

# Der Zürcher Hauseigentümer

11 | 2012



Abstimmung vom 25. November 2012:  
| 2 x Nein zu den Initiativen des  
Mieterverbandes (S. 743 ff.)

Dipl.-**Fust**  
Und es funktioniert.

**Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie**

- 5-Tage-Tiefpreisgarantie
- 30-Tage-Umtauschrecht
- Schneller Liefer- und Installationservice
- Garantieerweiterungen
- Mieten statt kaufen
- Schneller Reparaturservice
- Testen vor dem Kaufen
- Haben wir nicht, gibts nicht
- Kompetente Bedarfsanalyse und Top-Beratung
- Alle Geräte im direkten Vergleich

**Infos und Adressen:**  
0848 559 111  
oder [www.fust.ch](http://www.fust.ch)

## Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltsgeräte!

### Waschen & Trocknen im Set

**nur 1499.-** **New** **Exklusivität Fust** **nur 1499.-**  
 statt 1999.- **Sie sparen 500.-** **Setpreis nur 2798.-** statt 4398.- **Sie sparen 1600.-**  
**A+++** **A** **20 Min. Quickprogramm!** **Mit Wollpflege-Programm**  
 Kaltwaschen 15°C

#### Energiespar-Waschmaschine

- Electrolux WA 1457 F
- Grosse Einfüllöffnung 34 cm
- Einzigartige 7 kg Schontrommel
- Startvorwahl bis 20 Stunden
- Art. Nr. 159315

#### Neuheit von Electrolux - Wärmepumpentrockner

- Electrolux TW 5457 F
- Diverse Zusatzprogramme wie Leichbügeln Plus oder Extra Kurz
- Startzeitvorwahl bis 20 Std.
- Direktablauf für das Kondenswasser möglich
- Art. Nr. 158337

## Monats-Hits

**nur 1999.-** **Exklusivität Fust** **Weltneuheit: SteamFinish**  
 statt 2299.- **Sie sparen 1400.-**  
**A+++** **A**  
 55 cm 60 cm  
**Top Geschirrspüler**  
 GS Adora 1255 FSL  
 • Startvorwahl bis zu 24h  
 Art. Nr. 391055

- ✓ **Weltneuheit:** SteamFinish für fleckenlosen Glanz
- ✓ **Weltneuheit:** Alltag Kurzprogramm 45 Min
- ✓ **Super sparsam mit A+++**
- ✓ **2 spezielle Besteckauflagen**
- ✓ **Multifunktionale Geschirrkörbe** mit 6-facher Höhenverstellung
- ✓ **Zusatzfunktion:** Teilbeladung spart bis zu 6 Liter Wasser zusätzlich
- ✓ **Fondue- und Racletteprogramm**
- ✓ **19 Minuten Sprintprogramm**

**nur 499.-** **New** **Exklusivität Fust** **Markengefrierschrank zum halben Preis**  
 statt 999.- **-50%**  
**Gefriervermögen bis 20 kg/24h**  
**A+**  
 Electrolux EUF 1900 FW  
 • Nutzinhalt von 168 Liter  
 • 6 transparente Schubladen Art. Nr. 163173

## Mehr Motivation – weniger Zwang

Der Druck auf die Hauseigentümer, sich in Sachen Energieeffizienz zu bewegen, wird immer grösser. Zum einen, weil Energie immer teurer wird und niemand glaubt, dass sie je wieder dauerhaft günstig wird. Zum andern hat sich das Bewusstsein geändert, dass wir alle bewusster, effizienter mit der Energie umgehen müssen. Das bleibt nicht ohne Auswirkungen auf den Markt: Wer eine Immobilie kauft oder mietet, will wissen, wie sie energetisch dasteht. Das bedeutet, dass das auch der wissen sollte, der sie verkauft oder vermietet.

Als ob das nicht genug wäre, wird nun seitens des Bundes mit dem Gedanken gespielt, den Druck weiter zu erhöhen. Mit dem geplanten Atomausstieg hat er sich nämlich selber unter Druck gesetzt und hat nun keine Ahnung, wie er dieses Ziel erreichen soll. Zwar wären neue Ideen gefragt, solche lassen sich aber leider nicht einfach so aus dem Hut zaubern. Also bemüht man sich, alte besser an den Mann zu bringen, und wenn der sie nicht kaufen will, zwingt man ihn halt dazu. So könnte es, wenn es nach dem Bund geht, mit dem Gebäudeenergieausweis (GEAK) passieren.

Wir haben nichts gegen den GEAK, im Gegenteil, er ist ein Instrument, der die Transparenz erhöht und Hauseigentümern bei energetischen Entscheiden helfen kann, zeigt er doch, wie hoch der Energiebedarf ihres Gebäudes ist. Wem nützt aber ein GEAK, wenn gar kein solcher Entscheid ansteht, wenn der Hauseigentümer gar nicht die Absicht oder die Mittel hat, seine Liegenschaft zu modernisieren? Ein Arbeitsbeschaffungsprogramm für die Energiebranche scheint derzeit nicht nötig, der geht es gut genug. Soll also einfach ein Dokument mehr in den Akten des Hauseigentümers schlummern?

**Albert Leiser,**  
Direktor Haus-  
eigentümerverbände  
Stadt und Kanton  
Zürich




Ich bin überzeugt, dass sich der GEAK auch ohne Zwangsmassnahmen durchsetzen wird. Wer heute seine Liegenschaft renoviert, kommt ja um energetische Überlegungen gar nicht herum und wird für ein bewährtes Informations- und Hilfsmittel dankbar sein. Und wer eine Liegenschaft erwirbt, wird sicher nicht die Katze im Sack kaufen, sondern sich alle Informationen besorgen, die er bekommen kann. Dass das mit einem GEAK am einfachsten geht, wird sich in der Branche von selber durchsetzen.

Mit einem GEAK ist noch kein einziger Energiefranken gespart, kein Liter Heizöl, keine Kilowattstunde. Ihn für obligatorisch zu erklären, verursacht nur Kosten. Sinnvoller ist es, Hauseigentümer dazu zu motivieren, energetische Investitionen in ihre Liegenschaften zu tätigen. Die Förder- und Beratungsprogramme, welche auf allen Stufen angeboten werden, haben dazu motiviert. Sie sind weiterzuführen oder gar zu intensivieren.

*Albert Leiser*  
Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 11/2012 | 71. Jahrgang

<b>Die Seite des Direktors</b> Mehr Motivation – weniger Zwang	739
<b>Abstimmung vom 25. November 2012</b> Streitfördernde Initiativen des Mieterverbandes Zürich «Wollen wir Streitigkeiten schlichten oder Streitigkeiten fördern?»	743 744
<b>Impressum</b>	749
<b>Gas- und Fernwärmeversorgung Zürich-Nord</b> 2024 statt 2019	751
<b>Volksinitiative «Ja zu fairen Gebühren»</b> Unterschriftenbogen bitte ausfüllen – korrekt	755
<b>Energie</b> HEV-Schweiz-Sondersolarpreis für energieeffizientes Einfamilienhaus	757
<b>Bauen &amp; Modernisieren / Wettbewerb</b> Die Gewinner des HEV-Wettbewerbs	760
<b>Hauswert</b> Für Eigentümer unterwegs	763
<b>Steuern</b> Unternehmensabzug beim Eigenmietwert; 2. Teil: Berechnung	765
<b>Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren»</b> 7 Sieger-Projekte	767
<b>Zum Titelbild</b> Markante Form von Wasser und Design	770
<b>Mitgliederforum</b> Zürcher Impressionen. Werbefilme für die Stadt Zürich 1914–2009	772
<b>Seminar/Workshop</b> Erbschaftsregelung für Hauseigentümer Liegenschaften in der Steuererklärung 2012	775 787
<b>Mietrecht</b> Sicherheitsleistung (Teil 3) Wenn der Referenzzinssatz sinkt Mietzinsanpassung infolge umfassender Überholung der Liegenschaft	776 779 783
<b>Drucksachenverkauf</b> Nützliche Zusatzvereinbarungen Bestellformular	789 791
<b>Unser Garten</b> Bewährte Freunde im Gartenbücherschrank?	795
<b>Stadt Zürich</b> Sammlung von Bioabfällen ab 2013 neu organisiert	799
<b>Kyburg-Forum 2012</b> «Die Lust an der Umverteilung wächst – Zeit, sich zu wehren»	801
<b>Aus den Sektionen</b> Sektionen-Info	804
<b>Die Seite des Präsidenten</b>	807



**HEV Zürich**

**Öffnungszeiten**  
Montag–Freitag  
8.00–17.30


**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 17 00  
Fax 044 487 17 77

**Drucksachenverkauf**  
Tel. 044 487 17 07

**Rechtsauskünfte**  
Tel. 044 487 17 17  
Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.00

**Bauauskünfte**  
Tel. 044 487 18 18  
Montag–Freitag  
8.00–12.00  
13.00–17.30

**Internet:**  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)  
[www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)



Der Zürcher **Hauseigentümer**  
Abstimmung vom 25. November 2012  
72. Wahl der drei Initiatoren des  
Mieterverbandes S. 743 ff.

Markante Form von  
Wasser und Design .  
Mehr dazu ab Seite 770.



«Dank IC-Hauswart  
macht mir meine  
Freizeit wieder  
richtig Freude!»

[www.ic-hauswart.ch](http://www.ic-hauswart.ch)

- ┌ Hauswartungen
- ┌ Unterhaltsreinigungen
- ┌ Umgebungs- und Gartenpflege
- ┌ Technischer Dienst



Ob Mietersuche, Verträge, Abrechnungen oder Notfalldienst: Wir übernehmen für Sie die Verwaltung Ihrer Liegenschaft. Umfassend oder in Teilbereichen – auf jeden Fall aber zuverlässig und kompetent. Und wenn nötig schauen wir für Sie mit unserer eigenen Rechtsabteilung zum Rechten.



Hans Barandun und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 50

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 50 Fax 044 487 17 32 hans.barandun@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



## Streitfördernde Initiativen des Mieterverbandes Zürich

Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich

**Schlichten statt Richten ist der richtige Weg zur Konfliktlösung im Mietwesen. Daher soll die Schlichtungsbehörde nicht geschwächt werden. Und auch die alte Leier mit der Formularpflicht mögen wir nicht mehr hören.**

### Hohe Mieterzufriedenheit

Eine brandaktuelle, bevölkerungsrepräsentative Studie des Marktforschungsinstituts publitest im Auftrag des HEV Kanton Zürich ergibt folgende Resultate:

Total 92 Prozent der Mieterinnen und Mieter im Kanton Zürich zeigen sich zufrieden mit ihrer jetzigen Wohnsituation, 48 Prozent der Befragten äussern sich sehr zufrieden, 44 Prozent als eher zufrieden. Nur knapp 7 Prozent sind eher unzufrieden und 1 Prozent ist sehr unzufrieden.

Der HEV Kanton Zürich sieht sich aufgrund der hohen Mieterzufriedenheit im Kanton Zürich in seiner Haltung bestätigt und appelliert an den Mieterverband Zürich, diesen langjährigen Mieterfrieden zu erhalten und keinen Keil zwischen Mieter und Vermieter zu treiben.

### Kein Mietgericht gratis

Der Weg über die Schlichtungsstelle als erste, verbindliche Anlaufstelle ist auf jeden Fall zu befürworten, da er effizient und kostengünstig ist. Fallen jedoch die Verfahrenskosten (Gebühren) vor Mietgericht weg, schwächt dies die Schlichtungsbehörde, weil, ohne zu zögern, weitergeklagt würde, d.h., jeder Bagatellfall könnte ohne Kostenrisiko weitergezogen werden. Dieser

Leerlauf führt zu einer Belastung der Gerichte und dadurch zu Mehrkosten, für die der Steuerzahler aufkommen muss. Und die Auswirkungen auf den Mieterfrieden wären grundsätzlich negativ, weil mehr gerichtet als geschlichtet würde.

### Die alte Leier der Formularpflicht

2003 wurde im Kanton Zürich die Formularpflicht zu Recht abgeschafft, weil das Formular praktisch von niemandem verwendet wurde. Die Anfechtungen des Anfangsmietzins haben sich vor zehn Jahren unter 1 Promille bewegt, und auch heute bewegen sich diese immer noch unter 1 Promille. Verzichten wir also auf die Wiedereinführung dieses bürokratischen Leerlaufs.

Kommt dazu, dass das Formular keine zusätzlichen Rechte für den Mieter schafft. Der Mieter hat heute schon die Möglichkeit, die Höhe der Vormiete (OR Art. 256a) zu erfahren. Die Formularpflicht hat weder eine mietzinsdämpfende Wirkung, noch kann sie die angespannte Wohnungssituation in Zürich verbessern.

### Aus Sicht der Praxis

Auch Dr. Beat Rohrer, Zürcher Rechtsanwalt und Spezialist für Mietrecht, hält aus

Sicht der Praxis nichts von den beiden Mieterinitiativen: «Die Wiedereinführung der Formularpflicht fördert den zu Recht kritisierten und unerwünschten Formalismus, erzeugt Risiken und Rechtsunsicherheiten und damit vor allem eines: Juristenfutter.»

Leider gibt es nicht nur Immo-Haie, sondern auch ausgefuchste Mieter: Sie missbrauchen die Aussicht auf eine längere Verfahrensdauer und den damit erzeugten

Druck auf die Situation der Vermieter immer häufiger dazu, unlautere Geldforderungen zu stellen. «Dieser Tendenz leistet man Vor-schub, wenn man den Zugang zu den Mietgerichten noch dadurch erleichtert, dass kein Kostenrisiko mehr besteht.»

2x NEIN empfehlen daher BDP, FDP und GLP, HEV Kanton Zürich, KGV, die Zürcher Regierung und der Kantonsrat. SVP und CVP werden wohl auch NEIN beschlies-sen. ■

## «Wollen wir Streitigkeiten schlichten oder Streitigkeiten fördern?»

**Im Kanton Zürich herrscht eine grosse Mieterzufriedenheit. Die beiden Initiativen des Mieterverbands Zürich wirken dagegen nur streitfördernd und sind daher am 25. November an der Urne abzulehnen.**

### Mietgericht gratis

Alle wollen sparen. Der Staat bei den Staatsausgaben, der Bürger bei den Lebenskosten. Wieso sollen nun Verfahren vor Mietgericht für einzelne wenige Streit-hähne, welche sich im bereits kostenlosen Schlichtungsverfahren nicht einigen können, auch noch gratis angeboten werden? Wollen wir Streitigkeiten schlichten oder Streitigkeiten fördern?

Noch ein Hinweis für die aufgeklärten Bürger, also die überwiegende Mehrheit:

«Kostenlos» sind weder die heutigen Schlichtungsverfahren noch allenfalls «kostenlose» Mietgerichtsverfahren der Zukunft. Zahlen tun wir nämlich alle über unsere Steuern, und dies ist überhaupt



Hans Peter Egloff, Präsident VZI

# Keinen Keil zwischen Mieter und Vermieter



# NEIN

## zu beiden Mieter-Initiativen

[www.mieterfrieden.ch](http://www.mieterfrieden.ch)



FDP  
Die Liberalen



Regierung  
und Kantonsrat



VZI VEREINIGUNG ZÜRCHER  
IMMOBILIENUNTERNEHMEN



Communicators, PF, 8026 Zürich

## Abstimmung vom 25. November 2012

nicht verursachergerecht und trägt auch nicht zur Steuerentlastung bei...

Die Einzigen, welche profitieren, sind die Mieterverbände und die dahinterstehenden Parteien, welche sich mit solchen Initiativen politisch interessant machen wollen.

### Wiedereinführung Formularpflicht

Anfechtungen von Anfangsmieten sind in der Deutschschweiz äusserst selten, weil auch die Mieter die Spielregeln von Angebot und Nachfrage kennen und bereits bei der Wohnungsbesichtigung den Vormieter nach der bisherigen Miete fragen können. Mieter sind nicht dumm, kennen ihre Rechte in den wichtigen Bereichen des Alltags sehr gut und wissen demzufolge auch, dass sie die Anfangsmiete wenn nötig auch ohne Formularpflicht anfechten können.

Doch von der Wiege bis zur Bahre schreibt der Schweizer Formulare. Ob notwendig oder nicht, interessiert dabei längst nicht mehr, und der Volkswille, welcher 2003 klar zum Ausdruck gebracht

hat, dass kein Zusatzformular gewünscht ist, wird einfach ignoriert. Dass dabei enorme Ressourcen wie Steuergelder, Arbeitszeit, Papier etc. verloren gehen, scheint vergessen.

Dabei gäbe es weit wichtigere politische Themen, welche einer Lösung bedürfen. Diese sind allerdings komplexer und anspruchsvoller und eben nicht mit populistischen Kampagnen und neuen Formularen zu lösen.

Als Immobilienhaie werden die Vermieter vom Mieterverband bezeichnet. In Tat und Wahrheit handelt es sich jedoch überwiegend um private Anleger mit normalen Ertragserwartungen, um Vermögensverwalter wie Versicherungen, Pensionskassen und Anlagestiftungen, welche mit einem Teil unserer Lohnabzüge gewinnbringende Immobilienanlagen tätigen, um Renten von Mietern und Eigentümern auch in Zukunft zu sichern, und um Fonds, welche Kundengelder von Mietern und Eigentümern unter anderem in Immobilien investieren, um für diesen gewünschten Ertrag zu erzielen. ■

Kantonale Volksinitiative  
«Rechtsschutz für alle (Mietgericht gebührenfrei)»

**NEIN**

Kantonale Volksinitiative  
«Transparente Mieten (Offenlegung von Anpassungen bei Neuvermietung)»

**NEIN**

# immocorner



## hat auch im Nebel den Durchblick!

- └ Bewirtschaftung
- └ Handel und Verkauf
- └ Erstvermietung

# HEIZUNGS-SANIERUNGEN

vom Spezialisten aus der Umgebung

**Komplette Sanierung**  
für ein Einfamilienhaus, bei  
2500 l Ölverbrauch/Jahr.

Preise für Altanlage demontieren  
und Neuanlage montieren !

- **Ölheizung konventionell: Fr. 9'900.-**  
mit Sytem Damp Control, fertig montiert
- **Ölheizung Brennwert/Kondensation: Fr. 13'900.-**  
inkl. Kaminsanierung, fertig montiert
- **Wärmepumpe Luft-Wasser: Fr. 17'900.-**  
Aussenaufstellung, fertig montiert
- **Wärmepumpen mit Erdsonde: Fr. 34'900.-**  
inkl. 180 m Erdsonde, fertig montiert
- **Wärmepumpenboiler: Fr. 3'300.-**  
300 Liter, fertig montiert

**Vergleichen Sie ruhig und  
lassen Sie sich überraschen!**

Diese Richtpreise werden vor Ort individuell überprüft.  
Excl. 8 % MwSt.



Luft-Wasser Wärmepumpe  
Aussenaufstellung  
BTH: 1285 x 540 x 1170 mm

## swisstherm

**Swisstherm AG** • Industrie Hard • Hardstrasse 21 • 5103 Wildegg  
Tel. 062 887 10 00 • info@swisstherm.ch • www.swisstherm.ch  
Zweigniederlassungen: Kreuzlingen TG, Wetzswil ZH, Steinhausen ZG, Rheineck SG

**HEV Kanton Zürich**

### Geschäftsstelle

Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
Telefon 044 487 18 00  
Fax 044 487 18 88  
info@hev-zh.ch | www.hev-zh.ch



### Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 17 07  
Online-Bestellungen: [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

### Telefonische Rechtsberatung

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Telefon 044 487 17 17

### Telefonische Bauberatung

Für Mitglieder unentgeltlich  
Montag bis Freitag,  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.30 Uhr  
Telefon 044 487 18 18

## Impressum

### Herausgeber:

Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich)  
In Zusammenarbeit mit:  
Hauseigentümerverband Kanton Zürich  
(HEV Kanton Zürich)

**Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich:**  
Albert Leiser (al)

### Redaktion:

Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
hev@hev-zuerich.ch,  
Tel. 044 487 17 73, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch), [www.hev-zh.ch](http://www.hev-zh.ch)

### Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

### Autoren dieser Ausgabe:

lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich  
lic. iur. Sandra Heinemann, HEV Zürich  
Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich (lr)  
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten  
lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich  
lic. iur. Tiziano Winiger,  
HEV Zürich/APF-HEV Ticino (tw)

**Auflage: 57 891 (WEMF-bestätigt)**

**Nachdruck nur mit Quellenangabe  
(z.B. HEV Zürich 5/2010) gestattet.**

### Abonnemente:

HEV Zürich, Claudia Neeracher, Postfach,  
8038 Zürich, [claudia.neeracher@hev-zuerich.ch](mailto:claudia.neeracher@hev-zuerich.ch),  
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

### Inseratenverwaltung:

Der Zürcher Hauseigentümer, Postfach,  
8021 Zürich, Markus Turani  
Tel. 044 487 18 08, Fax 044 487 18 09,  
[inserate@hev-zuerich.ch](mailto:inserate@hev-zuerich.ch)

Der Inserateteil dient der Information unserer  
Mitglieder über Produkte und Dienstleistungen und  
stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar.  
Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung für die  
Inhalte und Aussagen der publizierten Inserate  
und Publireportagen ab.

**Produktbesprechungen können nicht aufgenommen  
werden.**

Erscheint monatlich einmal.

Verkaufspreis CHF 2.-, Jahresabonnement CHF 20.-  
(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).

**Über nicht bestellte Manuskripte kann keine  
Korrespondenz geführt werden.**

Druck: Swisprinters Zürich AG

## SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

# Wir schaffen und erhalten Werte – heute und für die nächste Generation.

Malen Umbauen Fassaden



Metallbau  
Stahlbau  
Glasbau



**Gebr. Knabenhans AG**

Hardstrasse 67 / 8004 Zürich

**Kaminfegerei  
Lüftungsreinigung  
Dachdeckerei  
Bauspenglerei  
Reparaturdienst**

**Telefon 044 493 30 10**

Fax 044 493 30 14  
info@knabenhans-ag.ch  
www.knabenhans-ag.ch

## 2024 statt 2019

Die Erdgasleitungen im Fernwärmegebiet Zürich-Nord werden **definitiv stillgelegt, damit nicht zwei parallele Leitungsnetze betrieben werden müssen (vgl. HEV 12/11). Eigentümer, deren Liegenschaften nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können, erhalten aber mehr Zeit, um eine Alternative zu finden.**

Ursprünglich war vorgesehen, die Stilllegung etappenweise 2015 bis 2019 auszuführen. Gespräche der durch Gemeinderat Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, unterstützten IG Gasnetz Zürich Nord mit Stadtrat Türlar haben aber zu einer Verlängerung dieser Frist um bis zu fünf Jahre geführt. An einer Informationsveranstaltung Ende Oktober nahmen dies die Betroffenen mit einer gewissen Erleichterung zur Kenntnis. Ausser in Schwamendingen, wo

ab Anfang 2017 umfangreiche Strassensanierungen anstehen, von denen die Hauptleitung der Gasversorgung tangiert ist, erfolgt die Stilllegung erst von 2021 bis 2024. Zwar sind die Probleme damit keineswegs gelöst, doch sinkt der Restwert der nicht amortisierten Geräte durch die Fristverlängerung erheblich. Für Geräte, die dann zumal noch einen namhaften Wert haben, wird Erdgas Zürich eine Entschädigung auszahlen.



- ▶ Fällarbeit
- ▶ Hackarbeit
- ▶ Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen



Spezialfällarbeiten

Neuhofstrasse 52  
CH - 8315 Lindau / Zürich  
Tel. 052 345 21 22  
www.faellag.ch

**Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig**

## rechtes Seeufer

**044 980 62 55**

**Bewirtschaftung  
Stockwerkeigentum  
Verkauf  
Vermietung**

*persönlich für Sie da!*  
**Martin Fuchs**

Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis

**DOMINO**  
IMMOBILIEN GMBH

Gartenstrasse 7 · 8702 Zollikon  
www.domino-immobilien.ch

## Hauswartungen Gartenunterhalt

à la carte



Video  
www.casarep.ch



**CasaRep AG**

Hauswartungen  
Liegenschaftenservice  
Scherrstrasse 3  
8006 Zürich  
044 350 64 64  
info@casarep.ch

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



**Lenzlinger**  
Metallbau

Lösung, Leistung, Leidenschaft -  
seit 150 Jahren. www.lenzlinger150.ch

Lenzlinger Söhne AG  
Grossrietstrasse 7, 8606 Nänikon/Uster  
Tel. 058 944 58 58, mb@lenzlinger.ch

## Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



**Herrliberg**  
**3-Familien-Haus mit je einer 5½-, 3½- und 2½-Zimmer-Wohnung**

in einem Quartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, unmittelbar bei der Einmündung der Forch- in die Seestrasse, z.T. Seesicht. Alle Wohnungen mit sep. Eingang. Grundstücksfläche 958 m², Verhandlungspreis CHF 2,19 Mio.



**Hombrechtikon**  
**5½-Zimmer-Einfamilienhaus mit 3-Zimmer-Einliegerwohnung**

an begehrter, sonniger Lage in einem ruhigen Wohnquartier mit Weitsicht in die Alpen. Grosszügige Grundrissgestaltung, grosse Gartenanlage, Einzelgarage, Grundstücksfläche 511 m², Verhandlungspreis CHF 1,6 Mio.



**Madetswil**  
**5½-Zimmer-Einfamilienhaus**

freistehend, an schöner, sonniger Wohnlage mit Weitsicht, angrenzend an Landwirtschaftszone, Baujahr 1980, teilweise erneuert (Heizung/Fenster), Grundstücksfläche 972 m², Verhandlungspreis CHF 1,145 Mio.



**Mettmenstetten**  
**Freistehendes 6-Zimmer-Einfamilienhaus bzw. Bauland**

südwestlich vom Bahnhof gelegen, an ruhiger und sonniger Wohnlage, WF ca. 122 m², sep. 2-Zi.-Einliegerwohnung (WF ca. 44 m²), Baujahr 1946, renovationsbedürftig, Grundstücksfläche 719 m², Bauzone: WG2, AZ 50%, Verhandlungspreis CHF 850 000.–.

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch).

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 [verkauf@hev-zuerich.ch](mailto:verkauf@hev-zuerich.ch) [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



# masteralarm

044 312 12 32



**Elektronischer / Mechanischer Einbruchschutz**

**Garantie gegen techn. Fehlalarm  
5 Jahre Geräte-Garantie**

**Berninaplatz 1  
8057 Zürich**

**Fax 044 312 12 38  
[service@alarm24.ch](mailto:service@alarm24.ch)**

[www.alarm24.ch](http://www.alarm24.ch)

## Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, [produktion@bostadel.ch](mailto:produktion@bostadel.ch)

### Malerei/Ablaugerei



In unserem modern eingerichteten Betrieb mit umweltgerechter Entsorgung sind wir auf das Ablaugen, Grundieren und Spritzen (Heiss-spritzverfahren) spezialisiert.

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Unser Betriebsleiter Malerei/Ablaugerei, Ernst Langenegger, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 43, Fax: 041 757 19 01

### Schreinerei/Stuhlflechtere



Wir sind spezialisiert auf die Restaurierung von Stühlen mit Jonc- oder Schnurgeflechten, Möbelrestaurationen und Auffrischungen.

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › Serienarbeiten

Unser Betriebsleiter Schreinerei/Stuhlflechtere, Bruno Joller, berät Sie gerne.  
Telefon: 041 757 19 80, Fax: 041 757 19 02

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf [www.bostadel.ch](http://www.bostadel.ch).

# Wir verkaufen für Sie!



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Liegenschaft? Nutzen Sie unsere umfassenden Marktkenntnisse und unser weitgespanntes Beziehungsnetz. Wir stellen Ihren Verkauf von A bis Z sicher, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer.



Rita Eichenberger und ihr Team freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 80

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 80 Fax 044 487 17 83 rita.eichenberger@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



Volksinitiative «Ja zu fairen Gebühren»

Die Unterschriftensammlung für unsere gemeinsam mit dem Kantonalen Gewerbeverband Zürich KGV lancierte Volksinitiative «Ja zu fairen Mieten» läuft. Die Unterschriftenbögen lagen HEV 10/11 bei.

## Unterschriftenbogen bitte ausfüllen – korrekt

Da das Ziel des Volksbegehrens nur durch eine Änderung sowohl der Kantonsverfassung als auch des Gemeindegesetzes erreicht werden kann, mussten aus formellen Gründen zwei Initiativen parallel lanciert werden. Das macht die Unterschriftensammlung etwas komplizierter.

So füllen Sie den Unterschriftenbogen korrekt aus:

- Reissen Sie die Unterschriftenbögen keinesfalls auseinander, sonst sind sie ungültig.
- Füllen Sie beide Teile des Initiativbogens mit Ihren Angaben aus und unterschreiben Sie sie eigenhändig.
- Animieren Sie Ihre Familie und Ihr Umfeld dazu, ebenfalls zu unterschreiben.
- Pro Bogen dürfen nur Personen aus einer Gemeinde unterschreiben, ansonsten sind alle Unterschriften ungültig.
- Gänsefüsschen oder dergleichen dürfen beim Unterschreiben nicht benutzt werden.
- Falten Sie den ausgefüllten Bogen – es müssen nicht alle Zeilen gefüllt sein – zweimal, sodass unsere Adresse aussen steht. Kleben Sie ihn zu und werfen Sie ihn in den nächsten Briefkasten. Das Porto geht auf uns.

### Die Forderungen der Volksinitiativen

Ziel der beiden Volksinitiativen ist, den Vorgang der Gebührenerhebung einerseits demokratisch zu legitimieren und andererseits die Höhe der Gebühren durch konkrete Vorgaben zu beschränken.

1. Alle Gebühren sollen zu Beginn einer Legislaturperiode in einem Gebührenkatalog erfasst und dem Parlament – im Kanton dem Kantonsrat und auf Stufe Gemeinde der Gemeindeversammlung bzw. dem grossen Gemeinderat – zur Genehmigung vorgelegt und verabschiedet werden.
2. Bei der Gebührenbemessung soll zukünftig strikt das Kostendeckungsprinzip eingehalten werden: Gebühren, deren Gesamtertrag die Aufwendungen des Gemeinwesens übersteigen, müssen je einzeln überprüft und genehmigt werden.

Falls Sie keinen Unterschriftenbogen erhalten haben oder weitere Bögen wünschen, können Sie sie auf [www.faire-gebuehren.ch](http://www.faire-gebuehren.ch) herunterladen.

Oder melden Sie sich einfach beim HEV Zürich. Wir senden Ihnen so viele Bögen, wie Sie wünschen. ■

## Stopp dem Gebührenwahn!

Kantonale Volksinitiativen «Ja zu fairen Gebühren»




# Mit Biogas heizen – für unsere Umwelt



## Jetzt Biogas auch online bestellen

Unser klimafreundliches Biogas ist in 3 Varianten erhältlich:  
Erdgas mit einem Anteil von

- 5% und 20% oder
- 100% Biogas 

[www.erdgaszuerich.ch/online-shop](http://www.erdgaszuerich.ch/online-shop)

**erdgaszürich**  
erneuerbare Energien und Erdgas

## HEV-Schweiz-Sondersolarpreis für energieeffizientes Einfamilienhaus

**Anlässlich der Verleihung des schweizerischen Solarpreises wurde das Einfamilienhaus Gössi in Buchrain mit dem HEV-Schweiz-Sondersolarpreis ausgezeichnet. Diese energetische Erneuerung zeigt auf, dass auch bestehende Bauten einen Beitrag zur Energiewende leisten können.**

Die Schweizerische Solaragentur zeichnet jeweils Gebäude, grosse Solaranlagen oder Personen aus, die die Sonnenenergie effizient nutzen oder sich im Dienste der Solarenergie verdient gemacht haben. Zum ersten Mal wurde ein Sondersolarpreis des HEV Schweiz vergeben. Es ist nämlich die breite Masse an kleineren und mittleren Gebäuden, vornehmlich in ländlichen Regionen, die das grösste Potenzial für den effizienten Umgang mit den Ressourcen bieten. Durch

das Prämiieren dieser «alltäglichen» Beispiele soll der HEV-Sondersolarpreis aufzeigen, dass es auch bei solchen Objekten durchaus möglich ist, ökonomische und nachhaltige Erneuerungen durchzuführen.

Das mit dem HEV-Schweiz-Sondersolarpreis ausgezeichnete Einfamilienhaus der Familie Gössi ist dank einer umfassenden Erneuerung und einer fast 9 m<sup>2</sup> grossen Photovoltaikanlage zum Kraftwerk geworden. Die 13,2-kWp-Anlage mit monokris-

Nachher



Nachher



tallinen Zellen ist einwandfrei ins Südostdach integriert und verleiht dem Haus einen neuen, modernen Charakter. Im ersten Betriebsjahr hat die Photovoltaikanlage gut 13 400 kWh Strom produziert. Diesem Ertrag steht ein Energiebedarf von 4950 kWh für das Minergie-Pertifizierte Haus gegenüber.

Dank der Photovoltaikanlage wird ein Deckungsgrad der jährlich benötigten Energie von 271% erreicht. An diesem typischen Repräsentanten seiner Zeit wird aufgezeigt, dass auch kleine Gebäude einen Beitrag zur Energiewende leisten können. Viele bestehende Bauten kommen in ein erneuerungs-

bedürftiges Alter. Meist kann der Unterhalt mit energetischen Massnahmen ergänzt werden. Gesucht ist ein Optimum zwischen Energieeinsparung und finanzieller Tragbarkeit. Hier bietet sich die Möglichkeit, Photovoltaikanlagen nicht nur zur Stromproduktion einzusetzen, sondern diese zusätzlich als Aussenhaut zu nutzen. Die Erstellungskosten für diese äusserste Schicht amortisieren sich durch die produzierte Energie wieder. Trotz höherer Anfangsinvestitionskosten kann über die Lebensdauer dadurch mehr in die Wärmedämmung oder ein alternatives Heizsystem investiert werden.

### Mietzinsgestaltung – dreimonatige Kündigungsfrist

po. Falls Sie in dieser Ausgabe unsere Mietzinstabelle vermissen: Wegen der Abstimmung haben wir den Versand von HEV 11/12 vorverschoben. Bei Redaktionsschluss war daher der für die Berechnung der Kaufkraftsicherung massgebliche Oktober-Index noch nicht veröffentlicht. Da es zudem zurzeit kaum mietzinsrelevante Änderungen gibt, scheint es uns vertretbar, für einmal auf den Abdruck der Tabelle zu verzichten. Wir werden Sie aber auf unserer Homepage aufschalten, sobald der Oktober-Index bekanntgegeben worden ist.

küchen  
galerie

GRÖSSTES **Miele** COMPETENCE-CENTER AUF ÜBER 200m<sup>2</sup>

**Miele**  
COMPETENCE  
CENTER



### BENEDETTO Haustechnik installiert...

Breitenacherstrasse  
(vis à vis Bahnhof SZU Uitikon-Waldegg)  
8142 Uitikon-Waldegg

www.benedetto.ch  
benedetto@uitikon.ch  
Tel. 044 405 70 00  
Fax. 044 405 70 05

Wir sind für Sie da  
Montag – Freitag 7.00 – 18.00  
Samstag 9.00 – 14.00  
oder nach Vereinbarung

## es klappt rafft rollt ...



Wir sind die Experten im Bereich Licht-, Sonnen- und Wetterschutz am Gebäude. Den Wunsch nach Sicherheit erfüllen wir mit speziellen Produkten. Persönliche Beratung, sorgfältige Planung sowie tadellose Montage und engagierter Service sind bei Renova Roll garantiert.

**RENOVA ROLL**  
es klappt rafft rollt



Renova Roll AG  
Stationsstrasse 48d  
8833 Samstagern  
Tel. 044 787 30 50  
www.renova-roll.ch

Messe Bauen & Modernisieren 2012

## Die Gewinner des HEV-Wettbewerbs

Gut 450 Besucherinnen und Besucher unseres Standes an der Messe «Bauen & Modernisieren 2012» haben am Wettbewerb teilgenommen und die Frage nach den Tätigkeitsfeldern des HEV Zürich richtig beantwortet. Das Los hat entschieden und die Gewinner sind:



1. Preis: «Helikopterflug» geht an M. Roth, Zürich
2. Preis: Reka-Checks im Wert von CHF 300.– gehen an Y. Schmid, Zürich
3. Preis: Reka-Checks im Wert von CHF 100.– gehen an B. Morf, Dietlikon

Herzlichen Glückwunsch und herzlichen Dank für Ihren Besuch und die Teilnahme

## Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung  
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG      Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt  
Zürich      www.weberdach.ch      044 482 98 66      weber@weberdach.ch

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
abgehängte Decken  
Leichtbauwände  
Isolationen

im Broëlberg 8  
Kilchberg-Zürich  
Tel. 044 715 53 00  
Fax 044 715 53 94

# MASTER KEY

## Hallo Mami, ich hab den Schlüssel verloren...



Kommt Ihnen das bekannt vor?  
Ja. Dann schützen Sie sich mit dem DOM Protector-Zylinder. Innert Sekunden ist dieser unprogrammiert.

Tel. 044 312 12 32  
info@schloss.ch

Berninaplatz 1, 8057 Zürich      www.schloss.ch



Die echte Schweizer Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 [www.brunner-kuechen.ch](http://www.brunner-kuechen.ch)  
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



## Alle 8 Minuten wird in der Schweiz eingebrochen und...



...das Schlimmste am Einbruch ist das Gefühl danach.

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

**45%** kommen durch die Garten- oder Balkontür

**35%** kommen durch ein Fenster

**10%** bevorzugen eine Eingangstür

**4%** steigen durch einen Lichtschacht ein

Die Einbrecher kennen die Schwachstellen an Ihrem Zuhause – Sie jetzt auch!

Wir haben die Lösungen für Ihre persönliche Sicherheit. Rufen Sie uns an und verlangen Sie unsere unverbindliche Beratung.

**QUADRAGARD®**  
EINBRUCHSCHUTZ

**Martin Eichholzer AG**

Bachmattweg 13  
CH-8048 Zürich  
Tel. 044 434 10 10  
www.quadragard.ch



**HONDA**  
POWER EQUIPMENT

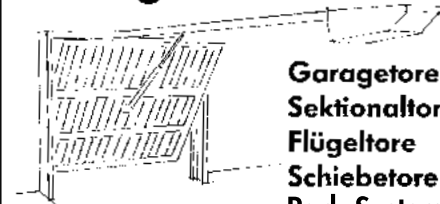
maximaler Komfort, einfachste Bedienung  
Arbeitsbreite 50 – 110 cm  
Kapazität 29 – 135 t/h

Für einen sorgenfreien Winter

Besuchen Sie unsere grosse Ganzjahresausstellung, wir zeigen Ihnen die geeignete Schneefräse für Ihren Einsatz.

**SILENT AG** 8112 Otelfingen  
044 847 27 27 www.silentag.ch

## Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Garagetore  
Sektionaltore  
Flügeltore  
Schiebetore  
Park-Systeme

### Tor- und Türautomation

Wir haben für alle Tür- und Torarten den richtigen Antrieb mit modernster Funksteuerung.



Technische Produkte Dällikon

**E. Meier GmbH**

Rebbergstr.8, 8113 Boppelsen, Tel. 044 844 04 84  
Fax 044 844 57 22, Natel 079 289 21 34

## Für Eigentümer unterwegs

«hausWert» ist eine neue Dienstleistung des HEV Zürich für Hauseigentümer in Stadt und Region und umfasst «klassische» Hauswarttätigkeiten auf Abruf. Dies sind etwa kleinere Reparaturen oder das Reinigen von Fenstern, Jalousien, Lamellen- und Rollläden sowie das Ersetzen von Glühbirnen.

### Ordnung im Garten

Weiter bietet «hausWert» Pflege- und Instandhaltungsarbeiten rund ums Haus an, wie etwa Mähen von kleineren Rasenflächen, Wegräumen und Entsorgen von Laub und Ästen, fachmännisches Zurückschneiden von Büschen und Bäumen sowie Reinigen von Treppenhäusern und Kellern. Ebenfalls zum Service gehören Entsorgungs- und Räumungsarbeiten im und ums Haus.

Die kostenpflichtige Dienstleistung «hausWert» ist flexibel ausgelegt und richtet sich ganz nach den Bedürfnissen der Hauseigentümer. Die Dienstleistungen werden mit einer Wegpauschale und dem Zeitaufwand für die gewünschten Tätigkeiten verrechnet.

Weitere Auskünfte und Auftragserteilung:  
044 487 18 99 oder info@hauswert.ch.



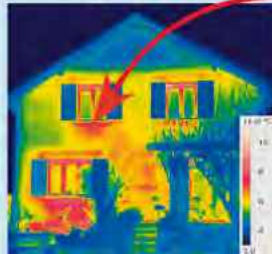
### Herbst-Aktion: Laub zusammenkehren

Bei Aufträgen für das Einsammeln und Entsorgen von Laub, die bis am 30. November 2012 bei «hausWert» eingehen, wird keine Anfahrtspauschale in Rechnung gestellt. Der Stundenaufwand beträgt CHF 65.00/Std.

## Gebäudeanalyse – Wo geht die Energie verloren?

- **Thermografie**  
(Schwachstellenanalyse)
- **Energieberatung**  
(Renovationsempfehlungen)

Unsere Spezialisten zeigen Ihnen, wo Ihr Gebäude leckt. Sie ermitteln mögliche **Energie-Einsparungen** und schätzen die **Investitionen** ab. Dazu sagen sie, wie viele **Förder-gelder** Ihnen zustehen.



**ADC AG**  
Advanced Datacommunication Consulting  
Renggerstrasse 3, 8038 Zürich  
Telefon 044 485 40 50  
info@adc-ag.ch  
www.adc-ag.ch



www.bug-ag.ch



info@bug-ag.ch



Baum + Garten AG

### Spezialfällarbeiten

- Ganze Schweiz**
- Fällungen von Hand und maschinell
  - Holzentsorgung
  - Hackarbeiten und Hackschnitzel
  - Stockfräsarbeiten

prompt | sicher | zuverlässig

Kastellstrasse 6 | 8623 Wetzikon | Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68

Upgrade für das Eigenheim?  
Zeit für eine Weiss-Küche.

**weissküchen**

Weiss Küchen + Innenausbau AG · Alte Winterthurerstrasse 88  
8309 Nürensdorf · T 044 838 30 10 · [www.weiss-kuechen.ch](http://www.weiss-kuechen.ch)

**KÜCHEN-  
AUSSTELLUNG**  
Besuchen Sie unsere  
neue Ausstellung!



**Müller Sanitär**  
8048 Zürich-Altstetten

Tel. 044 431 41 41  
24 Std. Notfall-Service

[www.mueller-sanitaer-zuerich.ch](http://www.mueller-sanitaer-zuerich.ch)

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.

Über den Unternutzungsabzug und seine Voraussetzungen berichteten wir in HEV 10/12. Im 2. Teil geht es nun um seine Berechnung.

## Unternutzungsabzug beim Eigenmietwert 2. Teil: Berechnung

Wie bereits erläutert, muss der Unternutzungseinschlag des Eigenmietwertes vom Steuerpflichtigen beantragt, dargetan und nachgewiesen werden. Er hat auf einem Beiblatt die Berechnung sowie eine kurze Begründung einzureichen.

Die Finanzdirektion des Kantons Zürich hat für diese Berechnung eine Weisung publiziert (Weisung der Finanzdirektion betreffend Festsetzung des Eigenmietwertes bei tatsächlicher Unternutzung vom 21. Juni 1999, Zürcher Steuerbuch Teil I, Nr. 15/700).

Demnach erfolgt die Schätzung des Eigenmietwertes, indem der massgebliche Gesamteigenmietwert des Objektes proportional auf die genutzten Räume verlegt wird. Über 30 m<sup>2</sup> grosse Zimmer werden



lic.iur.  
Daniela Fischer,  
tel. Rechtsberatung,  
HEV Zürich

dabei als zwei Zimmer gerechnet. Küche, Badezimmer, WC und Nebenräume (Entrée, Estrich, Keller, Garage etc.) werden bei Einfamilienhäusern in der Regel insgesamt als zwei Räume gezählt. Bei Stockwerkeigentum und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden diese in der Regel insgesamt einem Raum gleichgesetzt.

Hat der Steuerpflichtige seinen Unternutzungsabzug erfolgreich durchsetzen können, hat er zu bedenken, dass der verminderte Eigenmietwert nur für jene Steuerperiode gilt, für welche ein entsprechender Antrag gestellt wurde. Wenn er den Abzug bei der nächsten Steuererklärung nicht wiederum geltend macht, gilt erneut der volle Eigenmietwert.

### Berechnungsbeispiel für ein Einfamilienhaus:

Sachverhalt: 8-Zimmer-Einfamilienhaus (8 Zimmer plus Küche, Bad, WC, Nebenräume), Eigenmietwert CHF 36000, bewohnt durch ein Ehepaar, dessen drei erwachsene Kinder nicht mehr im elterlichen Haushalt wohnen. Zwei Zimmer stehen leer.

$$\text{Berechnung: } \frac{\text{CHF } 36000 \times 8 \text{ (6 genutzte Zimmer + 2 Räume)}}{10 \text{ (8 vorhandene Zimmer + 2 Räume)}} = \text{CHF } 28800$$

### Berechnungsbeispiel für Stockwerkeigentum:

Sachverhalt: 5-Zimmer-Wohnung (5 Zimmer plus Küche, Bad, WC, Nebenräume), Eigenmietwert CHF 24000.–, bewohnt durch eine alleinstehende Person, deren Kind nicht mehr im elterlichen Haushalt wohnt. Ein Zimmer steht leer.

$$\text{Berechnung: } \frac{\text{CHF } 24000 \times 5 \text{ (4 genutzte Zimmer + 1 Raum)}}{6 \text{ (5 vorhandene Zimmer + 1 Raum)}} = \text{CHF } 20000$$

## 7 Sieger-Projekte

**Mit der neu lancierten Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» prämiiert die Stadt Zürich Wohnbausanierungen, die neben ökonomischen und ökologischen Aspekten insbesondere auch die soziale Dimension der Nachhaltigkeit berücksichtigen.**

Eine gute soziale Durchmischung ist ein zentrales wohnpolitisches Ziel des Stadtrats. Wohnen in Zürich darf nicht einzig eine Frage des Portemonnaies sein.

Eine gute soziale Durchmischung der Stadt und ihrer Quartiere ist ein zentrales Ziel der städtischen Wohnpolitik und leistet einen wesentlichen Beitrag zur so-

zialpolitischen Stabilität und zu einer hohen Lebensqualität. Die unumgängliche Erneuerung der Bausubstanz muss deshalb möglichst sozialverträglich gestaltet werden. Die Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» ist eine der 21 definierten Massnahmen im Programm Wohnen des Stadtrats. ■

### Die 7 ausgezeichneten Objekte:

#### Kategorie Einzelgebäude

- *Wohnhaus Segantinstrasse 200*; Bauherrschaft: Peter Rieben, Sara und Markus Rieben, Zürich; Architektur: kämpfen für architektur AG, Zürich
- *Wohnhaus Bertastrasse 72*; Bauherrschaft: Pete Mijnsen, Zürich; Architektur: huggenbergerfries Architekten, Zürich
- *Haus mit Jugendwohnungen Müllerstrasse 65/67*; Bauherrschaft: Stiftung für Jugendwohnhilfe, Zürich; Architektur: arc Architekten AG, Zürich

#### Kategorie Gebäudegruppen/Siedlungen

- *Siedlung Scheuchzerhof*; Bauherrschaft: Baugenossenschaft Oberstrass, Zürich; Architektur: team 4 Architekten, Zürich
- *Siedlung Sihlfeld*; Bauherrschaft: ABZ Allgemeine Baugenossenschaft Zürich; Architektur: Schaffner Architekten, Zürich
- *Wohnhochhäuser Siedlung Sihlweid*; Bauherrschaft: Baugenossenschaft Zurlinden, Zürich; Architektur: Harder Haas Partner AG, Eglisau
- *Siedlung KraftWerk2 Heizenholz*; Bauherrschaft: Bau- und Wohngenossenschaft KraftWerk1, Zürich; Architektur: Adrian Streich Architekten AG, Zürich

Weitere 4 Projekte erhielten Anerkennungen.

Nähere Infos unter: [www.stadtzuerich.ch/nachhaltigsanieren](http://www.stadtzuerich.ch/nachhaltigsanieren)

### Anna Schindler, Direktorin Stadtentwicklung Zürich, erläutert die Intentionen der Stadt.



*Was war der Auslöser für die Lancierung dieser Auszeichnung?*  
Zwischen Juni und August 2010 organisierte die Stadtentwicklung Zürich den dreiteiligen Dialogprozess «Forum Wohnraum Innenstadt» mit Quartiervertreterinnen, Fachleuten aus dem Immobilienwesen, Mieterinnen und Hauseigentümern sowie Vertreterinnen

und Vertretern der Stadt. Thema war die Quartier- und Sozialverträglichkeit von immobilienwirtschaftlichen Massnahmen und Strategien, insbesondere im Zusammenhang mit der Erneuerung von Wohnhäusern und Siedlungen. Denn genau wie Neubauten sollen auch Umbauten auf Nachhaltigkeit ausgerichtet sein. Allerdings erhalten die Dimensionen des Begriffs «Nachhaltigkeit» im Umstrukturierungs- und Sanierungsprozess eine ganz andere Bedeutung: Ein ökonomisch und vor allem sozial umsichtiges Vorgehen stellt den Schlüssel für die gelungene Sanierung einer Wohnsiedlung oder eines Wohnhauses dar. So lancierte die Stadtpräsidentin Corine Mauch anlässlich der letzten Forumsveranstaltung die Idee einer Auszeichnung für Sanierungen von Wohnbauten, die in einem umfassenden Sinn nachhaltig und damit eben auch möglichst sozial- und quartierverträglich durchgeführt werden. Diese Anregung wurde von der Stadtentwicklung weiter ausgearbeitet zu der im Frühjahr 2012 erstmals ausgeschrieben Auszeichnung «Nachhaltig Sanieren» der Stadt Zürich.

*Wie war die Resonanz von Seiten der angeschriebenen Projekte bzw. «Projekt-Inhaber»?*

Die Resonanz war gut – und dies, obschon die Eingabe nicht einfach erschien, da sie keinen vorgegebenen, bekannten Abläufen folgen konnte; eine solche Auszeichnung wurde in der Stadt Zürich (und auch in der Schweiz) noch nie verliehen. Grundsätzlich wurde von den Eingebenden eine Beschreibung der Massnahmen in den für das konkrete Projekt relevanten Kriterien vorgenommen. Diese erfolgte einerseits in Form einer kurzen textlichen Erläuterung auf einem Plakat und andererseits im Formular. Sie wurde teilweise ergänzt durch geeignetes Material, das die Massnahmen belegt. Das Ziel war, dass die Eingebenden den Innovationsgehalt ihrer Sanierung nachvollziehbar aufzeigen; dieses wurde erreicht.

*Wie war die Qualität der eingereichten Projekte? Fiel die Wahl schwer?*

Die Qualität der 19 eingereichten Projekte war hoch, und die einzelnen Eingaben unterschieden sich in ihrer Herangehensweise, den Aufgaben und der Tiefe der vorgenommenen Eingriffe teils deutlich. Dies machte die Arbeit der Jury spannend und schwierig zugleich. Wir entschieden uns schliesslich, sieben Auszeichnungen und vier Anerkennungen auszusprechen.

*Wird die Auszeichnung auch 2013 und/oder später verliehen?*

Die Auszeichnung soll künftig in einem Drei- oder Vierjahresrhythmus verliehen werden, analog der Auszeichnung der Guten Bauten der Stadt Zürich. Erst werden wir aber die gemachten Erfahrungen analysieren und eventuell den Eingabemodus anpassen.

Ihr  
**Hauswart**  
 wischen laubrechen  
 unterhalten reinigen  
 kontrollieren jäten  
 melden auswechseln  
 rasenmähen

Lieber wir als Sie. Rufen Sie an.



**ALPHAPLAN AG**

Hauswartung Kundengärtnerei Rasenmähen Gravuratelier

8604 Hegnau-Zürich Zürcherstrasse 40-42  
 4132 Muttenz-Basel Grenzacherstrasse 31 • 9014 St. Gallen Fürstenlandstrasse 96  
 3400 Burgdorf-Bern Lyssachstrasse 124D • 8400 Winterthur St. Gallerstrasse 10  
 Telefon 0848 90 1000 • Fax 0848 90 3000  
 www.alphaplan.ch • E-Mail: info@alphaplan.ch



## horst klein AG

- fenster- und türenvertrieb
- wintergarten aus pvc - metall
- malerarbeiten
- bodenbeläge
- fensterläden aus alu/holz
- fenster mit ingeriertem rollladen
- fenster mit eingebauter alarmanlage
- wk2 sicherheitsbeschlag

**weru**  
 Fenster und Türen fürs Leben



**geschäftssitz**

sumpfstrasse 32  
 6300 zug

**büro**

leimbachstrasse 19  
 8134 adliswil

**produktion & werkstatt**

holzhäusernstrasse 18  
 6313 menzingen

tel 044 710 97 06  
 fax 044 710 24 54  
 tel 079 662 90 68  
 email horstkleinag@hispeed.ch



**Stadt Zürich**  
 Umwelt- und Gesundheitsschutz

## Energie-Coaching



Beratung und Begleitung  
 für energieeffizientes Bauen  
 und Sanieren

Aktuelles Fachwissen aus einer  
 Hand: sieben Coaching-Module  
 für EigentümerInnen von  
 Liegenschaften in der Stadt Zürich.

[www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching](http://www.stadt-zuerich.ch/energie-coaching)  
 Tel. 044 412 24 24 (Di bis Fr, 9 - 12 Uhr)



## Markante Form von Wasser und Design

Fotos von Thomas Popinger für Dornbracht

**Feminin hell oder maskulin minimalistisch, modern puristisch oder grosszügig als Lebensmittelpunkt: Das Bad bietet heute Raum für eine Vielfalt an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten.**



### Modern puristisch, klar

Eine Dusche mit Blick ins Freie, luxuriöse Mosaik-Fliesen in drei aufeinander abgestimmten, erdigen Farben zitieren das beruhigende Farbspiel der Natur. Am Waschtisch Einhandbatterie (Deque) mit neuem «Pearlstream».

### Maskulin minimalistisch

Hochwertiges Nussbaumholz und Sichtbeton umgeben eine ruhige, stilsichere Welt. Der fließende Übergang des Sichtbetons nach draussen schafft ein natürliches Spiel von Licht und Schatten und ein spannendes Wechselspiel zwischen Naturraum und Kulturraum. An der Badewanne ein Wannen-Schwallauslauf (ebenfalls Deque) mit natürlichem Wasserstrahl.

Neben der ungewöhnlichen Formenverbindung zweier geometrischer Grundformen – zum einen dem Quader, zum anderen dem Zylinder, ist die Strahlart neu: Pearlstream ermöglicht mit parallelen sanften Einzelstrahlen neben einer anderen optischen Wahrnehmung des Wassers eine besonders angenehme, effiziente und gleichzeitig wassersparende Reinigung der Hände. Diese Darreichungsform des Wassers bildet den Ausgangspunkt für individuelle Anwendungen, welche sich zwar in ihrer Grösse unterscheiden, aber eine durchgängige architektonische Handschrift und Materialsprache zeigen.




## Zürcher Impressionen. Werbefilme für die Stadt Zürich 1914–2009



Felix Aeppli, Dr. phil., Historiker und Filmexperte, hat für Sie historische Aufnahmen der Stadt Zürich zusammengestellt, mit welchen Werbefilmer von 1914 bis 2009 für unsere Stadt warben.



Dr. Felix Aeppli ist ausgebildeter Historiker, Mitarbeiter des Historischen Lexikons der Schweiz und der NZZ am Sonntag, Verfasser u.a. der kommentierten Materialsammlung «Der Schweizer Film 1929–1964» und war von 1990–1996 regelmässiger Lehrbeauftragter am filmwissenschaftlichen Seminar der Universität Zürich.

 **Donnerstag, 10. Januar 2013**  
**14.00 Uhr – ca. 15.30 Uhr**

HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen  
2 Min. ab Tramhaltestelle Post Wollishofen (Nr. 7), 2 Min. ab Tram-,  
Bushaltestelle Morgental (Nr. 7, 33 oder 66), 10 Min. ab Bahnhof Wollishofen (S8)

Es stehen keine HEV-Parkplätze zur Verfügung!

**Eintritt:** CHF 10.– pro Person, wird vor Ort einkassiert!

### Anmeldung

Schriftliche Anmeldung bis spätestens Freitag, 23. November 2012, erforderlich. Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt. Sollten Sie bis Samstag, 1. Dezember 2012, keine schriftliche Bestätigung von uns erhalten haben, können wir Ihre Anmeldung leider nicht mehr berücksichtigen.

### Anmeldung

#### Werbefilme für die Stadt Zürich, 10. Januar 2013

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Anzahl Personen	Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
Tel.-Nr.	E-Mail

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Mitgliederforum, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich,  
per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen».  
Für Fragen Telefon 044 487 17 03



## Neubauprojekt Hörnlipark in Bauma

Die Wohnsiedlung Hörnlipark umfasst sechs Mehrfamilienhäuser, von denen noch drei Häuser zu erwerben sind. Diese drei Häuser mit insgesamt 24 Wohnungen können entweder einzeln oder zusammen «en bloc» erworben werden.

<b>Lage</b>	Die Gemeinde Bauma bietet ihren rund 4'200 Einwohnern eine solide Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Mit der Tösstalbahn S 26 ist die Gemeinde optimal erschlossen. Bauma, Bäretswil und Wetzikon sind im Busnetz des VZO eingeschlossen.
<b>Wohnungsmix pro Haus</b>	1 x 2 1/2-Zimmer-Wohnung, ca. 64 m <sup>2</sup> 1 x 3 1/2-Zimmer-Wohnung, ca. 73 m <sup>2</sup> 3 x 4 1/2-Zimmer-Wohnung, ca. 98 m <sup>2</sup> 3 x 5 1/2-Zimmer-Wohnung, ca. 111 m <sup>2</sup>
<b>Bruttorendite</b>	5.19 % SOLL
<b>Verkaufspreis</b>	CHF 4'200'000.– (pro Gebäude, für alle drei Mehrfamilienhäuser total 12.6 Mio)
<b>Projektstatus</b>	Baubeginn September 2012 erfolgt, Bezug ca. Herbst 2013
<b>Verkaufsvorgehen</b>	Bei Einigung: Eintritt in Landerwerbs-Kaufvertrag und gleichzeitige Unterzeichnung des Totalunternehmer-Werkvertrages (Haus wird schlüsselfertig erstellt)

## Oder möchten Sie Ihr Mehrfamilienhaus verkaufen?

Bei jeder Vermittlung eines Mehrfamilien- oder Geschäftshauses kommt das grosse Know-how, die langjährige Erfahrung und das weitreichende Beziehungsnetz der Intercity Gruppe zum Einsatz. Als ganzheitlicher Immobiliendienstleister stehen wir unseren Kunden bei jedem Immobilienschritt zur Seite. Wir bewirtschaften unternehmerisch, verkaufen engagiert, vermieten effizient und beraten umfassend mit unseren regionalen Spezialistentams: [www.intercity.ch](http://www.intercity.ch)



**Claudia Spalinger**  
Leiterin Anlageimmobilien Zürich  
eidg. dipl. Immobilienreuhänderin  
Direktwahl 044 388 58 80  
[claudia.spalinger@intercity.ch](mailto:claudia.spalinger@intercity.ch)



**Sabrina Berger**  
Junior Beraterin  
Direktwahl 044 388 58 42  
[sabrina.berger@intercity.ch](mailto:sabrina.berger@intercity.ch)

# Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

**Datum:** Freitag, 8. Februar 2013, 8.30 bis 12.00 Uhr  
**Referenten:** lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Reto Ziegler, Rechtsanwalt, HEV Zürich | lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

### Aus dem Seminarinhalt:

**Grundlagen**  
Erbengemeinschaft | Erbsanspruch | Verfügbare Quote | Testament | Erbvertrag | Schenkung | Enterbung | Willensvollstreckung

### Immobilien

Miete | Pacht | Nutznießung | Wohnrecht | Kauf | Schenkung | Erbvorbezug | Gewinnanteilsrecht | Stockwerkeigentum | Miteigentum | Gesamteigentum

### Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuer | Grundstücksgewinnsteuer | Einkommens- und Vermögenssteuer | Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld | Erbteilung | Steuerfallen | Immobiliengesellschaft | Steuerplanungsgrundmöglichkeiten

### Anschliessend Apéro

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF	260.–
	Ehepaar:**	CHF	420.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF	300.–
	Ehepaar:**	CHF	500.–

### Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

### Anmeldung für Seminar/Workshop «Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 8. Februar 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name  Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat  Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum  Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

**In den beiden ersten Teilen zum Thema wurde die Sicherheitsleistung an sich sowie das Vorgehen für deren Vereinbarung, Höhe, Neueinführung, Erhöhung und Herausgabe beschrieben. Im vorliegenden Teil wird nun erörtert, wie vorzugehen ist, wenn die vereinbarte Sicherheitsleistung nicht bezahlt wird oder die Vermieterschaft die Sicherheitsleistung nicht im Sinne von Art. 257e Abs. 1 OR hinterlegt hat, und was für Folgen dies haben kann. In zwei weiteren Teilen werden die Behandlung der Sicherheitsleistung im Konkurs und alternative Sicherungsinstrumente thematisiert.**

## Sicherheitsleistung (Teil 3)

### Nichtbezahlung der vereinbarten Sicherheitsleistung und Folgen

Durch die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung wird eine besondere vertragliche Nebenpflicht der Mieterschaft begründet, welcher diese in der Folge auch nachkommen muss. Sollte sie dies nicht tun, treffen sie je nach Ausgestaltung der Vereinbarung und Zeitpunkt andere Rechtsfolgen.



lic. iur.  
Sandra Heinemann,  
tel. Rechtsberatung  
HEV Zürich

der zuständigen Schlichtungsbehörde auf Bezahlung der Sicherheitsleistung erheben will. Alternativ kann er in einer Mahnung mit Fristansetzung die ordentliche Kündigung androhen und diese in der Folge bei nicht fristgemäßem Leisten der Sicherheit auch aussprechen. Dabei sind die vertraglich vereinbarte (oder, falls nichts vereinbart wurde, die gesetzliche) Kündigungsfrist und der Kündigungstermin einzuhalten.

**!!! NIE eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR aussprechen!!!**

Auf keinen Fall darf eine ausserordentliche (Zahlungsverzugs-)Kündigung nach Art. 257d OR ausgesprochen werden. Diese ist nur nach erfolgter Abmahnung mit Kündigungsandrohung anzuwenden, wenn Mietzinse und/oder gültig vereinbarte Nebenkosten nicht bezahlt wurden.

### Nicht korrekte Errichtung / Hinterlegung

Gemäss Art. 257e Abs. 1 OR ist die Sicherheit in Geld oder Wertpapieren bei der Wohn- und Geschäftsraummietauf

einer Bank auf einem Sparkonto oder Depot auf den Namen des Mieters zu hinterlegen. Der Vermieterschaft ist es nicht zu empfehlen, die vom Mieter geleistete Sicherheit mit dem eigenen Vermögen zu vermischen. Die Mieterschaft hat das Recht, die gesetzeskonforme Hinterlegung klageweise durchzusetzen oder alternativ den Betrag zurückzuverlangen. Auch könnte die Mieterschaft die Mietzinse mit der nicht korrekt hinterlegten Sicherheit verrechnen. Dies geht bei der Korrektur bei einer Bank sicherheitshalber hinterlegten Sparguthaben und Wertschriften nicht, da diese dem Mieter gehören. Die Verrechnung eigener Ansprüche mit eigenem Guthaben ist be-

reits begrifflich unmöglich (vgl. dazu auch Art. 120 OR).

### Verwendung der Sicherheitsleistung resp. Vorgehen bei übermässiger Abnutzung / Schäden oder Nichtbezahlung des Mietzinses

Ist nichts Konkretes vereinbart worden bezüglich der Deckung im Zusammenhang mit der Sicherheitsleistung des Mieters, so kann diese für sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis wie z.B. die Beseitigung einer übermässigen Abnutzung, eines Schadens oder ausstehender Mietzinse (inkl. Nebenkosten) verwendet werden. ■

ERZÄHLEN SIE UNS IHRE KÜCHENTRÄUME.  
Wir bauen Ihnen Ihre Traumküche!

Besuchen Sie unsere Ausstellungen

www.astor-kuechen.ch

### ASTOR Küchen AG

Ausstellung Luzern	6030 Ebikon	Telefon 041 420 22 23
Ausstellung Hauptsitz	8840 Einsiedeln	Telefon 055 418 75 20
Ausstellung Zürich	8050 Zürich	Telefon 043 333 57 47

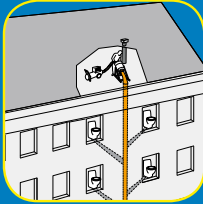
**ASTOR**  
K Ü C H E N

# KRT Kanal – Service AG Zürich

## Rohrsanierung mit KRT für Haus und Liegenschaften

schnell • einfach • sauber • sicher

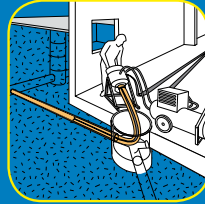
Ableitungen von Hausinstallationen



Ableitungen von Dach und Terrassen



Kanalisation bis zum Sammelkanal



Die Lösung:

Schlauch – Lining mit Flexiliner  
grosse Wirkung, kleinster Aufwand

Büro Zürich

Steinackerstrasse 24, CH - 8902 Urdorf

Telefon: ++41 (0)44 301 52 52

Fax: ++41 (0)44 301 52 56

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

Dienstleistungszentrum

Luzernerstrasse 19, CH-6204 Sempach

Telefon: ++41 (0)41 462 71 30

Fax: ++41 (0)41 462 71 35

E-mail: admin@krtag.ch

Internet: www.krtag.ch

## Wenn der Referenzzinssatz sinkt

Was muss der Vermieter machen, wenn er mit einem Herabsetzungsbegehren des Mieters konfrontiert wird?  
Ist es im Tessin anders als in Zürich?

Hat der Vermieter einen gestaffelten oder einen indexierten Mietvertrag abgeschlossen, so ist die Änderung des Referenzzinssatzes für den Mietzins ohne grosse Bedeutung. Haben die Mietparteien jedoch ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen, so erfolgt die Anpassung der Miete grundsätzlich nach der relativen Berechnungsmethode (Referenzzinssatz, Teuerung, Kostensteigerung, wertvermehrende Investitionen). Der Vermieter kann einem Herabsetzungsbegehren des Mieters einredeweise absolute Berechnungsgründe wie die Brutto- bzw. Nettorendite des Mietobjektes oder die Orts- und Quartierüblichkeit entgegenhalten. Dies gilt für vermietete Erst- oder Zweitwohnungen und nicht nur im Kanton Zürich, sondern landesweit, also beispielsweise auch im Tessin.

Wenn der Referenzzinssatz sinkt, was muss der Vermieter machen? Muss er die Miete von sich aus senken? Falls ja, in welchem Umfang und auf welchen Zeitpunkt? Gesamtschweizerisch kann der Mieter gemäss Art. 270a Abs. 1 OR ein Herabset-

zungsbegehren nur dann stellen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter einen übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt. Nach Lehre und Rechtsprechung kann der Vermieter einwenden, dass durch die Reduktion des Mietzinses seine Bruttorendite für Neubauten nicht mehr kostendeckend ist. Diese liegt laut Bundesgericht 2% über dem Referenzzinssatz (zur Zeit 2.25% + 2% = 4.25%). Die zulässige Nettorendite für ältere Bauten (ab 10 bis 15 Jahre) darf gemäss Bundesgericht nicht mehr als ½% über dem Referenzzinssatz liegen (zur Zeit 2.25% + ½% = 2.75%). Der Nachweis der Rendite liegt beim Vermieter. Gleiches gilt, wenn sich der Vermieter darauf beruft, dass der Mietzins unter dem orts- und quartierüblichen Mietzinsniveau liegt. Bei älteren Bauten hat die Vergleichsmiete gegenüber der (Netto-)Renditeberechnung jedoch faktisch ein Übergewicht, da die Parameter der Renditeberechnung – namentlich die Anlagekosten – hier häufig nicht mehr zuverlässig ermittelt werden können und da ältere Bauten

## Liftsanierung zu unschlagbaren Konditionen

Wir ersetzen Ihre Liftanlage zu unschlagbaren Konditionen!

### 1 Ersatz bestehender Liftanlagen

- 5 Jahre Vollgarantie
- lieferbar ab 4 Wochen
- optimales Preis-Leistungs-Verhältnis
- Liftsanierung für alle Marken nach EN 81-80

### 2 Unterhalt bestehender Liftanlagen

- Liftservice bis zu 25% günstiger als Hersteller (z.B. Schindler, Otis, AS Aufzüge, Kone, Thyssen etc.)
- Serviceverträge mit jährlicher Laufzeit

Verlangen Sie noch heute eine Offerte unter [www.oeconomic.ch](http://www.oeconomic.ch)

**OECONOMICSERVICEAG**  
DIVISION LIFT GROUP

Hardhofstrasse 17, 8424 Embrach  
Tel. 043 266 40 66, Fax 043 266 40 60  
info@oeconomic.ch, www.oeconomic.ch



**GROSSER WETTBEWERB 2012**

Für die ersten 10 Ausgelosten:  
je ein Goldvrenell!  
Alle Mitglieder nehmen  
am Wettbewerb teil.  
Teilnahmetalton und -bedingungen:  
[www.hev-tessin.ch](http://www.hev-tessin.ch)

**AKTION  
UNSERE MITGLIEDER  
WERBEN MITGLIEDER**

Für jedes Mitglied, das Sie für uns werben  
erhalten Sie als Dankeschön bis Fr. 20.-.  
Weitere Informationen finden  
Sie unter: [www.hev-ticino.ch](http://www.hev-ticino.ch)

APF-HEV Ticino  
Postfach 620  
Via G. Guisan 6  
6902 Lugano-Paradiso

Tel. 091 980 40 00  
Fax. 091 980 40 77

info@hev-ticino.ch  
[www.hev-tessin.ch](http://www.hev-tessin.ch)

**APF-HEV Ticino**

einen im Verhältnis zu ihren tiefen Anlagekosten hohen Gebrauchswert aufweisen. Das Bundesgericht stellt an den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit sehr hohe Anforderungen. Massgeblich für die Ermittlung der Orts- und Quartierüblichkeit sind Mietzinse für Wohn- und Geschäftsräume, die nach Lage, Grösse, Ausstattung, Zustand und Bauperiode mit der Mietsache vergleichbar sind (Art. 11 Abs. 1 VMWG). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung müssen für den Nachweis der Orts- und Quartierüblichkeit mindestens fünf Vergleichsobjekte angeführt werden können. Erscheinen die Renditeberechnung und/oder die Orts- und Quartierüblichkeit als untaugliche Einreden, dann überprüft der Vermieter nach der relativen Berechnungsmethode, ob der Mieter einen Senkungsanspruch hat. Bei einer Senkung des Referenzzinssatzes von 2.5% auf 2.25% könnte dies zu einer Reduktion des Nettomietzinsses um -2.91% führen. Gegen diesen Senkungsanspruch kann der Vermieter 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise sowie allgemeine Kostensteigerungen aufrechnen. Diese umfassen die Steigerungen der Unterhalts- und Betriebskosten, wie zum Beispiel Gebühren, Wasserzinse und Versicherungen. In zahlreichen Regionen wie in der Stadt Zürich ist eine jährliche Kostensteigerungspauschale von 0.5%–1% pro Jahr in der Regel zugelassen; im Tessin werden die allgemeine Kostensteigerung auf Grund der tatsächlichen Kosten berechnet.

Ferner kann der Vermieter die seit der letzten Mietzinsanpassung vorgenommenen umfassenden Überholungen und andere wertvermehrenden Investitionen verrechnen. Sodann können im Mietvertrag oder bei der letzten Mietzinserhöhung angebrachte Vorbehalte bezüglich einer Mietzinsreserve ausgeschöpft werden. Eine Senkung des Referenzzinssatzes hat somit nicht automatisch eine Senkung des Mietzinses zur Folge.

renzzinssatzes hat somit nicht automatisch eine Senkung des Mietzinses zur Folge.

Muss die Vermieterschaft die Miete von sich aus senken oder kann sie auf entsprechende Aufforderungen ihres Mieters warten? Das Gesetz verlangt, dass der Mieter dem Vermieter das Herabsetzungsbegehren schriftlich stellt. Ein mündliches Begehren mittels Telefon oder durch ein persönliches Gespräch mit dem Vermieter genügt nicht. Hat der Mieter zunächst dem Vermieter nur mündlich eröffnet, dass er ein Begehren stellen wird, so muss der Vermieter noch nicht aktiv werden, sondern erst dann, wenn dieses angekündigte Begehren nun schriftlich vor ihm liegt. Weiter verlangt das Gesetz eine wesentliche Änderung der Berechnungsgrundlagen für die Bestimmung des Mietzinses, d. h. eine Änderung des Referenzzinssatzes und/oder des Landesindex für Konsumentenpreise. Hauptanwendungsfall von Art. 270a Abs. 1 OR ist die Reduktion des Referenzzinssatzes, wobei die tatsächliche hypothekarische Belastung des Mietobjektes unberücksichtigt bleibt. Der Mieter kann eine Herabsetzung des Mietzinses erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen. Massgebend sind dabei die Kündigungstermine des Mietvertrages oder der Ortsüblichkeit, wenn nichts vereinbart wurde. Sieht der Vertrag keine Kündigungsfrist und keinen Kündigungstermin vor, so gelten die ortsüblichen Fristen und Termine. Für die Wohnmiete gilt eine relativ zwingende Kündigungsfrist von 3 Monaten, für die Geschäftsmiete gelten 6 Monate. Die ortsüblichen Kündigungstermine in der Stadt Zürich sind der 31. März und der 30. September. Kennen Sie den Ortsgebrauch nicht, erkundigen Sie sich am besten bei der zuständigen Schlichtungsbehörde oder Sektion des Hauseigentümergebietes. Im Tessin zum Beispiel bestehen ausser in der Region Lugano und

Umgebung (29. März und 29. September) keine ortsüblichen Kündigungstermine. Das bedeutet, dass man auf jedes Monatsende kündigen bzw. den Mietzins ändern kann. Stellt der Mieter bis 31. Dezember 2012 ein schriftliches Begehren (Eingangsdatum beim Vermieter), so wird der Mietzins erst auf den 1. April 2013 gesenkt. Wurde aber im Mietvertrag eine Kündigung auf Ende jeden Monats vereinbart, so gilt zum Beispiel der neue Mietzins erstmals auf den 1. März 2013, sofern der Vermieter das Begehren bis am 30. November 2012 erhalten hat. Denn das Begehren muss vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eingehen. Es genügt nicht, dass der Mieter sein Begehren am 30. November verfasst und auf die Post gebracht hat, sondern der Brief muss am 30. November beim Vermieter im Briefkasten sein. Ein verspätet gestelltes Herabsetzungs-

begehren ist nicht wirkungslos, sondern die Mietzinsreduktion tritt erst auf den nächstfolgenden vertraglich vereinbarten oder gesetzlichen Kündigungstermin in Kraft. Wenn nach Ablauf von 30 Tagen seit Empfang des schriftlichen Begehrens der Vermieter keine Antwort von sich hören oder dem Mieter einen negativen Bescheid zukommen lässt, so kann der Mieter die Schlichtungsbehörde anrufen. Es steht ihm dafür eine weitere Frist von 30 Tagen zu, die in dem Zeitpunkt zu laufen beginnt, in dem der Mieter spätestens eine fristgerechte Antwort des Vermieters hätte erhalten müssen. Unterlässt der Mieter die Anrufung der Schlichtungsbehörde innerhalb dieser Frist, so muss er für ein allfälliges Senkungsbegehren erneut dem Vermieter ein schriftliches Begehren stellen, mit anderen Worten das Verfahren beginnt wieder von vorne. ■



**PHYSIO THERM®**  
Infrarotkabinen

**Gesundheitsperspektive dank Infrarot-Tiefenwärme**

Infrarot-Tiefenwärme kann u.a.:

- \* Immunsystem stärken
- \* Durchblutung erhöhen
- \* Stoffwechsel verbessern
- \* Verspannungen lösen und Rückenschmerzen lindern
- \* durch intensives Schwitzen die Entschlackung und Entgiftung des Körpers fördern und somit zur Gewichtsabnahme beitragen
- \* Behandlung von Hautkrankheiten positiv beeinflussen

Dank Infrarot-Tiefenwärme eröffnet sich eine neue Perspektive in der Gesundheitsvorsorge.

Die Beratungszentren bieten Ihnen aktuellste Informationen und Problemlösungen.

**BERATUNGSZENTRUM ZÜRICH**  
Albisstrasse 131, 8038 Zürich  
TEL 044 480 13 31  
E-M [zuerich@physiotherm.ch](mailto:zuerich@physiotherm.ch)  
URL [www.physiotherm-zuerich.ch](http://www.physiotherm-zuerich.ch)

**Öffnungszeiten:**  
Mo-Fr 13.30 - 18.30 Uhr  
Sa 09.00 - 14.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung

**BERATUNGSZENTRUM BAUARENA**  
Industriest. 18, 8604 Volketswil  
TEL 043 399 59 09  
E-M [bauarena@physiotherm.ch](mailto:bauarena@physiotherm.ch)  
URL [www.physiotherm-bauarena.ch](http://www.physiotherm-bauarena.ch)

**Öffnungszeiten:**  
Mo-Fr 09.00 - 18.30 Uhr  
Sa 09.00 - 17.00 Uhr  
oder nach Vereinbarung



[www.homegate.tv](http://www.homegate.tv)

**Ihre Immobiliensendung im TV: Jede Woche neue Tipps, Trends und Talks rund ums Wohnen.**



## Mietzinsanpassung infolge umfassender Überholung der Liegenschaft

**Nicht nur ältere Liegenschaften sind einer umfassenden Überholung zugänglich. Die Unterschreitung des untersten Pauschalansatzes von 50 % bei umfassenden Überholungen setzt voraus, dass der Mieter konkret nachweist, dass der wertvermehrende Anteil weniger als 50 % der Investitionskosten ausmacht.**

Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sieht u.a. vor, die Kosten umfassender Überholungen gelten i.d.R. zu 50 – 70% als wertvermehrende Investitionen. Diese Regelung ist jedoch nicht nur auf ältere Liegenschaften anzuwenden, wie kürzlich das Bundesgericht festhielt (BGE 4A\_495/2010 und 4A\_505/2010 vom 20.1.2011). So wird in obgenannten Entscheiden festgehalten, dass der Zeitraum, der seit der Erstellung der Liegenschaft bzw. der letzten umfassenden Überholung verstrichen sei, bei der Festlegung des innerhalb des Rahmens von 50 bis 70% liegenden Mehrwertanteils berücksichtigt werden könne. Dass die Liegenschaft im Zeitpunkt der Renovationsarbeiten erst



RA lic. iur.  
Cornel Tanno,  
Rechtsberatung,  
Prozessführung,  
HEV Zürich

23 Jahre alt gewesen sei, schliesse die Annahme einer umfassenden Überholung nicht aus. Im Weiteren führte das höchste schweizerische Gericht aus, dass die Unterschreitung des genannten Rahmens (50 – 70% der wertvermehrenden Investitionen) zwar nicht ausgeschlossen sei; dies setze aber voraus, dass der Mieter konkret nachweise, dass der wertvermehrende Anteil weniger als 50% der Investitionen ausmache.

Im konkreten Fall kam das Bundesgericht zum Schluss, dass die Vorinstanz mit der Unterschreitung des obgenannten Rahmens (konkret hatte die Vorinstanz 45% gewährt) zu Unrecht von der gesetzlichen Regelung (Art. 14 VMWG) abgewichen ist.



**GRAF**

**Gartenbau AG**  
**8952 Schlieren / Urdorf**

Tel. 044 730 47 21  
Fax 044 730 48 80  
info@grafgartenbau.ch  
www.grafgartenbau.ch

**empfiehlt sich für**

- Gartenunterhalt
- Umänderungen
- Steinarbeiten
- Neuanlagen
- Gartenunterhalt für Liegenschaften im Abonnement

**noch bis zum  
31. Dezember 2012  
bei Tele Locher:**

Alt gegen Neu – jetzt  
**CHF 500.- Eintauschprämie**  
**CHF 1'999.-**  
statt CHF 2'499.-  
inkl. Lieferung und Installation



- SchaumAktiv bis zu 70% Energieersparnis
- Psst! Unsere flüsterleise Waschmaschine
- 12 kg – XXL Waschen bei nur 60 cm Tiefe



wf1124zac.samsung.ch



**EP:Tele Locher**  
ElectronicPartner

Radio, TV, Hi-Fi, PC, Multimedia, Sat, Installationen, Haushaltgeräte  
Bahnhofstrasse 36, 8600 Dübendorf, Tel. 044 821 04 40  
Onlineshop: [www.telelocher.ch](http://www.telelocher.ch)

**Unser Service macht den Unterschied**

Was sie in ihrer Fierz-Küche macht, ist uns eigentlich egal.



8810 Horgen-Arn  
Telefon 044 718 17.  
[www.e-fierz.ch](http://www.e-fierz.ch)



Die grösste Ausstellung der Region



... und wer wacht bei Ihnen ?



**Einbruch-Alarmanlagen**  
8193 Eglisau  
Telefon 044 868 33 33  
[www.doerig-doerig.ch](http://www.doerig-doerig.ch)

Google Zürich  
Brandschenkestrasse 110  
8002 Zürich

**WIR SICHERN  
GOOGLE-  
MITARBEITENDEN U.A.  
STETS OPTIMAL  
VERNETZTE  
ARBEITSPLÄTZE.**

Infos über Referenzobjekte:  
[elektro-compagnoni.ch](http://elektro-compagnoni.ch)



**Koster** AG   
Zürich | Bachenbülach | Männedorf  
Telefon 044 431 66 55  
[www.kosterag.ch](http://www.kosterag.ch) | [info@kosterag.ch](mailto:info@kosterag.ch)

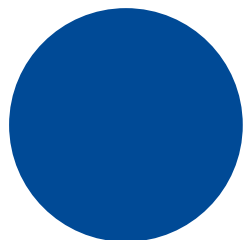
**BZ Bänninger Zolliker**  
Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30  
[www.baenninger-zolliker.ch](http://www.baenninger-zolliker.ch) | [info@bzheizung.ch](mailto:info@bzheizung.ch)

**Goldenbohm AG**  
Sanitär • Heizung • Lüftung  
Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44  
[info@goldenbohm.ch](mailto:info@goldenbohm.ch) | [www.goldenbohm.ch](http://www.goldenbohm.ch)

Mitglied der  
Interessengemeinschaft **altbau**

# Hauswartungen

24-h-Pikettdienst  
365 Tage im Einsatz



## Alles aus einer Hand

Laub-, Treppenhaus-, Wege-, Garagen-, Böden-, Rasen-,  
Heizung-, Ölstand-, Reparaturen-, Sträucher-, Plättli-, Kunden-,  
Fenster-, Leuchtkörper-, Rabatten-, Pflanzen-, Teppiche-,  
Schnee- usw.

-rechnen, -wischen, -putzen, -fegen, -reinigen, -mähen,  
-kontrollieren, -melden, -ausführen, -schneiden, -legen, -beraten,  
-reinigen, -wechseln, -jäten, -setzen, -shampoonieren,  
-räumen usw.

## Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



**sf home + garden ag**  
Kügelilostrasse 48  
8050 Zürich

**Tel. 044 313 1344**  
**Fax 044 311 91 35**  
E-Mail:  
home.garden@swissonline.ch  
www.home-garden-ag.ch

## Liegenschaften in der Steuererklärung 2012

**Datum:** Freitag, 1. Februar 2013, 8.30 Uhr bis ca. 11.30 Uhr

**Referent:** lic. iur. Martin Byland, Rechtsanwalt, TBO Treuhand AG, Zürich

**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen

### Aus dem Seminarinhalt:

- Mietertrag
- Eigenmietwert
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Effektiv oder pauschal?
- Hypothekarzins
- Vermögenssteuerwerte von Stockwerkeigentum und Einfamilienhäusern
- Ertrag aus Erbengemeinschaften
- Steuerauscheidung

### Anschliessend Apéro

### Seminarkosten inkl. Dokumentation:

<b>Mitglieder*</b>	Einzel:	CHF 260.–
	Ehepaar:**	CHF 420.–
<b>Nichtmitglieder</b>	Einzel:	CHF 300.–
	Ehepaar:**	CHF 500.–

### Bitte beachten Sie:

Es sind wenige Parkplätze vorhanden.  
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

\*\* Nur 1 Dokumentation

### Anmeldeschluss:

14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

### Anmeldung für Seminar/Workshop

#### «Steuern»

vom 1. Februar 2013

Parkplatz, Autonummer

mit Ehepartner

Name Vorname

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Strasse

PLZ und Ort

E-Mail

Telefon privat

Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Datum

Unterschrift

Bitte Angaben in Blockschrift

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28/Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77, oder über unsere Website [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch) unter «Seminare und Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

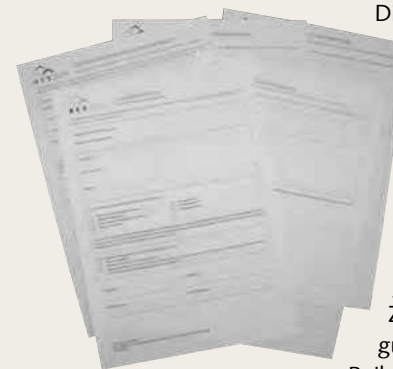
# Wärmt: Heizöl von AVIA.


**BÜRKE AG**

Brenn- & Treibstoffe | Tankrevisionen  
Telefon 044 498 16 16 | Heizöl-Infos sowie schnelle  
und kostenlose Preisberechnung auf [www.buerke.ch](http://www.buerke.ch)

**AVIA**  
**Immer weiterkommen.**

## Nützliche Zusatzvereinbarungen



Die vom HEV Zürich gemeinsam mit dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT) Sektion Zürich und der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI) herausgegebenen Mietvertragsformulare bewähren sich seit Jahren für die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter. Bei den meisten Vermietungen genügt es, sich ihrer zu bedienen, um nichts Wichtiges ungeregelt zu lassen. Es gibt jedoch Fragen, welche sich nicht bei jedem Mietverhältnis stellen und die daher weder im Zürcher Mietvertrag noch in den Allgemeinen Bedingungen dazu festgeschrieben sind. Aber auch für eine Reihe solcher Fälle bietet der Drucksachenverkauf Hilfen an.

**Das Einfamilienhaus.** Das gilt naheliegenderweise bei der Vermietung eines Einfamilienhauses, wo sich beispielsweise die Frage der Nebenkosten und des Gartenunterhaltes ganz anders stellt als bei einer Wohnung oder Büroräumlichkeiten.

**Schriftliche Zustimmung unabdingbar.** Für die Untervermietung benötigt der Mieter ebenso die schriftliche Zustimmung des Vermieters wie für Änderungen/Erneuerungen am Mietobjekt. Selbstverständlich kann jeder diese selber formulieren. Mit den vorgedruckten Formularen ist man aber sicher, alle entscheidenden Details so geregelt zu haben, wie es das Gesetz zulässt, und sich nicht nachträglich über sich selber ärgern zu müssen. Dasselbe gilt für die Bewilligung von Installationen von Haushaltgeräten oder der Haltung eines Haustiers im Mietobjekt.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus Artikel Nr. 10501, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.–
Zusatzvereinbarung über die Vornahme von Installationen und baulichen Änderungen durch den Mieter Artikel-Nr. 10012, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.–
Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltgeräten, Artikel-Nr. 10504, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.–
Zustimmung zur Untervermietung, Artikel-Nr. 30011, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.–
Zusatzvereinbarung über die Haustierhaltung Artikel-Nr. 10502, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.–

**Bestellformular siehe Seite 791** Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

# ROHRMAX®

**Werterhalt durch clevere Prävention:**  
Für Hauseigentümer ist bei RohrMax die Vorsorge-Rohrkontrolle stets kostenlos und unverbindlich. Informieren Sie sich.  
Wichtig: Nur offene Rohre führen das Wasser vom Haus weg!

**Vorbeugen, auch beim Rohr!**  
0848 852 856  
www.rohrmax.ch



**Rohrreinigung · 24h-Ablaufnotdienst · Kanal-TV  
kostenlose Rohrkontrolle · Lüftungsreinigung**

Wir übernehmen gerne sämtliche Dienstleistungen im Immobilienbereich:

## Architektur Bautreuhand Expertisen Verwaltungen

**Sunds**  
Schellenberg & Schnoz AG  
Architekten  
Liegenschaftenverwaltung

Scherstrasse 3  
8006 Zürich  
044 368 88 00  
info@sunds.ch www.sunds.ch

**bochsler**

## Küche Bad Möbel nach Mass

www.bochsler-ag.ch

Walter Bochsler AG  
Steinackerstr. 38  
8902 Urdorf  
044 736 40 40

**Neue Aus-  
stellung**

**Jetzt ist Service-Zeit  
für Ihre Motorgeräte**

## Garten- und Arealpflege

**Service- und  
Reparaturarbeiten  
an allen Marken.**

Unser Abhol- und Liefersdienst macht es Ihnen bequem.

**Rufen Sie uns an.**

50 Jahre  
Vögeli+Berger

www.voegeli-berger.ch – E-Mail: info@voegeli-berger.ch

**Vögeli+Berger AG** Mech. Werkstätte  
Schlüsslistr. 4 8442 Hettlingen  
Tel. 052 316 14 21  
Fax 052 316 26 34

## Bestellformular

Artikel-Nr.

Anzahl

Preise  
Mitglieder CHF Nichtmitglieder CHF

### Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

30009	Anmeldung für gewerbliche Räume	_____	1.50	2.50
30010	Anmeldung für Wohnräume	_____	1.50	2.50
10006	Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis	_____	5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	_____	1.50	2.50
10006 EN	Englischübersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007) Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2007) und Zürcher Wohnungsausweis (nur Kt. ZH)	_____	5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	_____	6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	_____	4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	_____	4.50	6.00
20000A	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	_____	2.50	3.50
20000B	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	_____	2.50	3.50
20001	Hausordnung deutsch (2012)	_____	2.50	3.50
	franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/>	_____	5.50	7.50
	türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr. <input type="checkbox"/>	_____	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	_____	2.50	3.50
	franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span. <input type="checkbox"/>	_____	5.50	7.50
	türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr. <input type="checkbox"/>	_____	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	_____	4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	_____	4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	_____	4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	_____	4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	_____	4.50	6.00
10502	Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung	_____	4.50	6.00

### Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)

30000	Kündigungsf formular (1.1.2011)	_____	1.50	1.50
30020	Merkblatt für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	_____	1.50	2.50
30021	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	_____	5.50	8.50
30030	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	_____	4.00	6.00
30032	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	Lebensdauer verschiedener Wohneinrichtungen (2008)	_____	6.50	8.50

### Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

40018	Bewerbung für Hauswartzdienste	_____	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	_____	8.00	11.00
10041	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	_____	4.50	6.00
40019	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00

### Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

10060	Hausverwaltungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2012)	_____	6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	_____	6.50	9.00
10071	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2009)	_____	7.00	9.00
10072	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2010)	_____	5.00	6.50
10080	Verkaufsauftrag	_____	6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	_____	8.50	11.00

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)</b>			
20030	Register für Liegenschaftenverwaltungs-Ordner	18.50	23.00
20040A	Mietzinsänderungsformular (blau, 2010)	1.50	2.50
20040B	Mietzinsänderungsformular (blau, 1990)	1.50	2.50
20070	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2012)	9.00	11.00
20130	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	Richtiges Lüften	2.50	4.00
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>			
40079	Aus Bauschäden lernen (2008)	28.00	32.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2007)	35.00	45.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2009)	19.50	22.50
40051	Der Mietzins (Überarbeitete Neuauflage 2011)	29.50	35.50
40055	Erben und Schenken (4. überarbeitete Neuauflage 2012) <b>NEU</b>	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (2003)	20.00	25.00
40083	Handbuch Steuern und Immobilien (2007)	89.00	104.00
40078	Aktualisierung zu Handbuch Steuern und Immobilien (2011)	6.00	8.00
50006	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2012) <b>NEU</b>	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2012) <b>NEU</b>	169.00	199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen <b>NEU</b>	209.00	239.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2011/2012)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2009)	24.00	28.00
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012) <b>NEU</b>	29.50	33.50
20032	Nebenkosten-Wegleitung (2010)	21.00	26.00
40052	Praxis-Ratgeber Hausbau (2007)	27.50	32.50
40091	Ratgeber: Hypotheken (2009)	29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2011)	29.00	29.00
40092	Ratgeber: Unterhalt, Renovation, Sicherheit (2002)	35.00	40.00
40099	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2012)	43.00	48.00
40087	Stockwerkeigentum (Broschüre, 16 Seiten)	5.00	8.00
20033	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40095	Wohnen und geniessen ab 50 (2005)	29.50	36.50
40024	Die Schweiz. Zivilprozessord. aus mietr. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
60006	Die geheimen Gärten von Zürich	55.00	66.90
60008	Die Blumen der Frauen	30.00	39.50



# EINFACH AN DAS GUTE KOMMEN.

Wer beim Kauf oder Verkauf seiner Immobilie das Optimale erreichen will, der vertraut uns. Erfolg und Zufriedenheit für Verkäufer und Käufer. Seit über 25 Jahren.

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich  
Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: [mitgliederdienste@hev-zuerich.ch](mailto:mitgliederdienste@hev-zuerich.ch)

Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-) + effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Mitgliedernummer:  (siehe Adressfeld auf letzter Seite)

Name:  Vorname:

Strasse:  PLZ/Ort:

Tel.-Nr.:  E-Mail:



**III**  
WALDE & PARTNER

[www.walde.ch](http://www.walde.ch) · +41 44 396 60 60

## Ihr Spezialist für Garagentore und Antriebe

Privat-, Industrie- und Brandschutz-tore und -türen, 24 Stunden Pikettdienst, Wartungen

Novoferm Schweiz AG  
Büro Zürich  
Stationsstrasse 4  
8635 Dürnten

Telefon 055 260 33 22  
Fax 055 260 33 23  
zuerich@novoferm.ch  
www.novoferm.ch



Türen • Tore • Zargen • Antriebe



**elektro scherzinger ag**  
seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80

- installation • telecom • edv-netzwerke • laden
- reparaturservice • www.scherzinger-ag.ch

## Schont die Wäsche und Ihr Portemonnaie

### BORA Raumluft-Wäschetrockner

Energieklasse A1, tiefer Energieverbrauch, für  
Ein- und Mehrfamilienhäuser, Komfortsteuerung.

Vogelastrasse 40  
8953 Dietikon  
Telefon 044 744 7171  
www.roth-kippe.ch



Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung  
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen  
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

## Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen? Reden und rechnen Sie mit uns!

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN  ZÜRICH  
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53  sbw@stora.ch

Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

## Bewährte Freunde im Gartenbücherschrank?

Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

«Es geht uns mit den Büchern wie mit den Menschen. Wir machen zwar viele Bekanntschaften, aber wenige erwählen wir zu unseren Freunden, unseren vertrauten Lebensgefährten.»

Dieser Aussage des Philosophen Ludwig Feuerbach (1804–1872) stimme ich bei, vor allem auch, wenn ich einen Blick in meinen Gartenbücherschrank werfe. Da stehen sie, meine papierenen Freunde, die einen etwas abgewetzt, gar zerfleddert, die andern unter einer Staubschicht wie neu. Auf den ersten Blick sieht man, wer es unter die engsten Freunde geschafft hat. Doch lassen Sie mich Ihnen einige meiner Gefährten an einem Beispiel vorstellen:

Soeben habe ich nämlich als Winter schmuck eine Skimmia mit vielen roten Früchten gekauft. Nun will ich doch wissen, ob mein Gehölz im Frühjahr ausgepflanzt werden kann.

Meine «Gartenbibel», die ich immer wieder zur Hand nehme, wenn ich über eine Staude oder ein Gehölz mehr wissen will, ist *Die grosse Pflanzenenzyklopädie von A – Z* (neu aufgelegt bei Dorling Kindersley, 2010). Über 15 500 Garten- und Zimmerpflanzen werden (teilweise mit Foto) vorgestellt. Über die Skimmia erfahre ich, dass es von dieser Gattung aus der Familie der Rutaceae im Himalayagebiet und in Ostasien nur vier Arten gibt und dass ich eine immergrüne *S. japonica*, welche oft zweigeschlechtlich ist, erworben habe. Meine Pflanze ist also mit Sicherheit (sie hat



Früchte) eine «Frau», möglicherweise ein «Hermaphrodit». Zudem ist sie winterhart und braucht frischen, humosen und durchlässigen Boden im Halbschatten bis Schatten, kann also im Frühjahr einen Platz bei den Rhododendren bekommen. Die roten Früchte sind lange haltbar, nicht giftig, aber ungeniessbar. Im Frühjahr wird das kleine Gehölz blühen, was sicher stimmt, denn bereits sind die ersten Knospen sichtbar. Hätte ich die männliche *Skimmia japonica* «Rubella» gewählt, wüsste ich ausserdem, dass sie besonders gartenwürdig ist, denn neben ihrem Namen sehe ich das Zeichen für einen Pokal. Dies bedeutet, dass die Herausgeberin der Enzyklopädie, die englische Gartengesellschaft RHS (Royal Horticultural

Society), die Gattung Skimmias getestet und einige Sorten mit dem eben erwähnten Pokal ausgezeichnet hat. Meine Erfahrung hat mich gelehrt, dass die «Pokalpflanzen» tatsächlich sehr gartenwürdig sind.

Da es sich bei der erwähnten Skimmia um ein Gehölz handelt, hätte ich auch «meinen Bärtels»



hölze von A-Z. 1500 Bäume und Sträucher mit 800 Fotos (Ulmer 2009)

Nun möchte ich gern wissen, welche Stauden denn zu meiner Skimmia passen würden. Dazu greife ich mir den «Hans», *Die Freiland-schmuckstauden*, ebenfalls ein deutsches Standardwerk, herausgegeben und neu bearbeitet

von Hans Simon und 29 Mitarbeitern (Ulmer 2002, noch im Handel). Ich blättere, denn die 1100 Gattungen sind in alphabetischer Reihenfolge angeordnet. Bei meinen Lieblingen, den Alpenveilchen, halte ich inne, da die Cyclamen coum, welche bereits im Februar blühen, mir als Unterpflanzung zur Skimmia gefallen würden: Leider passen die beiden Standorte überhaupt nicht zusammen, denn die Cyclamen mögen zwar den Schutz von Gehölzen, aber sie «wohnen» lieber in nicht zu feuchten Kalkböden. Trotzdem lese ich den ganzen Artikel zur Gattung Cyclamen, bevor ich mich entscheide, ein anderes Standardwerk zur Hand zu nehmen.



*Die Stauden und ihre Lebensbereiche in Gärten und Grünanlagen* von Richard Hansen und Friedrich Stahl ist ebenfalls ein Klassiker aus dem Ulmer-Verlag (1997, noch immer im Handel). In diesem Buch werden die Pflanzen in ihren Lebensbereichen vorgestellt. Im Kapitel Lebensbereich Gehölz finde ich im Unterkapitel *Spezielle, schattige und halbschattige Plätze im Garten* eine lange Liste geeigneter Stauden. Ich entscheide mich für den Maiapfel (*Podophyllum hexandrum*) wegen der schirmartigen Blätter und der spannenden roten Früchte im Sommer.

Leider fehlt ein Photo. Da alle drei erwähnten deutschen Gartenklassiker wenig illustriert sind, suche ich die passenden Bilder in der als erstes beschriebenen Pflanzenzyklopädie der RHS. Finde ich dort nichts Passendes, «stemme» ich die *Botanica – Das ABC der Pflanzen* (10000 Arten in Text und Bild, h.f.ullmann publishing, neueste Auflage 2011) aus dem Büchergestell. An diesem Werk haben Fachleute aus vielen verschiedenen Ländern mitgearbeitet, was dazu führte, dass auch die Auswahl der Pflanzen international ist. So findet man beispielsweise einen langen Artikel über die Gattung *Protea* aus Afrika, welche bei uns meist nur als Schnittblume verwendet wird.

Aber warum sollen wir denn nicht über unsere Schnittblumen mehr erfahren?

Nun werden Sie sich vielleicht fragen, ob ich die Weisheit mit Löffeln gegessen habe und nie ein Buch über die praktische Gartenarbeit zu Rate ziehe. Ich kann Sie beruhigen: Mein liebster Ratgeber stammt ebenfalls aus England, ist aber längst übersetzt worden: *Die neue Gartenzyklopädie von der Royal Horticultural Society* von Christopher Brickell (Dorling Kindersley, 2008) ist mein ganz persönlicher Gartenfreund. Hier kann ich nachlesen, wie man ein Gehölz korrekt pflanzt, schneidet, düngt und pflegt. Obwohl ich zu wissen glaube, wie man dies alles am besten anstellt, würde mir das Nachschlagen nicht schaden. Wie leicht kann man sich doch täuschen! Mit diesem Buch kann ich fast alle praktischen Fragen klären, geht es jedoch darum, eine Krankheit zu diagnostizieren (denen ein ausführliches Kapitel gewidmet ist), ziehe ich es vor, in einem Fachgeschäft nachzufragen. Den Überblick über die erforderlichen Massnahmen und Mittel kann mir der erfahrene Fachmann besser vermitteln.

Wenn Sie nun einwenden, man könne die Informationen zu Pflanzen und Gartenarbeiten auch im Internet finden, haben Sie Recht. Ich benutze alle Quellen, aber manchmal vertraue ich meinen bewährten Freunden mehr als anonymen Informationen. Wenn ich indessen vertiefte Informationen suche, finde ich sie oft in der Fachliteratur schneller. Ich denke beispielsweise an meine Recherchen über Schneeglöckchen und die vielen Arten und Sorten, die ich in grosser Zahl im Band *Schneeglöckchen – Zauber in Weiss* von Günther Waldorf (DVA 2011) vereint finde. Ich gebe aber zu, dass ich zu diesem Thema zwei weitere englische Bücher habe, denn Bücher sind meine Freunde, nicht nur Gartenbücher. ■

## Trend-Küchen funktional



### PFISTER KÜCHEN Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung  
[www.pfisterkuechen.ch](http://www.pfisterkuechen.ch)

## Zwischen Gross und Klein ist de Capitani. Seit über 100 Jahren.

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44  
E-Mail [kontakt@decapitanibau.ch](mailto:kontakt@decapitanibau.ch)

## Sammlung von Bioabfällen ab 2013 neu organisiert

Ir. Bisher wurde der pflanzliche Gartenabfall per Abonnement oder Einzelabholung eingesammelt. Die Preise für die Einsammlung basierten auf der Grünfläche einer Liegenschaft oder der Anzahl Abholungen. Ab 2013 umfasst die Grüngutabfuhr neben dem pflanzlichen Gartenabfall zusätzlich auch biogenen Küchenabfall und Speisereste, sie wird also zur Abfuhr von Bioabfall. Die Preisberechnung für das Abonnement zur Sammlung des Bioabfalls erfolgt neu nach dem Verursacherprinzip und somit nach der Containergrösse (140, 240, 770 Liter Volumen). Allerdings muss Platz für den Bioabfallcontainer geschaffen werden.

Neu holt ERZ den Bioabfall ganzjährig ab: Zwischen Mitte März und Mitte Dezember wird der Container wöchentlich, zwischen Mitte Dezember bis Mitte März alle zwei Wochen geleert. Zusätzliche Leerungen sind möglich. Bei konsequenter Trennung des Abfalls sollte der normale Haushaltkehrriech zurückgehen, bestehende Kompostplätze können allenfalls aufgehoben werden.

### Grüngutabfuhr muss Kosten decken

Diese Änderungen bezüglich Sammelfrequenz und Kosten basieren auf verschiedenen Vorstössen an den Zürcher Gemeinderat, die im Wesentlichen eine kostendeckende Grüngutabfuhr verlangten. Dies war bisher nicht der Fall. Zudem wird der Bioabfall nicht mehr nur zu Humus für die Bodenverbesserung verwendet, sondern in einem ersten Schritt vergärt, zu Biogas verarbeitet und ins Erdgasnetz der Stadt Zürich eingespiesen. Für

die Stadt Zürich ist dies ein weiterer Schritt zur 2000-Watt-Gesellschaft, denn mit der neuen Bioabfallverwertung wird der CO<sub>2</sub>-Ausstoss reduziert, die erneuerbaren Energien in der Stadt Zürich werden gefördert und damit eine nachhaltige Entwicklung zugunsten von Lebensqualität und Umwelt.



### Hinweise zur neuen Bioabfallsammlung:

- Das Lösen eines Bioabfall-Abonnements erfolgt auf freiwilliger Basis, Eigentümer sind zur Nutzung dieser Dienstleistung also nicht verpflichtet und können – falls sie über eine Alternative zur Verwertung des Grünguts verfügen – darauf verzichten;
- Die Grüngutabfuhr kann auch fallweise gegen Bestellung und Verrechnung erfolgen;
- Neu werden auch biogener Küchenabfall und Speisereste abgeführt. Damit sinkt die Menge des – ebenfalls gebührenpflichtigen – Haushaltkehrriechs;
- Ein Platz für den Bioabfallcontainer muss auf dem privaten Grund vorhanden sein.

Weitere Informationen zur neuen Dienstleistung unter: 0800 246 226

Wir sind vom Fach ...  
für professionelle Arbeiten  
auf dem **Dach**

**MEIER** + **MARTI**  
BAUSPENGLEREI + BEDACHUNGEN

- Bauspenglerarbeiten
- Blitzschutzanlagen
- Flachdachbedachungen
- Dachkontrollen

Dorfstrasse 103 | 8105 Watt-Regensdorf  
Tel. 044 840 63 93 | Fax 044 840 61 95  
[www.meier-marti.ch](http://www.meier-marti.ch) | [info@meier-marti.ch](mailto:info@meier-marti.ch)

## Ihr Heizöl-Lieferant!



**Tel. 044 498 16 12**

Badenerstrasse 329, 8003 Zürich / [www.kochwaerme.ch](http://www.kochwaerme.ch)



VILLAPARK Esche, Aequa | www.bauwerk-parkett.com

**BAUWERK®**  
Parkett



Parkett Teppiche  
Bodenbeläge

Ausstellung Mühle Niederuster:  
Lenzlinger Söhne AG  
Sonnenbergstrasse 11, 8610 Uster  
Tel. 058 944 58 88, pt@lenzlinger.ch

Öffnungszeiten:  
Montag – Freitag 9–12 / 13–18 Uhr  
Samstag 9–13 Uhr

Lösung, Leistung, Leidenschaft –  
seit 150 Jahren. [www.lenzlinger150.ch](http://www.lenzlinger150.ch)

Ausstellung Brunau Zürich:  
Lenzlinger Söhne AG  
Allmendstrasse 7, 8002 Zürich  
Tel. 058 944 58 68, pt@lenzlinger.ch

Öffnungszeiten:  
Montag – Freitag 13–17 Uhr  
oder nach Vereinbarung

## «Die Lust an der Umverteilung wächst – Zeit, sich zu wehren»

**In seiner Begrüssung hiess Hans Egloff, Nationalrat und Präsident von HEV Kanton Zürich und HEV Schweiz, die gut 150 Gäste aus Wirtschaft und Politik herzlich willkommen und stellte den Referenten des Kyburg-Forums 2012 vor. Für Dr. Andreas Honegger, während fast 30 Jahren Redaktor der «Neuen Zürcher Zeitung» und während 16 Jahren FDP-Kantonsrat, ist die Welt zwar immer noch voll erfreulicher Sachen, und es gebe viele Möglichkeiten, das Leben zu geniessen. Die Schweiz sei immer noch eine Oase des Glücks, aber zunehmend bedroht.**

Ir. Eine zentrale Bedrohung für die Schweiz und ihre Einwohnerinnen und Einwohner ist für Andreas Honegger das ungebremste Anwachsen der Weltbevölkerung, das auch einen starken Einfluss auf die Schweiz ausübt. Mehr und mehr laufe die Schweiz Gefahr, dass sich die verschiedenen interessanten und bereichernden Lebensarten und Kulturformen der Welt in einer ununterscheidbaren Masse auflösen. Man nenne das dann positiv die multikulturelle Gesellschaft. In Wahrheit tendiere diese aber zum kulturellen Einheitsbrei.

Gemäss Honegger wird die Vereinigung von Europa mehr und mehr zum Albtraum

für Europa selbst. Die Idee einer gleichmächerischen Wirtschafts- und Lebensform von Oslo bis Athen ruiniere den kulturellen und den wirtschaftlichen Reichtum Europas und drohe zu einem totalitären Bürokratismus und einem gewaltigen Umverteilungsapparat auszuwachsen, der auch unsere Freiheit bedrohe.

Gleichzeitig zerbröselte laut Honegger die politische Stabilität der Schweiz mehr und mehr. Statt dass wenige freiheitliche Parteien gemeinsam die Macht und damit die so arg bedrohten Freiheitsrechte verteidigen können, übernimmt ein Konglomerat von Splitterparteien, von denen man gar nicht weiss,



Organisatoren und Referent (v.l.n.r.):  
Albert Leiser, Direktor HEV Kanton Zürich,  
Dr. Andreas Honegger, Autor und Kolumnist, Hans Egloff, Nationalrat und Präsident HEV Kanton Zürich

was sie eigentlich wollen, die Rolle des politischen Züngleins an der Waage.

Gemäss Andreas Honegger neigt der Staat dazu, zum Banditen zu werden. Er kann die Bürger mit immer höheren Steuern um ihr Einkommen bringen. Der Phantasie der Linken, sich neue Steuern für wohlhabende Bürgerinnen und Bürger auszudenken, sind offensichtlich keine Grenzen gesetzt. Für Honegger ist deshalb wichtig, sich immer bereits am Anfang zu wehren: Wir dürfen gar keinen neuen Steuern zustimmen. Schon gar nicht, wenn sie uns als befristet untergejubelt werden.



Referent  
Dr. Andreas Honegger

Der Referent ist zudem überzeugt, dass heute ein arges Ungleichgewicht der Macht herrscht zwischen Bezügerinnen staatlicher Leistungen, also den Profiteuren, und den Bezählern der staatlichen Leistungen. Letztere seien immer in der Minderzahl. Unser Steuersystem sei so eingerichtet, dass immer mehr Bürgerinnen und Bürger von den Steuern weitgehend entlastet würden und viele – zu viele – praktisch völlig davon befreit seien. Es sei deshalb alles daranzusetzen, zu dem guten Grundsatz «Wer bezahlt, befiehlt» zurückzukommen. Denn nur nach diesem Grundsatz wird es wieder möglich werden, dass die Ausgaben sich nach den Einnahmen richten und nicht umgekehrt.

Zu guter Letzt wird die direkte Demokratie zunehmend durch die schleichende Professionalisierung unseres politischen Sys-

tems untergraben. Politiker schaffen immer neue Themen und Probleme, sodass sie sich selbst schliesslich so sehr beschäftigen, dass sie glauben, sie müssten eigentlich für ihr Politisieren mit einer Anstellung des Staates belohnt werden.

Er habe sich lange mit diesem Thema beschäftigt, so Honegger, und schlage heute als Rezept gegen diese Entwicklung vor, die Legislaturperioden auf sechs oder sieben Jahre zu verlängern, sodass man die Chance habe, erste Resultate einer Politik zu sehen, bevor man sich wieder dem Wähler stellen muss. Gleichzeitig würde er alle Gesetze so

abändern, dass die Wiederwahl von Parlamentariern gänzlich verunmöglicht würde. Keiner hätte die Qual oder die Chance, sich dem Verdikt der Wähler ein zweites Mal zu stellen. Er könnte sich auch in seinem Mandat nicht wie in einer beruflichen Stellung einrichten. Parlamentarier könnten richtig handeln, also aus der Sicht der Medien absolut unpopulär, und hätten nichts zu befürchten.

Dr. Andreas Honegger beendete sein Referat mit der Schlussfolgerung, dass die Zeiten ernst seien, die europäische Krise sei tief und drohe auch uns in ihren Strudel zu ziehen. Für Höflichkeiten bleibe keine Zeit, wir müssten klar und deutlich reden und auch klare und deutliche Forderungen aufstellen. Noch sei es möglich – die Zeit sei zu nutzen. ■

## Schätzung und Immobilienverkauf

- 30 Jahre Berufserfahrung
- Keine Kosten für Inserate
- Verkaufsprovision 2,16% inkl. MwSt. nur bei Erfolg
- Rufen Sie uns an: 044 954 22 54

Dr. H. Schmid, Rechtsanwalt, und A. Krebs, Inhaber der Zürcher Notarpatentes und akkreditierter Bankschätzer.

## Maler-Service



**Schaub  
Maler AG**

Hofackerstrasse 33  
8032 Zürich  
Tel. 044 381 33 33  
Fax 044 381 33 34

[www.schaub-maler.ch](http://www.schaub-maler.ch)



## jetzer storen.

- Sonnen & Lamellenstoren
- Rollladen-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

Jetzer Storen GmbH  
In der Wässerli 16, 8047 Zürich  
Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48  
e-mail: [jetzer-storen@bluewin.ch](mailto:jetzer-storen@bluewin.ch)

**LÄSSER** reinigt besser!  
Teppich- und Polsterreinigung AG  
+ Leder Fässler (Lederpflege)  
Sonnentalstrasse 5, 8600 Dübendorf

Ihre professionelle Reinigung für:

- > Spannteppiche / Polstergruppen im Heimservice
- > Lederpolster und Lederbekleidung
- > lose Teppiche, Orientteppiche mit Abhol- und Lieferdienst
- > Teppichreparaturen
- > Vorhänge und Bettfedern
- > Räumungen und Entsorgungen

**B O N**

Gegen Abgabe dieses Bons erhalten Sie

**10% Rabatt**

auf Ihren nächsten  
Reinigungsauftrag!

(Nicht mit anderen Aktionen kumulierbar)

Hotline für Lieferdienst  
und Heimservice: **044 824 49 49**

[teppich-reinigungen.ch](http://teppich-reinigungen.ch)



## Sektionen-Info

P: Präsident/in  
 VP: Vizepräsident/in  
 R: tel. Rechtsauskunft, wo keine separate  
 Tel.-Nr., erteilt P/GS Auskünfte  
 GS: Geschäftsstelle

### Adliswil [www.hev-adliswil-langnau.ch](http://www.hev-adliswil-langnau.ch)

P: Barbara Gautschi  
 info@hev-adliswil-langnau.ch  
 c/o Entrée Arch., Albisstr. 68, 8134 Adliswil  
 Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17  
 R: keine persönlichen Auskünfte,  
 nur tel. Auskünfte, kein Aktenstudium

### Albis [www.hev-albis.ch](http://www.hev-albis.ch)

P: René Homberger  
 R: Mo–Fr: 8.30–11.30/13.30–16.00,  
 Tel. 044 763 70 80

### Birmensdorf – Uitikon – Aesch

[www.hev-birmensdorf.ch](http://www.hev-birmensdorf.ch)

P: Caesar Pelloli info@hev-birmensdorf.ch  
 Rebhalde 13, 8903 Birmensdorf  
 Tel. 044 737 11 19  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### Bülach [www.hev-buelach.ch](http://www.hev-buelach.ch)

P: Christian Weber hev.buelach@bluewin.ch  
 Postfach 516, 8180 Bülach  
 Tel. 076 321 18 27  
 R: Mo–Fr: 18.30–20.00  
 Jakob Meier, Tel. 044 860 73 65

### Dielsdorf [www.hev-dielsdorf.ch](http://www.hev-dielsdorf.ch)

P: Ernst Schibli  
 R: Tel. 044 840 60 36

### Dietikon – Urdorf

[www.hev-dietikon-urdorf.ch](http://www.hev-dietikon-urdorf.ch)

P: Hans Schenk info@hev-dietikon-urdorf.ch  
 Staffelackerstrasse 25, 8953 Dietikon  
 Tel. 044 741 45 30, Fax 044 741 45 30  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,  
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### Dübendorf [www.hev-duebendorf.ch](http://www.hev-duebendorf.ch)

P: Jörg Gossweiler  
 joerg.gossweiler@hev-duebendorf.ch  
 Zimikerried 20, 8603 Schwerzenbach  
 Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
 R: persönliche Auskünfte nach telefonischer  
 Vereinbarung

### Engstringen [www.hev-engstringen.ch](http://www.hev-engstringen.ch)

P: Fritz Rakeseder  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### Horgen [www.hev-horgen.ch](http://www.hev-horgen.ch)

GS: Baumgartner Immobilien AG,  
 Einsiedlerstrasse 159, 8810 Horgen,  
 Tel. 044 725 21 14  
 P: Bruno Cao info@hev-horgen.ch  
 R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher  
 Mediatorin SVM  
 Di: 14.00–16.00, Tel. 044 770 13 77

### Kilchberg [www.hev-kilchberg.ch](http://www.hev-kilchberg.ch)

P: Jürg Lehner info@hev-kilchberg.ch  
 Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg  
 Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

### Kloten [www.hev-kloten.ch](http://www.hev-kloten.ch)

GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
 Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
 P: Jürg Egger  
 R: Egger Immobilien, Jürg Egger,  
 mail@egger-immobilien.ch,  
 Birchwilerstrasse 4, 8303 Bassersdorf,  
 Telefon 044 803 03 04,  
 Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.30

### Küsnacht [www.hev-kuesnacht.ch](http://www.hev-kuesnacht.ch)

P: Markus Dudler  
 R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00  
 Tel. 044 266 15 00

### Meilen [www.hev-meilen.ch](http://www.hev-meilen.ch)

P: Dr. Toni Fischer toni\_fischer@bluewin.ch  
 Dorfstrasse 94, 8706 Meilen  
 Tel. 044 923 31 91, Fax 044 923 01 59  
 R: Mo–Fr: übliche Bürozeit

### Richterswil [www.hev-richterswil.ch](http://www.hev-richterswil.ch)

P: Othmar Zottelle  
 R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte  
 in der Regel am 2. Donnerstag jeden  
 Monats im Gemeindehaus, 1. Stock

### Rüti und Umgebung [www.hev-rueti.ch](http://www.hev-rueti.ch)

P: Richard Cathrein  
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50  
 R: Thomas Honegger lic.iur. und Notar  
 Tel. 055 246 31 50  
 Christoph Lerch lic.iur. RA  
 Tel. 044 210 11 55  
 E-Mail: rechtsberatung@hev-rueti.ch

### Schlieren [www.hev-schlieren.ch](http://www.hev-schlieren.ch)

P: Peter Voser  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### Thalwil–Rüschlikon–Oberrieden

[www.hev-rueschlikon.ch](http://www.hev-rueschlikon.ch)

P: Philipp Hüppi, philipp.hueppi@hev-thalwil.ch  
 Etzlibergstr. 41, 8800 Thalwil  
 R: Mo–Fr: 18.00–19.00  
 Hansruedi Schneider, Tel. 044 724 19 87

### Uster [www.hev-uster.ch](http://www.hev-uster.ch)

P: Rolf Denzler, Tel. 044 292 32 14  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 Tel. 044 250 22 22

### Wädenswil [www.hev-waedenswil.ch](http://www.hev-waedenswil.ch)

GS: Acanta AG info(@)hev-waedenswil.ch  
 Tel. 044 789 88 90  
 P: Christian J. Huber

### Wallisellen und Umgebung

[www.hev-wallisellen.ch](http://www.hev-wallisellen.ch)

P: René Keller rene.keller@hev-wallisellen.ch  
 c/o Keller Immobilien-Treuhand AG  
 Kirchstrasse 1, 8304 Wallisellen  
 Tel. 044 800 85 85, Fax 044 800 85 90  
 R: RA Dr. Stefan Schalch  
 RA lic. iur. Christopher Tillman  
 Legis Rechtsanwältin AG  
 Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich  
 Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00  
 Tel. 044 560 80 08

### Weiningen [www.hev-weiningen.ch](http://www.hev-weiningen.ch)

P: Dr. Furio Molteni  
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
 HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

### Wetzikon [www.hev-wetzikon.ch](http://www.hev-wetzikon.ch)

GS: HEV Wetzikon und Umgebung  
 8620 Wetzikon  
 Tel. 044 932 44 77, Fax 044 939 12 36  
 info@hev-wetzikon.ch  
 P: Annelies Schneider-Schatz  
 Tel. 044 939 11 87  
 praesi@hev-wetzikon.ch  
 R: Peterhans Mario lic.iur. RA  
 Tel. 044 931 00 31  
 rechtsdienst@hev-wetzikon.ch  
 Eugen Iten  
 Tel. 043 488 20 20  
 rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

### Region Winterthur [www.hev-win.ch](http://www.hev-win.ch)

info@hev-win.ch

GS: Lagerhausstrasse 11,  
 8401 Winterthur,  
 Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72  
 P: Markus Hutter  
 R: Mo–Fr: 9.00–11.30  
 pers. Beratung nach Vereinbarung

### Zürich [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)

hev@hev-zuerich.ch

GS: Albisstrasse 28,  
 Postfach, 8038 Zürich  
 Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77  
 P: Dr. Christian Steinmann  
 R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00  
 Tel. 044 487 17 17  
 persönliche Beratung nach Vereinbarung



DIE STIFTUNG ZUR ERHALTUNG VON PREISGÜNSTIGEN WOHN- UND GEWERBERÄUMEN DER STADT ZÜRICH (PWG) IST EINE GEMEINNÜTZIGE, ÖFFENTLICHE STIFTUNG DER STADT ZÜRICH MIT EIGENER RECHTS-PERSÖNLICHKEIT.

PWG  
STIFTUNG

## DAMIT IHR HAUS IN FESTE HÄNDE KOMMT

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen, und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1400 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietern ein Bleiberecht zu günstigen Zinsen und schützt Ihr Objekt vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen. Rufen Sie uns heute noch an.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | [WWW.PWG.CH](http://WWW.PWG.CH)

## Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



Jetzt neu:  
[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

60.000 erfolgreiche Sanierungen in der ISOTEC-Gruppe. Wir gehen systematisch vor – von der Analyse bis zur Sanierung. Für ein gesundes Wohnklima und die Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Rufen Sie uns an. Wir helfen gerne weiter!

Hürlimann  
Bautenschutz AG

**Tel. 052-3462626 oder [www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)**

Kempttalstr. 91 • CH-8308 Illnau

**ISOTEC®**

... macht Ihr Haus trocken!

# Mieterfrieden erhalten

Kt. Abstimmung vom 25. November 2012



**Hans Egloff**  
Nationalrat (SVP)  
Präsident HEV  
Kanton Zürich

“ Der Mieter kann schon heute ohne Formular den Anfangsmietzins erfahren und innert 30 Tagen nach Bezug der Wohnung anfechten. Die Formularpflicht ist daher nur bürokratischer Leerlauf. ”



**Rico Brazero**  
Kantonsrat (BDP)  
Kommunikations-  
und Medienberater

“ Wirkungsvoller als die Formularpflicht wäre, wenn wir den Mietern, die es noch nicht wissen, aufzeigen, dass sie jetzt schon die Höhe des Mietzins des vorherigen Mietverhältnisses erfahren können (OR Artikel 256a). ”



**Silvia Steiner**  
Kantonsrätin (CVP)  
Staatsanwältin

“ Die Schlichtungsbehörde für Mietangelegenheiten setzt sich paritätisch aus Mieter- und Vermieterschlichtern zusammen. Damit ist gewährleistet, dass Vergleichsvorschläge der Schlichtungsbehörde ausgewogen und fair sind. ”



**Barbara Steinemann**  
Kantonsrätin (SVP)  
Juristin

“ Obwohl im Kanton Zürich jährlich 100 000 Mietverträge abgeschlossen werden, sind Rechtsfälle um Anfangsmieten sehr selten, egal ob mit oder ohne Formularpflicht. ”



**Daniel Hodel**  
Kantonsrat (GLP)  
Unternehmer

“ 2011 behandelte die Schlichtungsbehörde 4600 Schlichtungsgesuche, davon wurden nur 309 Fälle ans Mietgericht weitergezogen. Die Ungewissheit über Kosten und Urteil fördert eine aussergerichtliche, friedliche Einigung – daran sollte nichts geändert werden. ”

**2x NEIN** zu den Mieter-Initiativen

**AZB**  
Postfach  
8038 Zürich



# W I N T E R D I E N S T

PIKETTDIENST

HAUSWARTABLÖSUNG

SPEZIALARBEITEN

REINIGUNG

TECHNISCHER DIENST

GARTENUNTERHALT

auch in Winterthur

**home service**<sup>®</sup>

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

**id-group.org**<sup>®</sup>

Tramstr. 109, 8050 Zürich, Tel. 044-311 51 31, Fax 044-312 38 24  
Zürcherstr. 200, 8406 Winterthur, Tel. 052-203 45 75, Fax 052 203 45 77  
web: [www.homeserviceag.ch](http://www.homeserviceag.ch), e-mail: [info@homeserviceag.ch](mailto:info@homeserviceag.ch)