

# «Mieter müssen für ihre Rechte kämpfen»

Von 2 auf rekordtiefe 1,75 Prozent hat der Bund auf den 1. Juni den Referenzzinssatz für die Mietkosten gesenkt. **Markus Tschudi**, Präsident des Deutschfreiburger Mieterverbandes, erklärt im FN-Interview, wie Mieter vorgehen müssen, damit sie von dieser Senkung profitieren.

MIREILLE ROTZETTER

«Gute Nachricht für Mieter» und «Wohnen wird billiger» – so lauteten letzte Woche die Schlagzeilen zur Senkung des für die Mieten massgebenden Referenzzinssatzes. Die FN haben Markus Tschudi, Präsident des Deutschfreiburger Mieterverbandes, gefragt, ob die Überschriften stimmen.

## Markus Tschudi, werden die Mietzinsen nun sinken?

Die Vermieter geben die Senkung des Referenzzinssatzes nicht automatisch weiter. Wenn die Mieter etwas bekommen wollen, müssen sie für ihre Rechte kämpfen.

## Wie gehen sie dabei vor?

Es gibt dazu klare Vorgaben. Die Mieter fordern vom Vermieter in einem eingeschriebenen Brief, dass ihr Mietzins aufgrund des neuen Referenzzinssatzes angepasst wird.

## Wie reagieren die Vermieter und Verwaltungen gemäss Ihren Erfahrungen darauf?

Eigentlich müssten sie innerhalb von 30 Tagen schriftlich antworten. Unsere Erfahrungen zeigen jedoch, dass viele Vermieter nicht auf die Anfrage antworten. Wenn das geschieht oder die Antwort der Verwaltung nicht der Forderung des Mieters entspricht, kann er die Schlichtungsstelle anrufen.

## Was tut diese?

Die Schlichtungsstelle holt eine Stellungnahme des Vermieters ein. Meist kommt es dann zu einer Schlichtungsverhandlung, bei der die Parteien eine Einigung suchen. Denn es ist meist im Interesse beider Parteien, dass es eine Einigung gibt. Ansonsten landet der Fall womöglich vor Gericht, und in der Regel ist niemand an langen Verfahren interessiert.

## Was kostet ein solches Verfahren dem Mieter?

Das Schlichtungsverfahren und das Verfahren am Mietgericht ist für beide Parteien kostenlos.

## Weshalb haben dennoch viele Mieter Hemmungen, eine



Wenn der Referenzzinssatz sinkt oder steigt, wirkt sich das nicht automatisch auf die Mietpreise aus.

Bild Aldo Ellena/a

## Senkung des Mietzinses zu beantragen?

Ein Grund ist, dass sie den Aufwand scheuen. Ein anderer ist, dass sie schlecht informiert sind und nicht wissen, dass sie das Recht auf eine Senkung haben. Und ein dritter Grund ist, dass sie Angst haben. Sie befürchten beispielsweise, dass der Vermieter ihnen die Wohnung kündigen oder den Mietzins anheben könnte. Diese Furcht ist jedoch unbegründet.

## Weshalb?

Wenn ein Mieter die Anpassung seiner Miete an den Referenzzinssatz verlangt, genießt er Kündigungsschutz. Der Vermieter darf ihm deshalb nicht kündigen, und er darf ihn auch nicht einschüchtern. Ich habe noch nie erlebt, dass ein Mieter nach einem Begehren für eine Mietzinssenkung einen höheren Mietzins zahlen musste. Er riskiert also nichts.

## Vielleicht aber Unstimmigkeiten mit dem Vermieter?

Das kann es unter Umständen

geben, wenn Vermieter und Mieter sich persönlich kennen oder wenn der Vermieter sogar im selben Gebäude oder Quartier wohnt. Küm-

mern sich professionelle Verwaltungen um die Wohnungen, gibt es meist keinen persönlichen Kontakt zwischen Vermieter und Mieter.

## Aus welchen Gründen kann ein Vermieter die Mietzinssenkung ablehnen?

Der Mietzins richtet sich nicht alleine nach dem Referenzzinssatz. In die Berechnung fliessen auch die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung; etwa wenn der Vermieter mehr für den Abwart bezahlt oder höhere Abgaben hat. Wenn also der Referenzzinssatz sinkt, die anderen beiden Komponenten aber steigen, kann der Vermieter diese verrechnen.

renzzinssatz. In die Berechnung fliessen auch die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung; etwa wenn der Vermieter mehr für den Abwart bezahlt oder höhere Abgaben hat. Wenn also der Referenzzinssatz sinkt, die anderen beiden Komponenten aber steigen, kann der Vermieter diese verrechnen.

## Häufig zu hören ist auch das Argument der «quartierüblichen Preise». Dass also der Mietzins nicht gesenkt wird, weil er den Preisen im Quartier entspricht.

Das ist ein fadenscheiniges Argument. Dafür müsste der Vermieter zum Beispiel im Quartier mehrere Wohnungen mit den gleichen Kriterien, aber anderer Besitzer finden.

## Trotz mehrmaliger Senkungen des Referenzzinssatzes sind die Mietzinse in den letzten Jahren angestiegen. Weshalb?

Der Wohnungsmangel spielt eine Rolle. Bei jedem Mieterwechsel versuchen die Vermieter zudem den Mietzins zu erhöhen, etwa wenn sie die Wände gestrichen haben.

## Welche Erfolgchancen haben Mieter nun, die eine Senkung beantragen?

In vielen Fällen gelingt es. Es schaut meist etwas heraus, auch wenn es nur zehn Franken pro Monat sind, die ein Mieter weniger bezahlt. Oft ist es aber auch mehr. Denn der Referenzzinssatz ist in den letzten Jahren stetig gesunken, und die meisten Mieter haben nie eine Senkung verlangt.

## Verwaltungen: «Der Referenzzinssatz ist nicht alleine ausschlaggebend»

Bei der Immobilienverwaltung Gerama AG gingen seit letzter Woche zwischen 30 und 40 Briefe von Mietern ein, die eine Mietzinsreduktion aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes verlangen. «Es kommt auf die Mietvertragskonditionen an, ob eine Senkung möglich ist», sagt Co-Direktorin Marianne Isler auf Anfrage. «Der Referenzzinssatz ist nicht alleine ausschlaggebend, mehrere Faktoren spielen eine Rolle.» Auch die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung würden in die Berechnung einfließen. Sei eine Senkung gegeben, unterbreite die Ge-

ramma diese zuerst dem Eigentümer zur Genehmigung. Dieser habe die Möglichkeit, die Senkung abzuwehren, zum Beispiel mit Verweis auf die quartierüblichen Mietzinse. Marlène Dolder von der Gestina AG sagt, dass vielen Mietern die Reduktion gewährt werde. «Viele müssen wir auch vertrösten, da der Mietvertrag beispielsweise erst im März endet.» Denn eine Reduktion kann erst auf den nächsten Kündigungstermin hin erfolgen. Bertrand Raemy, Direktor der Regie de Fribourg fügt an, dass der Antrag für eine Mietzinssenkung meist vier Monate vor Kündigungsfrist erfolgen

muss. «Da ein häufiger Kündigungstermin der 30. September ist, hätte der Antrag auf den 31. Mai erfolgen müssen. Bis zur nächsten Frist steigt der Referenzzinssatz vielleicht wieder.» Stehe einem Mieter die Reduktion zu, gewähre sie die Regie de Fribourg natürlich, so Raemy. Das sagt auch Pierre-André Poffet von Bulliard Immobilien. Es sei jedoch schwierig, eine Senkung zu gewähren, wenn die Miete im Vergleich bereits tief sei oder wenn der Besitzer Investitionen getätigt habe, etwa für Fenster oder Isolation. Der tiefere Referenzzinssatz könne solche Ausgaben kompensieren. *mir*



Markus Tschudi.

Bild zvg

Inserat

## Fribourger HÖRMESSE

**Sonderthema Tinnitus**  
Experten stehen Ihnen Rede & Antwort

Eine völlig neue Plattform zu den wichtigen Fragen rund um das Thema Gehör und Hören.

**EINTRITT FREI**

DO, 11. Juni 2015  
10:00 – 18:00 Uhr

Forum Fribourg, Expo Centre  
Route du Lac 12, 1763 Granges-Paccot

www.hoermesse.ch  
info@hoermesse.ch  
Info-Telefon: 00800 8001 8001

10:30 Uhr	„Erfolgreiche Tinnitus Therapie mit Hilfe des iPhone“ GN Resound
11:15 Uhr	„Die 3-Phasen-Hörgeräteanpassung“ Falko Lehmann, Neuroth Hörcenter
11:45 Uhr	„Vorstellung IGGH: Verständigungstraining und Tinnitusgruppe“ Jürg Zimmermann, Corinne Oppliger & Brigitte Schökle, IGGH
12:45 Uhr	„Wissenschaftlich basierte Tinnitus Lösungen versus Hokuspokus“ Phonak
13:30 Uhr	„Vorstellung pro audito Freiburg“ Leander Heldner, Pro Audito Freiburg
14:15 Uhr	„Les bases médicales de l'acouphène“ Dr. med Raphaël Maire, CHUV Lausanne
15:00 Uhr	„Prise en charge médico-psychologique de l'acouphène“ Dr. med Laurent Frikart & Anne Dunand, Psychologue : Consultations acouphènes du CHU
15:45 Uhr	„Forum écoute: Son engagement & ses prestations“ Anne Grassi, Forum écoute
16:45 Uhr	„People First – Gutes Verstehen ist Kopfsache“ Naïomi Jacklin, Oticon

Änderungen vorbehalten.

IGGH IGGH Interessengemeinschaft Gehörlose und Hörbehinderte | oticon | ReSound | PHONAK life is on | forum écoute pro audito schweiz | NEUROTH Besser hören · Besser leben