

Leben Mietende günstiger als behauptet?

Das war ein gefundenes Fressen für die Zürcher Medien. Der Immobilienspezialist David Scognamiglio, Inhaber der Beratungsfirma «Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien (lazi)», stellte Anfang November einen neuen Mietindex vor, der auf 300'000 Mietverträgen beruhen soll. Aufgrund der Daten rechnete er den Mietpreisanstieg aus. Und kam zum Schluss, dass sich die Mieten seit 1990 nicht um 60% erhöht hätten, wie das die offizielle Statistik des Bundes ausweist, sondern nur um 25%. Damit lägen sie nicht über, sondern sogar unter der Teuerung.

Leben Mieter günstiger?

Wie kommt man auf einen geringeren Mietpreisanstieg? Nur indem man in die Trickkiste greift und beginnt, anders als üblich zu rechnen. Der Trick beim neuen lazi-Index heisst «qualitätsbereinigt» und geht so: Man schlägt alle Qualitätsverbesserungen in der Umgebung einer Mietwohnung automatisch auf die Mieten. Das heisst: Steigt der Mietzins, weil vor dem Wohnblock eine neue Tramlinie hindurchführt, so wird dies unter dem Stichwort «Qualitätsverbesserung» abgebucht – in der Statistik verschwindet auf diese Weise die Mietzinserhöhung. Dasselbe gilt für andere Qualitätsverbesserungen wie nahe Schule, Einkaufsmöglichkeiten etc.

Aus dem Index gestrichen

Dass Verbesserungen an der Wohnung bei der Erstellung eines Index 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 Mietzinsen zu erhöhen. Doch wohnungs-externe Faktoren dürfen sicher nicht mitberücksichtigt werden. Es ist zwar

m&w | Ein Zürcher Immobilienexperte behauptet, dass die Mietpreisexplosion nur ein Mythos sei. Damit verursachte er kurz einen Medienwirbel. Doch die Berechnungen sind einseitig.



Bild m&w

klar, dass eine gute Verkehrsanbindung mittelfristig zu höheren Mieten führt, doch es wäre falsch, Mietzinserhöhungen auf Grund von externen Faktoren wie z.B. 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 aber auch die verwendeten Daten des lazi. Darin wurden nur Mietliegenschaften der institutionellen Anleger berücksichtigt, nicht dagegen jene der privaten Liegenschaftensbesitzer, die aber die überwiegende Mehrheit der Mietliegenschaften besitzen. Es ist hinlänglich bekannt, dass Institutionelle die Mieten an die Hypozinsbewegungen anpassen, während Private weniger Anpassungen vornehmen.

«Marktnahe Lösungen»

lazi-Chef Scognamiglio musste einen Tag nach der Präsentation seines Mietindex eingestehen, dass seine Datenbasis nur einen Teil der Realität abbildet. Das tut allerdings auch der Mietindex des Bundes, der auf 5'000 ausgewählten Objekten beruht. Um die Repräsentativität sicher zu stellen, lässt das Bundesamt für Statistik den Index durch einen Fachexperten

für Indizes derzeit überprüfen. Dieser Auftrag war aber schon längst vor dem Wirbel um den lazi-Index erteilt worden.

Im Übrigen braucht man nicht weit zu suchen, um zu sehen, wo die Interessen der Beratungsfirma lazi liegen. Auf der Homepage (www.iazi.ch) wird der neue Index als einer verkauft, der mithilfe, «marktnahe Lösungen in der Revision des Mietgesetzes» zu finden. Alles klar?

ZKB: Hypozinsspirale dreht sich

m&w | Mit Befremden hat der MV Zürich auf die Erhöhung des Hypozinses der Zürcher Kantonalbank (ZKB) auf 3,5% reagiert. Da sich die Kapital- und Geldmarktsätze in den letzten Wochen auf tiefem Niveau stabilisiert hätten, sei eine Erhöhung nicht angezeigt. Die dadurch ausgelösten Mieterhöhungen seien Gift für die Konjunktur. Der MV fordert die Vermieter auf, bei Mieterhöhungen Fairness zu üben und insbesondere keine übersetzten Kostenpauschalen zu verrechnen. Fast alle Verwaltungen akzeptierten heute eine Pauschale von maximal 0,5%, bei ausgegliederten Nebenkosten maximal 0,25%. Wer eine Mieterhöhung überprüfen will, konsultiert die MV-Webseite www.mieterverband.ch/zuerich.

Wie stark sind die Mieten in den letzten Jahren gestiegen?

Anzeige

AVIS

Vorzugskonditionen für MV-Mitglieder

Buchen Sie mit der AVIS Worldwide Discount Nummer D935700 zu preisgünstigen Tarifen Autos und Lieferwagen.

Unter www.avis.ch, Tel. 0848 81 18 18 oder auf www.mieterverband.ch unter «Dienstleistungen».