



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Bundesamt für Statistik BFS

Erhebung von Boden- und Immobilieigentum

BFS, Sektion GEWO Patrick Kummer
Neuchâtel den 17.08.2016

Statistik Schweiz



Mandat / Auftrag

13.3487 Motion Badran Jacqueline vom 19.06.2013 - Erhebung Boden- und Immobilieneigentum Wortlaut der Motion

Der Bundesrat wird beauftragt, periodisch die Eigentümerschaft nach Eigentümerarten (Private, Pensionskassen, Immobilienfonds, Börsenkotierte Immobiliengesellschaften, Staat, Genossenschaften etc.) von Boden und Immobilien, in der Schweiz zu erheben und auszuweisen.



Situation actuelle

Afin de remplir son mandat dans l'intervalle, l'OFS a évalué différentes options permettant de publier des informations de base à partir de données déjà disponibles.

Depuis novembre 2010, la variable « Type de propriétaire » est relevée dans le cadre de l'enquête trimestrielle de l'indice des loyers. Une analyse des données déjà récoltées montre qu'une exploitation des informations cumulées de deux années permettra la publication de résultats à l'échelle des grandes régions.

Une première publication, basée sur les données de 2015, est prévue pour le printemps 2016. Il s'agit là d'une solution transitoire, car les données disponibles ne permettent de donner des informations que pour les logements en location.



Situation à venir

L'OFS prévoit d'utiliser (idéalement d'ici 2020) les données du système électronique d'informations foncières (eGRIS), couplées aux informations du Registre fédéral des bâtiments et des logements, en vue de réaliser une exploitation détaillée du type de propriétaire des biens-fonds et des bâtiments.

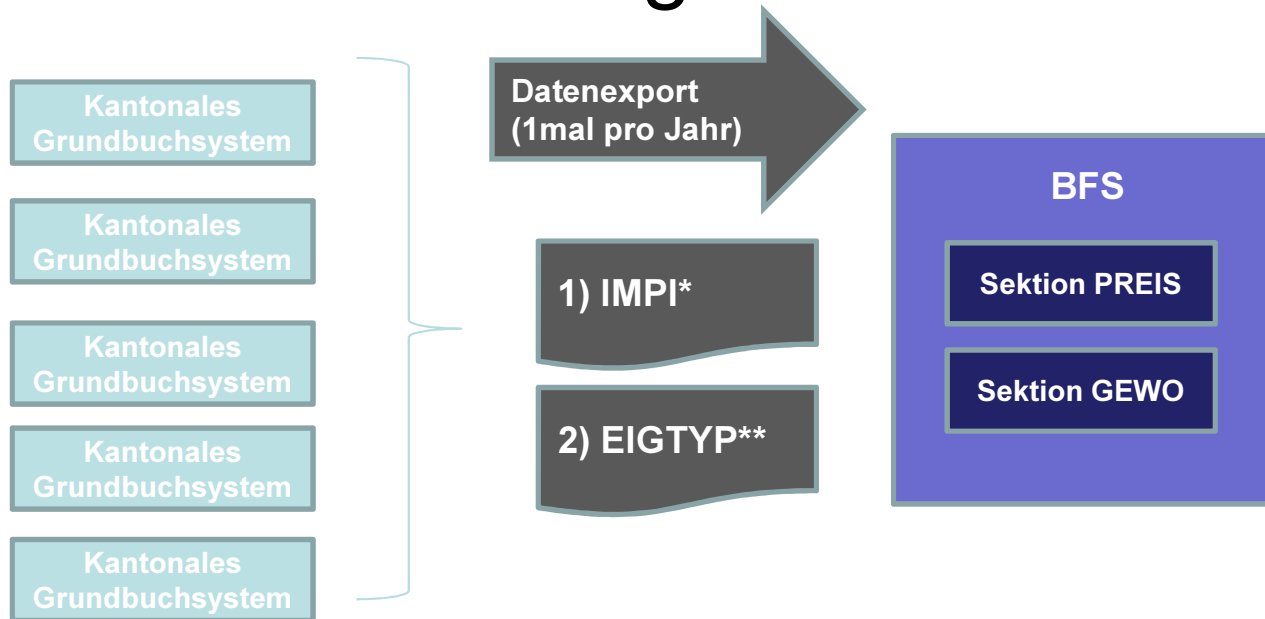
Cette démarche est imposée par la loi sur la statistique LFS 431.01 qui demande d'utiliser les données disponibles et de ne renoncer tant que possible à des enquêtes directes

Art. 4 Principes de la collecte des données

¹ La Confédération renonce à organiser des relevés pour la statistique fédérale (relevés directs, relevés indirects et relevés fondés sur des observations ou sur des mesures) lorsqu'elle dispose des données requises ou qu'un organisme soumis à la présente loi les obtient en application du droit fédéral (données administratives de la Confédération).



Solution envisageable



* Gemäss Spezifikationen IMPI

** Gemäss Spezifikationen EIGTYP



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Bundesamt für Statistik BFS



Projekt Immobilienpreisindex + Grundbuchdaten

Begleitgruppe zu Informatikthemen aus
dem Grundbuch (c/o BJ), Bern, 17.8.16



2011, Motion Landolt

«Statistische Erfassung der Immobilienpreise»

2012 Machbarkeitsstudie,
Bundesratsauftrag

2015 Projektstart, Grobkonzept

2016 **Detailkonzept (Preisindex für Wohneigentum)**

2017 **Realisierung, Basis**

2018 **Einführung, Indizes**

**Prioritäres Ziel
des Bundesrates**

(Die Ziele des Bundesrates
2016 - Band II, Ziel 10).

**Prioritäres Ziel
des BFS**

(Amtsziele und Massnahmen
2016)



1. Situation heute: kein offizieller Index

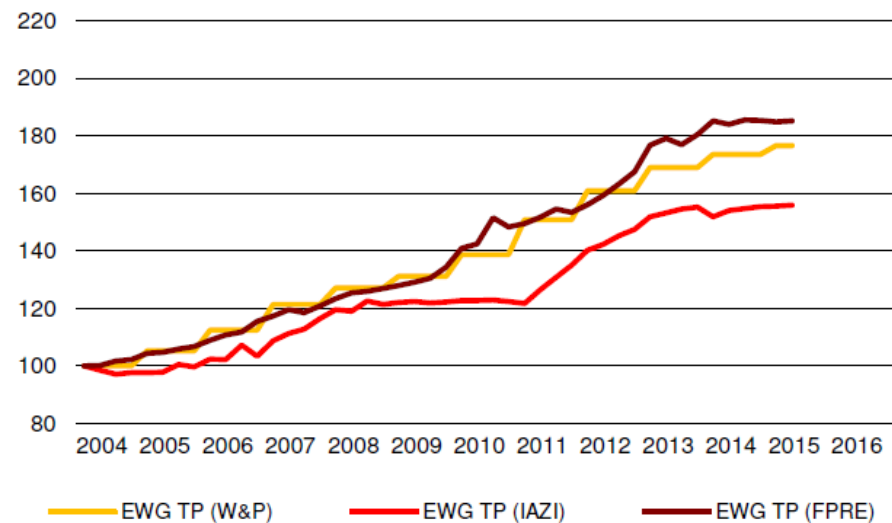
- **Öffentliche Statistiken**

- In der Schweiz: Durchschnittspreise (ZH, GE, BS, ...); andere Kennzahlen (mehrere Kantone); keine Preisindizes
- Im Ausland: Eurostat-Richtlinien; 28 EU-Länder, Island und Norwegen veröffentlichen quartalsweise Preisindizes

- **Private Indizesanbieter**

- Wüest & Partner (SNB)
- IAZI
- Fahrländer Partner
- ZKB (ZH)

EWG: Transaktionspreisindizes (TP) Schweiz





1. Worum geht es?

Detailkonzept sieht vor: Parallel-Erhebung

1. Grundbücher:

- ZIEL: Feststellung der Grundgesamtheit der Transaktionen mitsamt Objektidentifikation.
- ERHEBUNGS-GEGENSTAND: Art der Transaktion (Kauf, keine Erbschaft), Datum, Identität der Objekte. (Objekteigenschaften soweit vorhanden: Grundstücksfläche und Gebäudefläche, vor allem die Lasten/Rechte/Dienstbarkeiten.)
→ KEINE Personendaten und Kreditinformationen

2. Hypothekarinstitute (oder andere Quellen):

- Preise, Objektmerkmale (Strukturvariablen)

Langfristiges Ziel:

2018: Der BFS-Immobilienpreisindex wird mit Hilfe von Bankdaten produziert.

2025 +: Der offizielle Immobilienpreisindex der Schweiz basiert allein auf Registerdaten (Grundbücher, Steuerverwaltungen, Gebäudeversicherungen, GWR).



2. Gesetzliche Grundlage

Bundesstatistikgesetz (BStG):

Art.4 (wie gehabt)

Art. 7 Abs. 1 und Abs. 2:

«Mitwirkung der Kantone und Gemeinden

- 1) Der Bundesrat legt bei der Anordnung einer Erhebung fest, in welchem Ausmass die Kantone und Gemeinden bei der Durchführung mitwirken.
- 2) Er kann dabei die Übernahme von Daten aus ihren Datensammlungen anordnen, sofern die Rechtsgrundlage der Datensammlung die Verwendung für statistische Zwecke nicht ausdrücklich ausschliesst.

Grundbuchverordnung (GBV):

Das BFS benötigt die Informationen zur Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben als Behörde i.S.v. Art. 28 Abs.1 Lit. a GBV:

«Erweiterter Zugang: Zugriffsberechtigung:

- 1) Aufgrund besonderer Vereinbarungen kann folgenden Personen Zugang zu den Daten des Hauptbuchs, des Tagebuchs und der Hilfsregister gewährt werden, ohne dass sie im Einzelfall ein Interesse glaubhaft machen müssen:
 - a. Urkundspersonen, im Geometerregister eingetragenen Ingenieur-Geometerinnen und -Geometern, Steuerbehörden sowie anderen Behörden zu den Daten, die sie zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben benötigen;»



Statistikerhebungsverordnung

- Mit der Anordnung einer Erhebung sind die Kantone zur Auskunft verpflichtet (Art. 6 Abs. 1 und 2 BStatG)
 - Instrument: Revision der Statistikerhebungsverordnung (jährlich)
 - Form: Ergänzung des Anhangs mit dem Immobilienpreisindex im Rahmen der Revision 2016 (Nummer 200)
- **Ämterkonsultation läuft!**
 - Dauer: 9. – 25. August 2016
 - BR Sitzung (Entscheidung): 9. November 2016
 - Inkrafttreten der revidierten Verordnung: 1. Dezember 2016





3. Datenlieferung

Benutzung Test Daten + Produktionsdaten:

1. TESTDATEN (Konzeptions- und Realisierungsphase): idealerweise aus sämtlichen Grundbüchern der Kantone.
2. LAUFENDE ERHEBUNG: Exportschnittstelle für regelmäßige Datenlieferungen benötigt.

Datensicherheit:

- Sichere Übermittlung (SEDEX / BFI FTP Server), Datenverarbeitungsprozess trägt sensiblen Daten Rechnung
- Adressgenauigkeit, geschützt durch Statistikgeheimnis

➔ Absicht ist die Extraktion einer Reihe an Informationen aus dem Haupt- und Tagebuch (allenfalls Hilfsregister) >>>>>(siehe EXCEL)



4. Diskussion

Kanal: Schnittstelle, Plattform

Kommunikation: informieren, überzeugen





Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Innern EDI
Bundesamt für Statistik BFS

Danke, ...

- für die Verfügbarkeit und die Aufmerksamkeit
- für die wertvolle und konstruktive Zusammenarbeit





Reserveslide: Erhebungsgegenstand

Variablen für den Immobilienpreisindex

Transaktionsdaten

- Identifikator für das Objekt (genaue Adresse, EGRID, EGID, EWID, Koordinaten)
- Datum (Handwechsel: Kreditfreigabe, Grundbuch-Anmeldung)
- Objekttyp (Eigenheim = Einfamilienhaus od. STWE, ≠ Mehrfamilienhaus, ≠ Büro- od. Geschäftshaus, ≠ Industrie- od. Gewerbegebäude, ≠ übrige Liegenschaften)
- Nutzung (selbstgenutzt od. vermietet)

Preis

- Preis = Kaufpreis resp. Freihand-Transaktionspreis, (≠ Vorzugspreis, Schenkung/Erbe: Kaufpreis = 0)
- Marktwert (Schätzwert)
- Belehnungswert (Schätzwert des Hypothekarinstituts)
- Anlagekosten (wertvermehrnde Investitionen für Neu- und Ausbau)

Objektmerkmale

- Strukturvariablen (Baujahr und Baumonat, Grundstückfläche, Kubatur und Nettowohnfläche, Anzahl Zimmer, Nasszellen und Garagenplätze, Lasten/Rechte/Dienstbarkeiten gemäss Grundbuch)
- Nutzungsvariablen (Erst- oder Zweitwhg. resp. Ferienwhg.)
- Zusatzinformation: Ausbaustandard und Gebäudezustand (Code, Nomenklatur), Mikro- und Makrolage (Code, Nomenklatur)