



Jetzt 4 Wochen
NZZ kostenlos
digital testen

7. November 2012
Auftrag für Bundesamt für Statistik

Ein amtlicher Schweizer Immobilienpreisindex

Wirtschaftsnachrichten 7. November 2012



Die Entwicklung der Immobilienpreise ist ein wichtiger Konjunkturindikator, dessen Bedeutung gerade in den letzten Jahren, im Zusammenhang mit der internationalen Finanzkrise, noch zugenommen hat. (Bild: Martial Trezzini / Keystone)

Andrea Martel

Die Entwicklung der Immobilienpreise ist ein wichtiger Konjunkturindikator, dessen Bedeutung gerade in den letzten Jahren, im Zusammenhang mit der internationalen Finanzkrise, noch zugenommen hat. Eine amtliche Preisstatistik existiert jedoch in der Schweiz bis heute nicht. Wenn zum Beispiel die Schweizerische Nationalbank (SNB) die Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt untersucht und daraus ihre Warnungen vor einer Preisblase ableitet, tut sie dies auf der Basis von Daten privater Anbieter. Diese weichen jedoch manchmal stark voneinander ab. Während beispielsweise gemäss einem Datenanbieter die Preise von Eigentumswohnungen zwischen 2000 und 2011 um 24% zulegten, stiegen sie laut einem anderen um 51%.

Überschaubare Kosten

Der Bundesrat hat nun – angestossen durch ein Postulat aus dem Parlament – entschieden, diese Lücke in der öffentlichen Statistik zu schliessen. Das Bundesamt für Statistik (BFS) wird beauftragt, einen schweizerischen Immobilienpreisindex aufzubauen und 2017 einzuführen. Eine entsprechende Machbarkeitsstudie wurde bereits erstellt und am Mittwoch zusammen mit dem Entscheid veröffentlicht. Laut dieser Studie steht zunächst ein Index im Vordergrund, der die Preisentwicklung bei selbstgenutztem Wohneigentum – Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen – auf nationaler Ebene abbildet und mindestens zweimal, besser noch viermal pro Jahr erscheint. Mittels jeweils geeigneter Gewichtungen könnten sowohl Indizes berechnet werden, die die Wertentwicklung des Bestandes zeigen, als auch solche, die die Transaktionen abbilden. Geschätzt wird, dass solche Indizes in zwei Jahren unter Einsatz von zwei bis drei Statistikern beim BFS und etwa 200 000 Fr. an auswärtigen Aufträgen realisierbar sind.

Bereits in den 1990er Jahren bestand ein grösseres Projekt für einen nationalen Immobilienpreisindex, das dann aber aus Kostengründen begraben wurde. Vor allem die Erhebung der Daten stellte damals eine hohe Hürde dar. Dass dieses Mal mit relativ überschaubaren Kostenfolgen für die öffentliche Hand gerechnet wird, hängt damit zusammen, dass mittlerweile von privater Seite bereits verschiedene Daten gesammelt werden, die unter Umständen ohne hohe Kosten übernommen werden können. Erwähnt wird in der Machbarkeitsstudie vor allem der sogenannte Swiss Real Estate Datapool (SRED), eine von den drei Grossbanken gegründete Datenbank für Immobilientransaktionen (die allerdings noch im Aufbau ist). Wenn sich dort möglichst rasch sämtliche Hypothekarbanken beteiligten, wäre dies gemäss den Autoren eine gute Grundlage für den Index.

Unsicherheit wird bleiben

Dass sich die Bundesstatistiker in Zukunft auch mit Immobilienpreisen befassen, ist angesichts der Wichtigkeit dieser Daten zu begrüßen. Ein neutraler, transparent erstellter Index entspricht einem grossen Bedürfnis, sowohl aufseiten der Aufsichtsbehörden als auch bei Banken, Investoren und Immobilienfachleuten. Die Daten können auch helfen, andere Statistiken, wie etwa den Landesindex der Konsumentenpreise, zu verfeinern. Es wäre aber illusorisch zu glauben, dass mit einem amtlichen Preisindex die Unsicherheit über die «wahre» Entwicklung der Immobilienpreise, wie sie derzeit besteht, automatisch beseitigt wird. Hinter Immobilienpreisindizes stecken notgedrungen immer Hochrechnungen, womit eine gewisse Unschärfe in der Natur der Sache liegt. Es ist deshalb zu hoffen, dass der Einstieg der öffentlichen Hand nicht zu einem Rückzug der privaten Anbieter führt und der Wettbewerb unter den Einschätzungen zur Preisentwicklung bestehen bleibt.

Anzeige

KOMMENTARE
