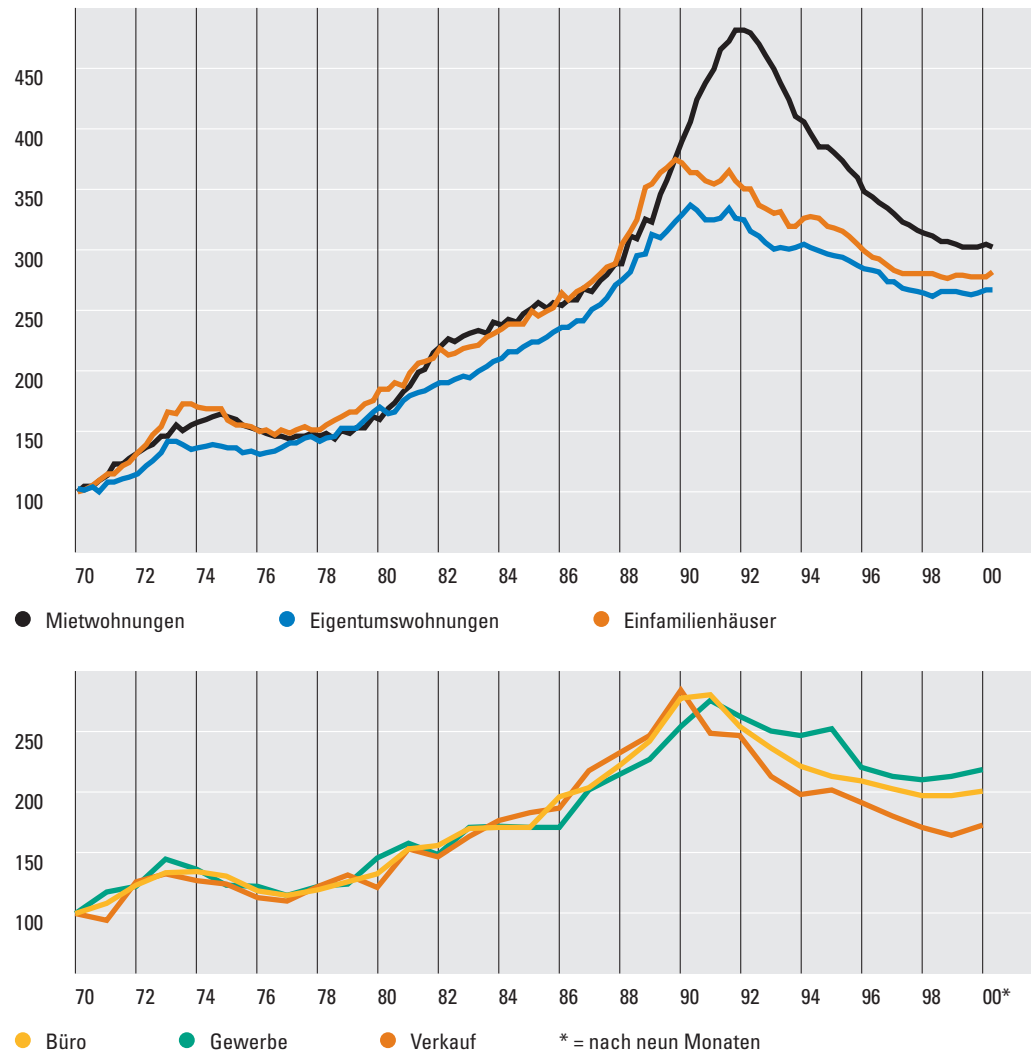


Immobilienpreisindizes ab 1970

Im Auftrag der Schweizerischen Nationalbank hat Wüest&Partner seine Indexreihen für die Immobilienpreisentwicklung bis 1970 verlängert. Zum ersten Mal stehen damit gesamtschweizerische Zeitreihen zur Verfügung, welche die Immobilienpreisentwicklung über mehrere Konjunkturzyklen hinweg aufzeigen.

Entwicklung der Angebotspreise von Wohnflächen (Index 1. Quartal 1970 = 100) und Geschäftsflächen (Index 1970 = 100)



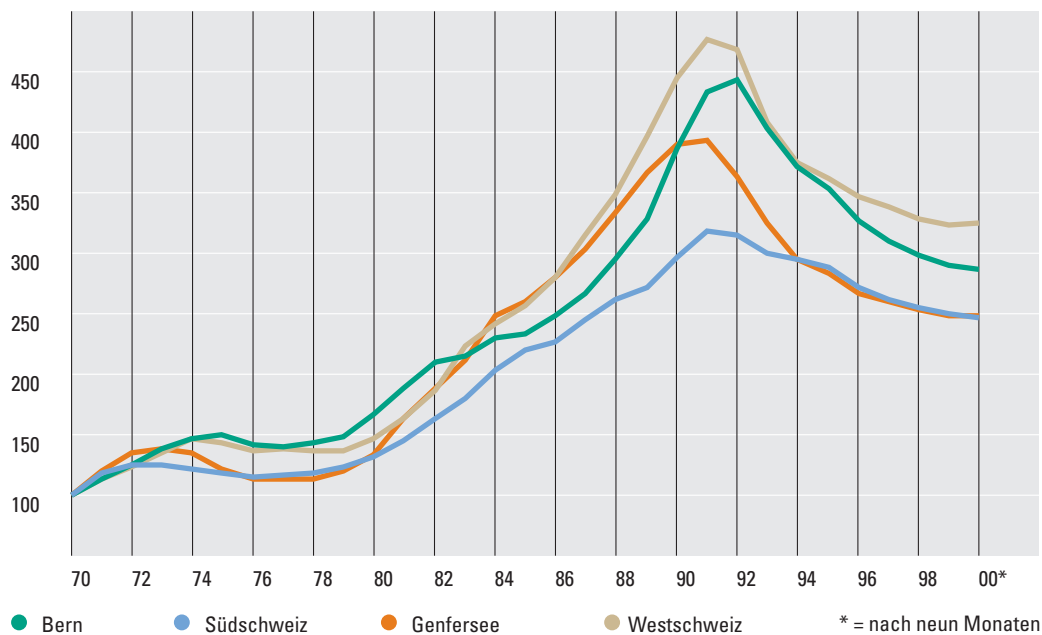
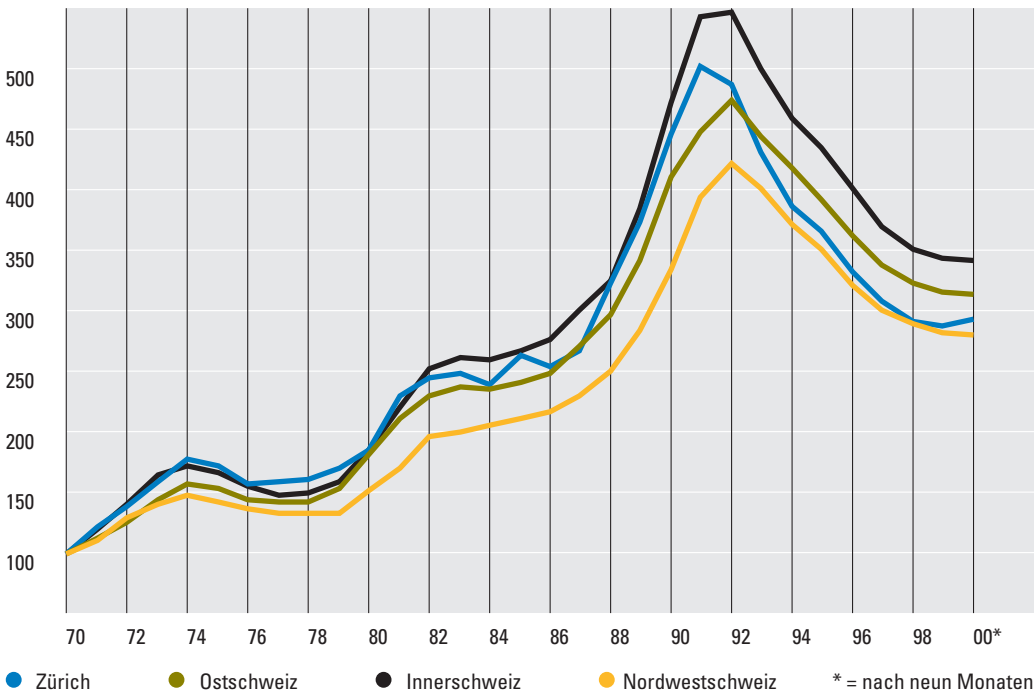
Über die langfristige Entwicklung der Immobilienpreise gab es in der Schweiz bisher kaum Informationen. Im Auftrag der Schweizerischen Nationalbank wurde es nun möglich, die Marktpreisindizes von Wüest&Partner bis Anfang der Siebzigerjahre zurückzuverfolgen. Entstanden sind dabei Angebotspreisindizes ab 1970 für folgende Nutzungen: Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser, Büroflächen, Verkaufsflächen und Gewerbeflächen. Für die Wohnnutzungen liegen quartalsweise Indizes vor, bei den Geschäftsflächen existieren solche lediglich für die Büro- und Gewerbeflächen, der Verkaufsflächenpreisindex und die regionalen Indizes (vgl. nächste Seiten) werden jährlich ausgewiesen. Die Indexentwicklung zeigt bei allen Nutzungen einen grundsätzlich ähnlichen Preisverlauf: ein starker Anstieg

zu Beginn der Siebzigerjahre, ein mehrjähriger Rückgang ab 1974/75, ein weiterer starker Anstieg bis 1981/82, gefolgt von einer Verflachung des Preiswachstums. In der zweiten Hälfte der Achtzigerjahre zogen die Preise dann ein weiteres Mal massiv an, bevor eine zweite, lang andauernde Korrekturphase einsetzte. Insgesamt zeigt die Preisentwicklung auffällige Parallelen zur Wirtschaftsentwicklung. Daneben gibt es auch bemerkenswerte Unterschiede: Während sich beispielsweise bei den Wohnflächen die nominellen Preise seit 1970 fast verdreifacht haben, ist bei den Geschäftsflächen nur knapp eine Verdoppelung auszumachen.

Regionale Immobilienpreisindizes

Zusätzlich zur Berechnung von gesamtschweizerischen Indexreihen ermöglichen die erhobenen Daten auch Aussagen zur regionalen Preisentwicklung. Bei den Wohnflächen werden Preisindizes in acht Marktregionen berechnet, bei den Büro- und Gewerbeflächen wird die Entwicklung in den Wirtschaftsgrossräumen Basel, Genfersee und Zürich sowie in der übrigen Schweiz ausgewiesen.

Entwicklung der Angebotspreise von Mietwohnungen (Index 1970 = 100) nach acht Marktregionen



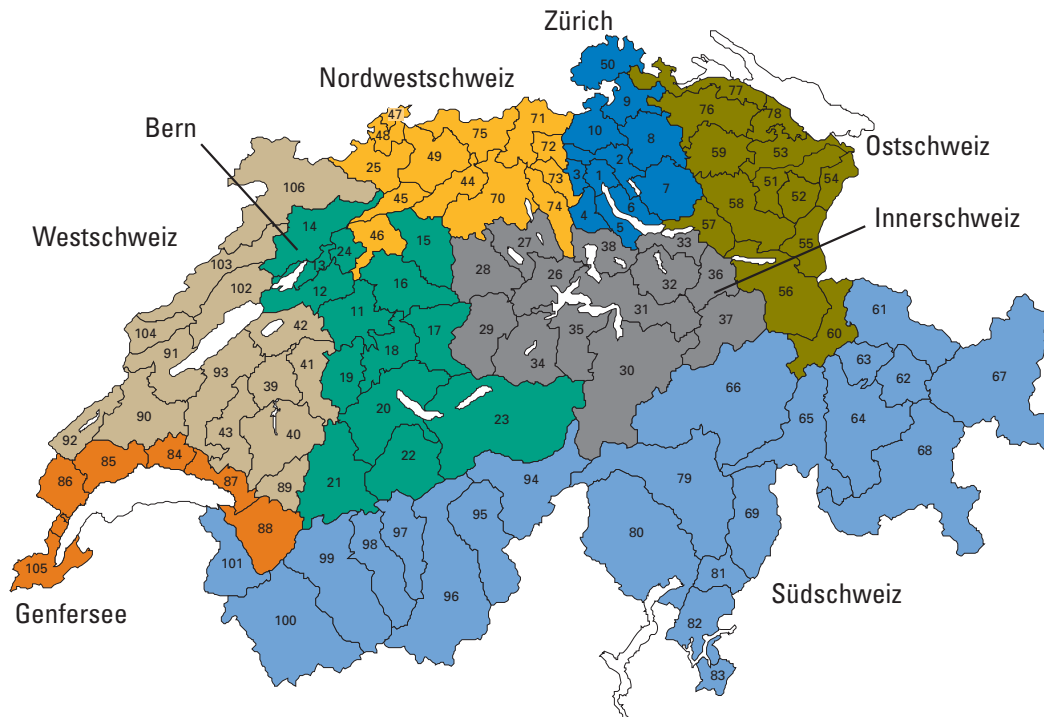
Am Beispiel der Mietpreisindizes zeigen sich die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der Preisentwicklung in den acht Wohnungsmarktregionen: Insgesamt erfolgte die Preisentwicklung wie in der gesamten Schweiz in drei Wellen mit oberen Wendepunkten Mitte der Siebziger-, Anfang der Achtziger- und Anfang der Neunzigerjahre.

Das Ausmass der Preisanstiege und -rückgänge verlief aber sehr unterschiedlich. Relativ teurer geworden ist das Mietwohnungsangebot vor allem in jenen Regionen, die von der Ausdehnung des Einzugsbereichs der grossen Städte am meisten profitiert haben: in den Regionen Inner- und Ostschweiz sowie in der Region Westschweiz.

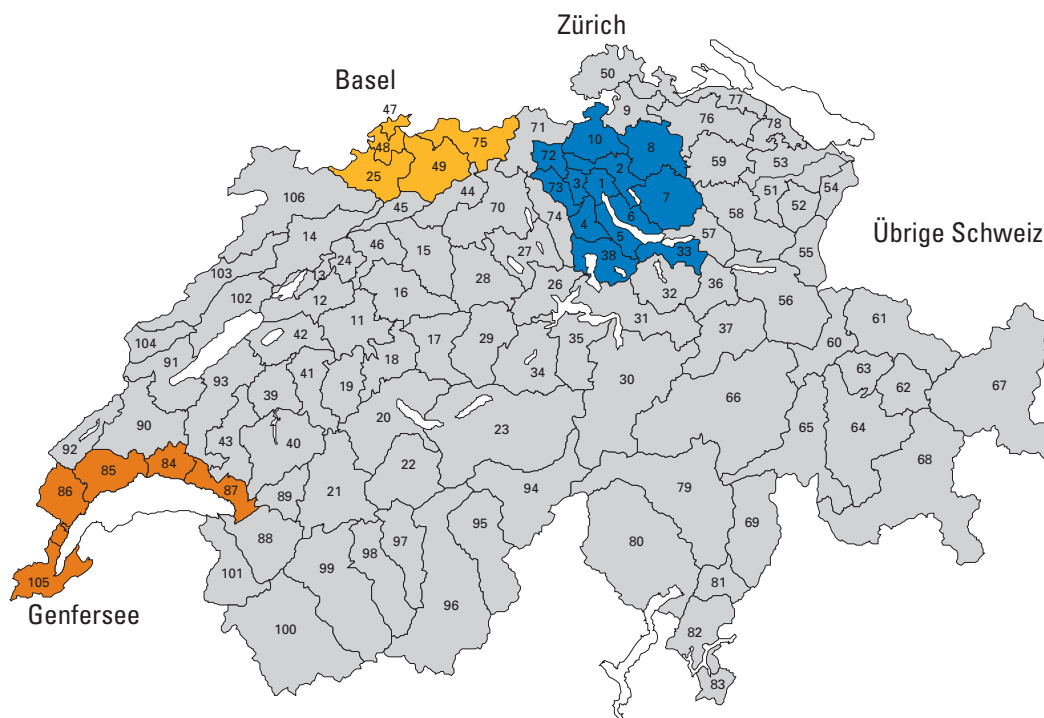
Regionalisierung

Die Einteilung der Schweiz in acht Marktregionen für Wohnflächen bzw. vier Marktregionen für Geschäftsflächen stützt sich auf die so genannten MS-Regionen (Mobilité-spatiale-Regionen, Nummerierung BFS). Diese Regionalisierung beruht auf 106 zusammenhängenden Gebieten mit Bezug auf die räumliche Mobilität. Sie können heute als die wichtigste Analyseeinheit auf mikroregionaler Ebene angesehen werden.

Wohnflächen: Räumliche Gliederung der Schweiz in acht Marktregionen (Kartengrundlage BFS GEOSTAT/L+T)



Geschäftsflächen: Räumliche Gliederung der Schweiz in vier Marktregionen (Kartengrundlage BFS GEOSTAT/L+T)



Indexkonstruktion

Die ausgewiesenen Preisindizes basieren auf der Auswertung von Immobilienangeboten. Für den Zeitraum von 1970 bis 1995 konnten mittels eines differenzierten Stichprobenplans rund 100'000 Immobilienangebote pro Jahr erhoben werden. Die resultierenden Daten wurden auf Grund der zur Verfügung stehenden Informationen zu möglichst homogenen Gruppen (Zellen) zusammengefasst. Die Entwicklung der mittleren Preise in den einzelnen Zellen wurde anschliessend gewichtet und zu einem Gesamtindex zusammengefügt.

Preisindizes haben zum Ziel, Preisveränderungen im Verlauf der Zeit zu messen. Da Immobilien relativ heterogene Güter sind, kann eine unverzerrte Preismessung nicht über einen einfachen Durchschnitt erfolgen, weil sich eine qualitative Veränderung bei den angebotenen Objekten in unerwünschten Indexbewegungen auswirken würde. Zur Konstruktion von Immobilienpreisindizes werden deshalb andere Methoden verwendet, wobei die Wahl immer abhängig ist von der Art des Datensatzes.

Die vorliegenden Indexreihen stützen sich auf die Auswertung von Immobilienangeboten. Diese Datenquelle hat eine Reihe von Vorteilen: Sie reflektiert die Markteinschätzung von Zehntausenden von Marktteilnehmern vor Ort. Neue Entwicklungen und insbesondere Trendwenden werden so sichtbar, noch bevor sie sich in den Transaktionsdaten niederschlagen. Angebotsdaten sind zudem rasch und in grosser Zahl verfügbar und liefern Angaben zu den wichtigsten preisbestimmenden Faktoren (Grösse, Standort, Zustand). Kommt dazu, dass eine retrospektive Erhebung der relevanten Informationen über mehrere Jahrzehnte hinweg möglich ist.

Mittels eines differenzierten Stichprobenplans wurden pro Jahr rund 100'000 Immobilienangebote erfasst. Für die meisten dieser Angebote standen neben dem Preis folgende Informationen zur Verfügung: die Grösse (Zimmerzahl), die Makrolage (Gemeinde) und eine Information zum Zustand (Neu- oder Altbau). Auf Grund dieser Ausgangslage wurden die Preisindizes als gewichtete Mittel berechnet. Konkret erfolgte eine Einteilung der angebotenen Immobilien in möglichst homogene Gruppen (Zellen) mit Hilfe der zur Verfügung stehenden Merkmale. In allen Zellen wurde anschliessend ein mittlerer Preis bestimmt. Die Mittelwertbildung wurde dabei über die wenig extremwertsensiblen Mediane vorgenommen.

Diese Informationen wurden zu einem so genannten Lowe-Index zusammengefügt. Dieser unterscheidet sich von einem Laspeyres- oder einem Paasche-Index dadurch, dass anstelle einer Vergangenheits- oder einer Gegenwartsgewichtung eine Durchschnittsgewichtung verwendet wird:

$$PI_0^t = \frac{\sum_{i=1}^n p_{t,i} \bar{g}_i}{\sum_{i=1}^n p_{0,i} \bar{g}_i} \times 100$$

wobei i die i -te Indexexposition kennzeichnet und \bar{g}_i das verwendete Durchschnittsgewicht der Indexexposition i .

Auf Grund des langen Untersuchungszeitraums ist allerdings die Verwendung eines konstanten Durchschnitts nicht angezeigt, und auch die Durchschnittsbildung über disjunkte, einander folgende Zeitintervalle ist wegen der Gefahr von Brüchen in der Indexreihe nicht zweckmässig. Deshalb wurde für die Berechnung der Gewichte auf eine gleitende Durchschnittsbildung zurückgegriffen, was die Indexformel in folgende Form bringt:

$$PI_0^t = \frac{\sum_{i=1}^n p_{t,i} \bar{g}_{t,i}}{\sum_{i=1}^n p_{0,i} \bar{g}_{0,i}} \times 100$$

Die Gewichte werden dabei wie folgt ermittelt:

$$\bar{g}_{t,i} = \frac{\bar{q}_{t,i}}{\sum_{j=1}^n \bar{q}_{t,j}} \quad \text{wobei} \quad \bar{q}_{t,i} = \frac{\sum_{m=t-l+1}^t q_{i,m}}{l}$$

wobei $\bar{q}_{t,i}$ die durchschnittliche Angebotsmenge bezeichnet und für l auf Grund der durchschnittlichen Länge eines Konjunkturzyklus¹ 40 Quartale verwendet werden. Die resultierenden Datenreihen wurden nicht weiter gefiltert.

Fortschreibung und Bezugsquellen

Die Stichprobenerhebung wurde für die Jahre 1970 bis 1995 vorgenommen. Seit 1996 basieren die Indizes auf einer Vollerhebung mit rund 500'000 erfassten Immobilienangeboten pro Jahr. Bei der Indexberechnung wird dieser Tatsache Rechnung getragen durch eine differenziertere Zellenbildung sowie eine Verkürzung von l .

Alle Indexreihen werden laufend fortgeschrieben und können auch im Internet abgerufen werden:

www.wuestundpartner.com/online_services

oder

www.snb.ch/d/daten/bankmonat/content_lieg.html

Weitere Auskünfte erhalten Sie bei Wüest&Partner.