

## Medienmitteilung

# MV Zürich gegen drohende Mieterhöhungen im Herbst

**Zum Glück ist der Hypozins nicht gestiegen. Trotzdem erhöht die Schaeppi Grundstücke KG auf den Herbst die Mieten. Andere Verwaltungen werden vermutlich folgen. Begründet werden die Erhöhungen vor allem mit der Steigerung der Betriebskosten, für die viele Zürcher Verwaltungen Jahr um Jahr pauschal 1% auf die Mieten schlagen. Der MV fordert Mieterinnen und Mieter auf, die Erhöhungen innert 30 Tagen anzufechten. Und verlangt mit einer von 6'000 Personen unterzeichneten Petition, dass der Regierungsrat sich in Bern für eine massive Reduktion der weder in Gesetz noch Verordnung vorgesehenen Kostensteigerungspauschale einsetzt.**

### Meist 1% pro Jahr

Die Verordnung über Miete und Pacht (VMWG) erlaubt dem Vermieter zwei pauschalierte Mietzinsanpassungen: Erhöhungen wegen gestiegener Hypothekarzinsen und - zusätzlich - die Ueberwälzung von 40% der Index-Teuerung. Praktisch alle Vermieter machen aber zudem als Ausgleich für die Teuerung bei den Betriebskosten (Gebühren, Unterhalt, Reparaturen etc.) eine „Pauschale für allgemeine Kostensteigerungen“ geltend. Im Kanton Zürich beträgt sie bei vielen Verwaltungen 1% pro Jahr. Diesen Satz praktiziert auch der Zürcher Hauseigentümergebund als Verwaltung und empfiehlt ihn in seinen Publikationen den Mitgliedern.

### 150 – 157% „Teuerungsausgleich“ für Vermieter!

Angesichts der seit Jahren anhaltend niedrigen Teuerung sind die Kostensteigerungs-Pauschalen der Verwaltungen krass überhöht. Wenn ein Vermieter neben dem 40%-Teuerungsausgleich gemäss Verordnung zusätzlich eine Kostensteigerungs-Pauschale von 1% auf die Mieten schlägt, resultiert insgesamt folgende Ueberwälzung:

- für den Zeitraum 1993 - 2005                      150% der Index-Teuerung
- für den Zeitraum 2000 - 2005                      157% der Index-Teuerung

Mit der kumulierten Ueberwälzung von 40% der Teuerung und der 1%-Pauschale erhält der Vermieter also das Anderthalbfache der Teuerung ausgeglichen. Im Februar 2004 hat sich das Schweizervolk mit Zweidrittelsmehr gegen ständig steigende Mieten ausgesprochen und eine 100%-Indexierung der Mieten abgelehnt. De facto aber praktizieren die meisten Vermieter eine viel weitergehende Indexierung!

### Keinerlei Erhöhung gerechtfertigt

Die jetzt bei Schaeppi angekündigten Erhöhungen betragen in der Regel 2.6%. Das mag vielen gering erscheinen. Aber wenn demnächst der Hypozins trotzdem steigt, müssen sie mit weiteren 3-4% Erhöhung rechnen.

MV-Nachberechnungen am Beispiel der aktuellen Schaeppi-Erhöhungen zeigen, dass Erhöhungen ausser bei Mietverhältnissen, die ab 2003 abgeschlossen wurden, nicht gerechtfertigt sind:

- Wer die letzte Mieterhöhung im Jahr 2000 erhalten hat, hat statt der angekündigten 2.6% Erhöhung je nach Berechnungsweise eine Mietreduktion um 0.7% bis 1.6% zugut, je nachdem ob auf eine Kostenpauschale verzichtet oder mit einem reduzierten Ansatz gemäss MV-Petition gerechnet wird;
- wer im Jahr 2001 zum letzten Mal eine Mieterhöhung erhalten hat – das sind bei Schaeppi alle Mieter/-innen der ZKB-Pensionskasse - , hat statt 2.6% Erhöhung 0,5% bis 1.1% Mietreduktion zugut;
- nur bei MieterInnen, die ab 2003 eingezogen sind, resultiert eine leichte, allerdings viel geringere Erhöhung als die angezeigte.

### **Jetzt handeln – sonst ist es zu spät!**

Der MV Zürich ruft Mieterinnen und Mieter auf, allfällige Erhöhungen mit der Begründung Kostensteigerung innert 30 Tagen ab Erhalt bei der Schlichtungsbehörde anzufechten. Wer die überhöhten, unrechtmässigen Gegenverrechnungen für Betriebskostensteigerungen der letzten Jahre infragegestellt und korrigieren will, muss jetzt aktiv werden. Einmal akzeptiert, gilt die jetzige Erhöhung als neue rechtsverbindliche Berechnungsbasis. Später besteht keine Möglichkeit zur Korrektur mehr - auch nicht bei einer kommenden Hypothekarzinserrhöhung.

### **6'000 Unterschriften für Petition des MV Zürich**

Wird ein Mietaufschlag vor Schlichtung angefochten, wird die Pauschale meist reduziert. Einzelfallentscheide nützen allerdings wenig, solange sich die Alltagspraxis der Verwaltungen nicht ändert. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Die gut 400'000 Miethaushalte im Kanton Zürich zahlen pro Jahr rund 6 Milliarden Franken Miete. 1 Prozent Aufschlag bedeutet also 60 Millionen, die zusätzlich in die Taschen der Vermieter wandern.

Mit seiner heute mit 6'000 Unterschriften eingereichten Petition verlangt der MV Zürich vom Regierungsrat, dass er sich in Bern für eine Reduktion der Kostenpauschale stark macht. Ohne konkreten Kostennachweis sollen Vermieter zum Ausgleich der Betriebskosten höchstens 20% der Indexsteuerung überwälzen dürfen; wenn alle Betriebskosten separat verrechnet werden, bloss noch 10%. Dieser Ansatz entspricht der Praxis der Schlichtungsbehörden in St. Gallen. Neben der Anpassung an den Hypothekarzins würde damit eine Indexierung der Mieten um insgesamt höchstens 50 – 60% erlaubt.

Zürich, 17. Mai 2005

*Mieterinnen- und Mieterverband Zürich*



Niklaus Scherr, Geschäftsleiter (01 241 91 54)

**Alle Informationen auch unter:**

**[www.mieterverband.ch/zuerich/medien](http://www.mieterverband.ch/zuerich/medien)**

## **Medienkonferenz vom 17. Mai 2005**

# **150% -157% „Teuerungsausgleich“ für Vermieter?**

Die gute Nachricht: die Kantonalbanken haben den Hypothekarzins nicht erhöht. Die schlechte Nachricht: Einzelne Verwaltungen – zuvorderst die Schaeppi Grundstücke KG – erhöhen auf den 1. Oktober 2005 trotzdem die Mieten. Die Erhöhungen betragen in der Regel 2.5% bis 2.6%, begründet werden sie mit dem gesetzlich vorgesehenen Ausgleich von 40% der Teuerung gemäss Index und der Steigerung der Betriebs- und Unterhaltskosten.

### **1%-Pauschale – historisch überholt**

Für den Ausgleich der Teuerung bei den Betriebskosten (Gebühren, Unterhalt, Reparaturen etc.) schlagen die meisten Zürcher Verwaltungen – darunter die Schaeppi - eine Pauschale von 1% pro Jahr auf die Mieten. Diesen Satz wendet auch der Zürcher Hauseigentümergebund als Verwaltung an und empfiehlt ihn in seinen Publikationen den HEV-Mitgliedern. Eine Minderheit begnügt sich mit 0.5%. Ob 0.5% oder 1% pro Jahr: die praktizierten Ansätze sind angesichts der seit Jahren anhaltend niedrigen Teuerung krass überhöht.

Die Modellkalkulation der Mietrechtsverordnung geht davon aus, dass 70% des Aufwands auf Kapital- und 30% auf Betriebskosten entfallen, bei den Kapitalkosten wiederum 60% auf die Verzinsung der Hypothek und 40% auf die Verzinsung des Eigenkapitals. Damit ergibt sich folgender Kostensplit:

- 28% für die Verzinsung des Eigenkapitals;
- 42% für die Verzinsung der Hypothek;
- 30% für die Betriebskosten.

Beim Teuerungsausgleich auf dem Eigenkapital gesteht Art. 16 der Verordnung dem Vermieter bereits einen kleinen Inflationsbonus zu: der Anteil des Eigenkapitals macht nur 28% der Gesamtkosten aus, er darf aber 40% der Teuerung überwälzen. Die Betriebskosten betragen 30% der Gesamtkosten. Wenn ein Vermieter unter diesem Titel 1% aufschlägt, deckt dies rechnerisch eine Jahresteuern von 3.3% ab. Für den Zeitraum zwischen 1972, als der dringliche Bundesbeschluss zum Mietrecht inkrafttrat, und 1993 betrug die durchschnittliche Jahresteuern 3.76%; damit war eine 1%-Pauschale zumindest kalkulatorisch ausgewiesen. Seither liegt die Teuerung konstant massiv tiefer. Von März 1993 bis März 2005 betrug sie im Jahresdurchschnitt bloss noch 0.86%.

### **Krass überhöhte Ansätze**

Berechnungen des MV für den Zeitraum von 1993 – 2005 zeigen ein krasses Ergebnis. Wenn ein Vermieter neben dem 40%-Teuerungsausgleich gemäss Verordnung zusätzlich eine Kostensteigerungs-Pauschale von 1% auf die Mieten schlägt, resultiert insgesamt folgende Ueberwälzung:

- für den Zeitraum 1993 - 2005                    150% der Index-Teuerung
- für den Zeitraum 2000 - 2005                    157% der Index-Teuerung

Mit der kumulierten Ueberwälzung von 40% der Teuerung und der 1%-Pauschale erhält der Vermieter also das Anderthalbfache der Teuerung ausgeglichen. Selbst bei einer Pauschale von 0.5% pro Jahr resultiert immer noch eine Indexierung von 95% (1993 – 2005) resp. 98% (2000 – 2005). Im Februar 2004 hat sich das Schweizervolk mit Zweidrittelsmehr gegen ständig steigende Mieten ausgesprochen und eine 100%-Indexierung der Mieten abgelehnt. De facto aber praktizieren die meisten Vermieter eine viel weitergehende Indexierung!

### **Geringe Teuerung bei Betriebskosten**

Dazu kommt, dass die effektive Betriebskosten-Teuerung eher tiefer liegt als der Konsumentenpreisindex ausweist. Die Teuerung bei den Baukosten gemäss Index der Wohnbaukosten machte für 1993 – 2004 mit 6.03% nur gerade zwei Drittel der Teuerung gemäss Konsumentenpreisindex (9.35%) aus. Und bei den Gebühren und öffentlichen Abgaben zeigt die repräsentative Kostenstatistik des Genossenschafts-Dachverbands SVW, die auf 35'000 Genossenschaftswohnungen beruht, von 1994 bis 2003 sogar einen Rückgang von Fr. 1'016.- auf Fr. 949.- pro Wohnung.

### **Separate Nebenkostenabrechnung: Mieter zahlen doppelt!**

Besonders stossend wirkt sich die überhöhte Kostenpauschale aus, wenn sämtliche Betriebskosten separat als Nebenkosten verrechnet werden. Dort wird der Mieterschaft die Teuerung quasi doppelt verrechnet, einmal über die Pauschale und einmal direkt über die Nebenkostenabrechnung.

### **6'000 Unterschriften für MV-Petition**

Bisher wirkte sich die übersetzte Kostensteigerungs-Pauschale bei Mietreduktionen aufgrund sinkender Hypothekarzinsen bloss bremsend aus. Sie wurde von den MieterInnen und dem MV hingenommen, weil unterm Strich immer noch eine Reduktion verblieb. Ganz anders präsentiert sich die Situation jetzt, wenn die Vermieter wieder Erhöhungen vornehmen. Dann entfaltet die Pauschale eine zusätzlich preistreibende Wirkung.

Wenn MieterInnen einen Mietaufschlag vor Schlichtung oder Mietgericht anfechten, wird die Pauschale meist reduziert. Solche Einzelfallentscheide nützen allerdings wenig, wenn sich die Alltagspraxis der Verwaltungen nicht ändert. Hier besteht dringender Handlungsbedarf. Die gut 400'000 Miethaushalte im Kanton Zürich zahlen pro Jahr rund 6 Milliarden Franken Miete. 1 Prozent Aufschlag bedeutet also 60 Millionen, die zusätzlich in die Taschen der Vermieter wandern.

Um aufwändige Streitigkeiten zu vermeiden, macht es durchaus Sinn, in der Praxis eine Pauschale zuzulassen. Dem widersetzt sich auch der MV Zürich nicht. Die Pauschale darf aber höchstens die Normsteuerung abdecken; darüber hinausgehende Anpassungen müssen weiterhin im Einzelfall belegt werden.

Mit seiner heute mit 6'000 Unterschriften eingereichten Petition verlangt der MV Zürich vom Regierungsrat, dass er sich in Bern für eine Regelung der Kostenpauschale stark macht. Ohne konkreten Kostennachweis sollen Vermieter künftig zum Ausgleich der Betriebskosten bloss noch höchstens 20% der Indexteuerung überwälzen dürfen; wenn die Betriebskosten separat als Nebenkosten verrechnet werden, bloss noch 10%. Dieser Ansatz entspricht der Regelung, wie sie die Schlichtungsbehörden in St. Gallen praktizieren. Mit dem Vorschlag des MV Zürich würde – neben der Anpassung an den Hypothekarzins - eine Indexierung der Mieten um insgesamt höchstens 50 – 60% erlaubt.

Zürich. 17. Mai 2005

Niklaus Scherr,  
Geschäftsleiter Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Tellstrasse 31  
Postfach 1949  
8026 Zürich

Tel. 01 241 91 54  
Fax. 01 242 29 93  
PC 80-458-9

**Medienkonferenz vom 17. Mai 2005**

## **Jetzt anfechten – sonst ist es zu spät!**

Wie aufgezeigt, ist die allseits praktizierte Kostensteigerungspauschale rechnerisch krass überhöht. Sie hat aber noch einen weiteren gravierenden Mangel: es fehlt ihr die rechtliche Basis. Die Verordnung über Miete und Pacht (VMWG) erlaubt dem Vermieter nur zwei pauschalierte Mietzinsanpassungen: Erhöhungen wegen gestiegener Hypothekarzinsen (Art. 13) und zusätzlich - als Inflationsschutz für das investierte Eigenkapital – die Überwälzung von 40% der Teuerung gemäss Konsumentenpreisindex (Art. 16). Die Kostensteigerungs-Pauschale ist weder im Gesetz noch in der Verordnung vorgesehen. Art. 269a Obligationenrecht erklärt Erhöhungen unter anderem als zulässig, „wenn sie durch Kostensteigerungen begründet sind“. Eine pauschalierte Regelung bezüglich Kostensteigerungen enthält die Verordnung jedoch nur zur Anpassung an veränderte Hypothekarzinsse. Damit steht fest, dass Kostensteigerungen bei den Betriebskosten vom Vermieter mit konkreten Zahlen belegt werden müssen. Gemäss Bundesgericht müssen dafür Durchschnittszahlen der letzten drei Jahre vorgelegt werden. Eine Pauschale, die dem Vermieter generell Erhöhungen ohne konkreten Kostennachweis ermöglicht, verstösst gegen die Begründungspflicht. Darin sind sich Lehre wie Rechtsprechung im Grundsatz einig.

### **Heute 2.5% -morgen weitere 3-4% Erhöhung**

Die bereits von der Schaeppi angekündigten und möglicherweise bei anderen Verwaltungen zu erwartenden Erhöhungen betragen in der Regel 2.5% - 2.6%, wobei allein 2% auf die Kostensteigerungspauschale entfallen. Das mag manchen gering erscheinen. Sie sollten allerdings nicht vergessen: wenn demnächst der Hypozins trotzdem steigt, müssen sie mit weiteren 3 - 4% Erhöhung rechnen!

### **Letzte Gelegenheit zur Korrektur**

Etwas weiteres kommt dazu. Gemäss geltender Rechtsprechung kann die Mieterschaft bei einer Erhöhung eine Nachkalkulation bis zurück zur letzten rechtsverbindlichen Mietzinsfestsetzung (letzte Mieterhöhung, gerichtlicher Vergleich oder Vertragsabschluss) vornehmen. In der Zwischenzeit gewährte Mietzinsreduktionen fallen dabei nicht in Betracht. Die überhöhten, unrechtmässigen Gegenverrechnungen für Betriebskostensteigerungen bei den Mietzinssenkungen der letzten Jahre können damit rückwirkend infragegestellt und korrigiert werden. Allerdings nur jetzt, bei der ersten Erhöhung, die auf verschiedene Senkungsrunden folgt. Einmal akzeptiert, gilt die jetzige Erhöhung als neue rechtsverbindliche Berechnungsbasis. Die jetzige

Erhöhung – so geringfügig sie sein mag – ist also die letzte Gelegenheit für eine Korrektur. Später besteht dafür keine Möglichkeit mehr - auch nicht bei einer kommenden Hypothekarzinsserhöhung. Darum ruft der MV die Mieterinnen und Mieter auf, sich jetzt mit Anfechtungen zu wehren – sonst ist es zu spät!

### **In der Regel keine Erhöhung gerechtfertigt**

Der MV hat – am Beispiel der aktuellen Schaeppi-Erhöhungen - nachgerechnet. Ob ganz auf eine Kostensteigerungspauschale verzichtet oder mit einem reduzierten Ansatz von 20% der Indexteuerung (wie es die MV-Petition vorschlägt) gerechnet wird: Erhöhungen sind ausser bei Mietverhältnissen, die ab 2003 abgeschlossen wurden, nicht gerechtfertigt:

- Wer die letzte Mieterhöhung im Jahr 2000 erhalten hat, hat statt der angekündigten 2.6% Erhöhung je nach Berechnungsweise eine Mietreduktion um 0.7% bis 1.6% zugut;
- wer im Jahr 2001 zum letzten Mal eine Mieterhöhung erhalten hat – das sind bei Schaeppi alle Mieter/-innen der ZKB-Pensionskasse - , hat statt 2.6% Erhöhung 0,5% bis 1.1% Mietreduktion zugut;
- nur bei MieterInnen, die ab 2003 eingezogen sind, resultiert eine leichte, allerdings viel geringere Erhöhung als die angezeigte.

Wir wissen nicht, ob die Erhöhungen der Firma Schaeppi ein Einzelfall sind oder ob andere in den nächsten Wochen folgen werden. Der MV hat die Schaeppi-MieterInnen aufgerufen, die jetzigen Erhöhungen anzufechten, und stellt auch auf seiner Homepage ([www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich)) konkrete Informationen und vordruckte Anfechtungsformulare zur Verfügung. Er wird dies auch für weitere Fälle tun. Zurzeit ist ein „Mietzins-Checkup“ in Vorbereitung, nähere Information werden folgen. Wer sich gegen eine Mieterhöhung wehren will, muss unbedingt innert 30 Tagen ab Erhalt der Erhöhungsanzeige mit einer Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde reagieren. Dazu gehört auch, vorsorglich beim Empfang einer Erhöhungsmittelung immer das Zustelldatum auf dem Formular zu vermerken, damit später keine Unklarheit über die Fristen besteht.

Zürich, 17. Mai 2005

Urs Bosshard,  
Präsident Mieterinnen- und Mieterverband Zürich

Anhang: Berechnungsbeispiel

# Mietzinse Schäppi (letzte Erhöhung 2000)

	Miete	gültig ab	Hypo- zins	Kostenfaktoren Teuerung	Kosten- steigerung
Aktuelle Miete	1'762	01.10.2003	3.25%	150.4	Mrz 03
Angekündigte Erhöhung	1'808	01.10.2005	3.25%	152.7	Feb 05
Letzte Mietzinsfestsetzung	1'958	01.10.2000	4.50%	146.8	Mrz 00

## Nachberechnung

### 1. ohne Kostensteigerungspauschale

#### Senkungsanspruch

Reduktion Hypozins 4.50% auf 3.25%	-13.04%
40% Teuerung März 00-Februar 05	1.61%
Senkungsanspruch total	-11.43%

#### Neue nichtmissbräuchliche Miete

Miete 1. Oktober 2000	1'958
Senkungsanspruch	-11.43%
Neue nichtmissbräuchliche Miete	1'734

### 2. Mit Kostensteigerung = 20% der Teuerung (Möglicher Vergleichsvorschlag)

#### Senkungsanspruch

Reduktion Hypozins 4.50% auf 3.25%	-13.04%
40% Teuerung März 00-Februar 05	1.61%
20% Teuerung März 00-Feb.05 für Kostensteigerung	0.80%
Senkungsanspruch total	-10.63%

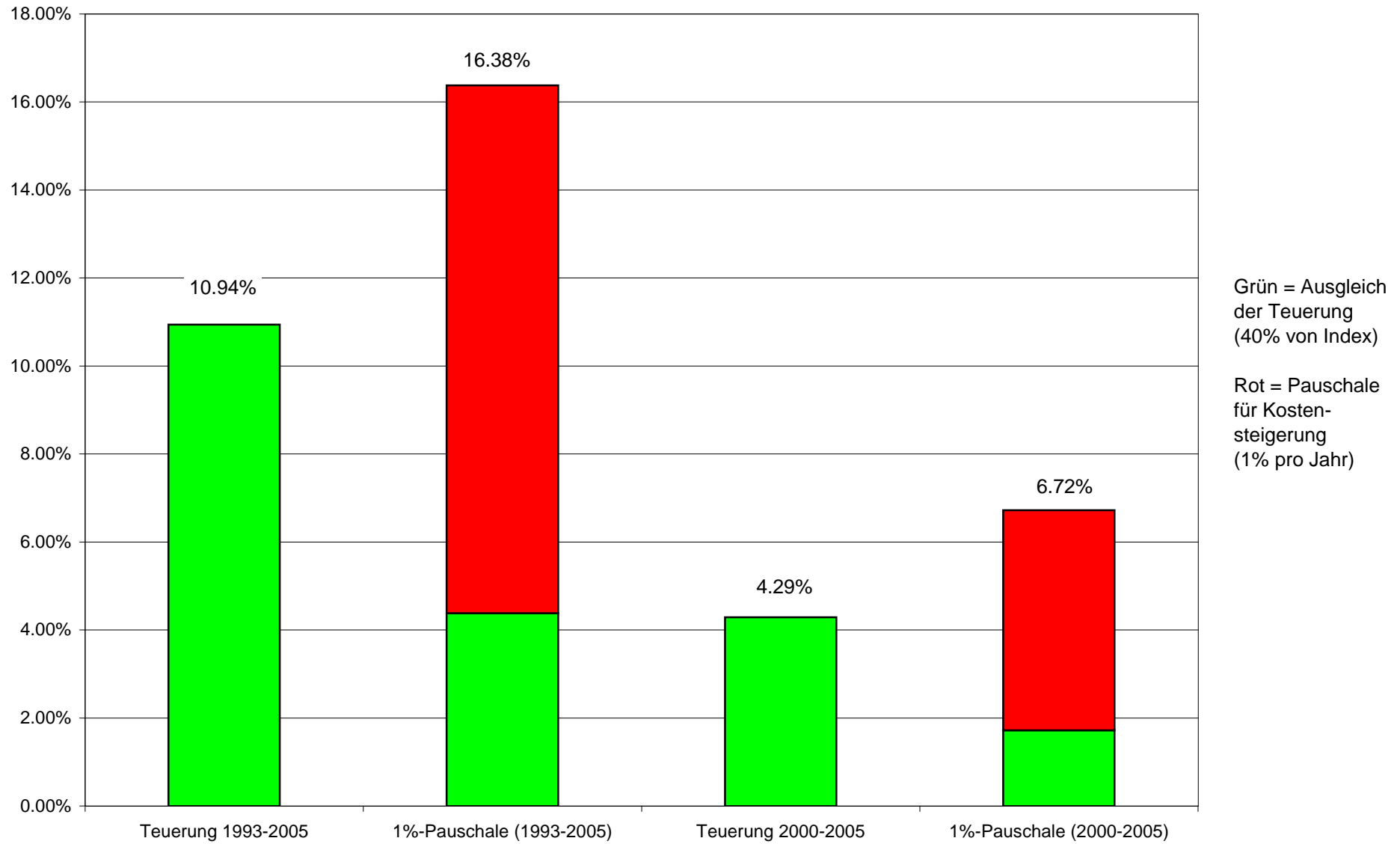
#### Neue nichtmissbräuchliche Miete

Miete 1. Oktober 2000	1'958
Senkungsanspruch	-10.63%
Neue nichtmissbräuchliche Miete	1'750

## Mietzinsvergleich

Aktuelle Miete	1'762	
Angekündigte Erhöhung	1'808	2.61%
Nichtmissbräuchlicher Mietzins 1	1'734	-1.58%
Nichtmissbräuchlicher Mietzins 2	1'750	-0.69%

# Teuerung und Kostensteigerungspauschale 1993 - 2005



Tellstrasse 31  
Postfach 1949  
8026 Zürich

Tel. 01 241 91 54  
Fax. 01 242 29 93  
PC 80-458-9

**Medienkonferenz vom 17. Mai 2005**

## **Kommentar Grafik**

### **150% - 157% „Teuerungsausgleich“ für Vermieter!**

Wenn ein Vermieter neben den 40%-Teuerungsausgleich gemäss Art. 16 der Mietrechts-Verordnung zusätzlich eine Kostensteigerungs-Pauschale von 1% pro Jahr auf die Mieten schlägt, resultiert folgende gesamthafte Ueberwälzung:

- für den Zeitraum 1993 - 2005                      150% der Index-Teuerung
- für den Zeitraum 2000 - 2005                      157% der Index-Teuerung

Mit der kumulierten Ueberwälzung von 40% der Teuerung und der 1%-Pauschale erhält der Vermieter das Anderthalbfache der Teuerung ausgeglichen. Selbst bei einer Pauschale von 0.5% pro Jahr resultiert immer noch eine Indexierung von 95% (1993 – 2005) resp. 98% (2000 – 2005). Dazu kommt, dass die effektive Betriebskosten-Teuerung eher tiefer liegt als der Konsumentenpreisindex ausweist. Die Teuerung bei den Baukosten gemäss Index der Wohnbaukosten machte für 1993 – 2004 mit 6.03% nur gerade zwei Drittel der Teuerung gemäss Konsumentenpreisindex (9.35%) aus. Und bei den Gebühren und öffentlichen Abgaben zeigt die repräsentative Kostenstatistik des Genossenschafts-Dachverbands SVW für den Kanton Zürich von 1994 bis 2003 sogar einen Rückgang von Fr. 1'016.- auf Fr. 949.- pro Wohnung.



## Gegen ständig steigende Mieten:

# Weg mit der überhöhten Kostensteigerungs-Pauschale!

Neben der Anpassung an den steigenden Hypothekarzins dürfen die Vermieter laut Mietrechts-Verordnung für den Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital jedes Jahr 40% der Teuerung gemäss Konsumentenpreisindex auf die Miete schlagen. Fast alle Vermieter nutzen aber noch eine dritte Erhöhungsmöglichkeit: als Ausgleich für die Teuerung bei den Betriebskosten (Gebühren, Unterhalt, Reparaturen etc.) machen sie zusätzlich eine Pauschale für allgemeine Kostensteigerungen geltend. In der Regel beträgt sie 0.5% bis 1% pro Jahr. Diese Pauschale wird flächendeckend praktiziert, ist aber weder im Gesetz noch in der Verordnung vorgesehen. Und: sie ist angesichts der seit Jahren anhaltend niedrigen Teuerung krass überhöht.

Der MV hat mit seinem Referendum erfolgreich gegen das neue Mietrecht gekämpft. Das Volk hat sich im Februar 2004 mit Zweidrittelsmehr gegen ständig steigende Mieten ausgesprochen und eine 100%-Indexierung der Mieten abgelehnt. Berechnungen des MV für den Zeitraum von 1993 – 2004 zeigen: Wenn ein Vermieter neben dem zulässigen Teuerungsausgleich gemäss Verordnung zusätzlich 1% pro Jahr für allgemeine Kostensteigerungen auf die Mieten schlägt, steigen diese mehr als anderthalb mal so stark wie die allgemeine Teuerung!

Darum fordern wir den Regierungsrat auf, sich beim Bundesrat für eine Regelung der Kostensteigerungs-Pauschale in der Mietrechts-Verordnung und eine drastische Reduktion der erlaubten Ueberwälzungssätze einzusetzen.

## MV-Petition: Weg mit der überhöhten Kostensteigerungs-Pauschale!

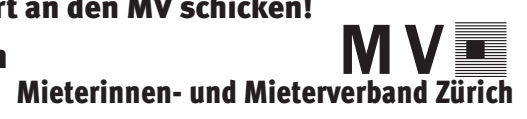
*Die Unterzeichnenden ersuchen den Regierungsrat, sich beim Bundesrat für eine Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen einzusetzen. Neu sollen darin Maximalsätze für die allgemein verbreitete Pauschale für allgemeine Kostensteigerungen festgelegt werden. Je nachdem, ob die Betriebskosten in der Miete inbegriffen sind oder separat als Nebenkosten verrechnet werden, sollte der Höchstsatz maximal 20% resp. 10% der Jahresteuern gemäss Index betragen.*

	Name, Vorname	Strasse, Nr.	PLZ, Ort
1			
2			
3			
4			
5			

► Eine Petition kann von jeder Person unterzeichnet werden. Sie müssen nicht in der Schweiz stimmberechtigt sein um mitzumachen.

Also: **Sofort unterzeichnen und bis Ende Januar 2005 unfrankiert an den MV schicken!**

Weitere Unterschriftenbogen: [www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich)



# MV-Petition: Weg mit der überhöhten Kostensteigerungs-Pauschale!



Der MV hat mit seinem Referendum erfolgreich gegen das neue Mietrecht gekämpft. Das Volk hat sich im Februar 2004 mit Zweidrittelsmehr gegen ständig steigende Mieten ausgesprochen und eine 100%-Indexierung der Mieten abgelehnt. Berechnungen des MV für den Zeitraum von 1993 – 2004 zeigen: Wenn ein Vermieter neben dem zulässigen Teuerungsausgleich gemäss Verordnung zusätzlich 1% pro Jahr für allgemeine Kostensteigerungen auf die Mieten schlägt, steigen diese mehr als anderthalb mal so stark wie die allgemeine Teuerung!

**Nicht mit uns!**

► **Alle Informationen und weitere Petitionsbogen unter:  
[www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich)**



**Mieterinnen- und Mieterverband Zürich**

Senden Sie mir ..... Unterschriftenkarten.

Senden Sie mir ..... MV-Werbeflyers.

Name .....

Vorname .....

Strasse/Nr .....

PLZ/Ort .....



**Gegen ständig steigende Mieten!**  
► **Sofort unterschreiben!**  
► **Einschicken bis 31. Januar 05**

**Mieterinnen- und Mieterverband Zürich**

**Tellstrasse 31  
8026 Zürich**

# **Mieterhöhung: was tun?**

- 1. Unbedingt immer das  
Eingangsdatum vermerken,  
Begleitkuvert nicht  
wegwerfen!**
- 2. Wenn Sie etwas unternehmen  
wollen, müssen Sie innert 30  
Tagen ab Erhalt aktiv werden.**
- 3. Der MV Zürich plant einen  
„Mietzins-Checkup“.  
Mieterinnen und Mieter  
können Ihre Mieterhöhungen  
überprüfen lassen.**
  - › Aktuelle Informationen  
jeweils immer auf unserer  
Homepage:  
[www.mieterverband.ch/zuerich](http://www.mieterverband.ch/zuerich)**