



Tages-Anzeiger  
8021 Zürich  
044/ 248 44 11  
www.tagesanzeiger.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 173'877  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35  
Abo-Nr.: 1083564  
Seite: 35  
Fläche: 44'958 mm<sup>2</sup>

## Streit um den Fiebermesser am Immobilienmarkt

Von Hans Galli

**Politiker und das Bundesamt für Statistik (BFS) wünschen sich einen amtlichen Immobilienpreisindex. Private Immo-Berater halten das für unnötig.**

Ist der Immobilienmarkt überhitzt? Beim Zürcher Immobilien-Beratungsunternehmen Iazi tönt es nach Entspannung. «Die jährlichen Wachstumsraten zerfallen fast ebenso rasch, wie sie sich aufgebaut haben. Das heisst nichts anderes, als dass die Preisentwicklungen bei Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und bei Mehrfamilienhäusern keinen Anlass zu Sorgen mehr bereiten», schreibt Firmenchef und Mitinhaber Donato Scognamiglio im neusten Iazi-Quartalsbericht. Längerfristig pendeln die Preisausschläge laut Scognamiglio um die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate von 3 Prozent. Diesen Trend sieht er durch die neuesten Zahlen bestätigt: Laut Iazi sind die Verkaufspreise für Einfamilienhäuser im vergangenen Jahr noch um 2,6 Prozent gestiegen, gegenüber 3,4 Prozent 2012. Eigentumswohnungen sind 2013 um 5,2 Prozent teurer geworden, ein Jahr zuvor lag der Anstieg bei 6,5 Prozent.

Das Konkurrenzunternehmen Fahrländer Partner weist dagegen bei Einfamilienhäusern für 2013 eine wesentlich höhere Preissteigerung von 7,4 Prozent aus und bei Eigentumswohnungen eine solche von 8 Prozent. Noch auffälligere Differenzen bestehen beim 4. Quartal: Fahrländer weist für Eigentumswohnungen einen Anstieg von 3 Prozent aus, während Iazi nur eine moderate Erhöhung von 0,4 Prozent ermittelt hat.

### Banken liefern die Daten

Fahrländer und Iazi gehören zusammen mit Wüest & Partner zu den bekanntesten Schweizer Immobilienberatungsunternehmen. Alle berechnen Indizes zur Preisentwicklung. Sie funktionieren

als verlängerte Arme der Banken: Wenn eine Bank einem Hauskäufer einen Hypothekarkredit gewährt, liefert sie die Daten an die Immobilienberater. Diese bauen über die Jahre umfangreiche Datenbanken auf, die sie für ihre Analysen nutzen. Die von ihnen berechneten Indizes stellen sie wiederum den Banken zur Verfügung.

Der Glarner BDP-Nationalrat Martin Landolt stört sich daran, dass sich neben den Banken auch die Nationalbank auf die von privaten Firmen errechneten Preisindizes stützt. Er forderte deshalb 2011 in einem Vorstoss, es sei ein offizieller Immobilienpreisindex zu schaffen. Der Bundesrat erteilte im November 2012 dem Bundesamt für Statistik (BFS) einen entsprechenden Auftrag. Das BFS konnte die Arbeit jedoch noch nicht aufnehmen, weil der Bundesrat die beantragten drei Stellen und den erforderlichen Kredit verweigerte. Das Projekt ist aber noch nicht vom Tisch: «Wir werden den Antrag in diesem Jahr erneut stellen und hoffen, dass wir 2015 mit den Arbeiten beginnen können», sagt Ernst Matti, Leiter der Abteilung Wirtschaft im BFS. Der neue Index könnte frühestens 2018 eingeführt werden. Der Index sei wichtig, sagt Matti, denn er werde eine Lücke in der Preisstatistik der Schweiz füllen.

Auch das BFS wird eine Datenbank benötigen. Grosse Chancen rechnet sich der Swiss Real Estate Datapool (SRED) aus. Der SRED ist ein Gemeinschaftsprojekt von CS, UBS und der Zürcher Kantonalbank. Die Datenbank ist seit wenigen Monaten freigeschaltet. Sie enthält Daten von 180 000 Verkäufen von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen seit 2002; pro Quartal kommen 3500 neue Geschäfte hinzu. Damit deckt der Datenpool 35 Prozent des Schweizer Immobilienmarkts ab.

Träger des SRED ist ein Verein, welcher der Zürcher Hochschule für Wirtschaft angegliedert ist. Für die technische Abwicklung ist die Berner Informatikfirma Basis 06 zuständig. Die ein-



Tages-Anzeiger  
8021 Zürich  
044/ 248 44 11  
www.tagesanzeiger.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 173'877  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35  
Abo-Nr.: 1083564  
Seite: 35  
Fläche: 44'958 mm<sup>2</sup>

gelieferten Daten werden laut einer Medienmitteilung von Basis 06 anonymisiert und harmonisiert. In dieser Form können sie von allen abgerufen werden, welche bereit sind, den Jahresbeitrag von 30 000 Franken zu bezahlen. Die Initianten hatten gehofft, dass neben Nationalbank, BFS und Hochschulen auch Immobilienberater den Dienst nutzen werden. Vorläufig tut das nur Fahrländer Partner. Das SRED sei eine Ergänzung in Regionen, aus welchen man selber noch wenig Daten habe, sagt Dominik Matter, Verwaltungsrats-Vize.

Patrick Schnorf von Wüest & Partner sagt: «Wir benötigen die Daten des SRED nicht, denn unsere eigene Datenbasis deckt bereits über 50 Prozent des Marktes ab.» Wüest & Partner erhalte die anonymisierten Daten über Immobilien-transaktionen direkt von Grossbanken, Kantonal- und Regionalbanken, Versicherungsgesellschaften und Immobilieninvestoren. Zudem analysiere das Unternehmen nicht nur die Entwicklung bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, sondern auch jene bei Mietshäusern und Geschäftsliegenschaften. Weiter nutze Wüest & Partner auch Inserate, Baumarktstatistiken und Nutzungsdaten von Immobilien.

Auch Iazi ist laut Scognamiglio nicht auf die SRED-Daten angewiesen. Skeptisch zeigt er sich zur Idee, einen amtlichen Immobilienpreisindex zu schaffen. Die Vielzahl an privaten Indizes möge zwar verwirren, aber es sei nicht möglich, einen einzigen, allgemein anerkannten Index zu schaffen, ähnlich dem Swiss-Market-Index an der Aktienbörse. Bei einer Aktie lasse sich die Kursentwicklung von einer Periode zur andern genau berechnen, bei Immobilien sei das anders: Ein heute verkauftes Fünffamilienhaus unterscheidet sich von dem vor einem Jahr verkauften Fünffamilienhaus. Wer die Preise von Häusertransaktionen vergleichen wolle, um daraus einen Index zu berechnen, müsse eine Reihe von Qualitätskriterien beiziehen und die Daten je nach Standort des verkauften Objekts gewichten. Für diesen hedonischen Ansatz, wie er in der Fachsprache

genannt wird, sei grosse Erfahrung nötig, sagt Scognamiglio.

## Zurückhaltende Nationalbank

Auch die Nationalbank hat offenbar nicht die Absicht, sich dereinst allein auf den amtlichen Index abzustützen. Mediensprecherin Silvia Oppliger hält fest: «Aufgrund der Bedeutung des Immobilienmarkts und entsprechender Preisindizes für die Wirtschaftspolitik begrüssen wir es, dass das BFS künftig einen solchen offiziellen Immobilienpreisindex publizieren wird. Diesen werden wir ebenfalls für unsere Analysen verwenden.» Nationalrat Landolt hält den Druck aufrecht: In einer im Dezember 2013 eingereichten Interpellation wirft er dem Bundesrat vor, es sei widersprüchlich, wenn er das Projekt als wichtig bezeichne, aber gleichzeitig die dafür nötigen finanziellen Mittel zurückhalte. Der Bundesrat soll Stellung nehmen zur Frage, ob er an der Einführung des amtlichen Immobilienpreisindex festhalte oder nicht.

## Überhitzter Immobilienmarkt?

Die Indices über die Preisentwicklung in %

	Fahrländer Partner	Iazi
<b>Preisanstieg 4. Quartal 2013</b>		
Einfamilienhäuser	+2,1	+0,9
Eigentumswohnungen	+3,0	+0,4

### Preisanstieg Gesamtjahr 2013

Einfamilienhäuser	+7,4	+2,6
Eigentumswohnungen	+8,0	+5,2

Lesebeispiel: Der Preis für ein Einfamilienhaus ist im 4. Quartal 2013 laut Fahrländer Partner im Schnitt um 2,1 Prozent gestiegen, laut Iazi um 0,9 Prozent.

Quelle: Fahrländer/Iazi



Tages-Anzeiger  
8021 Zürich  
044/ 248 44 11  
www.tagesanzeiger.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Tages- und Wochenpresse  
Auflage: 173'877  
Erscheinungsweise: 6x wöchentlich

Themen-Nr.: 375.35  
Abo-Nr.: 1083564  
Seite: 35  
Fläche: 44'958 mm<sup>2</sup>

## Preise für Wohneigentum steigen weiter

