

Neuer Mietzinsindex des IAZI

Wir sind auch ein Tram oder wie man Mietzinserhöhungen mit einer neuen Statistik zum Verschwinden bringt

Zürich, 9. November 2007

Das IAZI (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien) will weismachen, dass die Mietzinse in den letzten 15 Jahren weniger stark als die allgemeine Teuerung gestiegen sind. Dies gelingt nur mit einem Griff in die Trickkiste: Mietzinserhöhungen werden auf Grund einer besseren Verkehrsanbindung oder einem neuen Einkaufszentrum werden unter dem Titel Qualitätsverbesserung einfach wegetouschiert.

Der heutige Mietzinsindex des Bundesamtes für Statistik, die Einkommens- und Verbrauchserhebung des Bundes sowie die auf diesen Daten basierende Studie BASS des MV zeigen deutlich, dass die Mieten kontinuierlich stärker steigen als die Teuerung. Nicht weitergegebene Hypozinssenkungen, Mietzinserhöhungen bei Mieterwechseln sowie bei Handänderungen treiben die Mieten in die Höhe. Zwar ist die Entwicklung nicht in allen Zeitperioden gleich und tatsächlich bestehen gewisse Fragen, wie verschiedene Qualitätsverbesserungen der Wohnungen berücksichtigt werden sollen. Dies sind technische Fragen, die den Mietpreisindex nicht grundsätzlich verändern.

Das IAZI hat gestern einen neuen Index präsentiert. Dieser zeigt im Gegensatz zu allen anderen eine komplett andere Entwicklung der Mietpreise: Diese sollen seit langem weniger stark ansteigen als die allgemeine Teuerung. Aus den Medienberichten geht hervor, dass das IAZI in diesem neuen Index alle Qualitätsverbesserungen in der Umgebung der Mietwohnung automatisch auf die Mieten schlägt. Das heisst: Steigt der Mietzins, weil vor dem Mietshaus eine neue Tramlinie durchführt, so wird dies unter dem Stichwort „Qualitätsverbesserung“ in der Statistik abgebucht – in der Statistik verschwindet die Mietzinserhöhung. Dasselbe gilt für andere Qualitätsverbesserungen wie nahe Schule, Einkaufsmöglichkeiten etc.

Zahlen Bfs 1990 bis 2006:
Allgemeine Teuerung: 33%
Mietzinsindex: 48%

Einkommens- und Verbrauchserhebung:
Was vom Haushaltseinkommen für Miete und Nebenkosten vom Haushaltseinkommen aufgewendet werden muss:
1990: 14 Prozent
2000: 18 Prozent
2005: 19.2 Prozen

Dass Verbesserungen an der Wohnung bei der Erstellung eines Indexes berücksichtigt werden müssen, ist logisch – auch wenn sich die Frage stellt, wie weit diese Verbesserungen nachgefragt werden und wie weit sie einzig realisiert werden, um die Mietzinse zu erhöhen – doch wohnungsexterne Faktoren dürfen sicher nicht mitberücksichtigt werden. Es ist zwar klar, dass eine gute Verkehrsanbindung mittelfristig zu höheren Mieten führt, doch es wäre falsch, Mietzinserhöhungen auf Grund von externen Faktoren wie zB eine neue Tramlinie einfach aus dem Index zu entfernen. Tram hin oder her – die nackte Wahrheit ist: Die Mietenden zahlen mehr Miete als vorher auf Grund einer Investition, die sie via Steuergelder berappt haben. Die Gewinne durch die Höherbewertung der Liegenschaften streichen dann die Eigentümer ein. Zu hinterfragen sind die Daten des IAZI. Darin wurden nur Mietliegenschaften der institutionellen Anleger berücksichtigt, nicht dagegen jene der privaten Liegenschaftenbesitzer, welche aber die überwiegende Mehrheit der Mietliegenschaften besitzen. Es ist hinlänglich bekannt, dass Institutionelle die Mieten an die Hypozinsbewegungen anpassen, während Private weniger Anpassungen vornehmen.

BASS Studie: Die Mieten sind seit 1990 um 33 Prozent stärker angestiegen, als es die Kostenfaktoren erwarten liessen.

Für Auskünfte:

Michael Töngi 079 205 97 65

Regula Mühlebach 043 243 40 42