

Bern, 23. Februar 2015

Einladung Medienkonferenz

**Die Mieten müssen sinken!**  
**Hohe Mieten und starker Franken**

2. März 2015

11.00 Uhr

Hotel Bern, Zeughausgasse 9, Bern

Die Zinsen sind auf einem Rekordtiefststand, was Besitzerinnen und Besitzer von Immobilien freut. Leider profitieren aber die Mieterinnen und Mieter bis heute viel zu wenig vom Sinkflug der Zinsen – sind aber von den negativen Auswirkungen der tiefen Zinsen voll betroffen. Die Mieten müssen auf breiter Front sinken. Der Mieterinnen- und Mieterverband stellt Forderungen.

Marina Carobbio, Präsidentin SMV

Situation auf dem Wohnungsmarkt,  
Tiefstzinsen und die Auswirkungen der  
Frankenstärke auf die Bevölkerung

Balthasar Glättli, Vizepräsident SMV

Wer profitiert von den Tiefstzinsen? Die  
Entwicklung der Zinsen und der Mieten

Carlo Sommaruga, Vizepräsident SMV

Die Forderungen und Massnahmen des SMV

Bern, 2. März 2015

Medienmitteilung

Starker Franken – tiefe Zinsen

## **Vermieter müssen soziale Verantwortung übernehmen**

***Viel zu wenige Mieterinnen und Mieter profitieren von den Tiefstzinsen. Gleichzeitig müssen sie alle Nachteile dieser aussergewöhnlichen Zinsphase und des starken Frankens mittragen. Voraussichtlich am 2. Juni wird der Referenzzinssatz wieder um ein Viertel Prozent sinken. Spätestens dann müssen die Vermieterinnen und Vermieter ihre soziale Verantwortung übernehmen und die Mietzinse senken.***

Seit 2008 haben sich die Zinssätze auf Hypotheken fast halbiert. Bei einem Volumen von 870 Milliarden Franken Hypothekarkredite ergibt dies eine Senkung der Zinslast um 13 Milliarden Franken pro Jahr. Davon entfallen mehrere Milliarden auf Mietliegenschaften und müssten an die Mieterhaushalte weitergegeben werden. Die Mieten sind aber in den letzten Jahren weiter angestiegen. „Viele Mieterinnen und Mieter werden nicht an den Vorteilen der tiefen Zinsen beteiligt, sie müssen aber die Nachteile voll mittragen“, erklärte Marina Carobbio, Präsidentin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands. „Nur knapp 20 Prozent der Mietenden erhalten eine Mietzinssenkung, wenn der Referenzzinssatz sinkt“, bilanzierte Balthasar Glättli, Vizepräsident des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands.

Während die Budgets der Wohneigentümer durch die tiefen Zinsen spürbar entlastet wurden, sind die Wohnkosten für die Mietenden gestiegen. Verschärft wird die Situation durch den hohen Frankenkurs. Drohende Einbussen bei den Pensionskassen und gleichzeitig tiefere Löhne oder eine Verlängerung der Arbeitszeit treffen unterschiedslos alle.

Voraussichtlich am 2. Juni wird der Referenzzinssatz nochmals sinken. Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband ruft die Vermieterinnen und Vermieter auf, spätestens dann die Mietzinse zu überprüfen und nach unten anzupassen. Carlo Sommaruga, Vizepräsident des Verbands: „Auch die Vermieterorganisationen sind in der Pflicht. Sie sollen ihre Mitglieder ohne Wenn und Aber zur Senkung der Mietzinse anhalten und so ihre soziale Verantwortung übernehmen.“

Der SMV bittet weiter den Bundesrat, rasch die Umsetzung der CVP-Idee für eine Automatisierung von Mietzinssenkungen bei sinkendem Referenzzinssatz zu prüfen. Ebenfalls soll zügig die Transparenz bei der Vormiete landesweit eingeführt werden. Heute werden bei einem sehr tiefen Referenzzinssatz Verträge mit hohen Mieten abgeschlossen. Steigen die Zinsen dereinst wieder, so werden viele Mieter bei Mietzinssteigerungen in Schwierigkeiten geraten. Umso dringlicher ist es, jetzt keine überhöhten Mietzinse zu akzeptieren.

**Auskünfte:**

Marina Carobbio, Präsidentin, 079 214 61 78

Balthasar Glättli, Vizepräsident, 076 334 33 66

Carlo Sommaruga, Vizepräsident, 079 221 36 05

Michael Töngi, Generalsekretär, 079 205 97 65

*Medienkonferenz „Die Mieten müssen sinken! Hohe Mieten und starker Franken“*

**Die Tiefstzinsen müssen endlich die Mieterinnen und Mietern zu Gute kommen**

**Marina Carobbio Präsidentin SMV**

*Es gilt das gesprochene Wort*

Die Ausgaben für das Wohnen sind der grösste Posten im Haushaltsbudget (bei Einkommen von unter 5000 Franken macht er mehr als 30 Prozent der Ausgaben aus). Gemäss eine Studie von Jan Mischke vom McKinsey Global Institute in Zürich müssen die Bewohner von 500'000 Haushalten in der Schweiz bei Kleidern oder Gesundheitsausgaben sparen, damit sie für die Wohnkosten aufkommen können. Doch bei den Gesundheitskosten zu sparen ist ebenfalls nicht so einfach, wenn die Krankenkassenprämien gleichzeitig steigen. Viele Mieterinnen und Mieter werden nicht an den Vorteilen der tiefen Zinsen beteiligt, sie müssen aber die Nachteile voll mittragen. Verschärft wird die Situation für viele Haushalte durch den hohen Frankenkurs. Drohende Einbussen bei den Pensionskassen und gleichzeitig tiefere Löhne oder eine Verlängerung der Arbeitszeit träfen unterschiedslos alle, auch die Mieterinnen und Mieter. Die Budgets der Wohneigentümer wurden durch die tiefen Zinsen spürbar entlastet. Vermieter haben nach wie vor eine gute Rendite und profitieren ebenfalls von der Tiefzinsphase. Der Immobilienmarkt wird mit dem starken Franken und den tiefen Zinsen noch attraktiver und erweist sich als stabiler Anlagewert. So berichtete kürzlich die Handelszeitung, der Schweizer Immobilienmarkt setze seinen Höhenflug fort. Für den SXI Swiss Real Estate Index steht seit dem Jahreswechsel ein Plus von 10 Prozent zu Buche. Offenbar bauen Investoren darauf, dass die Einführung von Negativzinsen durch die Schweizerische Nationalbank den Boom des Sektors weiter anheizt. Wer nicht profitieren kann, das sind die Mieterinnen und Mieter, sie bezahlen die Rendite.

In den letzten Jahren sind die Mieten trotz ständig sinkendem Referenzzinssatz weiter angestiegen und führen in vielen städtischen Gebieten zu grossen Problemen. Eine Wohnung, ist ein Stück Heimat für die Menschen. Insbesondere in den Ballungszentren müssen aber viele MieterInnen wegziehen, weil sie die Mieten nicht mehr bezahlen können

Seit 2008 haben sich die Zinssätze auf Hypotheken fast halbiert. Bei einem Volumen von 870 Milliarden Franken Hypothekarkredite ergibt dies eine Senkung der Zinslast um 13 Milliarden Franken pro Jahr. Seit 2008 sind die Preise nicht mehr gestiegen, es gibt keine Teuerung mehr. Im Gegensatz dazu sind die Mietzinse aber weiter in die Höhe geklettert und liegen heute 9 Prozent höher. 2009 kostete eine durchschnittliche Wohnung etwas über 1270 Franken im Monat. Wären die Referenzzinssatzsenkungen gemäss Mietrecht

an die Mieterschaft weitergegeben worden, so sollte heute diese durchschnittliche Wohnung nur noch 1030 Franken kosten. In Tat und Wahrheit bezahlt man heute im Durchschnitt für die Miete 1320 Franken. Nur knapp 20 Prozent der Mietenden erhalten eine Mietzinssenkung, wenn der Referenzzinssatz sinkt. Das heisst : ein Grossteil der Mieterschaft profitiert nach wie vor nicht von den rekordtiefen Zinsen. Ein Grossteil der Zinsersparnisse bleibt in den Taschen der Vermieter, wie dies bereits bei den fünf vorangegangenen Senkungsrunden der Fall war.

Das Mietrecht basiert heute auf dem Kostenprinzip. Deshalb können gestiegene Zinsen auf die Mieter überwältzt werden, deshalb sollten aber auch sinkende Zinsen an die Mieter weitergegeben werden. Leider geschieht dies heute vielfach erst dann, wenn der Mieter dies auch aktiv verlangt.

Schnelles Handeln ist wichtig: Noch immer sinkt der Durchschnitt aller Hypothekarzinsen, wie es die heutige Publikation zum Referenzzinssatz zeigt.

Eine weitere Senkung des Referenzzinssatzes im nächsten Frühling ist wahrscheinlich. Voraussichtlich am 1. Juni wird der Referenzzinssatz wieder um Viertel Prozent sinken. Viel zu wenige Mieterinnen und Mieter profitieren von den Tiefstzinsen. Gleichzeitig müssen sie alle Nachteile dieser aussergewöhnlichen Zinsphase und des starken Frankens mittragen.

Die Vermieterinnen und Vermieter müssen ihre soziale Verantwortung übernehmen und die Mietzinsen senken.

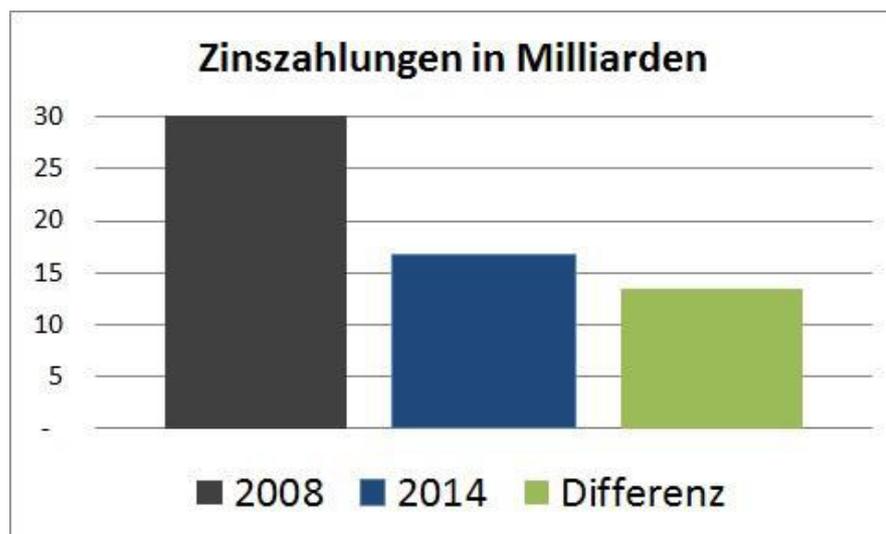
Medienkonferenz „Die Mieten müssen sinken! Hohe Mieten und starker Franken“

## Auswirkungen der tiefen Zinsen

### Balthasar Glättli, Vizepräsident Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband

Seit 2009 sind die Zinsen stark gesunken. Die Senkung des Durchschnittssatzes aller Hypotheken von 3.45 Prozent auf noch 1.92 Prozent<sup>1</sup> kommt fast einer Halbierung der Zinskosten gleich. Bei einem Hypothekenvolumen von rund 870 Milliarden Franken hat sich die Zinsbelastung pro Jahr von 30 auf knapp 17 Milliarden Franken reduziert. Heute müssen damit pro Jahr 13 Milliarden Franken weniger an Zinsen auf Hypothekarkrediten bezahlt werden.

### Zinsen 2008 und 2014 sowie die Ersparnis



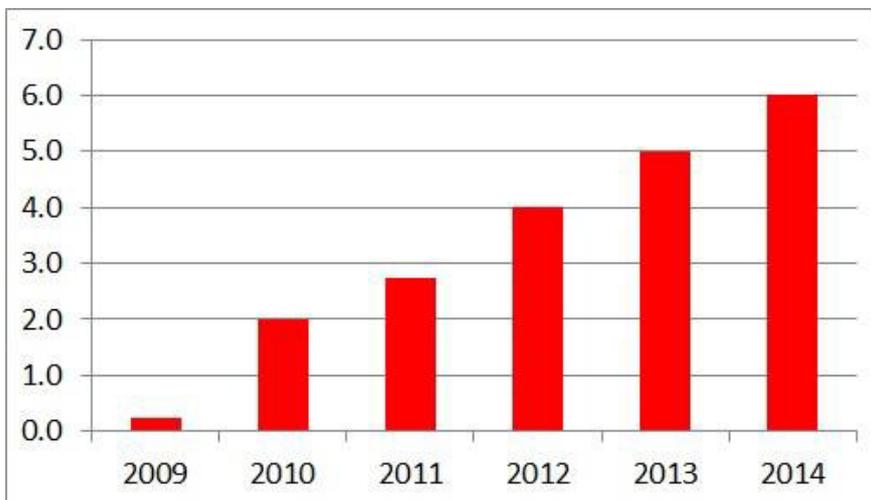
Hypotheken werden für Mietliegenschaften, aber auch für selbstbewohntes Eigentum und für gewerblich genutzte Liegenschaften aufgenommen. Rund ein Drittel aller Gebäude sind Mietliegenschaften. So sollte auch rund ein Drittel dieser gut 13 Milliarden Franken Zinsersparnisse bei den Mietenden ankommen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Stand 1. Dezember 2014

<sup>2</sup> Bundesamt für Energie: Zukünftige Entwicklung der Energiebezugsflächen, 2004 . Zwei Drittel der bebauten Fläche sind für Wohnzwecke. Die Mieterhaushalte sind zwar mit 62 Prozent eine klare Mehrheit, auf Grund der kleineren Haushaltsgrösse und ebenfalls kleinerem Flächenverbrauch kann die Wohnfläche grob zur Hälfte den Mieterhaushalten und den Eigentümerhaushalten zugeteilt werden.

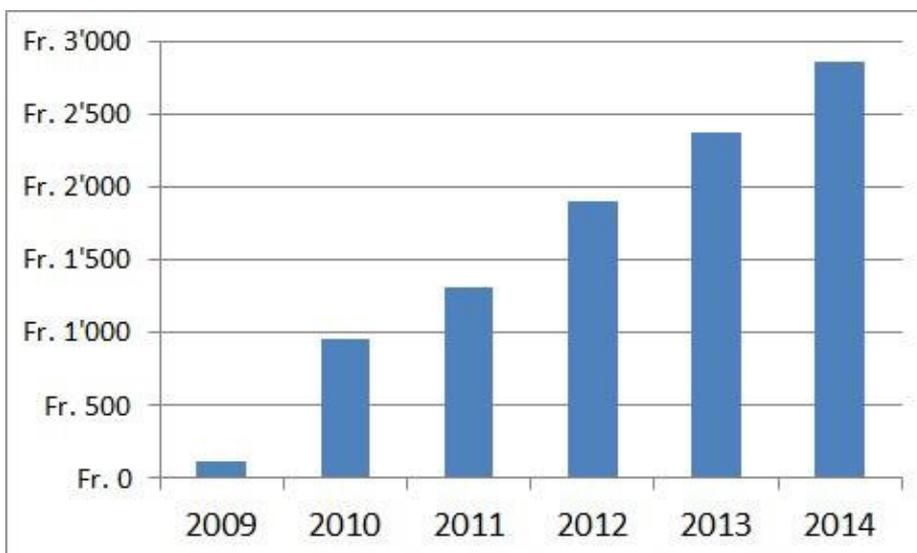
Berechnet man das theoretische Senkungspotenzial der Mietzinse nach mietrechtlichen Regeln, so fällt der Senkungsanspruch sogar noch höher aus. Die meisten Mietverträge sind an den Referenzzinssatz gekoppelt<sup>3</sup> und die Mieten müssen gesenkt werden, wenn dieser sinkt. Pro Viertel Prozent Senkung des Referenzzinssatzes sollte die Miete um knapp 3 Prozent nach unten gehen. Bei total 35 Milliarden Franken Mietzinse pro Jahr sollten die Mieten bei jeder Senkung des Referenzzinssatzes um rund 1 Milliarde Franken pro Jahr sinken. 2015 sollten die Mietzinse damit rund 6 Milliarden Franken tiefer liegen als 2008.

### Senkungspotenzial pro Jahr seit 2008



Wären die Senkungen des Referenzzinssatzes an die Miethaushalte weitergegeben worden, so hätte ein durchschnittlicher Mieterhaushalt 2014 im Vergleich zu 2009 fast 3'000 Franken weniger Miete bezahlen müssen.

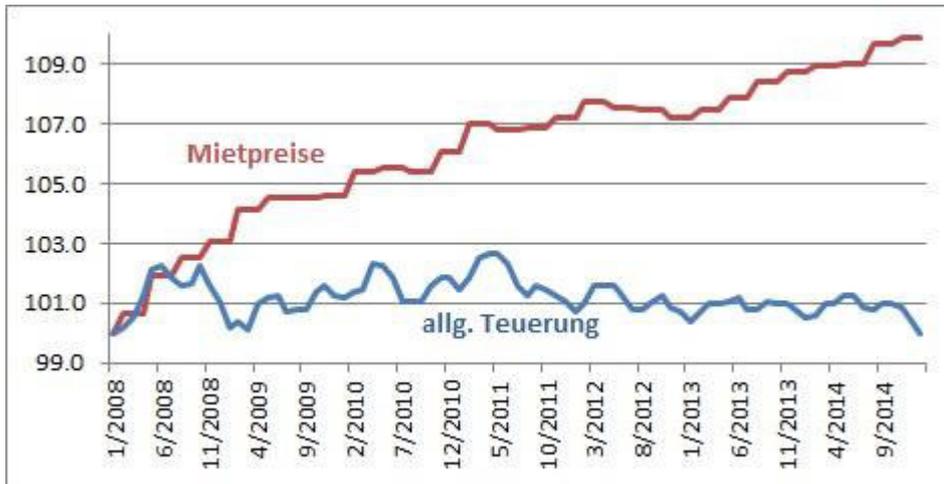
### Mietzinssenkung in einem durchschnittlichen Mieterhaushalt



<sup>3</sup> Ausgenommen sind indizierte Mietverträge. Ebenso können in subventionierten Wohnungen abweichende Regeln gelten.

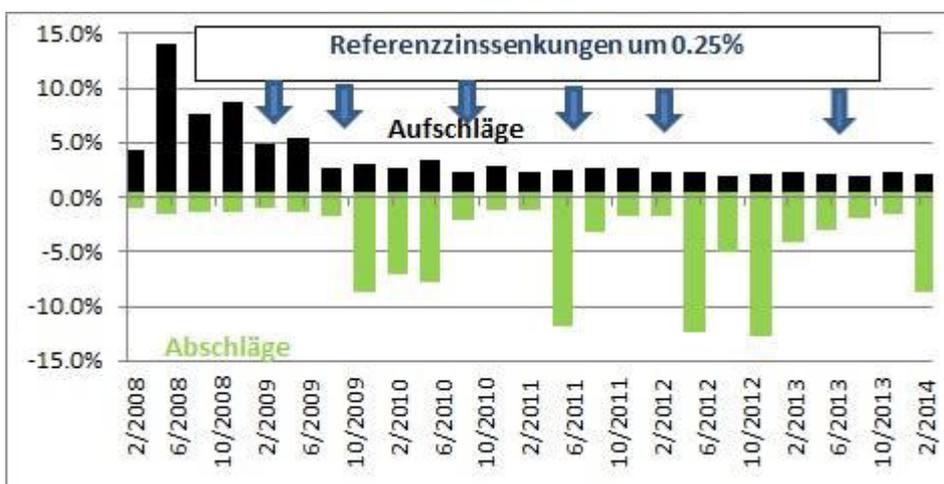
Die Entwicklung war aber genau umgekehrt. Die Mietpreise sind auch in den letzten Jahren gestiegen. Und dies nicht nur trotz gesunkenen Kapitalkosten, sondern auch bei einem stabilen Landesindex für Konsumentenpreise. Seit 2008 betrug die Teuerung bei den Mieten mehr als 9 Prozent.

### Entwicklung Teuerung und Mieten



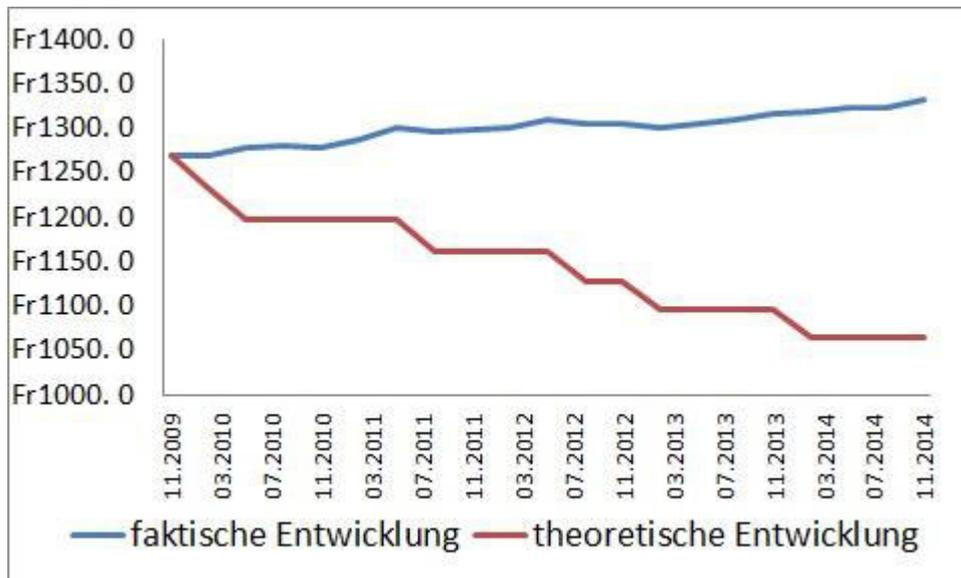
Nicht immer muss der Mietzins nach einer Senkung des Referenzzinssatzes gesenkt werden: Es gibt langjährige Mietverhältnisse, in denen der Mietzins während mehr als ein Jahrzehnt gleich blieb oder wo ohne Mietzinserhöhung saniert wurde. Dort gibt es unter Umständen kein Senkungspotenzial. Die Zahl der Mieterinnen und Mieter, welche bei einer Senkung des Referenzzinssatzes eine Mietzinssenkung erhalten, ist aber auch in Anbetracht dieser Beispiele sehr klein. Durchschnittlich profitieren nur knapp 20 Prozent der Mieterhaushalte von Mietzinssenkungen, wenn der Referenzzinssatz sinkt! Viele davon sind zudem Wohnungen der gemeinnützigen Wohnbauträger. Kommt hinzu, dass die Erhöhungen viel höher ausfallen als die Mietzinssenkungen und dieses gleich wieder auffressen.

### Erhöhungen viel höher als Senkungen



2009 kostete eine durchschnittliche Wohnung etwas über 1270 Franken im Monat. Wären die Referenzzinssatzsenkungen gemäss Mietrecht an die Mieterschaft weitergegeben worden, so sollte heute diese durchschnittliche Wohnung nur noch 1060 Franken kosten. In Tat und Wahrheit bezahlt man heute im Durchschnitt für die Miete 1330 Franken.

### Mietzinse entwickeln sich in die falsche Richtung



*Medienkonferenz „Die Mieten müssen sinken! Hohe Mieten und starker Franken“*

## **Forderungen des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands**

**Carlo Sommaruga, Vizepräsident SMV**

- Die Vermieter werden aufgefordert, nach der Senkung des Referenzzinssatzes am 2. Juni die Höhe der Miete in allen Mietverhältnissen zu überprüfen und zu senken.
- Auch die Vermieterorganisationen sind in der Pflicht, ihre soziale Verantwortung wahrzunehmen und ihre Mitglieder anzuhalten, die Mietzinse gemäss den Vorgaben des Mietrechts an den gesunkenen Referenzzinssatz anzupassen.
- Das Parlament muss rasch die Formularpflicht einführen, damit sich Mietende gegen missbräuchliche Anfangsmieten wehren können. Wer heute eine Wohnung mietet, muss in ein paar Jahren mit steigenden Mietzinsen rechnen. Umso wichtiger ist es, heute keine überhöhten Mieten zu bezahlen.
- Der Bundesrat muss rasch die CVP-Idee einer Automatisierung der Mietzinssenkungen bei sinkendem Referenzzinssatz umsetzen.
- Im Anbetracht der Wohnungsnot in den Ballungszentren muss der Bundesrat prioritär zum Schutz der dort lebenden Mietenden Massnahmen prüfen, um die Kostenmiete zu stärken.
- Das Parlament soll die heutigen Renditerregeln nicht zu Ungunsten der Mietenden ändern, weil sonst noch mehr Geld zu den Vermietern umverteilt wird.
- Der Bundesrat soll weitere Massnahmen treffen, um den Immobilienmarkt vor spekulativen Investitionen und einer Überschwemmung durch Kapital zu schützen. Dazu gehört die Verschärfung der Lex Koller bei Gewerbeimmobilien und durch ein Verbot von Anlagen an Immobilienfonds durch ausländische Personen.