

Mieter sollten sich nicht zu früh freuen

Der Referenzzinssatz dürfte sinken – das führt aber nicht automatisch zu tieferen Mieten

ANDREA MARTEL

Mieterinnen und Mieter blicken gespannt auf den kommenden Montag. Sie hoffen auf eine Nachricht, die sie finanziell entlasten könnte. Nicht wenige haben bereits das Formular des Mieterverbands heruntergeladen und sind bereit, ihren Vermieter aufzufordern, die Miete zu senken.

Der Grund: Der hypothekarische Referenzzinssatz, der die Gestaltung der Mietzinse in der Schweiz beeinflusst, wird am 3. März neu publiziert. Er dürfte wegen der Zinssenkungen der Nationalbank von 1,75 auf 1,5 Prozent sinken.

Eine Referenzzinssenkung gibt Mietern das Recht, eine Reduktion zu verlangen. Ein um 0,25 Prozentpunkte tieferer Referenzzins ergibt einen Senkungsanspruch bei der Miete von 2,91 Prozent. Bei einer Wohnungsmiete von 2500 Franken im Monat entspricht dies einer Reduktion um 73 Franken.

Die Teuerung entscheidet mit

Ganz so einfach ist es jedoch nicht. Eine Mietreduktion ist nicht garantiert, selbst wenn der Mietvertrag auf dem bisherigen Referenzzins von 1,75 Prozent oder einem noch höheren Wert aus früheren Zeiten basiert.

Ein wichtiger Faktor ist, dass Vermieter 40 Prozent der aufgelaufenen Teuerung gegenrechnen können. Bei vergangenen Senkungen des Referenzzinses (die letzte fand im März 2020 statt) war das kaum relevant, da die Inflation niedrig war. In den Jahren 2022 und 2023 hingegen lag sie vergleichsweise hoch. Laut Larissa Steiner vom Mieterverband Zürich werden deshalb trotz dem sinkenden Referenzzins viele Mieter am Ende keinen Anspruch auf eine Reduktion haben, «da die Teuerung den Senkungsanspruch kompensiert».

Ob ein Anspruch auf eine Mietzinssenkung besteht, hängt laut Mieterverband vor allem vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses oder der letzten Mietzinserhöhung ab. Mieter, die ihren Vertrag zwischen dem 1. Mai 2012 und dem 1. Dezember 2023 abgeschlossen haben, gehen möglicherweise leer aus.

Dagegen haben Mieter, deren Mietzins seit Mai 2012 unverändert blieb oder deren Verträge nach Dezember 2023 abgeschlossen wurden, laut Steiner mit hoher Wahrscheinlichkeit Anspruch auf eine Senkung. Das gilt auch für jene, deren Mietzins nach der letzten Referenzzinserhöhung vom Dezember 2023 nach oben angepasst wurde.

Sicher ist eine Reduktion aber selbst dann nicht. Eine Änderung des Referenzzinses gibt Mietern zwar das Recht, eine Mietzinssenkung zu verlangen. Laut Gesetz muss der Vermieter dem jedoch nur nachkommen, wenn er eine zu hohe Rendite erzielt oder die Miete



Ob und wann die Mieten sinken, hängt stets von mehreren Faktoren ab. KARIN HOFER/NZZ

über dem ortsüblichen Niveau liegt. Sei der Ertrag nicht zu hoch, bestehe kein Anspruch, bestätigt der Mietrechtsexperte Urs Hausmann.

Das dürfte vielen nicht klar sein. Vor allem Mieter, die nach den beiden Referenzzinserhöhungen im Jahr 2023 mehr bezahlen mussten, gehen oft fälschlicherweise davon aus, dass diese Anpassungen nun rückgängig gemacht werden müssen, wenn sie dies beantragen.

Ob eine Miete als missbräuchlich gilt, hängt je nach Alter der Liegenschaft von unterschiedlichen Kriterien ab. Fachleute unterscheiden zwischen Neubauten, älteren Renditeobjekten und sogenannten Altbauten.

■ **Neubauten (jünger als zehn Jahre):** Hier darf die Bruttorendite maximal 3,5 Prozentpunkte über dem Referenzzins liegen. Mit der bevorstehenden Sen-

kung beträgt die zulässige Rendite neu 5,0 statt bisher 5,25 Prozent.

■ **Mittlere Liegenschaften (älter als zehn Jahre, aber nach 1996 gekauft oder gebaut):** Hier gilt die Nettorendite, die maximal 2 Prozentpunkte über dem Referenzzins liegen darf. Sie sinkt nun von 3,75 auf 3,5 Prozent.

■ **Altbauten (älter als dreissig Jahre und seitdem nicht verkauft):** Bei ihnen entscheidet nicht die Rendite, sondern die sogenannte Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinsen.

Bei Neubauten ist es unwahrscheinlich, dass die Renditen das zulässige Maximum überschreiten. Es mag Ausreisser geben, aber laut Ralph Bauert vom Hauseigentümerverband Winterthur liegen die Bruttorenditen neuer Mehr-

familienhäuser (Jahresbruttomietzins im Verhältnis zu den Anlagekosten) derzeit bei rund 3,5 Prozent – also deutlich unter dem zulässigen Maximum. Auch bei vermieteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen seien die Renditen oft tiefer, weshalb Mieter sich hier keine grossen Hoffnungen auf eine Mietzinssenkung machen sollten, wie Bauert in einem Artikel schreibt.

Anders sieht es bei älteren Liegenschaften aus. Dort sind die Chancen für eine Reduktion höher, da die relevante Nettorendite stark variieren kann. Die besten Aussichten haben jedoch Mieter von Altbauten, die seit mehr als dreissig Jahren im Besitz desselben Vermieters sind. Hier liegt der Fokus nicht auf der Rendite, sondern auf der Vergleichsmiete im Quartier. Um eine Senkung abzulehnen, müsste der Vermieter nachweisen, dass die verlangte Miete nicht über dem ortsüblichen Niveau liegt. Das ist in der Praxis fast nicht möglich.

Mieterverband rät zur Vorsicht

Die Frage ist jedoch auch, ob Vermieter überhaupt bereit sind, über ihre Rendite zu diskutieren. Bei grossen Immobilienfirmen, Versicherungen oder Pensionskassen ist das meist nicht der Fall. Sie haben feste Regeln, wie sie auf Änderungen des Referenzzinses reagieren, unabhängig von Rendite und Teuerung.

Manche passen die Mieten automatisch an, egal ob der Referenzzins steigt oder fällt. Andere erhöhen sofort, wenn der Referenzzins steigt, warten bei Senkungen aber ab, ob Mieter aktiv werden. Oft profitieren nur diejenigen, die eine Reduktion ausdrücklich einfordern. Falls sich jedoch zu viele Mieter melden, gewähren manche Vermieter die Senkung schliesslich allen.

Wer in einer Wohnung lebt, die einer Versicherung oder Pensionskasse gehört, sollte nicht zögern, eine Mietreduktion zu verlangen. Man kann damit nichts falsch machen. Diese Vermieter haben klare Regeln und akzeptieren typischerweise Senkungsbegehren.

Bei privaten oder kleineren Vermietern ist die Lage weniger klar. Der Mieterverband rät hier zur Vorsicht, da derzeit die Inflation eine entscheidende Rolle spielt. Bevor man eine Senkung fordert, sollte man mit dem Mietzinsrechner des Verbands prüfen, ob tatsächlich ein Anspruch bestehe, sagt Larissa Steiner.

Der Grund für diese Zurückhaltung: Kein Vermieter wird von sich aus eine Mieterhöhung wegen der Teuerung vornehmen, wenn der Referenzzins sinkt. Doch wer eine Reduktion beantragt, könnte den Vermieter auf die teuerungsbedingt gestiegenen Kosten aufmerksam machen – und am Ende statt einer Senkung sogar eine Erhöhung erhalten.

Nun doch Zölle gegen Mexiko und Kanada

Der US-Präsident will auch höhere Tarife für Waren aus China

ANDRÉ MÜLLER, NEW YORK

Handelsdiplomatie wird in den USA zunehmend per Kurznachricht betrieben. Am Donnerstagmorgen amerikanischer Ostküstenzeit verkündete Präsident Donald Trump auf Truth Social, dass aufgeschobene Zölle gegen Mexiko und Kanada am 4. März nun doch in Kraft treten sollen.

Ursprünglich wollte er die Zölle in Höhe von 25 Prozent bereits am 4. Februar einführen, handelte mit Mexikos Präsidentin Claudia Sheinbaum und mit Kanadas Premierminister Justin Trudeau in letzter Minute aber einen einmonatigen Aufschub aus. Sheinbaum und Trudeau versprachen damals unter anderem, mehr Sicherheitskräfte an die Grenze zu schicken und den Kampf gegen den Drogenhandel zu verstärken. Es bestand danach die Hoffnung, dass die Zölle vielleicht gar nicht eingeführt würden – diese Hoffnung scheint Trump nun zu zerschlagen.

Zudem will Trump auf diesen 4. März hin die Importzölle für chinesische Güter abermals um 10 Prozent erhöhen. Am 4. Februar hat die amerikanische Regierung die Zölle gegen China ein erstes Mal um 10 Prozent angehoben. Die Währungen Kanadas, Mexikos und Chinas gaben im Handel am Donnerstag allesamt leicht nach.

Drogen und Defizite

Trump zeigt sich unzufrieden mit den Fortschritten der betreffenden Länder im Kampf gegen den internationalen Drogenhandel, insbesondere mit Fentanyl, einem starken Opioid. «Noch immer strömen Drogen aus Mexiko und Kanada auf sehr hohem und inakzeptablem Niveau in unser Land», schrieb Trump. Wenn dieser Fluss nicht gestoppt oder stark eingeschränkt werde, würden die angekündigten Zölle verwirklicht. Ob dies Trumps letztes Wort zum Thema bleiben wird, ist ungewiss; ebenso, ob es ihm nur um den Drogenhandel geht, oder ob nicht doch handelspolitische Motive hinter seinen Ankündigungen stehen. Via Kanada dürfte nur ein winziger Bruchteil des Fentanyls ins Land gelangen, ein Grossteil der importierten Drogen stammt aus Mexiko.

Trump stört sich jedoch auch am grossen Handelsbilanzdefizit der USA mit seinen Nachbarländern und mit China. Kanada hat er zudem schon mehrfach vorgeworfen, zu wenig in seine Sicherheit zu investieren, und zugleich «vorgeschlagen», es solle doch der 51. Gliedstaat der USA werden. Dann würden auch jegliche Zölle hinfällig, räsionierte Trump.

Zölle für alles und jeden

Seit seinem Amtsantritt im Januar hat der amerikanische Präsident einen unübersichtlichen Handelskrieg mit fast dem gesamten Rest der Welt angezettelt. Man kann dabei drei Arten von Zöllen unterscheiden. Trump verspricht erstens Importzölle auf bestimmte Güter: Diejenigen auf Stahl und Aluminium werden am 12. März eingeführt. Einfuhrabgaben auf Autos, Medikamente, Halbleiter und womöglich bald auch Kupfer könnten folgen.

Hinzu kommen zweitens sogenannte «reziproke Zölle» gegen alle Handelspartner, die Importe mit höheren Zöllen belegen, als es die USA selbst tun, oder die amerikanischen Exporte auf andere Weise «unfair» einschränken. In seiner jüngsten Kurznachricht am Donnerstag bekräftigte Trump, dass diese Abgaben am 2. April vorgestellt würden. Das entsprechende Dekret, das Trump vor zwei Wochen unterzeichnet hatte, gibt den amerikanischen Behörden einen weiten Spielraum, was alles als «unfaire» Praxis zu gelten hat: Es könnten Industriesubventionen sein, die künstliche Schwächung der eigenen Währung oder die Mehrwertsteuer, wie sie alle EU-Staaten oder die Schweiz erheben.

Drittens sollen länderspezifische Zölle die wichtigsten Handelspartner treffen: Nebst Mexiko, Kanada und China betrifft das insbesondere die EU.

Die EU droht Trump mit Gegenzöllen

Die Kommission gibt sich kämpferisch – zugleich erinnert sie die US-Regierung an den Nutzen des transatlantischen Handels

ANTONIO FUMAGALLI, BRÜSSEL

Das Verhältnis zwischen den USA und der Europäischen Union war von dem Tag an, an dem Donald Trump wieder ins Weisse Haus einzog, angespannt. Ingeheim erhoffte sich die EU-Zentrale aber, dass dann alles nicht so schlimm kommen möge. Doch die Tiefstschläge folgen sich seither – sowohl in sicherheits- wie handelspolitischen Belangen – in atemberaubendem Tempo.

Am Mittwoch gab es davon gleich zwei: Die EU-Chefdiplomatin Kaja Kallas war nach Washington gereist – unter anderem, um sich mit dem amerikanischen Aussenminister Marco Rubio auszutauschen. Doch als sie dort angekommen war, liess er sie abblitzen. Offiziell heisst es, dass «Terminprobleme» ausschlaggebend gewesen seien.

Bedeutsamer war, was Trump kurz darauf ankündigte: Man habe die Entscheidung getroffen, allgemeine Importzölle auf Güter aus der EU einzuführen. «Es werden 25 Prozent sein», sagte er gegenüber Reportern – und fügte an, dass die EU überhaupt nur gegründet worden sei, um die USA abzuzocken. «Das ist ihr Zweck», so Trump.

Noch keine Einzelheiten bekannt

Obwohl in Brüssel zu diesem Zeitpunkt schon die Nacht hereingebrochen war, wollte die EU den neusten Furor aus Washington nicht unkommentiert lassen. Ein Sprecher sagt auf Anfrage, dass man «entschlossen und unverzüglich» gegen ungerechtfertigte Handelshindernisse vorgehen werde. Man werde die europäischen Konsumenten und Unter-

nehmen energisch schützen, diese erwarteten «nicht weniger als das».

Die Reaktion entspricht der Linie, welche die Kommission bisher stets bei Trumps Zoll-Drohungen vertrat. Welche Güter sie mit Zöllen belegen würde und in welchem Umfang, lässt sie sich nicht entlocken. Beim Handelsstreit mit der ersten Trump-Administration verteuerte sie den Import von ausgewählten amerikanischen Produkten wie Harley-Davidson-Motorrädern oder Whiskey künstlich.

«Ein Segen für die USA»

Neu ist hingegen, dass die EU-Kommission nicht davon zurückschreckt, auch rhetorisch zurückzuschlagen – wenn auch weiterhin nicht in der brachialen Manier Trumps. Explizit äussert sich der Sprecher zu dessen evidenzfreier Behauptung,

dass der Kampf gegen die USA gewissermassen die Raison d'être der EU sei. Die Erschaffung der Union sei «ein Segen für die Vereinigten Staaten» gewesen, heisst es. Der Binnenmarkt habe die Vorschriften und Normen harmonisiert und damit auch die Kosten für amerikanische Exporteure gesenkt. Beweis dafür sei, dass amerikanische Investitionen in Europa äusserst rentabel seien, so die Kommission.

In der Hoffnung, dass der US-Präsident sich nochmals besinnt, erinnert die Kommission daran, dass sich der transatlantische Waren- und Dienstleistungsverkehr jährlich auf über 1,5 Billionen Dollar beläuft – es ist die weltweit wichtigste Handelsbeziehung. Darum solle man doch besser zusammenarbeiten, statt gegeneinander anzutreten, so die Kommission. «Wir sind zu einer Partnerschaft bereit – wenn man sich an die Regeln hält.»