



# Notiz

---

Datum: 20. Juli 2016  
Für: Christian Bütler, Bundesamt für Justiz  
Kopien an: David Fischbach, Sektion Preise

---

## Bezug von Daten aus dem Grundbuch für den Immobilienpreisindex des Bundesamts für Statistik sowie für seine Statistik der Eigentümertypen

Das Bundesamt für Statistik (BFS) hat den Auftrag, das Potenzial der Grundbuchdaten für die Herstellung zweier neuer Statistiken zu evaluieren: Es handelt sich um den ersten offiziellen Schweizer Immobilienpreisindex sowie um die Erhebung von Boden- und Immobilieneigentum<sup>1</sup>. Folgende Kurzbeschreibung dazu:

- Für den Immobilienpreisindex ist es die Absicht, die Grundgesamtheit der Transaktionen mitsamt Objektdentifikation bei den Grundbüchern zu erheben. Die Sektion PREIS, die im BFS dafür verantwortlich zeichnet, interessiert sich allein für die Identität und die Eigenschaften der Objekte, die die Hand gewechselt haben. Die Daten zu den Transaktionspreisen und den Objekteigenschaften sollen bei den Finanzinstituten (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) beschafft werden oder bei anderen Quellen.
- Bezüglich der Motion Badran „Erhebung von Boden- und Immobilieneigentum“, hat das BFS vom Bundesrat den Auftrag erhalten, eine Statistik der Eigentümertypen von Gebäuden und Wohnungen zu erheben. Die Sektion GEWO (Abteilung Register), wo das Eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister gepflegt wird, muss zur Feststellung des Besitzertyps die Daten aus den Grundbüchern nutzen können.

Diese Vorgehensweise stützt sich auf Art. 4 Bundesstatistikgesetz (431.01) und entspricht der Strategie des BFS, vermehrt Administrativdaten aus Registern zu verwenden.

### Ausgangslage:

Immobilienpreisindex: Das BFS wurde vom Bundesrat im Herbst 2012 mit dem Aufbau eines Immobilienpreisindex beauftragt. Trotz der grossen Bedeutung des Immobiliensektors (Wertschöpfungsanteil von über 10 Prozent des BIP, Wert des Immobilienbestandes von über 2.5 Billionen Franken) existiert

---

<sup>1</sup> Motion Badran 13.3487

heute noch keine offizielle Immobilienpreisstatistik für die Schweiz. Das BFS hat das Immobilienpreisindex-Projekt Anfang 2015 gestartet. Die Einführung der neuen Statistik ist für 2018 vorgesehen. Die neue Statistik fokussiert in einem ersten Schritt auf die Erstellung eines Preisindex für Wohneigentum. Das Projekt ist sowohl prioritäres Ziel des BFS (Amtsziele und Massnahmen 2016) als auch des Bundesrates (Die [Ziele des Bundesrates 2016 - Band II](#), Ziel 10). Es ist zudem Teil des Statistischen Mehrjahresprogramms 2016-2019.

**Eigentümerart:** Das BFS nutzt eine bereits bestehende direkte Erhebung, in der die Eigentümerarten enthalten sind. Es handelt sich dabei um die Quartalserhebung zu den Mieten, die auf einer begrenzten Stichprobe von Mietwohnungen beruht. Diese provisorische Lösung spiegelt nur eine begrenzte Information auf Stufe Grossregion. Aus diesen Gründen wird mittelfristig die Möglichkeit geprüft, für eine präzisere Auswertung Informationen aus dem elektronischen Grundstückinformationssystem (E-Gris) zu übernehmen.

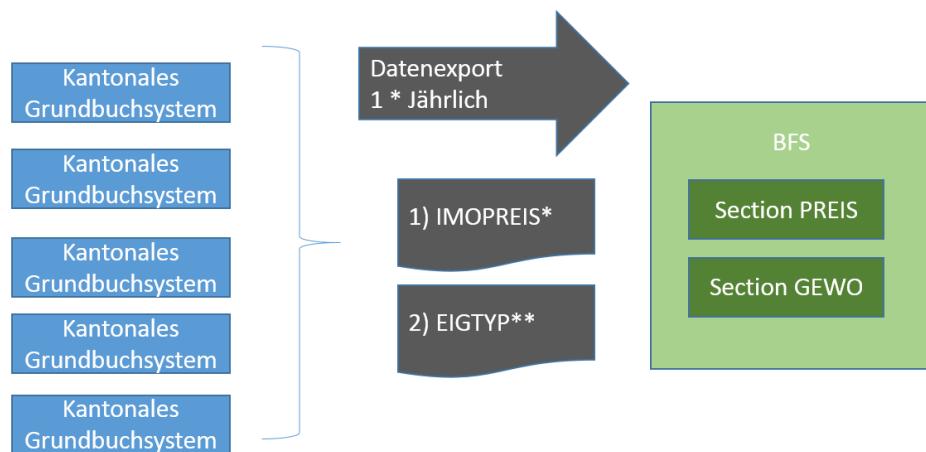
#### **Benutzung Test Daten und Produktionsdaten:**

Für die Konzeption und Realisierung der beiden neuen Statistiken möchte das BFS zuerst Test-Daten aus idealerweise sämtlicher Grundbüchern der Kantone beziehen. Danach sollten für die regelmäßigen laufenden Datenlieferungen die exportschnittstelle konzipiert und realisiert werden.

**Wie genau dieses zu erfolgen hat wird in der technischen Arbeitsgruppe zur Grundbuchdatenaustausch besprochen und definiert.**

Das BFS hat dieses Verfahren vorgängig mit dem Bundesamt für Justiz abgesprochen.

Mögliche Umsetzungsvariante:



\* Gemäss Spezifikationen IMOPREIS

\*\* Gemäss Spezifikationen EIGTYP

#### **Antrag für den Bezug von Testdaten:**

Mit dieser Notiz beantragt das BFS den Kantonen für den Bezug von Test-Daten mit folgender Spezifikation:

- Gemeinden: Grundbuchdaten über verschiedene Gemeindegebiete resp. über mind. zwei Grundbuchkreise, für den Fall, dass es mehrere gibt.
- Zeitspektrum: 1 Jahr
- Datum: 2015

## Dateninhalt:

Das BFS benötigt die Informationen zur Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben als Behörde i.S.v. Art. 28 Abs.1 Lit. a Grundbuchverordnung (GBV). Absicht ist die Extraktion einer Reihe an Informationen aus dem Haupt- und Tagebuch (allenfalls Hilfsregister):

- Das BFS sucht für den Immobilienpreisindex Daten zu den in der abgelaufenen Periode verkauften Eigenheimen (Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum). Dazu kommen Daten, die es für die Entwicklung eines hedonischen Qualitätsbereinigungsmodells verwenden kann (Flächenmass, Rechte).
  - Hauptbuch: Handänderungen, Verkäufe, Grundstück (EGRID), Gebäude (EGID, EDID), Gebäudeeingang-Adresse (Postleitzahl und Ort, Strasse, Hausnummer, Gebäudebezeichnung), Stockwerkeinheit, Projektiert, Tagebuch-Nummer, Grundlast, Dienstbarkeit, Flächenmass, Grundpfandrecht, Vormerkung, Erwerbsgrund, Fläche,
  - Tagebuch: Bemerkungen, Tagebuch-Nummer, Datum, Grundstück-Nummer
- Für die Bestimmung der Eigentümerart möchte das BFS auf die Klassifizierung zurückgreifen, die E-Gris für den Personenstamm vorsieht.
  - Hauptbuch: Der GBDBS-Standard unterscheidet zwischen „Natürliche Person“, „Öffentliche Körperschaft“, „Ausländische Rechtsform“, „Schweizerische Juristische Person“, sowie zwischen den Gesellschaftsformen (Aktien-, Kommandit-, Kollektivgesellschaft, GmbH, Genossenschaft, Verein, Stiftung, weitere), wo vorhanden mit UID.

→ In der 2 Beilagen sind die gewünschten Dateninhalte näher beschrieben

## Datennutzung und -sicherung:

Idealerweise würde das BFS die Daten via Schnittstelle GBDBS beziehen und danach selber die gesuchten Informationen extrahieren. Die Objektidentifikation braucht das BFS, um die Grundbuchdaten mit dem Eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) verknüpfen zu können. Die Unternehmens-Identifikationsnummer (UID) soll die Verknüpfung mit dem Betriebs- und Unternehmensregister (BUR) ermöglichen. Parallel möchte das BFS prüfen, ob die Grundbuchdaten aus verschiedenen Kantonen vergleichbarer Qualität sind.

Das BFS erklärt sich bereit, die Daten ausschliesslich für diese begrenzten Aktivitäten zu nutzen. Zur Verwendung des Testdatensatzes sind die Mitarbeitenden der folgenden Sktionen berechtigt: Preise (PREIS), Gebäude- und Wohnungsregister (GEWO), Bevölkerung (POP). Im Übrigen verpflichtet sich das BFS, die erhaltenen Daten nicht an Drittpersonen weiterzugeben.

Das BFS gewährleistet den vollen Daten- und Geheimnisschutz für alle vom Grundbuchinspektorat Ihres Kantons zur Verfügung gestellten Daten. Es übernimmt und wahrt insbesondere die Datenschutzpflicht und das Amtsgeheimnis gemäss Bundesstatistikgesetz sowie gemäss Bundesgesetz über den Datenschutz (inkl. Verordnung). Hierzu trifft es alle erforderlichen organisatorischen, technischen, personellen und informationellen Massnahmen. Es kann auf Wunsch vom Kanton hin einen Datenschutz-Vertrag vereinbart werden.

Der Datentransfer soll gesichert erfolgen: Die Lösung zur Datenübermittlung wird zusammen mit dem Kanton definiert.

## Beilagen:

- 1) Export IMOPREIS
- 2) Export EIGTYP