
SVIT KUB, 11. November 2014

Der Blick in die Glaskugel – Indizes im Immobilienmarkt

Dr. Stefan Fahrländer



Fahrländer Partner AG
Raumentwicklung
Eichstrasse 23
8045 Zürich

0 Ablauf

1. Indizes – Generelles
2. Preisindizes
3. Stimmungsindizes
4. Obacht!

1 Indizes – Generelles

1.1 Zwei gängige Arten von Indizes

Duden sagt zu Index: (Wirtschaft) statistischer Messwert, durch den eine Veränderung bestimmter wirtschaftlicher Tatbestände ausgedrückt wird.

Indizes zur Messung von Niveauveränderungen

z.B.

- LIK zur Messung der allgemeinen Teuerung (BFS)
- Indizes zur Messung der Entwicklung von Mieten und Preisen von Immobilien (FPRE, IAZI, W&P, Homegate etc.)

Stimmungsindizes

z.B.

- Konsumentenstimmung des SECO
- Immobilienumfragen HEV und FPRE

2 Preisindizes

2.1 LIK des BFS: Idee und generelle Umsetzung

Kernfrage (BFS): Der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) misst die Preisentwicklung der für die privaten Haushalte bedeutsamen Waren und Dienstleistungen. Er gibt an, in welchem Umfang die Konsumenten bei Preisveränderungen die **Ausgaben erhöhen oder senken müssen, um das Verbrauchsvolumen konstant halten zu können.**

NICHT gefragt wird: Wie viel Geld geben die Leute aus

Konstruktion

- Periodische Messung der Preise eines Bündels von Waren und Dienstleistungen (im LIK werden rund 50'000 Preise verschiedener Güter verarbeitet)
- Gewichtung der Güter zu Warengruppen und schliesslich zum Gesamtpreis des Warenkorbes
- Die Teuerung entspricht der Veränderung der gewichteten Preise
- Das Warenbündel sowie die Gewichte werden periodisch neu festgelegt und der Index dann verkettet

2.2 TPI von FPRE: Idee und generelle Umsetzung

Kernfrage (FPRE): Die Transaktionspreisindizes von FPRE messen die Entwicklung der Transaktionspreise bzw. –mieten von Renditeliegenschaften, EWG, EFH, Mietwohnungen, Büro- und Verkaufsflächen. Sie geben an, in welchem Umfang ein Haushalt bei Preisveränderungen die **Ausgaben erhöhen oder senken muss, um eine identische Liegenschaft zu kaufen bzw. zu mieten.**

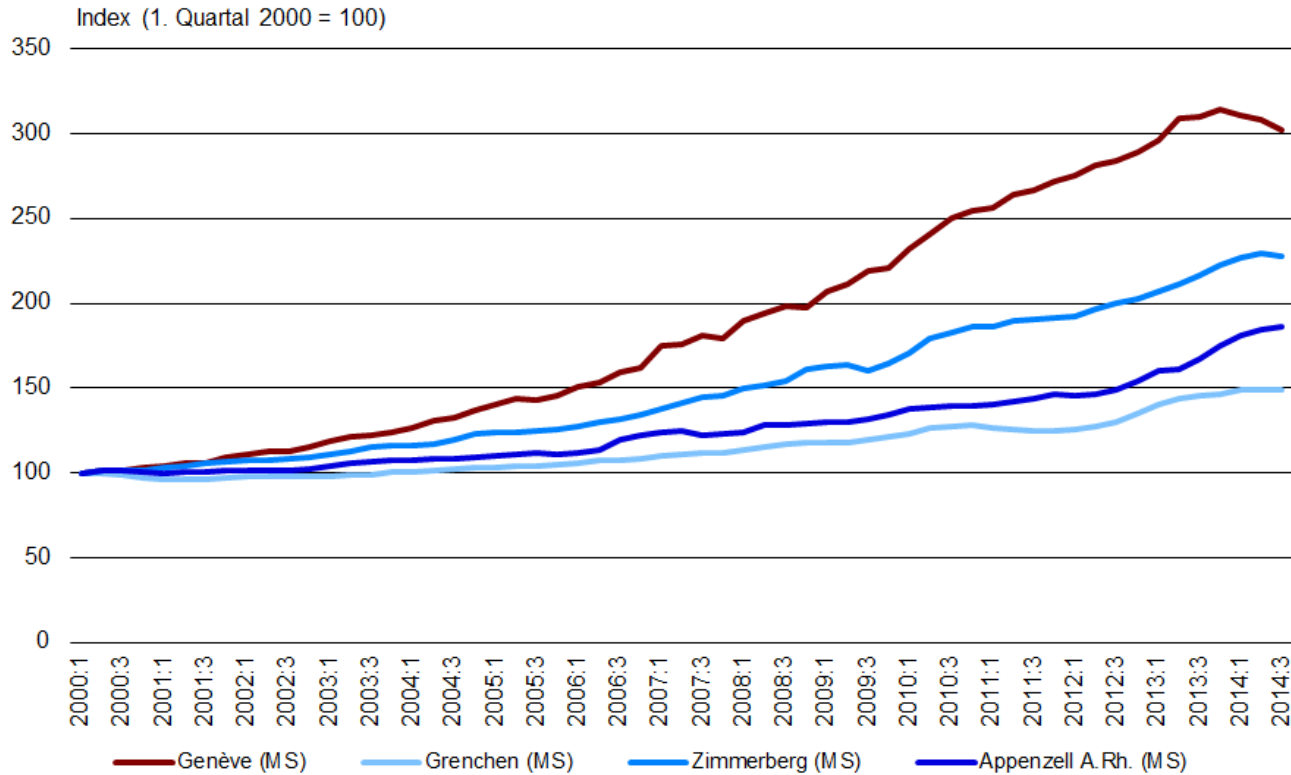
NICHT gefragt wird: Wie viel Geld geben die Leute für Immobilien aus

Konstruktion

- Quartalsweise Messung der Preise exakt spezifizierter Liegenschaften bzw. Mietobjekte an jedem Ort der Schweiz
- Gewichtung der Preise anhand der Bedeutung des jeweiligen Transaktionsmarktes und Aggregation auf beliebige höhere Ebenen
- Aufgrund der relativ stabilen Eigenschaften der Objekte werden die Indexobjekte und die Gewichte über einen längeren Zeitraum konstant gehalten. Dies erleichtert die Interpretierbarkeit.

2.3 Räumliche Unterschiede

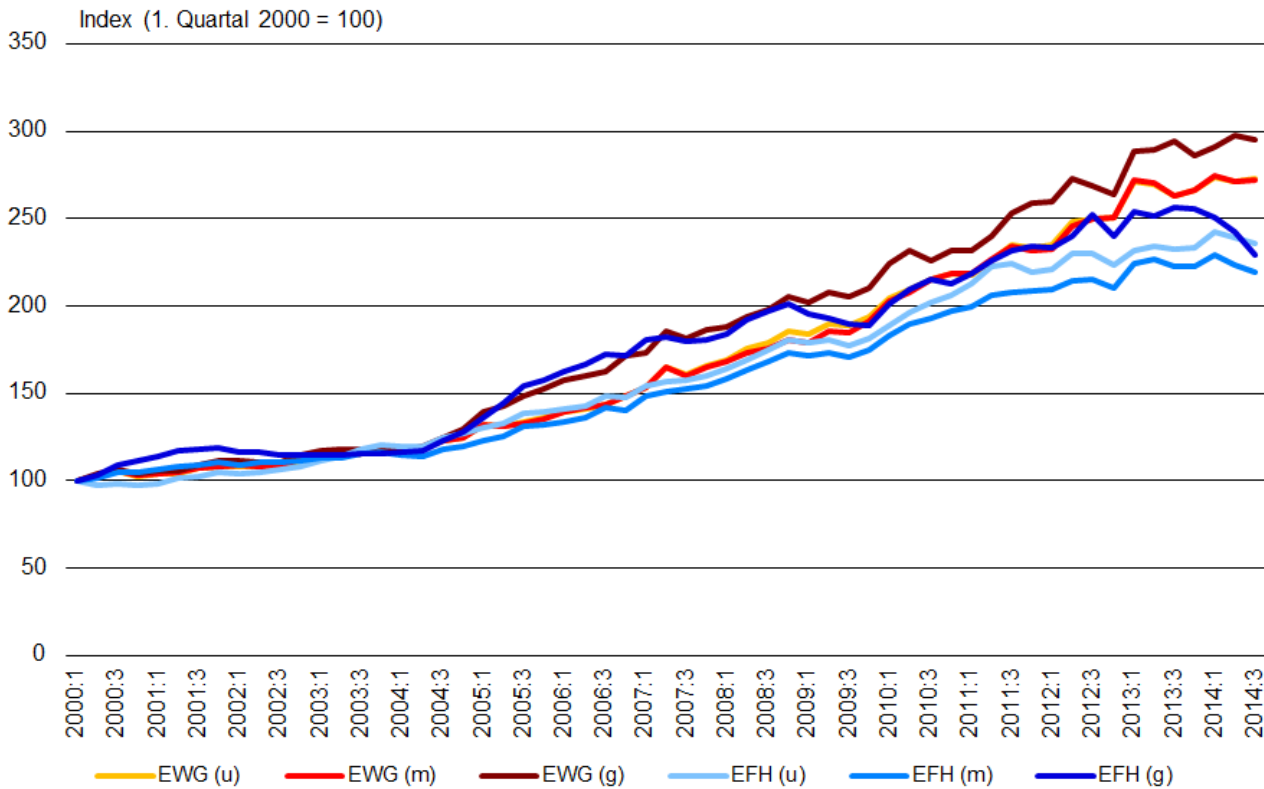
EWG, mittleres Segment



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

2.4 Unterschiede zwischen Segmenten

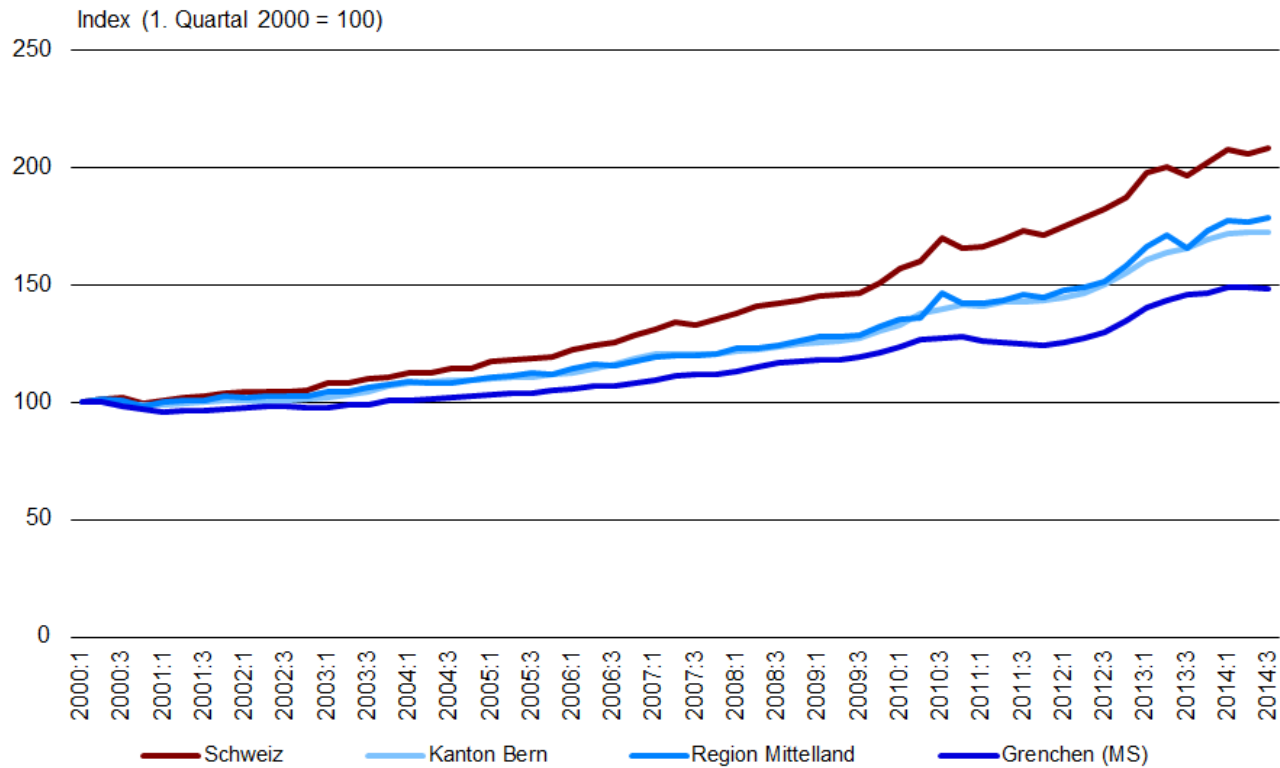
Region Genfersee, verschiedene Segmente



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

2.5 Aggregate

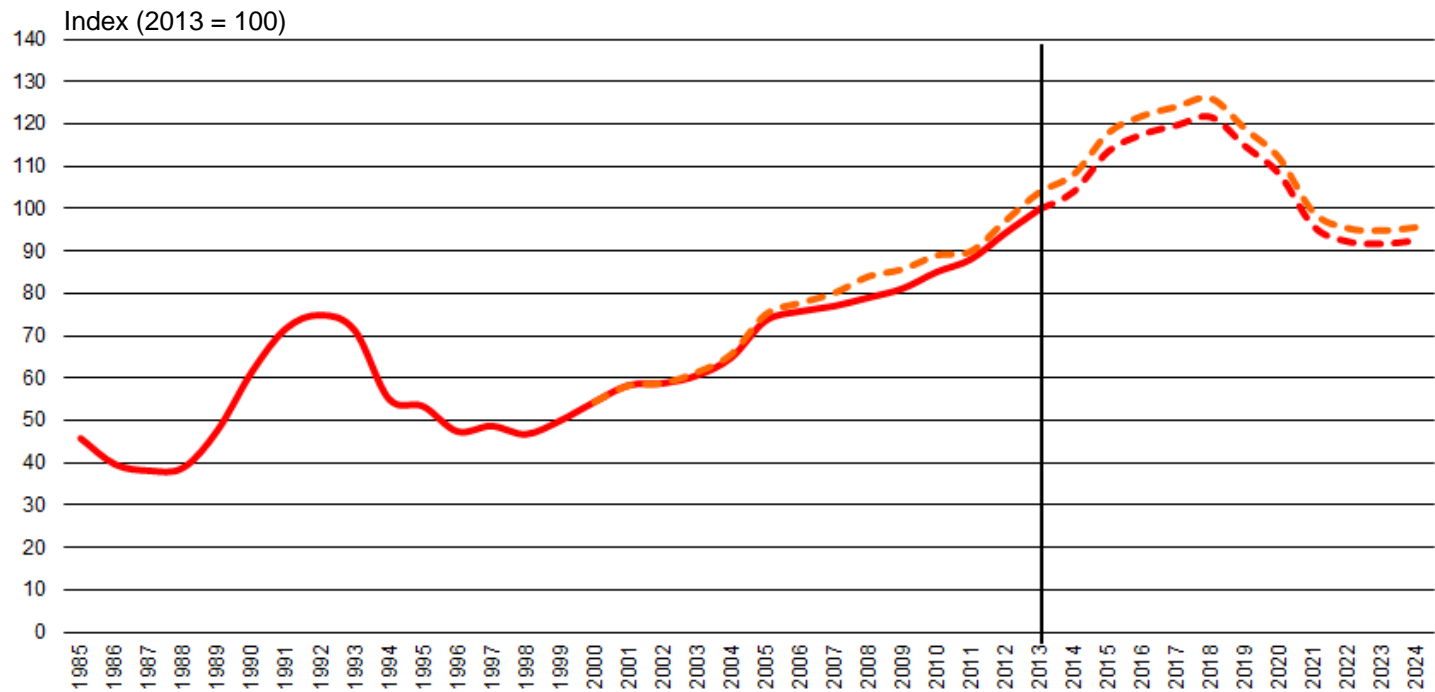
EWG, mittleres Segment



Quelle: Transaktionspreisindizes Fahrländer Partner.

2.6 Anwendungsmöglichkeiten

- z.B. Preisprognosen -> Regression auf «erklärende» Variablen und Preisprognose anhand von Szenarien



3 Stimmungsindizes

3.1 Konsumentenstimmung des SECO: Idee, Umsetzung

Kernfrage (SECO): Die Konsumentenumfrage will **Urteile und Erwartungen der Konsumenten** messen. Sie gehört damit in den Bereich der «qualitativen» Statistiken, die die Erfassung subjektiver Grössen zum Gegenstand haben.

Konstruktion

- Quartalsweise Umfrage bei rund 1'100 Haushalten
- 11 Fragen, davon 5 Fragenpaare: «wie hat sich...» bzw. «wie wird sich...» mit Antwortmöglichkeiten von stark positiv: 2, 1, 0, -1 bis -2 (stark negativ)
- Ungewichteter Mittelwert pro Teilindex und Gesamtindex der Konsumentenstimmung aus den Erwartungen zu Wirtschaftsentwicklung, Arbeitslosigkeit, finanzielle Lage, Sparen/Schulden machen

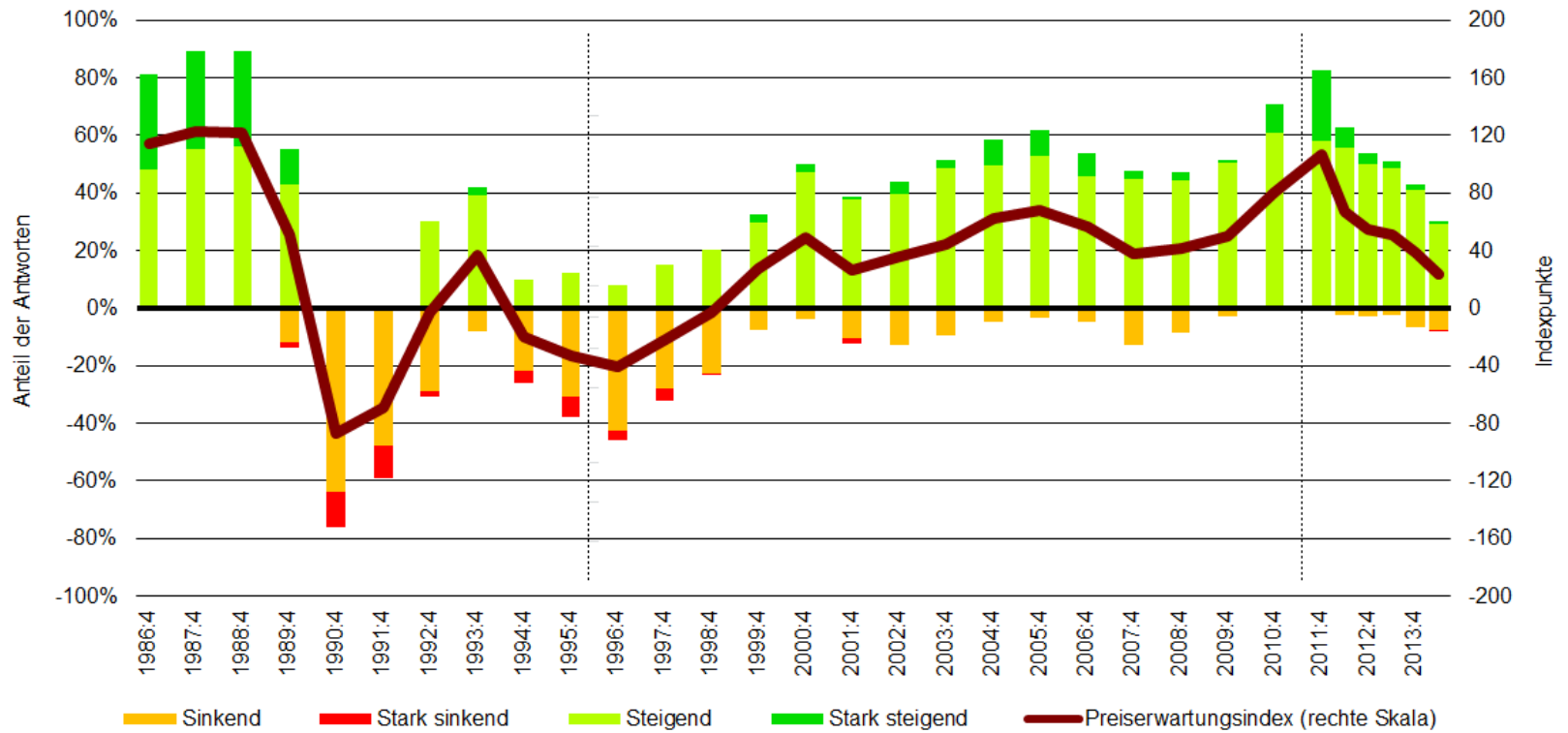
3.2 Stimmungsindizes HEV / FPRE: Idee, Umsetzung

Kernfrage (HEV bzw. FPRE): Die Immobilienumfragen von HEV Schweiz (jährlich, seit 1981, ca. 70 Fragen) und FPRE (halbjährlich, seit 2008, 12 Fragen) wollen **Urteile und Erwartungen von Experten** messen.

Konstruktion

- Jährliche / halbjährliche Umfrage bei Experten (HEV: ca. 130, FPRE: ca. 650)
- 5 Fragenpaare «wie hat sich...» bzw. «wie wird sich...» mit Antwortmöglichkeiten von stark positiv: 2, 1, 0, -1 bis -2 (stark negativ)
- Mit Bedeutung des jeweiligen Heimmarktes des Experten gewichteter Mittelwert pro Index

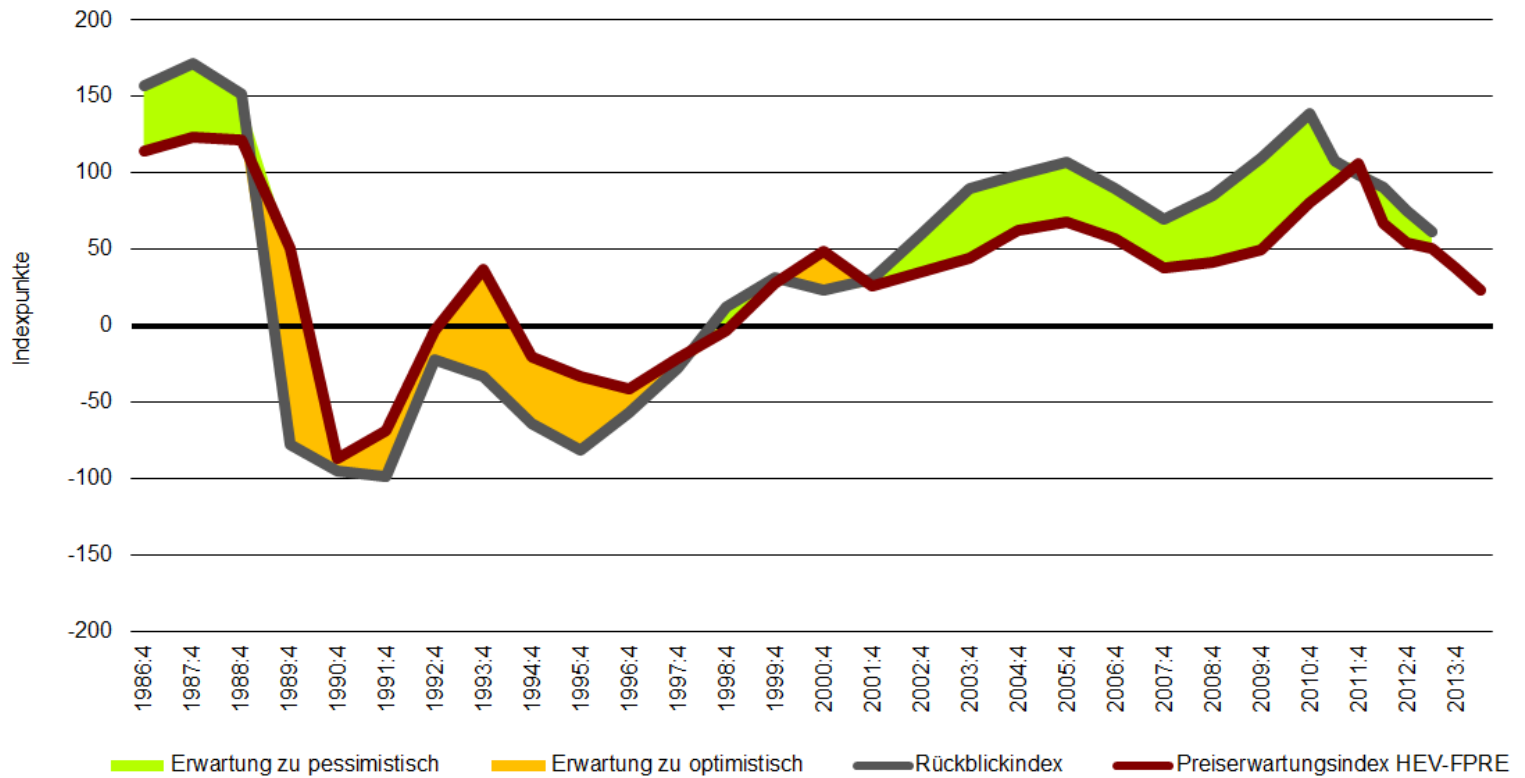
3.3 Preiserwartung MFH – Antworten und Verdichtung



Anmerkung: Strukturbrüche im 4. Quartal 1996 und im 2. Quartal 2012

Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

3.4 Vergleich Ausblick und Rückblick (1 Jahr später)



Quelle: HEV Schweiz / FPRE.

4 Obacht!

4.1 Passen Sie auf, stellen Sie Fragen

- Was ist der Gegenstand der Messung?
 - z.B. Marktmiete – Bestandesmiete?
- Was ist die Datengrundlage der Messung?
 - z.B. Angebotspreise – Transaktionspreise?
 - z.B. Wie gut sind die Objekteigenschaften beschrieben?
- Nach was für einer Methode wird gemessen?
- Wie transparent ist die Methode beschrieben?

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Nachbereitung: sf@fpre.ch
