

Geburtsanzeige!



Brauch ist, dass uns die Anzeige des freudigen Ereignisses nach der glücklichen Geburt erreicht. Für einmal ist das anders. Die Anzeige kommt, kaum ist der Zeugungsakt vollzogen. Das Eidgenössische Departement des Innern teilt uns nämlich am 7. November 2012 mit, dass der Bundesrat der Schaffung eines Immobilienpreisindexes zugestimmt habe. Er soll das Licht der Welt 2017 erblicken.

Bis 2017 fliesst noch etwas Wasser den Rhein hinunter. Das Bundesamt für Statistik, das mit dem Austragen der Sache beauftragt worden ist, scheint etwas Zeit zu brauchen, bis es gebären kann. Das ist nicht abartig, wir wollen schliesslich weder eine Früh- noch eine Fehlgeburt.

Echte Daten, keine Destillate

Unter den einfachen Schätzern sollte eigentlich Freude herrschen, sofern sie die Geburtsanzeige nicht übersehen haben. Auf eine amtlich verbesserte Datenlage haben sie schon immer gewartet, mussten sie doch bisher diese für ihre Tätigkeit entscheidenden Informationen anderweitig zusammensuchen und eben auch zusammenkaufen. So weit ersichtlich ist zwar noch offen, ob dieses Angebot des Bundes kostenlos sein wird. On verra. Nach Reida wären dann hoffentlich endlich weitere echte Transaktionsdaten und Bestandesmieten verfügbar, nicht irgendwelche Destillate aus schon gepressten Trauben.

Dass es so lange dauerte, bis in den Stuben der Bundesverwaltung das Licht aufging für die Erkenntnis, welche eminente volkswirtschaftliche Bedeutung diese Informationen haben, erstaunt eigentlich. Das Immobilienvermögen allein der Schweizer Privathaushalte beträgt derzeit rund CHF 1547 Mia. Daneben nehmen sich die CHF 949 Mia., die Kapitalisierung aller an der

Schweizer Börse kotierten Firmen, bescheiden aus. Zwar hat die Nationalbank – ja, die Nationalbank, nicht etwa das Bundesamt für Statistik – seit geraumer Zeit Immobilienpreisindizes pu-

«Der Immobilienpreisindex – er soll 2017 das Licht der Welt erblicken.»

bliert über Wohnnutzung und Geschäftsflächen, jedoch über die ganze Schweiz betrachtet und bis höchstens auf die acht Grossregionen heruntergebrochen.

Indizes sind ohnehin nicht das Höchste der Gefühle, und zudem stammen die Informationen dazu von Wüest & Partner. Das ist per se natürlich nicht des Teufels, aber wir wissen, dass sich die Immobilienindizes der drei oder vier Anbieter eigenartigerweise ziemlich stark unterscheiden. «Während beispielsweise gemäss einem Datenanbieter die Preise von Eigentumswohnungen zwischen 2000 und 2011 um 24 Prozent zulegten, stiegen sie laut einem anderen um 51 Prozent.» (NZZ 8.11.2012). Solche Abweichungen treiben dem einfachen Schätzer bei einer Immobilienbewertung die Schamröte ins Gesicht. Es scheint, dass sich die Anbieter der Indizes jedoch deswegen höchstens mit der Serviette den Mund abwischen und weiteressen.

Gut Ding will Weile haben

Die Geburtsanzeige hat aber nicht nur Freude ausgelöst. Gewerbliche und industrielle Kreise fühlten sich genötigt, das bundesrätliche Vorgehen als staatlichen Angriff auf die freie Marktwirtschaft darzustellen. Der angesagte Index wird in den gleichen Topf geworfen wie das Angebot des Bundesgerichts bezüglich einer Software-Eigenentwick-

lung an andere Gerichte oder die Aktivitäten der Glarner Gebäudeversicherung in anderen Kantonen und Versicherungsbereichen. Ob da die bisherigen Platzhirsche im Immobilienpreisindex-

feld dahinterstehen? Wir wissen es nicht. Der einfache Schätzer als finanzierender Steuerzahler darf doch von den zahlreichen statistischen Ämtern und Beamten auch etwas Nützliches erwarten.

Da ärgert er sich eher, wenn sich zum Beispiel der Staat in Form der Bank des Zürcher Volks mit ihrer vom Steuerzahler getragenen Garantie in der Immobilienbranche herumtreibt mit Aktivitäten, die nicht wirklich zum Kerngeschäft einer Bank gehören.

Niederkunft des Indexes vorgesehen also 2017. Gut Ding will Weile haben. Stricken wir inzwischen schon mal die Bettsöckli für das Neugeborene und hoffen bezüglich seines weiteren Gedeihens auf eine pralle Mutterbrust.



Martin Frei

MSc ETH in Architektur/SIA; MAS ETH in Management, Technology and Economics/BWL, Zürich;
mf@immoconsult-frei.ch
