



Artikel der Neue Zürcher Zeitung und des Tagesanzeigers vom 09.11.2007 **Kritik am Schweizer Mietpreisindex**

Stellungnahme des BFS

In der Tagespresse vom Freitag, dem 9. November 2007 (NZZ, Tages-Anzeiger), wird Kritik am Schweizer Mietpreisindex geäußert. Sie stützt sich auf die Berechnungen einer Immobilienbewertungsfirma aus Zürich (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien, IAZI), die am Donnerstag publiziert wurden, und auf eine Studie von Martin Geiger im Auftrag des Bundesamts für Wohnungswesen. Beide Studien gehen davon aus, dass die Berechnungsmethode des BFS der qualitativen Verbesserung des Mietwohnungsbestands nicht Rechnung trägt und damit die Teuerung zu hoch ausweist.

Was den Gehalt der Kritik von IAZI betrifft, so hatte das BFS leider bisher nicht die Möglichkeit, Einsicht in diese Untersuchung zu nehmen und in der Presse dazu Stellung zu beziehen. Namentlich sind die zu Grunde liegenden Berechnungsmethoden nicht transparent. Eine Bewertung dieser Kritik aus der Sicht des BFS ist deshalb derzeit nicht möglich.

Hingegen hat das BFS Herrn Prof. Dr. Wolfgang Brachinger beauftragt, die in der Studie Geiger vorgebrachten Vorschläge für die Verbesserung des Mietpreisindex auf ihre Tauglichkeit für die Index-Berechnung zu überprüfen. Diese Überprüfung ist derzeit im Gange. Die Ergebnisse werden gegen Ende 2007 vorliegen. Laut Brachinger gibt es aber nach dem heutigen Stand seiner Recherchen sowohl Indizien für eine Überschätzung als auch für eine Unterschätzung der Teuerung mit Hilfe der aktuellen Methode des BFS.

Diese Indizien werden nach der Erfahrung des BFS dadurch bestätigt, dass die vom BFS publizierte Teuerung bei den Mietwohnungen von den Vertretern der Hauseigentümer in der Regel als zu hoch empfunden wird, von denjenigen der Mieter als zu tief. Beide Sozialpartner haben indessen bei der letzten Index-Revision im Jahre 2005 die heute angewandte Methode in den Diskussionen der Begleitgruppe als taugliches Verfahren akzeptiert.

Dies nicht zuletzt deshalb, weil die Ergebnisse der beiden Mietpreis-Strukturerhebungen des BFS in den Jahren 1996 und 2003 die Ergebnisse des Mietpreis-Indexes insgesamt bestätigen. Diese beiden Erhebungen beruhen auf einer Zufallsstichprobe von jeweils mehr als 100'000 Wohnungen. Sie zeigen zwischen 1996 und 2003 eine Erhöhung der durchschnittlichen Mieten um 7,7 Prozent. In dieser Veränderungsrate schlagen sich nicht nur reine Preiserhöhungen nieder, sondern auch eine Vergrößerung der Wohnfläche und eine qualitativ bessere Ausstattung der Wohnungen. Dementsprechend erhöhte sich der Mietpreisindex, der diese Effekte ausklammert, im gleichen Zeitraum nur um 6,8 Prozent.

Bei dieser Diskussion darf nicht vergessen werden, dass die Mietwohnungen im Laufe der Zeit älter werden und damit eine schleichende Verschlechterung der Qualität erleiden. Dieser Effekt wird durch die Methode des BFS, d. h. durch eine Schichtung der Stichprobe nach Altersklassen und einen sukzessiven Ersatz der in der Stichprobe enthaltenen Einheiten (ein Achtel wird pro Quartal ersetzt), ausgeglichen. Es ist uns nicht bekannt, ob dies für die von IAZI angewandte Methode ebenfalls zutrifft.

Das BFS verbessert die Qualität seiner Statistiken laufend. Dazu gehören neben den extern vergebenen Gutachten auch die periodischen Revisionen. Vorschläge zur Index-Methodik können in die im Jahre 2008 beginnende Revision des Landesindexes der Konsumentenpreise einfließen.