

homegate.ch-Angebotsmietindex

Der homegate.ch-Angebotsmietindex wird vom Immobilienportal homegate.ch in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erhoben. Er misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen.

Per Januar 2013 erfolgt eine Indexrevision. Wie bisher wird der Mietindex Schweiz berechnet. Unterschiede ergeben sich bei den Subindizes: Neu wird die Mietteuerung für einzelne Kantone berechnet (siehe Grafik). Auf Grund der neuen Regionalisierung ist es nicht möglich, die bisherigen Subindizes mit den neuen fortzuführen. Die neuen Indexreihen werden aber zurückgerechnet bis Januar 2009, sodass zu Beginn bereits Zeitreihen von 4 Jahren abgedeckt sind.

Datenbasis

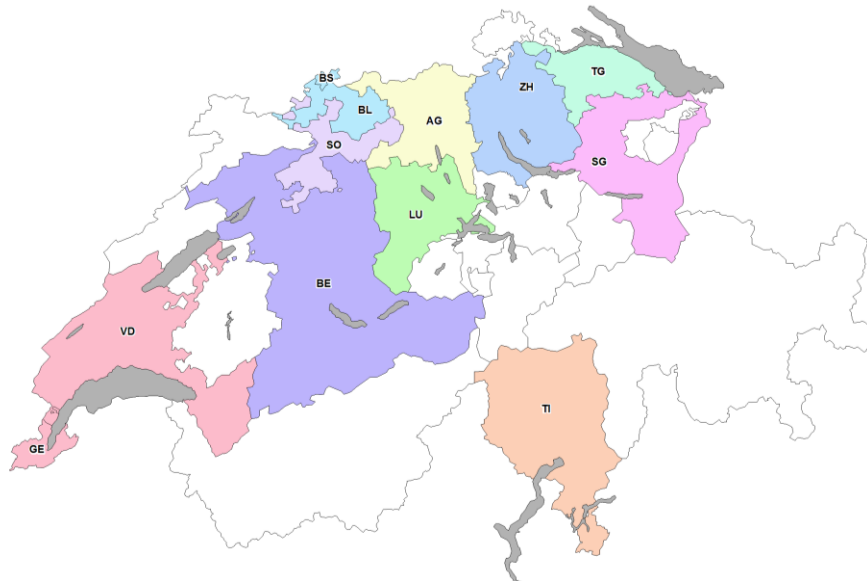
Die Datenbasis für den Angebotsmietindex bilden alle auf dem Immobilienportal homegate.ch publizierten Inserate für Mietwohnungen seit Januar 2005. Beim Marktführer homegate.ch findet man im Jahr 2012 im Schnitt pro Tag rund 35'000 Inserate für Mietwohnungen. Diese breite und qualitativ hochstehende Datenbasis ermöglicht eine akkurate Abbildung der Realität.

Für die Indexberechnungen werden nur diejenigen Inserate verwendet, bei denen alle relevanten Eigenschaften angegeben sind (siehe Absatz «Hedonische Methode»). Zudem wird am Anfang der Indexberechnungen eine Plausibilitätskontrolle aller Angaben in den Inseraten vorgenommen.

Abgebildete Regionen

Der Angebotsmietindex wird als Gesamtindex für die Schweiz und für ausgewählte Kantone angeboten. Alle Indizes werden monatlich publiziert.

1. Schweiz (alle Inserate in der Schweiz)
2. Kanton Zürich
3. Kanton Bern
4. Kanton Luzern
5. Kanton Solothurn
6. Kantone Basel (BS & BL)
7. Kanton St. Gallen
8. Kanton Aargau
9. Kanton Thurgau
10. Kanton Tessin
11. Kantone Genf und Waadt



Hedonische Methode

Der homegate.ch-Angebotsmietindex wird mit der sogenannten hedonischen Methode berechnet. Diese Methode geht von der Annahme aus, dass Preise und Mieten Informationen über die Bewertung der einzelnen wertbestimmenden Merkmale der Immobilien enthalten. Diese Merkmale umfassen die Lage, den Wohnungstyp, die Grösse, die Qualität und das Alter des Gebäudes. Der Wert dieser Eigenschaften ist sozusagen im Gesamtpreis der Immobilien versteckt. Mithilfe von statistischen Analysen kann der Wert der einzelnen Eigenschaften ermittelt werden. Sind diese impliziten Preise der Eigenschaften einmal bekannt, können sie für die Bewertung beliebiger Immobilien eingesetzt werden. Die geschätzte Miete einer Immobilie entspricht dann stets der Summe aller bewerteten Eigenschaften.

Die Entwicklung der Angebotsmietpreise wird also um Verzerrungen im Wohnungsangebot bzgl. Qualität, Lage, Grösse usw. korrigiert. Würde man nur Durchschnittspreise aus den verfügbaren Daten bilden, hätten neue Inserate mit überproportional vielen teuren Wohnungen einen Indexanstieg zur Folge. Das Vorhandensein vieler teurer Wohnungen bedeutet aber nicht, dass die Mietpreise allgemein gestiegen sind. Die hedonische Methode beseitigt dieses Problem und liefert qualitätsbereinigte Durchschnittspreise.

Indexberechnung

Die berechneten Indizes gehören zur Familie der 'Dummy Time Hedonic (DTH) Indexes'. Kennzeichnend für diese Indexfamilie ist die Tatsache, dass weder eine Vergangenheitsgewichtung (Laspeyres-Index) noch eine Gegenwartsgewichtung (Paasche-Index) zur Anwendung kommt. Die implizite Gewichtung eines DTH-Indexes entspricht eher einem Durchschnitt zwischen Basisperiode und aktuellem Rand, wie dies im idealen Index von Fisher der Fall ist. Idealerweise möchte man für die Berechnung des Indexes Daten verwenden, welche aus kurzen, teilweise überlappenden Zeitintervallen stammen, zum Beispiel aus den zwei jüngsten Monaten. Andererseits lässt sich empirisch zeigen, dass sich die Preise der Wohnungsattribute über die Zeit nur wenig ändern. Dank der Verwendung von Daten aus mehreren Monaten lässt sich die hedonische Funktion und somit auch der Index entsprechend präziser schätzen. Unsere Tests zeigen, dass für die uns zur Verfügung stehenden Daten ein rollendes Zeitfenster von 4 Jahren diesen Trade-off am besten löst.

Für alle definierten Regionen werden separate Regressionen gerechnet. Die Parameter dieser Regressionen werden mit gewöhnlichen statistischen Methoden bestimmt, sprich mit Ordinary Least Squares (OLS). Um die Robustheit der Schätzung zusätzlich zu erhöhen, findet einerseits eine Bereinigung der Daten bezüglich unvollständigen, unsinnigen oder aussergewöhnlichen Beobachtungen statt. Andererseits wird vor der Hauptregression der m -Schätzer (nach Huber 1973) verwendet, um eine robuste Gewichtung der Beobachtungen in der finalen Spezifikation zu bestimmen. Das bedeutet, dass die Parameter im Detail mit einer robust gewichteten OLS-Regression ermittelt werden.

Es werden verkettete Indizes gebildet. Der Indexstand der aktuellen Periode ergibt sich aus dem Indexstand der Vorperiode und der Differenz der Zeitdummies der beiden Perioden. Die Differenz zwischen den zwei letzten Zeitdummies wird mit dem bisherigen Indexstand multipliziert. Es werden keine weiteren Transformationen vorgenommen.