

# Grundbuchdaten für 2 neue BFS-Statistiken

2 Statistiken, 1 Erhebung

L. Lugano, P. Kummer, D. Fischbach, Y. Carpy  
Zürich, 18. Januar 2017

## 1. Herzlich Willkommen!

Livio Lugano,  
Abteilungsleiter Wirtschaft, Mitglied der BFS-Geschäftsleitung

## Agenda

1. Begrüssung
2. Einführung
  - Ziele der Veranstaltung
  - Aufträge des Bundesrates
3. Vorstellen der neuen Statistiken
  - a) «Schweizerischer Immobilienpreisindex»
  - b) «Erhebung von Immobilieneigentum»
4. Vorgehen – Datenerhebung
  - Projektphase
  - Produktion
5. Diskussion

## 2. Ziele der Veranstaltung

### Information unserer Partner:

- Die Inspektoren und Verwalter der Grundbücher sowie die Statistiker der Kantone und Städte sind über die Mandate, Konzepte und Datenbedürfnisse der zwei neuen BFS-Erhebungen informiert
- Die Kritiken und Anregungen der Partner sind vom BFS aufgenommen

### Start der **Zusammenarbeit**:

- Die nächsten Schritte zur Gestaltung der neuen Erhebungen bei den Grundbüchern sind vorgezeichnet und diskutiert
- Der Startschuss für eine Zusammenarbeit mit den Partner ist gegeben.

## Aufträge des Bundesrates

Motion Badran: Eigentübertyp von Boden und Immobilien

Motion Landolt: Statistische Erfassung der Immobilienpreise

### Statistisches Mehrjahresprogramm des Bundes 2016-2019

Hintergrund: Gesetzliche Grundlage der Bundesstatistik

- Bundesverfassung (Art. 65 Statistik)
- Bundesstatistikgesetz (BStatG, SR 431.01)
- Datenschutzgesetz (DSG, SR 235.1)
- Verordnungen (u.a. GWR-VO, Statistikerhebungs-VO)

## 3b) Immobilienpreisindex

Auftrag des BR (7.11.2012) zur Einführung eines schweizerischen Immobilienpreisindex, Resultat eines parlamentarischen Vorstosses (Motion Landolt 11.3021, Postulat SR-Kommission WBK)

Gesetzliche Grundlage: Statistikerhebungsverordnung (SR 431.012.1). Integration des Immobilienpreisindex in die Revision 2016 (Nr. 200, in Kraft seit dem 1.12.2016)

## Ziele Immobilienpreisindex

- Darstellung der Entwicklung der Immobilienpreise auf dem schweizerischen Markt
- Konjunktureller Indikator
- Entscheidungsbasis für Politik, öffentliche Hand und Privatwirtschaft

## Merkmale Immobilienpreisindex

- Referenzobjekte: Wohneigentum (EFH, StWE)
- Quartalsindex
- Regionalisiert
- Mit Qualitätsanpassung

## Herstellungsschritte

- Bestimmung der Grundgesamtheit
- Berechnung des Indexes
- Bereinigung der Qualitätsunterschiede

## Benötigte Daten und Quellen

- Universum der Freihandtransaktionen → Grundbücher
- Preise → Hypothekarinstitute
- Objektmerkmale → Hypothekarinstitute, andere Datensammlungen

Datenschlüssel: Objektidentifikator → Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister

## Datenerhebung bei der Grundbuchämter

- Jährlich (2017: Projekt, Produktion ab 2018)
- Liste der Transaktionen freihändischer Käufe von Liegenschaften, Miteigentumsanteilen, Stockwerkeinheiten
- Objektidentifikator
- Datum
- Grundpfandrecht belastet (Ja/Nein)
  
- Keine Preise
- Keine Objektmerkmale

## Erhebungstechnik

- Elektronische Erhebung, kein Papier
- Möglichst automatisiert
  - Extraktion der benötigten Daten durch die GB-Ämter
  - Einsatz eines GBDBS-basierten Skripts
  - Gesicherter Datentransfer
  - Daten werden von den GB-Ämter gesendet, nicht vom BFS abgefragt
- Datentransfer, Datenschutz, Datenverwendung gemäss Gesetz
  - Je nach kantonalem Bedürfnis zusätzlich bilaterale vertragliche Regelung

## Nächste Schritte: 2017, Projekt

- Winter-Frühling 2017: Entwicklung eines elektronischen Filters auf der Basis des EGRIS-Datenmodells (Präsentation, 4. Teil), Anfrage von Testdaten aus den Grundbüchern sämtlicher Kantone.
- Bilaterale Kontakte zu den kantonalen statistischen Dienststellen, die bereits Immobilienpreisstatistiken mit Grundbuchinformationen herstellen. Ziel: Koordination.
- Bis Ende 2017, Gestaltung der Erhebung: Ausräumen von technischen, allenfalls juristischer Hürden im kantonalen Recht, Verträge, Implementierung des Extraktionsfilters in die Grundbuchdatenbank-Software, Erhebung Daten 2016

## Ab 2018: Produktion

Erhebung der Daten 2017, Berechnung des offiziellen Indexes

## 3b) Erhebung von Immobilieneigentum

### 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 (Privatpersonen, Pensionskassen, Immobilienfonds, börsennotierte Immobiliengesellschaften, Staat, Genossenschaften etc.) von Boden und Immobilien, in der Schweiz zu erheben und auszuweisen.*

## Auftrag

## III/II

Diese Motion wurde mit dem Argument abgewiesen, dass das BFS bereits für die Produktion dieser Statistik zur Eigentümertypologie zuständig ist.

Im Rahmen der Statistiken der Volkszählung (VZ) wurde die Eigentümertypologie ausgewiesen. Diese Statistik basierte auf einer vorgängig durchgeführte Vollerhebung mittels Formularumfrage (adressiert an Eigentümer und Immobilienverwaltungen).

Mit der Umstellung auf das registerbasierte VZ-System stammen die seither erhobenen Daten hauptsächlich von den Einwohnerregistern, gekoppelt mit dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und der Strukturhebung (Stichprobe von 200'000 Bürgern). Mit diesen Daten ist es nicht möglich, die Statistik zur Eigentümertypologie zu erstellen.



## Auszug VZ-Publikationen

Tabelle 6: Mietwohnungen nach Eigentübertyp, 1990-2000

	Volkszählung 1990		Volkszählung 2000		Veränderung	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
<b>Insgesamt</b>	1 861 704	100.0	1 929 448	100.0	+67 744	+3.6
<b>Privatpersonen</b> (inkl. Erbengemeinschaft)	959 492	51.5	1 107 854	57.4	+148 362	+15.5
<b>Genossenschaften</b> Wohnbaugenossenschaften (Mitglieder)	139 696	7.5	152 731	7.9	+13 035	+9.3
Andere Wohnbau- genossenschaften	104 111	5.6	113 965	5.9	+9 854	+9.5
35 585	1.9	38 766	2.0	+3 181	+8.9	
<b>Institutionelle Anleger</b> Bau- oder Immobilien- gesellschaften	535 134	28.7	428 951	22.2	-106 183	-19.8
207 470	11.1	109 607	5.7	-97 863	-47.2	
Immobilienfonds	42 293	2.3	51 084	2.6	+8 791	+20.8
Versicherungen	105 583	5.7	106 419	5.5	+836	+0.8
Personalvorsorge- einrichtungen	179 788	9.7	161 841	8.4	-17 947	-10.0
<b>Nicht-kommerzielle Träger</b>	115 645	6.2	113 646	5.9	-1 999	-1.7
Andere Stiftungen	35 707	1.9	36 807	1.9	+1 100	+3.1
Vereine	10 757	0.6	10 629	0.6	-128	-1.2
Gemeinden, Kantone, Bund	69 181	3.7	66 210	3.4	-2 971	-4.3
<b>Anderer Eigentübertyp</b>	111 737	6.0	126 266	6.5	+14 529	+13.0

Quelle: Eidgenössische Volkszählungen, BFS

## Aktuelle Situation

Um das Mandat in der Zwischenzeit zu erfüllen, hat das BFS verschiedene Möglichkeiten geprüft, um mit verfügbaren Daten die Basisinformationen in diesem Bereich zu veröffentlichen.

Seit November 2010 wird die Variable "Eigentübertyp" im Rahmen der vierteljährlichen Umfrage zum Mietpreisindex erhoben. Eine Analyse dieser Daten zeigte, dass die Veröffentlichung der Ergebnisse auf nationaler Ebene mit den über zwei Jahre erhobenen Informationen möglich sein sollte.

Basierend auf den Daten von 2014 und 2015 wurde eine erste Publikation für das Frühjahr 2016 geplant. Die Qualität der erhobenen Daten erlaubte jedoch keine Publikation (zu viele fehlende Werte).

Es handelt sich lediglich um eine temporäre Lösung, da die zur Verfügung stehenden Daten nur Auskunft über die Mietwohnungen geben.

## Angestrebte Ziele – Registerdaten

- Basierend auf das Grundbuch (GB) und das GWR wird eine umfassende Auswertung aller Gebäude mit Wohnnutzung angestrebt.
- Die Qualität der GB- und GWR-Daten ermöglicht eine hochautomatisierte Auswertung für eine detaillierte Publikation.
- Die Veröffentlichung der Ergebnisse ist vollständig für die Gebäude mit Wohnnutzung (Integration in die Gebäude- und Wohnungsstatistik).
- Die Erhebung und die Veröffentlichung der Ergebnisse finden jährlich statt.
- Wenn nötig können die Daten aus den Unternehmensregistern verwendet werden.

## Rechtliche Grundlagen

### 1. Neue Verordnung über das GWR (VGWR) – SR 431.841

#### Art. 8 Im GWR geführte Informationen

Abs. 2 Bst. e. Referenz zu den Grundstücken;

#### Art. 9 Datenquellen

Abs. 2 Für die Nachführung der im GWR geführten Informationen können folgende Datenquellen verwendet werden:

Bst. c. Grunddatensatz der kantonalen Grundbücher;

Muss allenfalls bei der Durchführung präzisiert werden.

### 2. Verordnung von statistischen Erhebungen des Bundes – SR 431.012.1

#### Anhang - 100. Gebäude und Wohnungsstatistik (GWS)

Vollerhebung; Registererhebung;

## Zukünftige Situation

I/II

Für eine detaillierte Auswertung der Eigentübertypologie plant das BFS die Daten aus dem elektronischen Grundinformationssystem (eGRIS) gekoppelt mit dem eidgenössischen Gebäude und Wohnungsregister (GWR) zu verwenden.

→ Dieser Ansatz wird durch das Bundesstatistikgesetz (BSG 431.01) gefordert. Um auf möglichst viele Befragungen verzichten zu können, sollen bereits verfügbare Daten verwendet werden.

### Art. 4 Grundsätze für die Datenbeschaffung

<sup>1</sup> Soweit der Bund über die notwendigen Daten verfügt oder diese bei einer dem Gesetz unterstellten Organisation durch den Vollzug von Bundesrecht anfallen (Verwaltungsdaten des Bundes), wird auf besondere Erhebungen für die Bundesstatistik (Direkterhebungen, Indirekterhebungen oder Erhebungen mittels Beobachtungen und Messungen) verzichtet.

## Zukünftige Situation

II/II

Das BFS plant Daten aus dem Grundbuch (GB) zu verwenden. Das GB muss keine zusätzlichen Daten für diese Statistik verwalten.

Es muss einzig eine Datenharmonisierung zwischen dem GB und dem GWR gemacht werden. Im Prinzip handelt es sich um eine Datenübernahme mit Hilfe des EGRID für die im GWR geführten Objekte (Gebäude, Wohnungen).

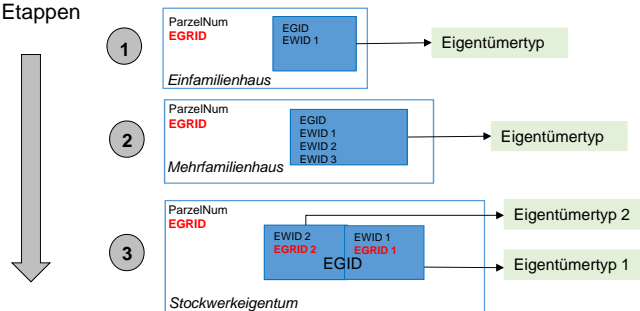
Es dauert mindestens 5 Jahre (ab Antwort auf die Motion im Jahr 2015) bis die neuen Informationen in der Gebäude- und Wohnungsstatistik (GWS) publiziert werden können.

Die „Testphase“ sollte so bald wie möglich beginnen.

## Möglicher Auswertungsansatz

Die Verknüpfung zwischen dem GWR und dem GB erfolgt über den Identifikator EGRID (oder die Parzellennummer).

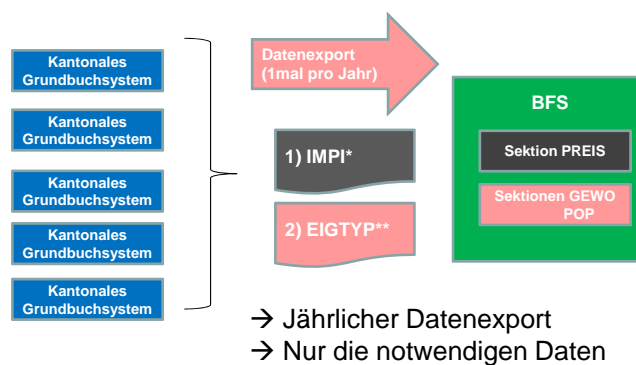
Vorgehensweise  
in Etappen



Grundbücherdaten für 2 neue BFS-Statistiken | L. Lugano, P. Kummer, D. Fischbach, Y. Carpy  
Zürich, 18. Januar 2017

23

## Möglicher Ansatz für die Erhebung



\* Gemäss Spezifikationen IMPI

\*\* Gemäss Spezifikationen EIGTYP

## Auszug der notwendigen Daten

Informationen im Grundbuch	Attribute
Information über das Grundstück	Adresse
Eigentumstyp	Parzelle/Land
Referenzen/Beziehungen zwischen den Grundstücken	Bezug
Typ der Person	Natürlich
Rechtsform juristische Person	Rechtsform im GB
Niederlassungsadresse juristische Person	Adresse
Rechtsform Gemeinschaft	Rechtsform im GB
Niederlassungsadresse Gemeinschaft	Adresse
Angaben zur natürlichen Person	Namen
Adresse der natürlichen Person	Adresse

Genauer  
Umfang wird  
noch definiert

Personen-  
daten bei  
Privateigentum  
müssen nicht  
zwingend  
erhoben  
werden.

Die Identifikatoren:

- AHVN13 für Personen
- UID für Unternehmen

... werden ebenfalls vom GB erhoben, damit ein Abgleich mit dem Unternehmensregister des BFS möglich ist und so die Typologie des Unternehmens bestimmt werden kann.

Grundbücherdaten für 2 neue BFS-Statistiken | L. Lugano, P. Kummer, D. Fischbach, Y. Carpy  
Zürich, 18. Januar 2017

25

## Ablauf und Planung

Periode	Aktivitäten
2017	Testdaten Erhebung
2017 - 2018	Analyse und Konzept der Statistikproduktion
2018	Vorbereitung der Produktivexporte
2019	Vorbereitung der Statistikproduktion
2020	Pilotbetrieb und Teststatistiken
2020 - 2021	Betrieb und Produktion Phase
2021	Publikation der 1. Resultate

Grundbücherdaten für 2 neue BFS-Statistiken | L. Lugano, P. Kummer, D. Fischbach, Y. Carpy  
Zürich, 18. Januar 2017

26

## 4. Vorgehen – Datenerhebung

### Grundsatz

- Datenmenge an der Quelle (beim Kanton) reduzieren und nur die für die Statistik notwendigen Daten zum BFS transferieren
- Ziel: hoher Automatisierungsgrad / geringe Belastung der Grundbuchverwaltungen

### Projektphase

- Ziel: Entwicklung der effizientesten Art, die notwendigen Daten in allen Kantonen zu erheben

### Produktionsphase

- Ziel: Integration in die Grundbuch-IT von Capitastra, Terris

## Testphase

Die Kantone erstellen für das BFS einen Datei-Export für eine Teildatenmenge der Grundbücher.

Die Kantone liefern den GBDBS-Datei-Export (physisch oder elektronisch) an das beauftragte Unternehmen (Eisenhut Informatik)

Mehrere Durchgänge bei Eisenhut Informatik

- das Filter-Programm wird entwickelt/ausgeführt/angepasst

## Testphase Datenlieferung (Aufwand Kanton)

GBDBS-Export-Datei erstellen (analog zur Langzeitsicherung)

- 1 Langzeitsicherungs-Einheit pro Kanton
- Parallel: Alternative Lösungen mit Grundbuchämtern suchen, die die Schnittstelle für Datei-Exporte noch nicht eingeführt haben

GBDBS-Export-Datei verschlüsseln (AxCrypt)

- Link zur Verschlüsselungssoftware wird mit Anfrage verschickt

Datenlieferung

- physisch via CD/DVD
- elektronisch via FTP, SFTP, SSH, BigMail oder ähnliches

## Produktionsphase

- Grundbuch-Softwarehersteller erhalten das Filterprogramm, damit sie die Funktion integrieren können
- Filter-Funktion wird beim Kanton ausgeführt
- Reduzierte Daten werden einmal pro Jahr zum BFS transferiert (Stichtag 31.12.)
- Transfermechanismus muss noch definiert werden

Alternativen Datentransfer etablieren mit den Grundbüchern, die den GBDBS-Datei-Export noch nicht machen können.

Bilaterale Kontakte weiter führen mit den Kantonen, die bereits Immobilienpreisstatistiken pflegen.

## 5. Fragen, Diskussion



## Danke!

Für die Aufmerksamkeit, die Verfügbarkeit und die wertvolle  
Zusammenarbeit

Gute Heimreise!