



Einfamilienhäuser:
Verschiedene Anbieter
sammeln Daten zu
Immobilienpreisen.

Konkurrenz vom Staat

Immobilien Der Bund plant einen amtlichen Schweizer Immobilienindex. Das bringt Unruhe unter die privaten Datenanbieter.

URS AEBERLI

Am Immobilienmarkt scheiden sich die Geister. Während die Nationalbank nicht müde wird, vor den Gefahren einer Schweizer Immobilienblase zu warnen, erkennt Donato Scognamiglio Zeichen einer Beruhigung. Der Leiter der Zürcher Immobilienberatungsfirma IAZI registriert zwar weiter steigende Preise. «Doch die Wachstumsraten flachen ab», so Scognamiglio.

Die Debatte zeigt, wie die Interpretationen von Immobilienmarktdaten auseinanderliegen. Nun plant der Bund einen neuen, möglichst objektiven Immobilienindex mit amtlichem Gütesiegel. Das sorgt für Wirbel in der Branche. Bisher existiert keine verbindliche Immobilienstatistik. Stattdessen gibt es drei private Immobilienindizes – neben IAZI von Wüest & Partner sowie Fahrländer Partner.

Obwohl die Indizes auf ähnlichen Daten basieren, differieren sie massiv. So legten die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen laut IAZI seit 2000 um 100 Prozent zu. Fahrländer Partner sowie Wüest & Partner beziffern das Plus auf nur rund 70 Prozent (siehe Grafik).

Auftrag ans Bundesamt für Statistik

Für die Nationalbank ist die Lage unbefriedigend. Wenn sie nächste Woche einmal mehr Rechenschaft über ihre Geldpolitik ablegt, dürfte der Wohnmarkt wieder ein wichtiges Thema sein. Doch mangels eines offiziellen Indexes ist es schwierig für sie, die Gefahr einer Immobilienblase korrekt einzuschätzen und weder zu viel noch zu wenig Gegensteuer zu geben. Daher wurde letztes Jahr das Bundesamt für Statistik (BFS) beauftragt, bis 2017 einen neuen, offiziellen Schweizer Immobilienindex zu entwickeln. «Die Erarbeitung des Immobilienpreisindexes konnte bisher noch nicht begonnen werden, da die nötigen Ressourcen noch nicht zur Verfügung stehen», erklärt Corinne Becker Vermeulen. Die Leiterin der BFS-Sektion Preise

veranschlagt für das Projekt rund drei Jahre. Wenn man also 2014 starten könne, lasse sich das Ziel 2017 noch einhalten.

Nicht nur die Nationalbank, sondern auch die Hypothekarkassen müssen sich auf verschiedene privat erhobene Immobilienindizes stützen. «Grundsätzlich sind wir damit bis heute gut gefahren. Das beweist die sehr tiefe Verlustquote», heisst es bei einem grossen Kreditinstitut. Andere Banken begrüssen einen weiteren Immobilienindex. «Schliesslich geht es im Hypothekargeschäft um viel Geld, und ein zusätzlicher Vergleichsmassstab zur Risikoeinschätzung kann nicht schaden», sagt Migros-Bank-Sprecher Albert Steck. Wohlwollen kommt auch aus Investmentbank-Abteilungen. Seit Jahren werden dort Pläne für Absicherungsinstrumente gegen einen drohenden Immobiliencrash gewälzt. Wenn diese Produkte auf einem offiziellen Index basieren würden, hätten sie mehr Akzeptanz an der Kundenfront.

Doch die privaten Indexanbieter sind nicht erfreut über eine staatliche Konkurrenz. «Wer glaubt, dass ein Index vom BFS mögliche Immobilienpreisblasen besser antizipiert, wird enttäuscht sein», sagt Ronny Haase. Der Leiter des Bereichs Markt und Research der Beratungsfirma Wüest & Partner ergänzt: «Aus heutiger

Sicht ist nicht zu erkennen, dass das BFS eine bessere Datengrundlage haben wird, aus Datenschutzgründen transparenter sein kann und die komplexe Qualitätsbereinigung der Preise für jedermann nachvollziehbar zu gestalten vermag.»

«Es ist nicht wünschbar, dass die Privatwirtschaft durch einen öffentlichen Index konkurrenziert wird», sagt auch

Das Bundesamt für Statistik veranschlagt für das Projekt rund drei Jahre – die Arbeiten sollen 2014 starten.

Dominik Matter. Der Partner des Immobilienberaters Fahrländer Partner relativiert aber: «Geld verdienen wir nicht mit dem Anbieten des Index, sondern mit Immobilienbewertungen.» Das gilt auch für die Mitbewerber IAZI und Wüest & Partner: Ihr Kerngeschäft sind sogenannte hedonische Bewertungen. Die mit den Transaktionen erhobenen Immobilienpreise werden in verschiedene preisbestimmende Faktoren zerlegt; diese erlauben dann, für eine Immobilie mit bekannten Objekteigenschaften den angemessenen Wert zu schätzen. Die Indexanbieter arbeiten mit

ähnlichen Daten, nämlich mit Angaben zu Immobilientransaktionen, die ihnen Schweizer Banken, Versicherer und Makler melden. Trotzdem können die Schätzungen zwischen den Immobilienbewertern für ein und dasselbe Objekt um 15 bis 20 Prozent differieren, weiss Matter von Fahrländer Partner.

Nicht nur die aus den Transaktionen erarbeiteten Bewertungsmodelle, auch die parallel dazu erstellten Immobilienpreisindizes liegen weit auseinander. Die Daten der einzelnen Transaktionen werden unterschiedlich auf Regionen oder die Schweiz hochgerechnet. Fahrländer Partner stellt dabei nicht auf den Gesamtbestand von Wohneigentumsobjekten ab, sondern gewichtet nach dem Marktwert und der Zahl der gehandelten Objekte. Das hat zur Folge, dass teure Transaktionen in stark nachgefragten Regionen ein höheres Gewicht im Index bekommen.

Banken organisieren sich

«Die den Indizes zugrunde liegenden Immobiliendaten sind bis heute weder öffentlich verfügbar noch einheitlich», bemängelt Peter Ilg. Der Leiter des Swiss Real Estate Institute an der Zürcher Hochschule für Wirtschaft ist Geschäftsleiter vom Swiss Real Estate Datapool (SRED). Dieser nicht gewinnorientierte Verein wurde letztes Jahr von UBS, Credit Suisse und ZKB gegründet und soll durch weitere Mitgliedsbanken erweitert werden. Ziel ist es, die Preistransparenz im Schweizer Eigenheimmarkt durch ein möglichst umfassendes Pooling von Immobilientransaktionsdaten zu verbessern. Der Verein werde keine eigenen Bewertungsmodelle, Immobilienindizes oder Beratungsdienstleistungen anbieten, sondern die Daten allen interessierten Kreisen zugänglich machen, so Ilg.

Das sei ein vielversprechender Ansatz, heisst es in der Machbarkeitsstudie für den geplanten amtlichen Immobilienindex. Mit Interesse wird SRED auch im Bundesamt für Statistik verfolgt. Dort

heisst es, im Rahmen der Projektarbeiten würden mögliche Quellen und Kooperationen evaluiert. «Zum heutigen Zeitpunkt ist das Vorgehen noch offen», so Corinne Becker Vermeulen vom BFS. «Wir sind aber in Kontakt mit den SRED-Initianten und werden allfällige Bedürfnisse einfließen lassen.»

ANBIETER

Drei Etablierte und ein Newcomer

Abdeckung Die führenden Datenanbieter Wüest & Partner und IAZI decken zwischen 50 bis 60 Prozent der Freihandtransaktionen von Schweizer Wohneigentumsobjekten ab. Bei Fahrländer Partner sind es 45 bis 50 Prozent. Zu den Datenlieferanten gehören neben Banken und Versicherern auch Immobilienmakler. Jüngster Datenanbieter ist der Swiss Real Estate Datapool von UBS, CS und ZKB. Die Abdeckung beträgt laut eigenen Angaben rund 35 Prozent.

Regionen Es gibt Randregionen, wo nur wenige oder keine Freihandtransaktionen erfasst werden. Daran wird auch ein neuer amtlicher Index wenig ändern. Wohl liefern den heutigen Indexanbietern längst nicht alle Hypothekarinstitute Daten. Trotzdem ergäben sich daraus keine weisen Flecken, heisst es bei den Indexanbietern. Wenn zum Beispiel eine gesamtschweizerische tätige Grossbank in einer Randregion keine Transaktion vermeldet, dann gebe es dort auch tendenziell eher wenige Handänderungen bei lokalen Kantonalbank-, Regionalbank- oder Raiffeisenfilialen, so Dominik Matter von Fahrländer Partner.

Immobilienindizes differieren deutlich

Gesamtschweizer Preisindizes für Eigentumswohnungen (EWG) im Vergleich

