Abo **Unter 5000 Franken Lohn im Monat**

Steigende Mieten bringen 1 Million Menschen in Bedrängnis

Im Juni soll der Referenzzinssatz nach oben angepasst werden: Mit ihm steigen die Mieten. Und wachsende Nebenkosten verschärfen die Lage für jene, die schon heute nur schwer über die Runden kommen.

Maren Meyer
Publiziert: 11.03.2023, 20:56

249

Sind Miete, Nebenkosten, Krankenkassenbeiträge bezahlt, bleibt vielen Haushalten nur noch wenig vom Lohn.

Foto: Plainpicture, Lohfink

Plötzlich sind da im Monat Mehrkosten von 300 Franken. Was nach wenig klingt, ist für die vierköpfige Familie aus dem Kanton St. Gallen ein Problem. Denn mit dem Einkommen von 3800 Franken, das der Mann im Monat verdient, kam sie schon kaum über die Runden – fast die Hälfte geht für die Miete drauf. Zudem erkrankte die Frau an Krebs und ist seither arbeitsunfähig, eines der beiden Kinder benötigt aufgrund einer Behinderung eine spezielle Betreuung. Zur Angst um die Mutter kommen zusätzlich die Geldsorgen, denn die Mieten und Nebenkosten steigen.

Die vierköpfige Familie gibt es wirklich, um sie zu schützen, werden ihre Namen nicht genannt. Von Fällen wie diesem berichtet Lorenz Bertsch. Der Leiter der Sozial- und Schuldenberatung der Caritas St. Gallen-Appenzell kümmert sich um die sogenannten Working Poor, Menschen, die am sozialhilferechtlichen Existenzminimum leben. Sie verdienen gerade noch so viel, dass sie keine Sozialhilfe beantragen können.

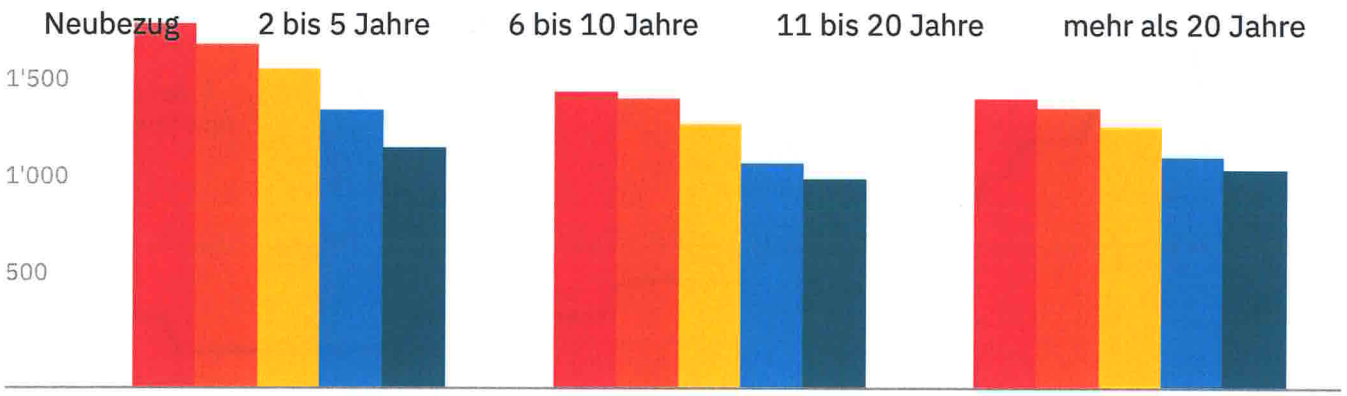
In seinen Beratungen hört Bertsch oft, dass viele von ihnen über 50 Prozent ihres Lohns für Miete und Nebenkosten ausgeben müssen. Für diese Menschen seien Mietzinssteigerungen und wachsende Nebenkosten ein ernst zu nehmendes Problem, sagt er.

Laut dem Bundesamt für Statistik wandten bereits 2017 rund 20 Prozent der Mieterinnen und Mieter mehr als ein Drittel des Bruttoeinkommens für die Miete auf. Diese eine Million Niedrigverdienende beziehen einen Bruttolohn von unter 5000 Franken im Monat. Die Faustregel, dass der Mietzins ein Drittel des Einkommens nicht übersteigen sollte, können sie nicht einhalten. Aktuelle Zahlen fehlen, doc Experten gehen davon aus, dass auch in diesem Jahr ein Fünftel der Mieterinnen und Mieter im Land unter einer zu hohen Mietzinsbelastung leiden.

Ihre Situation spitzt sich in manchen Regionen der Schweiz seit Jahren zu. Nun hat sich das einstige Überangebot an Wohnungen in Rekordzeit zu einem Wohnungsmangel gewandelt. Die Nachfrage hingegen ist vor allem in den Zentren gross, was die Mieten dort bei Wohnungswechseln und Neubauten in die Höhe treibt.

Neumieter zahlen mindestens ein Viertel mehr

Durchschnittliche Mietpreise für eine 3-Zimmer-Wohnung nach Bezugsdauer



Bern
Zürich

Monatlicher Netto-Mietzins (ohne Neben- und Heizkosten) der Mieter- und Genossenschafterwohnungen

Grafik: arm; Quelle: BFS; Daten herunterladen

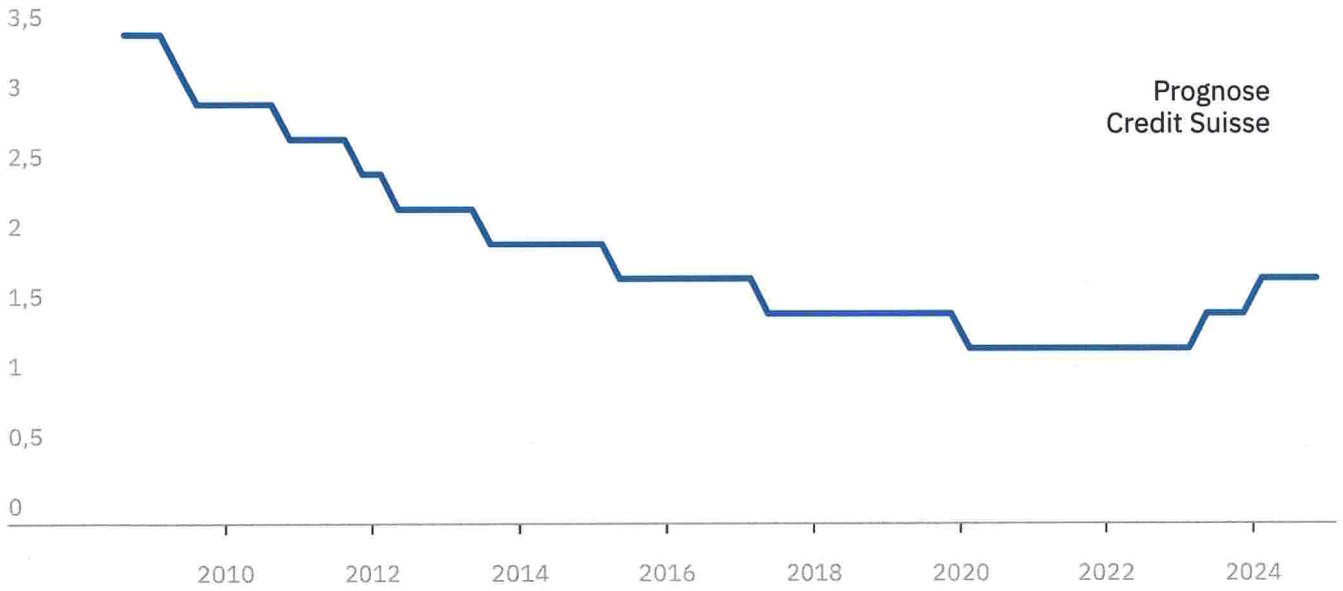
Gleichzeitig werden seit 2017 immer weniger Mietwohnungen gebaut, was den Druck auf die Mieten noch erhöht. Eine aktuelle Studie der Credit Suisse zeigt, dass die Mieten der auf dem Markt angebotenen Wohnungen in allen 26 Kantonen steigen.

Dazu kommt die im Juni erwartete Anpassung des Referenzzinssatzes, welche die Bestandsmieten treffen wird. Experten erwarten erstmals einen Anstieg um 0,25 Prozentpunkte. Dies erlaubt eine Mietzinsanpassung um 3 Prozent auf den nächsten Kündigungstermin. Experten der Credit Suisse gehen im Herbst insgesamt von einem Mietzinsanstieg von 4 Prozent aus. Denn zusätzlich können Vermieter die Teuerung im Umfang von maximal 40 Prozent auf die Mieten überwälzen.

Zusätzlich stehen aufgrund der gestiegenen Energiepreise happige Nebenkostenabrechnungen an – die CS rechnet mit einem Plus von 40 Prozent.

Die Mieten werden steigen

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen, in Prozent



Grafik: mya; Quelle: Credit Suisse; Daten herunterladen

«Die finanzielle Belastung der unteren 20 Prozent steigt», sagt Donato Scognamiglio, Chef der Immobilienberatung Iazi. Eigentlich sollten steigende Löhne die wachsenden Mieten ausgleichen. Doch bei ebendieser Million Mieterinnen und Mieter im Niedriglohnsektor seien die Löhne in den letzten Jahren nicht so stark gestiegen, um das Mietzinswachstum auszugleichen.

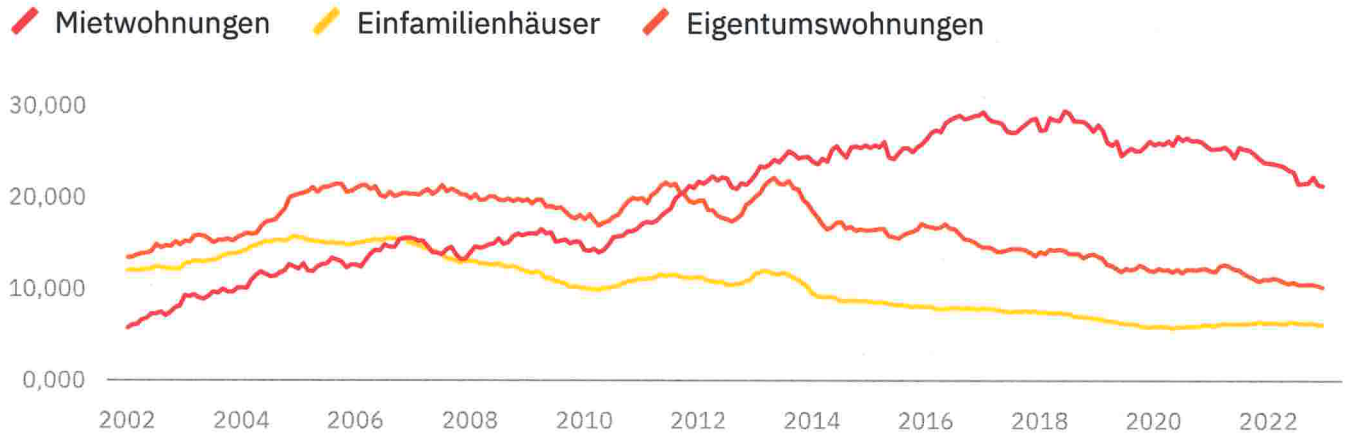
Zudem werde es nicht bei einer Anpassung des Referenzzinses im Juni bleiben, prophezeit Scognamiglio. «Weitere Mietzinserhöhungen werden folgen», denn wenn erst alle Hypotheken erneuert und zu Zinssätzen von über 1,5 Prozent abgeschlossen seien, werde auch der Referenzzins weiter steigen – und mit ihm die Mieten. So geht der Immobilienexperte in diesem und dem kommenden Jahr von Mietzinssteigerungen von bis zu 10 Prozent aus.

Sicher gebe es noch bezahlbaren Wohnraum in der Agglomeration, aber auch hier werde das Angebot weiter schrumpfen, sagt Scognamiglio. «Wir bauen zu wenig, die Nachfrage ist enorm und wird auch die letzten Regionen der Schweiz erreichen.» Genossenschaftswohnungen seien zwar um bis zu 20 Prozent günstiger als andere Wohnungen auf dem Mietmarkt, «aber so eine Wohnung müssen Sie erst einmal bekommen», sagt er.

Die Lage wird sich so schnell nicht entspannen: Laut der Credit Suisse ist die Zahl der baubewilligten Mietwohnungen innert Jahresfrist um weitere 2800 Einheiten gesunken. Nie wurden in den letzten zehn Jahren weniger Mietwohnungen bewilligt.

Baubewilligungen sind rückläufig

In Wohneinheiten, Neubau



Grafik: mya; Quelle: Credit Suisse; Daten herunterladen

Am 23. März passt die Schweizerische Nationalbank den Leitzins an. Aufgrund der im Februar auf 3,4 Prozent gestiegenen Inflation erwartet die Credit Suisse, dass die Zinserhöhung grösser ausfallen könnte als bisher vermutet. Statt von 0,5 gehen die Experten von einer Anpassung des Leitzinses um 0,75 Prozentpunkte aus, gefolgt von weiteren 0,5 Prozentpunkten im Juni. Weitere Zinserhöhungen in der zweiten Jahreshälfte seien nicht auszuschliessen.

Der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (MV) stellt in all seinen 21 Sektionen bereits seit letztem Sommer einen enormen Beratungsbedarf fest. Neben den steigenden Mieten seien die Nebenkostenabrechnungen ein Thema, sagt Generalsekretärin Linda Rosenkranz.

Wenigverdienende seien doppelt gestraft, da sie meist in älteren Gebäuden lebten, die grösstenteils mit Gas oder Öl beheizt würden und schlecht isoliert seien. Oft gibt es auch keine individuelle Nebenkostenabrechnung. Selbst wer Energie spare, profitiere davon also nicht, sagt Rosenkranz.

Die Sorge des MV ist, dass mehr Vermieter die Mieten heraufsetzen werden als eigentlich erlaubt. Nur wer in den vergangenen Jahren Mietzinssenkungen an seine Mieterschaft weitergegeben hat, darf auch erhöhen, wenn der Referenzzinssatz nach oben angepasst wird. Nur rund ein Drittel aller Mieter fordern Mietzinssenkungen auch ein und wären von Erhöhungen betroffen. Hier sei abzuwarten, wie sich die Situation im Herbst darstelle, «aber wir sind vorbereitet», sagt Rosenkranz.

Der MV fordert zudem eine Fristerstreckung bei der Nebenkostenabrechnung. Wer diese heute innert 30 Tagen nicht zahlt, dem kann die Wohnung gekündigt werden. Bisher sei der Bundesrat auf die Forderung nicht eingegangen, ebenso wenig wie auf eine Energiezulage für Haushalte mit niedrigem Einkommen.

Vermieter sitzen am längeren Hebel

Der einstige Mietermarkt sei zu einem Vermietermarkt geworden, sagt Fredy Hasenmaile, Immobilienexperte der Credit Suisse. Besonders für Wenigverdienende sei das ein Problem, denn ihr Verhandlungsspielraum sei beschränkt. «Wenn die Vermieter am längeren Hebel sitzen, dann muss der Mieter nehmen, was es hat», sagt Hasenmaile. Besonders diese Gruppe Mietende müsse verstärkt Abstriche machen und kleinere Wohnungen, höhere Lärmbelastung, längere Pendelwege sowie sehr lange Suchprozesse in Kauf nehmen.

Der Mieterverband und die Caritas fordern mehr bezahlbare Wohnungen. «Gemeinden sind nicht an bezahlbarem Wohnraum interessiert, denn dann ziehen dort Menschen mit tiefen Einkommen oder Sozialhilfebezüger ein, die den Gemeinden kaum Steuern, sondern Mehrkosten bescheren», sagt Lorenz Bertsch von der Caritas.

Mit der vierköpfigen Familie in St. Gallen steht er in regelmässigem Kontakt. «Hätte die Caritas nicht zweimal die Miete übernommen, hätte die Familie ihre Wohnung bereits verloren», sagt er. Die Familie suche zwar nach einer günstigeren Wohnung – bisher jedoch erfolglos.

Mehr News & Geschichten

Dieser Text stammt aus der aktuellen Ausgabe. Lesen Sie die komplette SonntagsZeitung hier im E-Paper. ↗

Maren Meyer ist stellvertretende Leiterin des Wirtschaftsressorts und seit 2019 Teil der Redaktion. Sie schreibt über den Immobilienmarkt, Detailhandel und Arbeitstrends. Mehr Infos

Fehler gefunden? Jetzt melden.

249 Kommentare