

Mehr Transparenz

Eigenheimdaten Die bisher verfügbaren Indizes sind uneinheitlich und erschweren Analysen zum Immobilienmarkt. Ein neuer, offener Datenpool will dies ändern.

PETER ILG

Seit über zehn Jahren steigen in der Schweiz die Eigenheimpreise. Angesichts der im historischen Vergleich aussergewöhnlich positiven Fundamentaldaten ist dieser Anstieg nicht verwunderlich. Das Tempo hinsichtlich der Preisentwicklung in den vergangenen Jahren wurde aber verschiedentlich kritisch beurteilt. Es erstaunt deshalb wenig, dass die Schweizerische Nationalbank (SNB) punktuell Warnungen betreffend Überhitzungstendenzen ausgesprochen hat.

Die hohe Relevanz des Immobilienmarktes hat des Weiteren dazu geführt, dass diverse Preisindizes in unterschiedlichen Studien publiziert werden. Diese sind gewissermassen das Fieberthermometer des Immobilienmarktes. Ein Blick auf die veröffentlichten Indizes zeigt, dass diese in den vergangenen Jahren teilweise sehr unterschiedliche Preisanstiege ausgewiesen haben. Dies erschwert eine fundierte Beurteilung des Marktes, sowohl für die Regulatoren als auch für die kreditgebenden Banken und die Hauseigentümer.

Die den Indizes zugrunde liegenden Immobiliendaten sind bis heute weder öffentlich verfügbar noch einheitlich. Es ist deshalb nicht möglich, zu sagen, ob die Datengrundlage oder die Berechnungsmethode für die unterschiedlichen Fieberkurven verantwortlich sind. Analysen zum Immobilienmarkt beruhen in der Vergangenheit auf diesen heterogenen Indizes. Die Möglichkeit, selber eine Preisentwicklung für ein Immobiliensegment oder eine bestimmte Region auf einheitlichen und öffentlich verfügbaren Daten zu berechnen, bestand bis anhin nicht.

Effektive Freihandtransaktionen

Diese Lücke soll der neue Eigenheimdatenpool des Vereins Swiss Real Estate Datapool (SRED) schliessen. Dieser enthält liegenschaftsbezogene Daten aktueller Immobilientransaktionen, welche anonymisiert wurden. Damit können Banken, Regulatoren, Bewerber sowie weitere interessierte Marktteilnehmer ihre Einschätzung zur aktuellen Situation auf dem Immobilienmarkt fundiert verifizieren. Die Daten im SRED umfassen über 200 000 effektive Freihandtransaktionen von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern der UBS, Credit Suisse und der Zürcher Kantonalbank seit dem Jahr 2000 und werden quartalsweise aktualisiert.

Der SRED ist damit die breiteste verfügbare Datenquelle im Markt und genügt höchsten Qualitätsansprüchen: Alle Datenlieferanten verfügen über einen auditierten Kreditvergabeprozess. Der Datenpool ermöglicht differenzierte Aussagen zum Immobilienmarkt, lässt indes keine Rückschlüsse auf Personendaten zu. Die einzelnen Transaktionen werden in Bezug auf die geografische Lage in ein Raster versetzt, genaue Adressangaben oder andere

Kundeninformationen sind im Datensatz keine enthalten. Ebenso werden einzelne Attribute eines Objekts wie zum Beispiel die Grundstückfläche mittels Zufallsverfahren verfremdet und Extremwerte eliminiert. Eine Identifizierung einer einzelnen Liegenschaft oder des finanzierenden Instituts ist deshalb ausgeschlossen, der Datenschutz ist gewährleistet.

Der Swiss Real Estate Datapool ist als nicht gewinnorientierter Verein organisiert. Der Vereinszweck fokussiert sich auf die Förderung der Markteffizienz und -transparenz im Schweizer Eigenheimmarkt durch das Pooling von Immobilientransaktionsdaten. Der Verein wird deshalb keine eigenen Bewertungsmodelle, Immobilienindizes oder Beratungsdienstleistungen anbieten. Vielmehr sollen diese Dienstleistungen wie bisher von kompetenten Anbietern erbracht werden. Der Bezug der Daten ist für alle interessierten Personen möglich. Insbesondere der Forschung wird es damit in Zukunft möglich sein, eigene Immobilienindizes und Bewertungsmodelle zu entwickeln und fundierte Aussagen zum Zustand des Immobilienmarktes anzustellen.

Die Daten können entweder mit bekannten Statistikprogrammen oder auch

SRED

Ein Datenpool der Transaktionen

Eigenheimmarkt Der Verein Swiss Real Estate Datapool (SRED) ist ein Gemeinschaftsprojekt der Credit Suisse, der UBS und der Zürcher Kantonalbank. Die Geschäftsleitung des Non-Profit-Vereins wird vom Swiss Real Estate Institute wahrgenommen. Der Verein bezweckt zur Förderung von Markteffizienz und -transparenz im Schweizer Eigenheimmarkt das Pooling von Immobilientransaktionsdaten.

Diskriminierungsfrei Die gepoolten, konsolidierten und harmonisierten Daten (der «Datenpool») sollen unter anderem zur Erstellung, Verbesserung und Weiterentwicklung von Bewertungsmodellen für Immobilientransaktionen im Eigenheimmarkt verwendet werden. Der Verein ist in seinem Vorgehen zu diskriminierungsfreiem Handeln verpflichtet. Der Verein kann die Verwaltung und den Betrieb des Datenpools an eine externe Organisation delegieren. Der Verein ist nicht gewinnorientiert ausgerichtet.

mit einem integrierten Analyse-Tool bearbeitet werden. So ist es für jeden Anwender einfach möglich, die aktuellsten Entwicklungen in seinem Immobilienmarkt zeitnah zu verfolgen. Für die datenliefernden Institute besteht zudem die Möglichkeit, ein Benchmarking der eigenen Transaktionen im Vergleich zum gesamten Datenpool durchzuführen. Damit können Marktanteile, aber auch die eigene strategische Positionierung im Finanzierungsgeschäft zeitnah überprüft werden.

Der Bezug von Daten aus dem Datenpool steht allen Interessierten offen: Einerseits schliesst eine Mitgliedschaft im

Der Bezug von Daten aus dem Datenpool steht Interessierten offen.

Verein SRED das Recht zum Bezug der Daten automatisch ein; andererseits können Nichtmitglieder die Daten gegen Entrichtung einer kostendeckenden Gebühr beziehen. Ihre Höhe wird in Abhängigkeit von Mitgliederzahl und Anzahl Daten-

bezügern periodisch neu festgelegt; sie liegt aktuell bei jährlich 30 000 Franken. Mitglieder sind verpflichtet, ihre eigenen Transaktionsdaten dem Verein auf anonymisierter Basis zu Verfügung zu stellen.

Erhöhte Markttransparenz

Besonders im aktuellen Marktumfeld, welches sich durch eine sehr grosse Unsicherheit bezüglich der künftigen Entwicklung auszeichnet, sind aktuelle Daten essenziell. Angesichts der grossen Bedeutung des Immobilienmarktes ist eine erhöhte Markttransparenz unabdingbar und für alle Beteiligten von grossem Nutzen.

Es ist deshalb zu hoffen, dass die regionale Abdeckung und damit der Nutzen des Datenpools durch den Einbezug weiterer Hypothekarinstitute weiter verbessert werden kann. Die Herausgabe liegenschaftsbezogener Daten eigener Finanzierungen wird aber in vielen Fällen eines Paradigmenwechsels bedürfen: Oft werden die eigenen Informationen als entscheidender Vorsprung im Kampf um Marktanteile im Hypothekengeschäft betrachtet. Eine erhöhte regionale Markttransparenz lohnt sich auch für lokale Marktteilnehmer.

Nur mit einem Konkurrenzvergleich und einem Blick über die eigenen Marktgrenzen ist es möglich, die eigene Bewertungsmethodik und Finanzierungspolitik kritisch zu hinterfragen. Aus Risikosicht kann eine strategisch bewusste Positionierung der eigenen Geschäfte im Markt, etwa nach Regionen oder auch nach Preissegment, von Vorteil sein. Die Teilnahme am Datenpool ist somit für jeden Datenlieferanten von Nutzen und zugleich ein Bekenntnis für einen transparenten Eigenheimmarkt Schweiz.