

## Medienmitteilung

### homegate.ch-Mietindex Dezember 2012

#### Wieder wachsende Angebotsmieten in der Schweiz

Adliswil, 16. Januar 2013 – **Im Dezember 2012 steigen die Schweizer Angebotsmieten um 0,2 Prozent. Im Vergleich zum Dezember 2011 resultiert ein Anstieg von 1,2 Prozent. Der homegate.ch Index «Schweiz» steht bei 120,3 Punkten.**

Gemäss homegate.ch steigen die Schweizer Angebotsmieten im Dezember 2012 um 0,2 Prozent auf einem Indexstand von 120,3 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat steigen die Mieten um 1,2 Prozent.

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

homegate AG  
Webereistrasse 68  
8134 Adliswil  
Tel +41 1 711 86 88  
Fax +41 1 711 86 09  
www.homegate.ch

#### Anstieg in Basel, Bern und Zürich

Im Dezember 2012 steigen die Mieten in der Region Basel um 0,1 Prozent auf einen Indexstand von 110,4 Punkten. Die Region Bern verzeichnet ebenfalls einen Anstieg von 0,2 Prozent auf einen Indexstand von 124,3 Punkten. In der Region Zürich steigen die Mieten um 0,3 Prozent auf einen Indexstand von 120,0 Punkten. Im Vergleich zum Vorjahresmonat steigen die Mieten in Basel um 0,8 und in Bern um 1,6 Prozent. In Zürich wird ein Anstieg von 1,2 Prozent verzeichnet.

#### Abnahme in der Region Arc Lémanique

Im Dezember 2012 nehmen die Angebotsmieten in der Region Arc Lémanique um 0,2 Prozent ab. Der Indexstand beträgt nun 132,0 Punkte. Im Vergleich zum Vorjahresmonat resultiert ein Anstieg von 2,4 Prozent.

#### Anstieg in allen Segmenten

Im Dezember 2012 steigen die Angebotsmieten der alten Wohnungen um 0,4 und der neuen Wohnungen um 0,1 Prozent. Die Indexstände erreichen neu 119,1 Punkte (alte Wohnungen) und 124,0 Punkte (neue Wohnungen). Die Angebotsmieten der kleinen Wohnungen steigen um 0,3, diejenige der grossen Wohnungen um 0,1 Prozent. Der Indexstand der kleinen Wohnungen liegt bei 119,9, derjenige der grossen Wohnungen bei 121,8 Punkten. Auch im 12-Monate-Vergleich zeigt sich in allen Segmenten eine Mietpreisteuerung. Am stärksten steigen mit jeweils 1,3 Prozent die Mieten der neuen und grossen Wohnungen. Die Mieten der alten Wohnungen steigen um 1,2 Prozent. Bei den kleinen Wohnungen beträgt der Anstieg 1,1 Prozent.

#### Quartalswerte für übrige Regionen

Im 4. Quartal 2012 zeigt die Region Tessin mit plus 1,4 Prozent die grösste Mietpreisverteuerung (Indexstand 120,7 Punkte). In der Region Zentralschweiz verbleiben die Mieten im vergangenen Quartal auf unverändertem Niveau (Indexstand 121,6 Punkte). Die Angebotsmieten in der Region Ostschweiz sinken um 0,3 Prozent (Indexstand 116,6 Punkte). Über die letzten 12 Monate ergibt sich für die Region Tessin ein Anstieg von 2,2 Prozent. Für die Region Zentralschweiz resultiert ein Rückgang von 0,9 Prozent, für die Region Ostschweiz ein Anstieg von 1,7 Prozent.

## **Jahresrückblick - anhaltendes Mietwachstum**

Im Jahr 2012 sind die Angebotsmieten gesamtschweizerisch um 1,2 Prozent angestiegen. Im Jahr 2011 betrug dieser Anstieg noch 1,8 Prozent. Der Anstieg der Mieten ist also etwas abgeflacht, hält aber weiter an. Dies zeigt sich auch in den einzelnen Wohnungssegmenten und Regionen.

Bei den Segmenten resultieren für das Jahr 2012 sehr einheitliche Anstiege zwischen 1,1 Prozent für kleine Wohnungen und 1,3 Prozent für grosse und neue Wohnungen. Im Vergleich dazu waren die Anstiege im Jahr 2011 bedeutend grösser. Die Angebotsmieten für kleine Wohnungen stiegen im Jahr 2011 um 1,9 Prozent, diejenigen für neue Wohnungen gar um 3,1 Prozent.

Bei den Regionen zeigt sich ein unterschiedliches Bild. In den Regionen Zürich, Bern und Zentralschweiz fiel der Anstieg der Angebotsmieten im Jahr 2012 deutlich geringer aus als im Jahr 2011. Für Zürich fiel er von 2,1 auf 1,2 Prozent, für Bern von 2,3 auf 1,6 Prozent. Die Region Zentralschweiz verzeichnete im Jahr 2011 noch einen Anstieg von 2,8 Prozent. Im Jahr 2012 sanken die Mieten dieser Region sogar um 0,9 Prozent. Auch in der Region Tessin zeigt sich eine Abflachung des Preisanstiegs. Hier verkleinerte er sich von 2,4 auf 2,2 Prozent.

Eine gegenläufige Entwicklung ist in den Regionen Basel, Ostschweiz und Arc Lémanique feststellbar. In der Region Basel war die Entwicklung der Angebotsmieten im Jahr 2011 mit minus 0,2 Prozent rückläufig. Im Jahr 2012 ergibt sich dann ein Anstieg von 0,8 Prozent. Die Region Ostschweiz verzeichnete im Jahr 2011 einen Anstieg von 0,9 Prozent, im Jahr 2012 einen von 1,7 Prozent. In der volatilen Region Arc Lémanique betrug der Anstieg im Jahr 2011 0,8 Prozent und wuchs im Jahr 2012 auf 2,4 Prozent.

## **Kommentar**

Inflationsbereinigt verstärkt sich die Abflachung des Mietpreiswachstums. Die Inflation im Jahr 2011 betrug (gemessen am Landesindex der Konsumentenpreise, Quelle: Bundesamt für Statistik) minus 0,7 Prozent. Für das Jahr 2012 ergibt sich per Ende November eine Inflation von minus 0,2 Prozent. Die Angebotsmieten stiegen also real im Jahr 2011 um 2,5 Prozent und im Jahr 2012 um 1,3 Prozent.

Der trotzdem anhaltende Anstieg der Angebotsmieten ist Ausdruck eines nach wie vor bestehenden Nachfrageüberhangs. Dieser wird getrieben von der weiterhin starken Zuwanderung hochqualifizierter Personen. Die Wanderungsbilanz der ständigen Wohnbevölkerung beträgt im Jahr 2012 rund 70'000 Personen (Quelle: Bundesamt für Migration). Zudem verbleibt die konjunkturelle Entwicklung der Schweiz mit einem BIP-Wachstum von 1 Prozent (Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft SECO) vergleichsweise gut. Auf der Angebotsseite bleibt die Wohnbautätigkeit mit rund 46'000 Einheiten auf dem bescheidenen Niveau der Vorjahre. Der Nachfrageüberhang zeigt sich auch in einer tiefen Vermarktungsdauer und in einer niedrigen Leerwohnungsziffer.

## **Ausblick**

Die Fundamentaldaten werden sich im kommenden Jahr nicht entscheidend ändern. Für das Jahr 2013 wird eine anhaltend hohe Zuwanderung und mit einer BIP-Wachstumsprognose von 1,3 Prozent eine anziehende Konjunktur erwartet (Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft SECO). Die Wohnbautätigkeit wird auf dem Niveau der Vorjahre bleiben.

Die Bestandesmieten werden in Folge des sinkenden Referenzzinses weiter fallen. Der Referenzzins (Durchschnittssatz der inländischen Hypotheken) ist per 1. Juni 2012 auf 2,25 Prozent gesenkt worden und wird im Mitte 2013 wohl auf 2 Prozent heruntergesetzt werden (Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen BWO). Die Angebotsmieten hingegen werden aufgrund des beständigen Nachfrageüberhangs im Markt weiter steigen. Wir gehen für das Jahr 2013 von einem Wachstum der Angebotsmieten von rund 2 Prozent aus.

## Qualitätsbereinigung

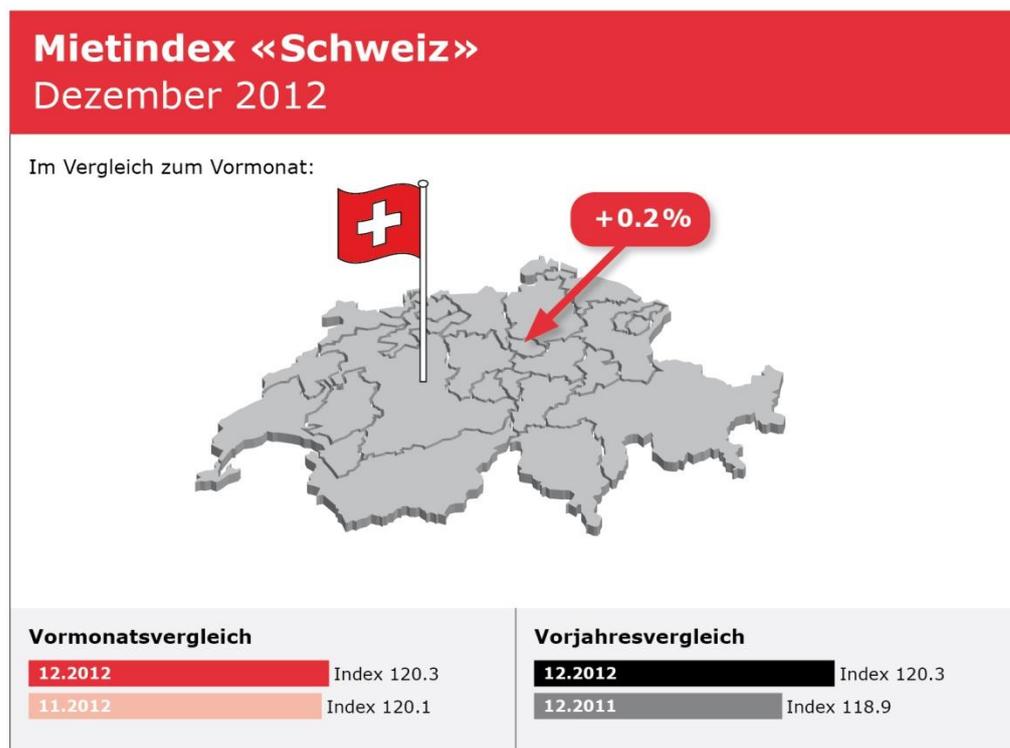
Die Entwicklung der Angebotsmietpreise für die Schweiz wird um die unterschiedliche Qualität, Lage und Grösse der Wohnungen korrigiert. Der Vorteil dieser so genannten hedonischen Methode liegt darin, dass die wirkliche Mietpreisentwicklung für neue und wieder zu vermietende Wohnungen auf homegate.ch abgebildet wird. Der homegate.ch-Angebotsmietindex ist der einzige qualitätsbereinigte Mietpreisindex der Schweiz.

Weitere Informationen sowie unsere aktuellen Grafiken erhalten Sie unter:  
[www.homegate.ch/mietindex](http://www.homegate.ch/mietindex)

Oder bei:  
homegate AG  
Daniel Bruckhoff  
Mediensprecher Deutsch  
Tel. +41 44 711 86 69  
[daniel.bruckhoff@homegate.ch](mailto:daniel.bruckhoff@homegate.ch)

## Infografiken

### Index «Schweiz»



Basis bildet der Januar 2002 mit Indexstand 100.

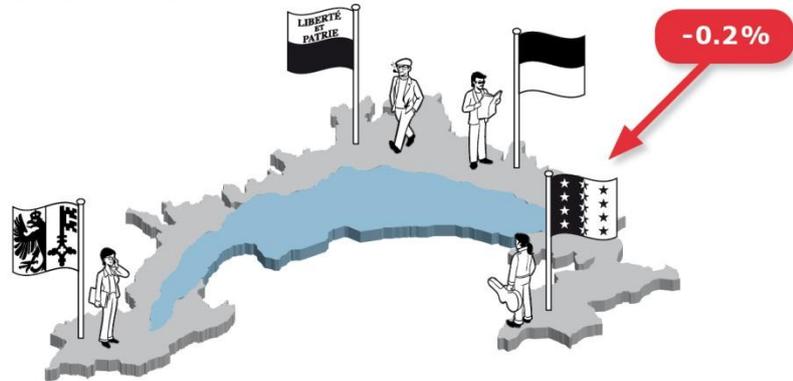
Quelle: homegate.ch

## Index «Arc Lémanique»

### Mietindex «Arc Lémanique»

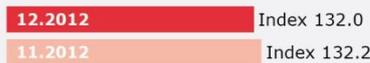
Dezember 2012

Im Vergleich zum Vormonat:



Zur Region Arc Lémanique gehören Teile der Kantone Genf, Waadt, Freiburg und Wallis.

#### Vormonatsvergleich



#### Vorjahresvergleich



Basis bildet der Januar 2002 mit einem Indexstand von 100.

Quelle: homegate.ch

## Index «Regionen Bern, Basel, Zürich»

### Mietindex «Regionen BS, BE, ZH»

Dezember 2012

#### Raum Basel

im Vergleich zum Vormonat:



#### Vormonatsvergleich

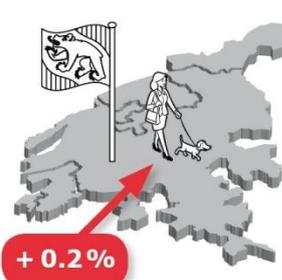


#### Vorjahresvergleich

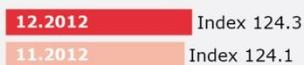


#### Bern und Umgebung

im Vergleich zum Vormonat:



#### Vormonatsvergleich



#### Vorjahresvergleich



#### Raum Zürich

im Vergleich zum Vormonat:



#### Vormonatsvergleich



#### Vorjahresvergleich



Basis bildet der Januar 2002 mit einem Indexstand von 100.

Quelle: homegate.ch

## Index «Wohnungsgrösse»

### Mietindex «Wohnungsgrösse»

Dezember 2012

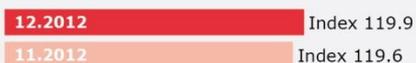
#### Kleine Wohnungen

im Vergleich zum Vormonat:



bis 3 Zimmer

#### Vormonatsvergleich

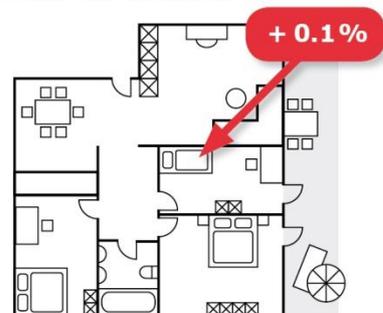


#### Vorjahresvergleich



#### Grosse Wohnungen

im Vergleich zum Vormonat:



3.5 Zimmer und grösser

#### Vormonatsvergleich



#### Vorjahresvergleich



Basis bildet der Januar 2002 mit einem Indexstand von 100.

Quelle: homegate.ch

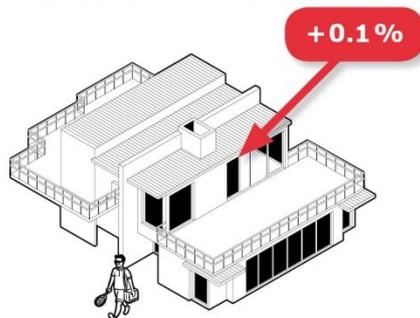
## Index «Wohnungsalter»

### Mietindex «Wohnungsalter»

Dezember 2012

#### Neue Wohnungen

im Vergleich zum Vormonat:



Wohnungen neu: bis 7 Jahre

#### Vormonatsvergleich

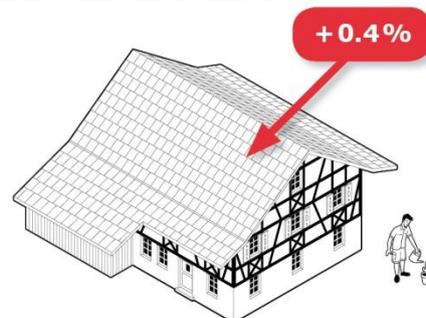


#### Vorjahresvergleich



#### Alte Wohnungen

im Vergleich zum Vormonat:

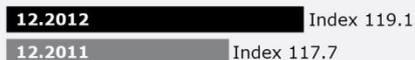


Wohnungen alt: ab 7 Jahre

#### Vormonatsvergleich



#### Vorjahresvergleich



Basis bildet der Januar 2002 mit einem Indexstand von 100.

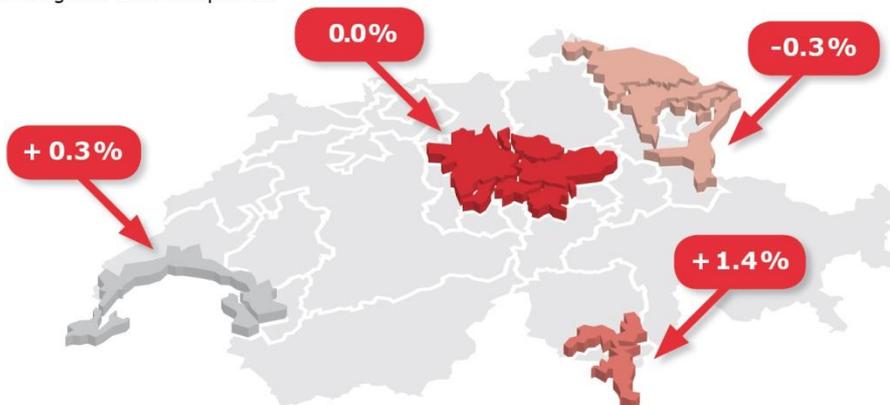
Quelle: homegate.ch

## Index «Quartalsrückblick Regionen»

### Mietindex «Quartalswerte Regionen»

#### 4. Quartal 2012

Im Vergleich zum Vorquartal:



#### Zentralschweiz

##### Quartalsvergleich

4. Quartal 2012	Index 121.6
3. Quartal 2012	Index 121.6

##### Vorjahresvergleich

4. Quartal 2012	Index 121.6
4. Quartal 2011	Index 122.8

#### Arc Lémanique

##### Quartalsvergleich

4. Quartal 2012	Index 132.3
3. Quartal 2012	Index 131.9

##### Vorjahresvergleich

4. Quartal 2012	Index 132.3
4. Quartal 2011	Index 129.3

#### Ostschweiz

##### Quartalsvergleich

4. Quartal 2012	Index 116.6
3. Quartal 2012	Index 116.9

##### Vorjahresvergleich

4. Quartal 2012	Index 116.6
4. Quartal 2011	Index 114.6

#### Tessin

##### Quartalsvergleich

4. Quartal 2012	Index 120.7
3. Quartal 2012	Index 119.0

##### Vorjahresvergleich

4. Quartal 2012	Index 120.7
4. Quartal 2011	Index 118.1

Basis bildet der Januar 2002 mit einem Indexstand von 100.

Quelle: homegate.ch