung ein statistisches Modell entwickelt. Es handelt sich um ein «hedonisches Modell», mit dem für jedes Schlüsselmerkmal einer Immobilie ein Wert geschätzt wird, beispielsweise der Preis für ein Zimmer, für ein Badezimmer, pro Quadratmeter, für Seesicht usw. Damit können die Merkmale und Preise des im vorangehenden Quartal verkauften Wohneigentums mit jenen im betrachteten Quartal verglichen und die durch Qualitätsunterschiede bedingten Preisunterschiede erklärt werden.

Beispiel:

- Im 1. Quartal 2020 wurde im Kanton Aargau eine 4-Zimmer-Wohnung A mit 80 m² und zwei Badezimmern für 850 000 Franken verkauft.
- Im 2. Quartal 2020 wurde ebenfalls im Kanton Aargau eine 6-Zimmer-Wohnung B mit 120 m² und drei Badezimmern für 980 000 Franken verkauft.

Obwohl es sich um den gleichen Typ Grundeigentum handelt (Eigentumswohnung), sind die Wohnungen qualitativ sehr unterschiedlich und der Brutto-Preisanstieg (Indexwert 115,3, d.h. +15,3%) lässt sich weitgehend durch den Qualitätsunterschied erklären.

Mit dem anhand des hedonischen Modells geschätzten Preis pro Zimmer, pro Quadratmeter, pro Badezimmer usw. kann für die beiden Immobilien ein fiktiver Wert «zu konstanten Preisen» berechnet werden. Unter der Annahme, dass, der fiktive Wert für Objekt A beträgt 870 000 Franken beträgt und jener für Objekt B 970 000 Franken, so widerspiegelt die Veränderung zwischen den beiden Preisen (Indexwert 111,5, d.h. +11,5%) den Qualitätsunterschied. Indem der Bruttopreisindex (115,3) durch den Qualitätsindex (111,5) geteilt wird, ergibt sich der Wert des reinen Preisindex: Er beträgt 103,4, was einem Preisanstieg von 3,4% entspricht.

Bestehende Preisindizes im Immobiliensektor

Mehrere Institute und private Unternehmen sowie kantonale Statistikämter veröffentlichen Informationen zum Immobiliensektor (Preisindizes, Durchschnittspreise, Zahlen mit unterschiedlichem Regionalisierungsgrad). Das Angebot – sei es für Wohn-, Geschäfts- oder Anlageimmobilien – ist gross und vielfältig und kann viele Nutzerbedürfnisse erfüllen. All diese Anbieter nutzen eigene Datenquellen und Methoden, die man verstehen muss, um die Informationen angemessen zu verwenden. Das BFS vervollständigt das Angebot mit einer neuen, offiziellen Statistik auf hohem Aggregationsniveau, die auf internationalen Standards basiert und die anderen offiziellen Preisindizes¹ ergänzt. Die Schweiz hatte bisher als einziges europäisches Land noch keinen Wohnimmobilienpreisindex – diese Lücke wird nun geschlossen.

¹ Landesindex der Konsumentenpreise, Produzenten- und Importpreisindex, Baupreisindex und Krankenversicherungsprämien-Index.

Zugang zu Grundbuchdaten: Ein mittel- und langfristiges Projekt

Das BFS setzt sich seit Beginn des Projekts damit auseinander, wie sich die Administrativdaten aus den Grundbüchern nutzen lassen. Diese Daten werden dem BFS seit Anfang 2020 für eine Statistik zum Eigentübertyp übermittelt und könnten mittelfristig dazu verwendet werden, die Gesamtzahl der in der Schweiz erfolgten Immobilientransaktionen zu ermitteln. Anhand dieser Zahl lassen sich anschliessend die Abdeckung durch die aktuelle Stichprobe und die Gewichtung genau berechnen. Längerfristig könnten die Grundbuchdaten auch direkt zur Berechnung der Preisentwicklung verwendet werden. Dazu müssten u.a. die Transaktionspreise in allen Grundbüchern der 26 Kantone einheitlich erfasst werden, was aktuell nicht der Fall ist.

Herausgeber:	Bundesamt für Statistik (BFS)
Auskunft:	IMPI@bfs.admin.ch, Tel. 058 463 60 69
Redaktion:	Team IMPI, BFS
Reihe:	Statistik der Schweiz
Themenbereich:	05 Preise
Originaltext:	Französisch
Übersetzung:	Sprachdienste BFS
Layout:	Sektion DIAM, Prepress/Print
Grafiken:	Sektion DIAM, Prepress/Print
Online:	www.statistik.ch
Print:	www.statistik.ch Bundesamt für Statistik, CH-2010 Neuchâtel, order@bfs.admin.ch , Tel. 058 463 60 60 Druck in der Schweiz
Copyright:	BFS, Neuchâtel 2020 Wiedergabe unter Angabe der Quelle für nichtkommerzielle Nutzung gestattet
BFS-Nummer:	2071-2003