

Neue BZO Stadt Zürich:

| Chance verpasst –
Eigentümer gefordert (S. 726)



Dipl.-Ing. **FUST**
Und es funktioniert.

Fust der Spezialist für
kompatible Nespresso®*
Kapseln. Bereits ab
29.5 Rappen pro Kapsel!

LA MOCCA CAFFÈ 

Für fairen
Kaffeegenuss.
Gut und Günstig.
LaMocca Lungo
• Intensität: Stufe 4 von 7
• Fassengröße: 110 ml
Art. Nr. 350100

je **2.95**
Tiefpreisgarantie

LaMocca Ristretto
• Intensität: 7 von 7
• Fassengröße: Ristretto 25 ml und Espresso 40 ml
Art. Nr. 350110

Infos und Adressen:
0848 559 111
oder **www.fust.ch**

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!

Nespresso®

nur **99.90**
statt ~~129.90~~
Sie sparen **23%**

nur **149.-**
statt ~~249.-~~
Sie sparen **40%**

A  **A** 

SIE ERHALTEN
Fr. 100.-
*siehe Aktionsbedingungen im Geschäft

Portionensystem

KÖENIG Capri autom. sand

- Automatische Abschaltung nach 9 Minuten Inaktivität
- Art. Nr. 560448

Formschön und energiesparend!

CITIZ Red NEW

- Power-Save-Modus: schaltet nach 9 min. autom. auf Standby
- Art. Nr. 560481

*NESPRESSO® ist eine eingetragene Marke der Société des Produits Nestlé S.A., Vevey

nur **499.-** **New**
statt ~~999.-~~
-50%

A++

H/B/T: 144 x 55.4 x 57 cm

Exklusivität FUST

Gefrierschrank
 **EUF 2000 F**
• 160 Liter Nutzinhalt Art. Nr. 163172

Electrolux Waschturm zum Sparpreis!

nur **1499.-**
statt ~~1999.-~~
Sie sparen **500.-**

Fust-Rabatt Fr. 400.-
«Beste Effizienz»
Vorteil Fr. 100.-*
für Waschmaschine

Beste Effizienz FUST

Setpreis nur **2598.-**
statt ~~4398.-~~
Sie sparen **1800.-**

A+++ **A** **A-40%**

20 Min. Schnellprogramm **Exklusivität FUST** Mit Wollpflege-Programm **Exklusivität FUST**

Waschmaschine

 **Electrolux WA 1457 F**

- Grosse Einfüllöffnung 34 cm
- Einzigartige 7 kg Schontrommel
- Art. Nr. 159315

*Diese Aktion wird unterstützt durch das Förderprogramm ProKilowatt unter der Leitung des Bundesamt für Energie.

Wäschetrockner

 **Electrolux TW 5457 F**

- Diverse Zusatzprogramme wie Leichtbügel Plus oder Extra Kurz
- Art. Nr. 158337

Schlechte Aussichten für den privaten Wohnungsbau

In Sachen Wohnungspolitik geht es dieser Tage turbulent zu. So sprach sich im Kantonsrat – wenn auch knapp – eine Mehrheit für eine Neuerung aus, welche für den privaten Wohnungsbau einschneidende Folgen haben könnte. In Zukunft sollen die Gemeinden bei Auf- oder Einzonungen verlangen können, dass ein Mindestanteil für preisgünstige Wohnungen reserviert wird. Die beschlossene Änderung ist ein Gegenvorschlag zur Initiative «Für mehr bezahlbaren Wohnraum». Zwar schwächt der Gegenvorschlag die Forderungen der Initiative insofern ab, als er klarstellt, dass die Festlegung einer solchen Zone mit Mindestanteil für preisgünstige Wohnungen nur dann zulässig ist, wenn dieselbe durch planerische Massnahmen eine erhöhte Ausnutzung erlaubt. Das ändert jedoch nichts daran, dass auch er einen schweren und grundsätzlichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit darstellt, weswegen der Gedanke nahe liegt, das Referendum dagegen zu ergreifen.

Inwieweit Gemeinden solche Zonen vorsehen werden, ist noch nicht abzusehen. Mehr als fraglich ist jedenfalls, ob sie dem Wohnungsbau den Impuls geben, welchen dieser zur Befriedigung der Nachfrage dringend nötig hätte. Sicher ist, dass dies die neue Stadtzürcher BZO nicht tut. Diese konzentriert sich einseitig darauf, die Attraktivität der Stadt zu bewahren, versäumt es aber, die Baukapazität mindestens massvoll zu erhöhen und der Stadt dadurch Raum zu geben, sich weiterzuentwickeln (siehe S. 726). Dass der Stadtrat eine neue BZO vorlegt, welche – wie der Erläuterungsbericht ausdrücklich festhält – sogar «zu einer geringfügigen Reduktion der theoretischen Gesamtkapazität» führen wird, ist nicht

Albert Leiser,
Direktor Haus-
eigentümerverbände
Stadt und Kanton
Zürich




nachzuvollziehen. Aber er will nicht wahrhaben, dass er damit den Wohnungssuchenden einen Bärendienst leistet. Lieber gibt er sich der Illusion hin, dass die rein theoretisch vorhandenen Reserven aktiviert werden. Warum das nun geschehen sollte, wenn es bisher nicht geschah, bleibt sein Geheimnis.

Dass die Wohnungspolitik des Stadtrates nicht von jedermann blind unterstützt wird, zeigte sich dann allerdings im Zürcher Gemeinderat. Dieser überwies vorläufig eine Einzelinitiative an den Stadtrat, die mehr Fairness und Transparenz bei staatlich geförderten Wohnbauträgern fordert. Wenn schon der private Wohnungsbau behindert und der genossenschaftliche gefördert wird, sollen die dafür aufgebrauchten Mittel wenigstens denen zugutekommen, die auch wirklich darauf angewiesen sind. Dafür ist mit Belegungsverfahren zu sorgen, deren Einhaltung auch durchzusetzen ist.

Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 11/2013 | 72. Jahrgang

Die Seite des Direktors Schlechte Aussichten für den privaten Wohnungsbau	723
Neue BZO Stadt Zürich Chance verpasst – Eigentümer gefordert Teilrevision bewegt die Gemüter	726 728
Impressum	733
Sicherheit Kein Erfordernis für obligatorische Erdbebenversicherung	735
Steuern Bundesrat gegen nationale Erbschaftssteuer	737
Publireportage Aluminium im Dach- und Fassadenbau – leicht, langlebig und individuell	739
Sicherheit Kampagne gegen Einbrecher in Wohnbereiche	741
Abstimmung 24. November 2013 Staatliches Lohndiktat	746
Zum Titelbild Vorhang auf für Sinnlichkeit	748
Mietrecht Kanton Zürich Formularpflicht gilt seit 1. Nov. 2013	753
Werkvertrag Unterbruch der Verjährung	755
Seminar/Workshop Liegenschaften in der Steuererklärung 2013 Die Wohnungsabnahme Erbschaftsregelung für Hauseigentümer	759 765 769
Mietrecht Vorbehalt der Schriftlichkeit	767
Drucksachenverkauf Hauswardienste Bestellformular	771 773
Unser Garten Mir zu Ehren? Rote Äpfel und farbiges Herbstlaub	775 780
Kyburg-Forum 2013 Werden Immobilien zur Gefahr für Renten?	784
Aus den Sektionen Sektionen-Info	788
Die Seite des Präsidenten Noch einmal: Einfach nur unnötig!	791



Öffnungszeiten
Montag–Freitag
8.00–17.30


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

**Drucksachen-
verkauf**
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
www.hev-zh.ch



Der Zürcher Hauseigentümer
Sommerliche Gefühle
über den Winter retten
– neue Textildrucke
machen es möglich.
Mehr dazu ab Seite 748.
Foto: Création Baumann



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

www.ic-hauswart.ch

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

Chance verpasst – Eigentümer gefordert

Am 24. Oktober 2013 hat das Zürcher Hochbaudepartement unter dem Titel «Wachsen, aber richtig» eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO) präsentiert. Insbesondere unter den bürgerlichen Parteien und beim HEV Zürich herrscht Einigkeit: Der Vorschlag ist kein grosser Wurf, und die Stadt Zürich verpasst eine grosse Chance, sich für inskünftiges Wachstum im Innern zu wappnen.

So werden grundsätzlich keine Gebiete aufgezonnt, im Gegenteil, die vorgestellte Teilrevision führt zu einer Reduktion der Gesamtkapazität. Dabei wären Aufzonungen gerade ein wirksamer Anreiz für Hauseigentümer gewesen, um bestehende Gebäude zu renovieren, auszubauen oder durch einen Neubau zu ersetzen.

Wie gehen Eigentümer vor?

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind bis 24. Dezember 2013 sämtliche Pläne und Dokumente der neuen BZO im Amtshaus IV, Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich, öffentlich aufgelegt. Alle Informationen sind auch über das Internet zugänglich über www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision

Unter dem oben genannten Link ist zudem ein interaktiver Zonenplan aufgeschaltet, der über alle Änderungen des Zonenplans und die Ergänzungspläne Auskunft gibt. Die Suche erfolgt über die Eingabe der Adresse der Liegenschaft oder über direkte Navigation in der Karte.

Hauseigentümer, die mit der neuen BZO nicht einverstanden sind, können Einwen-

Zeitplan der neuen BZO

24. Okt. bis 24. Dez. 2013: Öffentliche Auflage, Einwendungen durch betroffene Hauseigentümer möglich

Bis Frühling 2014: Überarbeitung aufgrund der Einwendungen

Sommer/Herbst 2014: Behandlung in Kommission und Gemeinderat

2015: Genehmigung durch Kantonale Baudirektion/allenfalls Volksabstimmung

Die Immobilienfachleute von Wüst & Partner sprechen sogar davon, dass die neue BZO im Geiste des Bewahrens und Erhaltens verfasst worden sei und zu einer «Ballenbergisierung» der Stadt Zürich führe.

dungen einreichen: entweder per Brief (an keine Form gebunden) oder online ebenfalls unter www.stadt-zuerich.ch/bzo-teilrevision. Weitere Informationen unter www.hev-zuerich.ch/neue-bzo

Rechtsberatung zur neuen BZO

Eine telefonische Rechtsberatung ist aufgrund der Komplexität der Fälle nicht möglich. Zur schnellen und effizienten Beantwortung Ihrer Fragen durch den HEV Zürich wird um vorgängige Terminvereinbarung (Direktwahl 044 487 17 11) gebeten sowie um Bereitstellung aller Unterlagen, die mit Ihrer Liegenschaft in Zusammenhang stehen.

Die wichtigsten Punkte der Teilrevision für private Eigentümer

- Verdichtetes Bauen soll in sensiblen Gebieten eingeschränkt werden. Dies wird mittels einer neuen Bauzone W3b erreicht, die gegenüber W3 noch eine Ausnutzungsziffer von 75% (bisher 90%) und neu eine Überbauungsziffer von nur noch 30% erlaubt.
- Bisher galten Geschosse, die mindestens 10 cm in den Boden ragten, als Untergeschosse. Sie wurden gar nicht oder nur teilweise bei der Ausnutzungsziffer angerechnet. Laut neuer BZO sind bewohnbare Untergeschosse weiterhin möglich, aber es dürfen nur noch maximal 60% als Wohnraum genutzt werden, wenn mehr als die Hälfte des Geschosses unter dem Boden ist. Wohnen ist in diesen Geschossen also nur noch in Hanglage möglich.
- Mit einem Anreizsystem soll der Bau zusätzlicher gemeinnütziger Wohnungen gefördert werden: So wird Eigentümern mittels eines «kooperativen Planungsverfahrens» beispielsweise eine höhere Ausnutzung zugestanden, wenn diese bereit sind, einen Anteil der neuen Wohnungen gemäss Kostenmiete zu erstellen.
- An Passantenlagen mit Zentrumsfunktion soll vermehrt quartier- und publikumsorientiertes Gewerbe angesiedelt werden: Eingeschränkt wird dazu die Schaffung von Wohnungen im Erdgeschoss. Neue Wohnungen sind nur noch 1 Meter über Grund möglich.
- In bestimmten Stadtgebieten sollen Bäume unter Schutz stehen: Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 Zentimetern dürfen nur noch mit einer Bewilligung gefällt werden.
- Entlang wichtiger Verkehrsachsen werden die Bestimmungen für Gebiete mit erhöhter Ausnutzung präzisiert und erlauben dichteres und näheres Bauen.
- Vorschriften für Quartiererhaltungszonen werden präzisiert und ermöglichen ein ausgedehntes Erhalten von älteren Bauten.
- Bestehende Kernzonen wurden den tatsächlichen Entwicklungen angepasst und um zwölf neue Kernzonen ergänzt. In diesen werden Änderungen oder Neubauten erschwert.

Studie «Private Hauseigentümer: Der schlafende Riese im Mietwohnungsbau»

Obwohl private Vermieter die grösste Eigentümergruppe darstellen, liegt deren Wohnungsproduktion deutlich hinter den anderen Gruppen, wie etwa Genossenschaften oder juristischen Personen. In einer empirischen Untersuchung – im Auftrag des HEV Zürich und durchgeführt durch das Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich – wird aufgezeigt, unter welchen Voraussetzungen Private in Zürich mehr Mietwohnungen bereitstellen würden (HEV 10/13, S. 647 ff).

Die Studie können sie auf www.hev-zuerich.ch herunterladen oder beim Drucksachenverkauf des HEV Zürich (044 487 17 07) bestellen.

Teilrevision bewegt die Gemüter

Die Ende Oktober präsentierte Teilrevision der BZO bewegt die Gemüter der Eigentümer von Liegenschaften in der Stadt Zürich stark. So nahmen rund 300 Interessierte an der Informationsveranstaltung des HEV Zürich zur neuen BZO vom 4. November 2013 teil und liessen sich von Vertreterinnen und Vertretern der Stadt aus erster Hand informieren.



- 1 Engagierte Gespräche beim anschliessenden Apéro.
- 2 Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, lud zur Informationsveranstaltung ein und führte durch den Anlass.
- 3 Ruth Schnider, dipl. Raumplanerin und Projektleiterin BZO, präsentiert die Neuerungen in der BZO.
- 4 Patrick Gmür, Direktor des Zürcher Hochbaudepartements, stellt sich den Fragen der Eigentümer.
- 5 Grosses Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer an der neuen BZO der Stadt Zürich.



immocorner



hat auch im Nebel den Durchblick!

- ┌ Bewirtschaftung
- ┌ Handel und Verkauf
- ┌ Erstvermietung

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.

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



Stockwerkeigentum und Vermietung

Wir verwalten seit 15 Jahren mit
Freude und vollem Einsatz.
Kompetent und zuverlässig.

Verlangen Sie unsere Offerte
044 318 70 70
www.simtra.ch



Stockwerkeigentum
Vermietung
Verkauf



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

SCHLAGENHAUF
Rundum Freude am Gebäude!

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

Malen Umbauen Fassaden

EcoColor
Wir verwenden
EcoColor. Mensch und
Umwelt zuliebe.
www.schlagenhauf.ch



Für Wind und Wetter.

Als kompetenter Partner für Sonnen- und Wetterschutz sorgen wir dafür, dass es klappt rafft rollt. Mehr unter: www.renova-roll.ch

www.renova-roll.ch



Renova Roll AG
Weberrütistrasse 1
CH-8833 Samstagern
T 044 787 30 50

RENOVA ROLL



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

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

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, www.hev-zh.ch

Redaktor:

lic. iur. Paco Oliver (po)

Autoren dieser Ausgabe:

Thomas Ammann, dipl. Arch. ETH, HEV Schweiz
Hans-Ulrich Bigler,
Dir. Schweizerischer Gewerbeverband
lic.iur. Daniela Fischer, HEV Zürich
Dr. Luca Roncoroni, HEV Zürich (Ir)
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten
lic. iur. Cornel Tanno (ct), Rechtsanwalt, HEV Zürich

Auflage: 59 199 (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,
Tel. 044 487 17 75, Fax 044 487 17 72
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

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

Produktebesprechungen 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: Swissprinters AG



Einzigartig in der Schweiz:
auch für Einfamilienhäuser



Immobicare – unschlagbarer Fullservice für Ihre Liegenschaft

Gewinnen Sie mehr Freizeit und Lebensqualität. Wir pflegen Ihre Liegenschaft innen und aussen mit günstigen Monatspauschalen.

1 Innenbereich

- Vollservice für Haushaltgeräte ab Fr. 1.–/Tag
- Reparaturen, Wartung für Heizung, Sanitär + Elektriker ab Fr. 1.–/Tag

2 Aussenbereich

- Rasenmähen
- Gartenpflege
- Reinigung + Winterdienst

3 Werterhaltung Liegenschaft

- Renovationen, Sanierungen z.B. Heizungen

Verlangen Sie eine Offerte unter www.oeconomic.ch

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


Division Immocare

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

erdgaszürich
erneuerbare Energien und Erdgas

Kein Erfordernis für obligatorische Erdbebenversicherung

Für den HEV ist eine Versicherung nicht der richtige Ansatz für die Abdeckung eines Risikos, das sich statistisch gesehen nur alle 500 Jahre ereignet.

po. Die vom Eidgenössischen Finanzdepartement aufgrund einer Motion ausgearbeiteten Modelle für eine schweizweit obligatorische Erdbebenversicherung stossen auf wenig Gegenliebe. Der HEV würde ihnen nicht nachtrauern, falls sie scheitern. Dabei geht es um zwei Varianten. Die Versicherer scheinen ein föderales Modell vorzuziehen, welches sich an der heutigen Praxis der Gebäudeversicherungen orientiert und auf bestehende Strukturen aufbaut.

Ein solches Modell würde jedoch ein Konkordat voraussetzen, d. h. alle Kantone müssten zustimmen, was derzeit höchst unwahrscheinlich ist. Die Alternative wäre eine Bundeslösung. Für eine solche wäre jedoch eine Verfassungsänderung erforderlich und diese hätte an der Urne schlechte Aussichten: 2008 erachteten gemäss einer Mitglie-

derumfrage des HEV Schweiz ganze 26,2% aller Befragten die Einführung einer obligatorischen Erdbebenversicherung als notwendig.

Bei der vorgeschlagenen Lösung müssten die Versicherten zudem aufgrund eines relativ hohen Selbstbehalts die kleineren Schäden, mit denen eher zu rechnen ist, selber übernehmen. Die Versicherung würde also jahrelang Prämien einkassieren, ohne Kosten zu übernehmen. Bei Umweltkatastrophen hat sich in den letzten Jahren eine enorme Solidarität und Spendenfreudigkeit gezeigt. Mit diesen darf auch im seltenen Fall eines zerstörerischen Erdbebens gerechnet werden.

Der HEV spricht sich daher für eine Förderung erdbebensichereren Bauens aus. Dieses bietet hohe Sicherheit bei geringen Mehrkosten. ■

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

Komplette Sanierung für ein Einfamilienhaus bei 2000 Liter* Ölverbrauch/Jahr.

* (Entspricht der Leistung von 9 kW, bei -8° C)

Ölheizung mit Brennwert Kondensationstechnik: CHF 13'900.- inkl. neuem Kamin sowie Demontage- und Montage der neuen Anlage. Sparpotential **bis 30 %**

Wärmepumpe Luft-Wasser, Chromstahl: CHF 21'950.- inkl. Pufferspeicher, Demontage der Ölheizung und Montage der neuen Wärmepumpe. Sparpotential **bis 50 %**

Wärmepumpe mit Erdsonde (Sole-Wasser): CHF 36'900.- inkl. Erdsonde 180m, mit Pufferspeicher, fertig montiert. Sparpotential **bis 75 %**

Wärmepumpenboiler - CHF 3'500.- fertig montiert, inkl. Entsorgung des alten Boilers. Sparpotential **bis 75 %**

Diese Richtpreise werden vor Ort überprüft. Alle Preise exkl. 8 % MwSt.

swisstherm



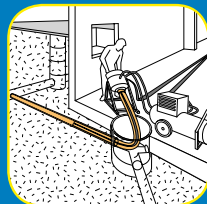
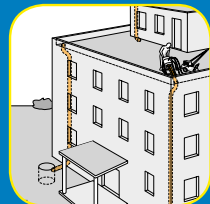
Swisstherm AG - Energie-Systeme - www.swisstherm.ch
Tel. Wildegg 062 887 10 00, Wettswil 044 887 10 00, Siebnen 055 440 80 00



AWX 11
Luft-Wasser Wärmepumpe
Abmessungen B/T/H: 1485/640/1395

KRT Kanal - Service AG
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 Flexliner
grosse Wirkung, kleinster Aufwand

Büro Zürich
Glattalstrasse 63, CH - 8052 Zürich
Telefon: ++41 (0)44 301 52 52
Fax: ++41 (0)44 301 52 56
E-mail: admin@krtag.ch
Internet: www.krtag.ch

Hauptsitz
Industriestrasse 47, CH-6300 Zug
Telefon: ++41 (0)41 462 71 40
Fax: ++41 (0)41 462 71 35
E-mail: admin@krtag.ch
Internet: www.krtag.ch

Bundesrat gegen nationale Erbschaftssteuer

Der HEV ist über den Entscheid des Bundesrates, die eidgenössische Volksinitiative «Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV (Erbschaftssteuerreform)» zur Ablehnung zu empfehlen, hoch erfreut. Es ist insbesondere zu begrüßen, dass der Vorlage kein Gegenvorschlag gegenübergestellt wird, da die heutige Rechtslage sachgerecht ist und kein Handlungsbedarf besteht.

Erbschafts- und Schenkungssteuern liegen in der Schweiz traditionell in der Kompetenz der Kantone und Gemeinden. Diese Kompetenzordnung, die den Kantonen beträchtliche Einnahmen sichert, soll nach dem Willen des Bundesrates beibehalten werden. Die Konferenz der kantonalen Finanzdirektorinnen und Finanzdirektoren lehnt eine Bundeserbschaftssteuer denn auch entschieden ab, weil sie einen Eingriff in die Steuerhoheit und das Steuersubstrat der Kantone darstellt.

Die finanziellen Auswirkungen bei einer Annahme der Initiative wären laut Bun-

desrat ungewiss. Sie hängen stark von der Umsetzung durch den Gesetzgeber ab.

Vor diesem Hintergrund ist es fraglich, ob das heutige Steueraufkommen der Kantone gewahrt werden könnte. Auch die vorgeschlagene Ausgestaltung der Steuer überzeugt nicht. Insbesondere ist die rückwirkende Besteuerung von Schenkungen ab 1. Januar 2012 nach Auffassung des Bundesrates unverhältnismässig. Aus diesen Gründen lehnt der Bundesrat die Volksinitiative ab und will ihr keinen Gegenentwurf gegenüberstellen.

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

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

PREFA Dach- und Fassadensysteme – Projekt Chalet Gletscherluft

Aluminium im Dach- und Fassadenbau – leicht, langlebig und individuell

Langlebigkeit, Witterungsbeständigkeit und einfache Handhabung – diese zentralen Attribute der PREFA-Dach- und Fassadensysteme bewähren sich an einem rund achtzigjährigen Chaletbau im Berner Oberland seit mehr als 30 Jahren.

Die Holzchalets in Grindelwald sind schweizweit bekannt. Seit Jahrhunderten stehen sie für Eigenständigkeit und den Einsatz von regionalen Baumaterialien und trotzen dabei den Elementen der Natur. Meterhoher Schnee im Winter und die in der Gegend berühmten Föhnwinde setzen der Bausubstanz erheblich zu. Vor allem Dachkonstruktionen sind dabei enormen Belastungen ausgesetzt. Mehr als dreissig Jahre ist es her, dass sich Hausbesitzer Hans Inäbni zusammen mit dem lokalen Spenglermeister Arnold Ruoff für eine neue Eindeckung mit PREFA Aluminium-Dachmaterialien entschieden hat. Inäbni, selber Spengler und daher bei der Auswahl der Materialien besonders kritisch, bereute diesen Schritt bis heute keine Sekunde.

Harmonie mit der bestehenden Bausubstanz

Wer heute vom Hang auf das schicke Chalet Gletscherluft hinunterschaut, dem fällt auf, dass die PREFA-Aluminiumelemente ideal mit der achtzigjährigen Bausubstanz des Gebäudes sowie der wettergeerbten Aussenfassade harmonieren. Bereits mehr als dreissig Jahre liegen die entsprechenden Installationen zurück. Weder Wind, Wetter noch Schnee scheiden den Aluminiumelementen seither zugesetzt zu haben.

Unkomplizierte Eindeckung

Der gelernte Spengler und Sanitärinstallateur und eidg. dipl. Haustechnikinstallateur Thomas Ruoff führt das lokale Fachunternehmen Arnold Ruoff AG (www.ruoff.ch) in der 4. Generation. Neben der Wetterbeständigkeit verweist er vor allem auf das minimale Gewicht von nur 2,3 Ki-



logramm pro Quadratmeter. Dieses erlaubt auch Eindeckarbeiten ohne den Einsatz von Kränen und anderen Hebewerkzeugen – in Bergregionen ein immenser Vorteil. Als Spengler schätzt Thomas Ruoff die Tatsache, dass sich die PREFA-Elemente auf einfachste Weise mit den übrigen Installationen wie Dachrinnen oder Ausläufen verbinden lassen.

PREFA – 65 Jahre Kompetenz

Die PREFA Aluminiumprodukte GmbH (www.prefa.com) hat sich in den letzten 65 Jahren mit der Entwicklung, Produktion und Vermarktung von Dach- und Fassadensystemen aus Aluminium einen Namen gemacht. Das stark wachsende, innovative Unternehmen ist heute in 16 europäischen Ländern erfolgreich am Markt vertreten. Die PREFA Schweiz hat ihren Firmensitz im st. gallischen Flawil.

Das umfangreiche Produktportfolio der PREFA lässt sich in vier Gruppen unterteilen: Dach, Dachentwässerung, Fassade und Solar. Nahezu jedes der über 4000 angebotenen Produkte kann für die Dach- wie die Fassadengestaltung eingesetzt werden. Durch die uneingeschränkte Farbwahl und die unterschiedlichsten Falzstrukturen ist beinahe jede Idee im Dach- und Fassadenbau umsetzbar.

DAS DACH  **STARK WIE EIN STIER!**



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

Einbrüche in Einfamilienhäuser und Wohnungen zu verhindern, ist das Ziel der aktuellen Kampagne der Kantonspolizei Zürich u. a. zusammen mit den Stadtpolizeien von Zürich und Winterthur. Dazu setzt die Polizei auf eine erhöhte Patrouillen- und Kontrolltätigkeit sowie die Mithilfe der Bürgerinnen und Bürger. Über die Notrufnummer 117 sollen verdächtige Wahrnehmungen sofort der Polizei mitgeteilt werden. Nur so kann diese ohne Zeitverzug intervenieren. Diese Kampagne hat mittlerweile seit zehn Jahren ihren festen Platz bei der Bekämpfung der Einbrüche, ihr Erfolg ist unbestritten.

Kampagne gegen Einbrecher in Wohnbereiche

Der HEV sprach mit Fw Hugo Schenk, Sb Kriminalprävention, Stadt Zürich, Stadtpolizei

Gibt es einen typischen Einbruch?

Am ehesten gefährdet sind Einfamilienhäuser und Parterrewohnungen, indem dort mit kleinen Flachwerkzeugen die Sitzplatz- oder Balkontüre aufgewuchtet und aus dem Heim Schmuck und Bargeld bei Abwesenheit der Anwohner entwendet wird. Genau so «klassisch» ist das Aufbrechen einer Wohnungstüre im oberen Stock eines Mehrfamilienhauses mit demselben Beuteziel.

Sind bezüglich Einbrüchen Trends auszumachen bzw. gehen Diebe heute anders vor als früher? Bedienen sie sich moderner Technologien?

Nein, im Wohnbereich werden üblicherweise Flachwerkzeuge wie Schraubenzieher oder kleine Brecheisen für das Öffnen bzw. Aufbrechen von Fenstern und Türen benutzt, was in der Regel auch genügt, wenn keine Einbruchhemmung vorhanden ist. Selten wird ein Loch ins Glas geschlagen, um eingreifend öffnen zu können. Es ist ein Irrglaube, Einbrecher würden Glasschneider benutzen. Weder funktioniert dies, noch

wird ein solches Werkzeug benutzt. Ganz selten kommen hydraulische Werkzeuge zum Einsatz.

Sind Stockwerkeigentümer oder Mieter in einem Mehrfamilienhaus sicherer vor Einbrüchen als Besitzer von Einfamilienhäusern?

Nein, nicht grundsätzlich! Eine Parterrewohnung hat meist genau so viele Angriffspunkte (ebenerdig zugängliche Fenster) wie ein Einfamilienhaus. Hingegen haben Wohnungen in den oberen oder im obersten Stockwerk eines MFH nur die Wohnungstüre als Angriffspunkt (ausser das Balkon- oder Dachrinnenablaufrohr so gesetzt, dass man mühelos die oberen Stockwerke erklettern kann). Jede Situation ist aber separat zu prüfen, falls es um Einbruchschutz geht.

Gibt es Unterschiede zwischen Stadt und Land?

In der Stadt hat es weniger Einfamilienhäuser als auf dem Land. In sehr ländlichen Gegenden fallen Fremde eher auf, werden

Interkantonale Strafanstalt Bostadel Postfach 38, 6313 Menzingen ZG, www.bostadel.ch

Malerei



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

- › Fensterläden
- › Möbelstücke
- › Gartenmöbel

Ernst Langenegger,
unser Betriebsleiter Malerei, berät Sie gerne.
Telefon 041 757 19 43, Fax 041 757 19 01
E-Mail: maler@bostadel.ch

Schreinerei



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

- › Stühle flechten
- › Möbelrestorationen
- › Serienarbeiten

Bruno Joller,
unser Betriebsleiter Schreinerei, berät Sie gerne.
Telefon 041 757 19 80, Fax 041 757 19 02
E-Mail: schreiner@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.
Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

eher angesprochen, was für Einbruch-Kriminaltouristen nicht gerade förderlich ist, weshalb diese eher Agglomerationsgemeinden oder die Stadt Zürich oder Winterthur als «Arbeitsgebiet» bevorzugen.

Können angehende Hausbesitzer bereits in der Planungs- und Bauphase Einbrüchen vorbeugen?

Ja, das ist die absolut beste Variante!! Sie können mit ihren Bauplänen bei der Polizei beraten werden und je nach örtlichen und baulichen Gegebenheiten und nach angestrebtem Schutzziel können Fenster, Türen und andere Zugänge mit integriertem Einbruchschutz eingebaut werden. Für allfällige Alarmanlagen können Leerrohre gelegt werden. Es ist aber heute auch möglich, bei bereits bestehenden Objekten nachträglich mechanischen oder elektronischen Einbruchschutz zu integrieren oder das eine mit dem anderen zu verbinden, ohne dass alles umgebaut oder aufgespitzt werden muss. Je nach Schutzziel oder Möglichkeiten (z.B. als Mieter) kann auch ein Wertbehältnis angeschafft werden – aber eines, welches diesen Namen verdient, denn 90 Prozent der Angriffe auf sogenannte Tresore sind erfolgreich.

Welchen Schutz kann man von der Polizei erwarten? Welche präventive Arbeit leistet die Polizei?

Haupteinbruchszeit ist in der dunklen Jahreszeit. Da findet seit einigen Jahren im ganzen Kanton Zürich inkl. der Städte Winterthur und Zürich (neu auch in der Ostschweiz) die Aktion «SERA – Verdacht – Ruf an» *Polizeinotruf 117 – Gemeinsam Gegen Einbrecher* statt; mit Plakaten in Städten und Gemeinden sowie auf allen Streifenwagen wird die Bevölkerung sensibilisiert und zum Wählen des Notrufs animiert. Wäh-

rend dieser Präventionskampagne läuft die Fahndung auf der Strasse mit expliziten Kontrollaktionen gegen «Dämmerungseinbrecher». Immer weisen an Einbrüche ausrückende Polizeibeamte auf die Beratungsstelle der Kriminalprävention hin; Opfer happiger Einbrüche werden von uns angeschrieben, und unsere Dienstleistung wird offeriert und häufig in Anspruch genommen. Broschüre «Einbruch – nicht bei mir» und alle Polizeikorps/Beratungsstellen unter www.skppsc.ch.

Welche Vorkehrungen kann man gegen Einbrüche treffen, wenn man in die Ferien verreist?

Meist ist es nun zu spät, «noch schnell» vor der Abreise Einbruchschutz zu installieren. Folgende Massnahmen helfen trotzdem:

- alle Fenster und Türen verschliessen – keine schräg gestellten Fenster
- keine Schlüsserverstecke unter Fussmatte oder im Blumentopf
- keine Abwesenheitsnachrichten auf dem Anrufbeantworter oder mit Notizen
- keine überfüllten Briefkästen (Post zurückbehalten oder an Ferienort nachsenden lassen)
- ideal, wenn jemand das Heim täglich einmal hütet und es nach aussen hin als bewohnt erscheinen lassen kann
- Auto auf dem Parkplatz oder Velo direkt vor dem Hauseingang täuscht Anwesenheit vor
- Rollläden tagsüber oben, nachts unten
- Licht im Heim mit Zeitschaltuhren
- Nachbarn sollen auf Fremde achten, im Zweifel Notruf 117
- Dinge, die bei einem Einbruch unbedingt nicht gestohlen werden sollten, über die Zeit der Abwesenheit bei der Bank im Safe lagern

Worauf sollte man sonst (im Alltag) achten?

Die meisten erwähnten Massnahmen schützen natürlich auch ausserhalb der Ferienzeit.

Wann brechen Einbrecher im Wohnbereich ein?

- 60% während des Tages
- 98% während der Abwesenheit
- Im Winter Dämmerungseinbrüche ca. ab 17 Uhr

Es kommt äusserst selten zu Begegnungen Einbrecher/Geschädigte; wo das doch

der Fall ist, unbedingt Einbrecher flüchten lassen, nicht den Held spielen, nicht selbst eingreifen, aber Nr. 117 anrufen.

Was möchten Sie unseren Mitglieder als Wichtigstes mitgeben?

Der Spruch: «Wenn einer rein will, kommt er sowieso immer rein», gilt nicht! Man kann immer etwas machen – allerdings sind Eigenheimbesitzer im Vorteil gegenüber Mietern. Es gibt keine Verpflichtung von Hausbesitzern, dass sie gegenüber ihren Mietern Schutz gewähren müssen. ■

Schutz und Sicherheit





DAITEM D22 Funk-Alarmanlage:

- Einfache und elegante Bedienung mit Sprachausgabe z.B. Kellerlür offen, Ihre Bedienung Ein & Aus
- Höchster Schutz mit TwinBand®, 2 Frequenzen
- Höchste Zuverlässigkeit mit 5 Jahre Batteriebetrieb
- Höchste Sicherheit mit TwinPower® Batterien
- Kein Netzanschluss, kein Kabel



Handsender bidirektional:

- Rückmeldung über Status der Anlage
- Tasten über Code blockierbar
- Tastenabdeckung: verhindert Fehlbedienung



Berninaplatz 1
8057 Zürich
www.alarm24.ch **044 312 12 32** service@alarm24.ch

Wir verwalten für Sie!



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



ZIMMERLI DACHLUKARNEN als Fertigelement

Mehr Raum und Licht in einem Tag.

Lassen Sie Ihr Dachgeschoss leerstehen, weil Sie den Einbau einer Dachlukarne scheuen? Dann kennen Sie die Zimmerli Dachlukarne nicht!

Zimmerli Dachlukarnen werden nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen geplant, im eigenen Werk als Fertigelement und in bester Schweizer Qualität hergestellt und in einem Tag montiert. Profitieren Sie von unserer langjährigen Erfahrung.

Rohrerstrasse 20 • 5000 Aarau Tel. 062 822 37 23 • www.zdl.ch



Die echte Schweizer  Küche

BRUNNER KÜCHEN AG 5618 Bettwil Tel. 056 676 70 70 www.brunner-kuechen.ch
Grosse Ausstellung mit über 30 Küchen in Bettwil und in der Baumesse Emmenbrücke



Staatliches Lohndiktat

Hans-Ulrich Bigler, Vorstandsmitglied HEV Kt Zürich, Dir. Schweizerischer Gewerbeverband

Mit der 1:12-Initiative, der Mindestlohninitiative, der Erbschaftssteuer auf Bundesebene und der Initiative für ein bindungsloses Grundeinkommen fährt die Linke einen Frontalangriff auf das Erfolgsmodell Schweiz, verbunden mit massiven Staatseingriffen. Alle diese Vorhaben schaffen keine Arbeitsplätze und schaden letztlich dem Wohlstand in der Schweiz.

Grundsätzlich beruht die 1:12-Initiative auf der Utopie, dass mit einer Lohnobergrenze Gelder frei werden, um die tiefsten Saläre aufzustocken. Hand aufs Herz: Kennen Sie einen einzigen Fall, wo wegen Bonuskürzungen in der Chefetage die untersten Löhne gestiegen sind? So funktioniert die freie Marktwirtschaft einfach nicht, das sind klaskämpferische, sozialistische Modelle.

Sinkende Löhne auf allen Stufen

In der Praxis wird die 1:12-Initiative dazu führen, dass nicht nur der Druck auf die untersten Einkommen zunimmt, sondern auch eine generelle Senkung des Lohngefüges in einem Unternehmen droht. Denn wenn die Saläre der Führungskräfte sinken, hat dies auch Einfluss auf die Löhne der übrigen Mitarbeiter. Letztlich spiegeln sich in

einem Lohngefüge innerhalb eines Unternehmens immer unterschiedliche Verantwortungen, Ausbildungen und Erfahrungen.

Angriff auf die Sozialpartnerschaft

Eine willkürlich gewählte Lohnspanne von 1:12 ist ein schädlicher Eingriff in die heutige Vertragsfreiheit. Mit einem staatlichen Lohndiktat werden die Sozialpartner ausgebrems. Gerade bei den niedrigen und mittleren Löhnen spielen die Sozialpartnerschaft und die Gesamtarbeitsverträge (GAV) jedoch eine wichtige Rolle.

Höhere Steuern und AHV-Beiträge für alle

Unser Sozialstaat ist auf die hohen Einkommen angewiesen. Über die Sozialversicherungen und die Steuern werden jährlich Milliarden von Franken von den besser Ver-

dienenden zu den weniger gut Verdienenden umverteilt. Um nur ein Beispiel zu nennen: Die 10 Prozent der Angestellten mit den höchsten Löhnen bezahlen rund 75 Prozent der direkten Bundessteuern.

Wenn die Löhne der besten Steuerzahler gedeckelt werden, wirkt sich dies sehr negativ aus: Eine kürzlich erschienene Studie der Universität St. Gallen zeigt auf, dass die Ausfälle bei Steuern und AHV bis zu 4 Milliarden Franken pro Jahr ausmachen. Dies bleibt nicht ohne Folgen: Mittelstand und KMU werden zur Kasse gebeten, um diese Löcher Jahr für Jahr mit höheren Steuern und Abgaben zu stopfen.

Eigengoal verhindern

Ein Blick ins Ausland genügt, um die negativen Folgen von übertriebenen staatlichen Eingriffen in die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu sehen: Die Arbeitslosigkeit ist hoch, die Löhne sind tief, eine Sparrunde jagt die nächste und die Wirtschaft schrumpft. Ganz Europa beneidet die Schweiz um die rekordtiefe Arbeitslosigkeit, die guten Löhne und unsere Firmen, die dank dem Zusammenspiel von Grossunternehmen und KMU weltweit erfolgreich sind. Warum sollten wir mit der Juso-Initiative ein Eigengoal schiessen und unser Erfolgsmodell aufs Spiel setzen?

Negative Folgen für den Kanton Zürich

- Wird die Initiative angenommen, ist im Kanton Zürich und seinen Gemeinden mit Steuerausfällen von rund 188 Millionen Franken pro Jahr zu rechnen. Im schlimmsten Fall sogar bis zu 400 Millionen jährlich, wie eine Studie der Universität St. Gallen zeigt
- Mit einer Annahme der Initiative wäre die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts Zürich gefährdet. «Gravierende Nachteile für die künftige Wettbewerbsfähigkeit sind zu befürchten», schreibt der Zürcher Regierungsrat
- Für den Lebensstandard ist nicht das Verhältnis zum Höchstlohn massgebend, sondern das verfügbare Einkommen. «Das allgemeine Lohnniveau wird jedoch nicht angehoben», heisst es weiter seitens Regierungsrat
- Zürichs Stadtpräsidentin Corinne Mauch (SP) und der Zürcher Finanzvorsteher Daniel Leupi (GP) glauben, dass eine Einführung der Lohnbegrenzung die Stadt Zürich erheblich treffen würde



«Lohndeckelung bedeutet Steuer- und AHV-Ausfälle in Millionenhöhe»

Abst. 24. November 2013
www.1-12-nein-zh.ch



Max F. Clerici
Kantonsrat FDP



Tamara Lauber
Gemeinderätin FDP



Bruno Amacker
Kantonsrat SVP



Hans Egloff
Nationalrat SVP,
Präsident HEV Kanton
Zürich und Schweiz



Albert Leiser
Direktor Hauseigen-
tümerversände Stadt
und Kanton Zürich



Markus Hutter
Nationalrat FDP



Gregor A. Rutz
Nationalrat SVP,
Zollikon



Vorhang auf für Sinnlichkeit

Wohnen mit Stoffen bringt Wärme, Farbe und Sinnlichkeit in den Raum. Dass edle Stoffe so was wie Kunst zum Anfassen sind, zeigen die neuen, fantasievollen Kreationen der Schweizer Firma Création Baumann.

po. Obwohl der Altweibersommer uns dieses Jahr wahrlich keinen Grund zum Klagen bietet, müssen wir uns auf kürzere und grauere Tage einstellen. Draussen können wir das nicht beeinflussen, ganz anders drinnen. Da bieten sich neue Vorhangkreationen zur Verlängerung des Sommers an und halten die Zuversicht wach, dass der nächste Frühling ganz bestimmt kommt.

Zauberhaft, überraschend und auf eine ganz unerwartet moderne Art verspielt sind die neuen, grossen fotorealistischen Drucke von Création Baumann. Grazil tanzen farbenfrohe Schmetterlinge zwischen zarten Blütenblättern und verführen mit ihrer Schönheit.

Bunte Vögel in schillerndem Federkleid gucken frech von Zweigen herunter und bringen gute Laune in die Wohnung. Über-grosse Blumen, Englische Rosen, Lilien und Lavendel gruppieren sich zu einer freien, scheinbar zufälligen Girlande, magisch, geheimnisvoll und voller Sinnlichkeit. Die Stoffe werden in zwei Farbausführungen

angeboten, sind sowohl auf hauchdünnem, hochtransparentem Voile erhältlich, auf dem die Blüten und Blätter wie ein Hauch schweben, als auch auf sanftem, weichem Satin. Auf diesem dichten und schweren Grundmaterial erreichen die Drucke eine hohe Farbbrillanz und Präzision von Feinheiten. Die gegensätzlichen Materialien erlauben spannende und spielerische Kombinationen.

Die fantasievollen Dessins zieren auch elegante, zauberhafte Kissen. Damit lässt sich beispielsweise ein Sofa zu neuem Leben wecken und sein persönlicher Wohnstil definieren. ■



Oder doch lieber einen Sternenhimmel?

In scharfem Kontrast zur bunten Herbstkollektion steht das Leuchtgewebe eLumino aus demselben Hause. Es kombiniert zwei ganz unterschiedliche Elemente: Innovative LED-Technologie und handwerklich raffiniert hergestellte Textilien. Die einzelnen Vorhang-Paneele werden in zwei Stoffqualitäten mit unterschiedlichen Dessins angeboten. Sie können einzeln gedimmt werden, so dass sie intensiv strahlen oder mit feinen Lichtreflexen schimmern.

Metallbau
Stahlbau
Glasbau



Kerzenladen

Neu, gross und einzigartig
in Zürich! Mit Kiloverkauf,
Kerzenziehen und Kerzen-
Events.

Infos: www.kerzenwerk.ch

Jetzt ist Service-Zeit für Ihre Motorgeräte



Garten- und Arealpflege

Service- und
Reparaturarbeiten
an allen Marken.

Unser Abhol- und Lieferdienst
macht es Ihnen bequem.

Rufen Sie uns an.

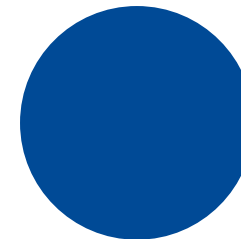
www.voegeli-berger.ch – E-Mail: info@voegeli-berger.ch



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

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.

-rechen, -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 13 44
Fax 044 311 91 35

E-Mail:
home.garden@swissonline.ch
www.home-garden-ag.ch

 **Lenzlinger**
Metallbau

Lösung. Leistung. Leidenschaft.

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

Wir übernehmen gerne
sämtliche Dienstleistungen
im Immobilienbereich:

**Architektur
Bautreuhand
Expertisen
Verwaltungen**

**S
p
u
s**

Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Liegenschaftenverwaltung

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

Formularpflicht gilt seit 1. Nov. 2013

ct. Seit dem 1. November 2013 besteht im Kanton Zürich beim Abschluss eines neuen Mietvertrags die Pflicht zur Verwendung eines Formulars zur Mitteilung des Anfangsmietzinses.

Formular des HEV Zürich

Der HEV Zürich bietet ein von der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich genehmigtes «Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses» in elektronischer und in Papierform an. Gegenüber dem vom Kanton zur Verfügung gestellten

Formular ist das Formular des HEV Zürich mit zusätzlichen Angaben zu «Vorbehalt in Franken oder Prozentsen» ergänzt.

Mit diesem Zusatz soll vermieden werden, dass allfällige Vorbehalte bei der Mitteilung des Mietzinses des Vormieters vergessen gehen und zu einem späteren Zeitpunkt zu kostspieligen Auseinandersetzungen führen könnten.

Das Formular des HEV Zürich ist vom Kanton Zürich genehmigt und kann bei unserem Drucksachenverkauf bestellt werden.

Vorsicht beim Ausfüllen

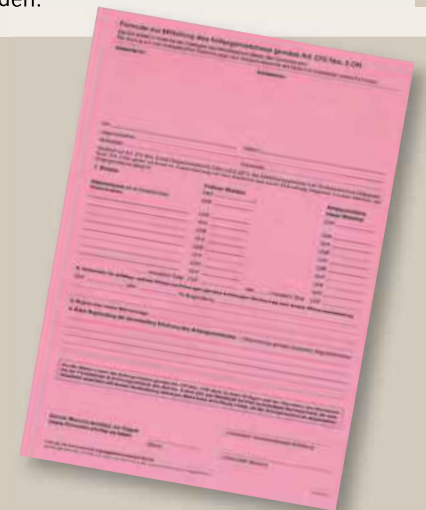
Zu beachten:

- Das Formular muss sowohl den bisherigen wie auch den neuen Mietzins und die speziell vereinbarten Nebenkosten sowie etwaige Vorbehalte für spätere Mietzins-erhöhungen enthalten.
- Findet eine Erhöhung statt, ist eine klare Begründung im Formular schriftlich festzuhalten. Eine (indirekte) Erhöhung des Mietzinses kann auch durch veränderte Berechnungsgrundlagen (z.B. Referenzzinssatz tiefer als beim letzten Mietzins des Vorgängers) vorliegen, selbst wenn der Nettomietzins tatsächlich derselbe bleibt.
- Das Formular ist eigenhändig schriftlich zu unterzeichnen – sowohl vom Vermieter wie vom Mieter – und idealerweise bei der Übergabe des Mietvertrags zu übergeben.

Konsequenzen bei Verletzung der Formularpflichtvorschrift

Wird vergessen, ein Formular für eine im Kanton Zürich vermietete Wohnung zu übergeben, oder fehlt dem Formular ein

oben aufgeführter zwingender Inhalt, so etwa auch die Unterschrift, ist dieses nichtig. Das bedeutet, dass die Parteien keine Einigkeit hinsichtlich des Mietzinses getroffen haben. Der Mietzins wird dann im Streitfall gerichtlich festgelegt. Im Zweifelsfall und bei Fragen stehen Ihnen die Rechtsberatungen der Sektionen des Hauseigentümergebietes im Kanton Zürich gerne zur Verfügung.



**Jetzt
Wohnqualität
steigern!**

**Beratung und
Förderbeiträge für
einen hochwertigen
Schallschutz in
der Flughafenregion**



www.wohnqualitaet.zh.ch

Koster AG

Zürich | Bachenbülach | Männedorf
Telefon 044 431 66 55
www.kosterag.ch | info@kosterag.ch

**BZ Bänninger
Zolliker**

Dorf 38 | 8704 Herrliberg | Telefon 043 277 30 30
www.baenninger-zolliker.ch | info@bzheizung.ch

Goldenbohm AG
Sanitär • Heizung • Lüftung

Werkgasse 5 | 8008 Zürich | Telefon 044 261 66 44
info@goldenbohm.ch | www.goldenbohm.ch

Mitglied der

Interessen
Gemeinschaft **altbau**

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 1'500 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht und sorgt dafür, dass preisgünstige Mietwohnungen erhalten bleiben.

STIFTUNG PWG | POSTFACH | 8026 ZÜRICH | TEL. 043 322 14 14 | WWW.PWG.CH

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



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

Unterbruch der Verjährung

Entgegen einem weitverbreiteten Irrtum unterbricht die Mängelrüge die Verjährung nicht. Für einen Unterbruch braucht es bestimmte Rechtshandlungen.

Was ist ein Mangel?

Ein Mangel ist eine Abweichung vom vertraglich vereinbarten, zugesicherten Zustand. Wenn die SIA-Norm 118 vertraglich vereinbart wurde, verlangt diese von einem Werk die Tauglichkeit für den vertraglich vorausgesetzten oder ortsüblichen Gebrauch. Ein Mangel liegt also vor, wenn das Werk eine zugesicherte oder vereinbarte Eigenschaft nicht aufweist, welche der Bauherr in guten Treuen erwarten durfte.



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

gegen den Architekten oder den Ingenieur, die zum Zwecke der Erstellung Dienste geleistet haben, mit Ablauf von fünf Jahren seit der Abnahme. Für den Fall, dass dem Unternehmer die Mängel bekannt waren und er sie dem Bauherrn absichtlich verschwiegen hatte, gilt eine Verjährungsfrist von zehn Jahren. Allerdings dürfte es für den Bauherrn sehr schwierig werden, den Nachweis der absichtlichen Täuschung zu erbringen.

Zeitpunkt der Mängelrüge

Oft werden Werkverträge betreffend Bauprojekte (unbewegliche Werke) der SIA-Norm 118 unterstellt, das heisst, die Anwendbarkeit dieser Norm wird ausdrücklich vertraglich vereinbart. Dann gelten in den ersten zwei Jahren seit der Werkabnahme besondere, für den Bauherrn vorteilhaftere Regeln. In dieser Zeit müssen die dann auftauchenden Mängel nicht unverzüglich gerügt werden, sondern es genügt, sie alle vor Ablauf dieser zweijährigen «Garantiefrist» anzuzeigen. Zudem wird während dieser zwei Jahre die Beweislast umgekehrt, das heisst, der Unternehmer muss beweisen, dass das Werk nicht mangelhaft ist. Das ist eine grosse Erleichterung für den Bauherrn. In der Regel wird nach zwei Jahren eine «Garantieabnahme» durchgeführt, dann enden diese Vorteile des Bauherrn. Die Regelung des OR mit den fünf Jahren für verdeckte Mängel gilt auch bei vertraglicher Verein-

Verjährung der Ansprüche wegen Werkmangels

Wenn der Besteller eines Werkes nach der Abnahme einen Mangel am Werk feststellt, der nicht schon offensichtlich bei der Abnahme feststellbar war, muss er diesen sofort nach der Entdeckung dem Unternehmer anzeigen. Eine verspätete Rüge führt zur Verwirkung der Ansprüche des Bestellers. Gemäss Art. 371 OR verjähren die Ansprüche des Bestellers wegen Mängeln des beweglichen Werkes mit Ablauf von zwei Jahren nach der Abnahme des Werkes. Soweit jedoch Mängel eines beweglichen Werkes, das bestimmungsgemäss in ein unbewegliches Werk integriert worden ist, die Mangelhaftigkeit des Werkes verursacht haben, beträgt die Verjährungsfrist fünf Jahre.

Die Ansprüche des Bestellers eines unbeweglichen Werkes wegen allfälliger Mängel verjähren gegen den Unternehmer sowie

Werkvertrag

barung der SIA-Norm 118 weiter. Der Bauherr kann also verdeckte Mängel, die nach Ablauf der ersten zwei Jahre auftreten, während weiterer drei Jahre rügen. Eine Rüge muss dann jedoch sofort nach Entdeckung des Mangels erfolgen. Die Beweislast für das Vorliegen eines Mangels liegt dann wieder beim Werkbesteller, was unter Umständen schwierig sein kann.

Form der Mängelrüge

Für die Mängelrüge ist gesetzlich keine bestimmte Form vorgeschrieben, sie sollte aber aus Beweisgründen immer schriftlich und eingeschrieben erfolgen.

Unterbruch der Verjährung

Auch eine rechtzeitig, noch vor Ablauf der fünf Jahre mitgeteilte Mängelrüge un-

terbricht die Verjährungsfrist nicht. Die Unterbrechungsgründe sind abschliessend in Art. 135 OR aufgezählt. Die schriftlich an den Unternehmer gerichtete Mängelrüge ist hier nicht aufgeführt und reicht demzufolge nicht aus, um die Verjährung zu unterbrechen. Ebenfalls keine Unterbrechungswirkung hat beispielsweise das Begehren des Bestellers um Prüfung des Werkes durch einen Sachverständigen.

Die Verjährungsfrist wird gemäss Art. 135 OR zum Beispiel unterbrochen durch eine schriftliche Anerkennung des Mangels durch den Unternehmer, durch Einreichen einer Klage gegen den Unternehmer beim zuständigen Gericht oder durch die Einleitung einer Betreibung (Zahlungsbefehl) gegen den Unternehmer.

Eine weitere Möglichkeit ist, mit dem Unternehmer schriftlich zu vereinbaren, dass im Hinblick auf den strittigen Mangel die Verjährung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt nicht eintreten soll (Verzicht des Unternehmers auf die Geltendmachung der Verjährungseinrede).

Fazit

Wenn die Verjährungsfrist abgelaufen ist, hat der Besteller seine Mängelrechte verloren, auch wenn er die Mängel rechtzeitig, also unverzüglich und vor Ablauf der Verjährungsfrist gerügt hat. Oftmals hören wir in der telefonischen Rechtsberatung von Fällen, in denen die fünfjährige Frist kurz vor Ablauf steht oder – noch schlimmer – schon abgelaufen ist.

Besser wäre es, sich rechtzeitig zu erkundigen, so dass genügend Zeit bleibt, allenfalls einen persönlichen Beratungstermin zu vereinbaren (Tel. 044 487 17 11) und vor Ablauf der Verjährungsfrist die notwendigen rechtlichen Schritte einzuleiten. ■

Hauswartungen

Gartenunterhalt

à la carte



Video

www.casarep.ch



CasaRep AG

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

Egg ZH Rüslikon Winterthur Rapperswil SG



Cooler Sauna-Ideen ganz persönlich inszeniert

Ob einfach oder luxuriös, wir bauen Ihre Sauna individuell nach Ihren Wünschen: Original, mit Fenster, als Box (Bild), als Blockhaus und Gartensauna oder in Ihrem Ferienhaus. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:

www.saunabau-buerki.ch

Innovativ seit 40 Jahren



SAUNABAU AG
D. + U. WINKLER

BÜRKI SAUNABAU AG
Ausstellung:
Kilchbergstr. 33
8134 Adliswil

Tel. 044 713 00 77
info@saunabau-buerki.ch
www.saunabau-buerki.ch



Wohnhaus mitten in der Stadt Winterthur

Das Vierfamilienhaus wurde 1896 erstellt. Pro Geschoss verfügt das Wohnhaus über je eine Wohnung. Im Untergeschoss sind Technik- sowie Kellerräume vorhanden. Im nicht ausgebauten Dachgeschoss befinden sich der Trockenraum wie auch zusätzliche Lagerräumlichkeiten für die Mieter. Das freistehende dazugehörige Garagegebäude enthält drei Parkgaragen sowie die Waschküche für die Mieter und ein Archiv im Dachgeschoss.

- Lage** Die Liegenschaft liegt in Winterthur an der Salstrasse. Der Bahnhof Winterthur ist zu Fuss in 5 bis 10 Minuten erreichbar. Zudem befindet sich eine Bushaltestelle direkt vor dem Haus, was dazu beiträgt, dass die Liegenschaft gut ins ÖV-Netz eingegliedert ist. Das Angebot an Einkaufs- oder Verpflegungsmöglichkeiten ist gut.
- Mieteinheit** EG bis 2. OG: je 1 x 5 ½-Zimmer-Wohnung (ca. 134 m²), DG: 1 x 4 ½-Zimmer-Wohnung (ca. 129 m²)
- Bemerkung** Die Liegenschaft ist renovationsbedürftig. Umnutzung in Stockwerkeigentum angedacht.
- Richtpreis** CHF 1'800'000.–

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 Spezialistenteams: www.intercity.ch



Alain Vaucher
Consultant

Direktwahl 044 388 58 53
alain.vaucher@spgintercity.ch



Stéphanie Terrier
Junior-Beraterin

Direktwahl 044 388 58 44
stephanie.terrier@intercity.ch

Liegenschaften in der Steuererklärung 2013

Kurs für Laien

Datum: Freitag, 31. Januar 2014, 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 Erbgemeinschaften
- Steuerauscheidung

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF 260.–
	Ehepaar:**	CHF 420.–
Nichtmitglieder	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 31. Januar 2014

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 unter «Seminare und Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Meteorologisch beginnt der Winter am 1. Dezember, das Wetter kümmert sich allerdings keinen Deut um solche Regeln. Mal kommt der Schnee schon im Oktober, mal noch im Mai, und die Temperaturen klettern und fallen, wie es ihnen gerade passt. Das ist nun mal so, und wer sich davon überraschen lässt, ist schlicht und einfach selber schuld. Der kluge Mann baut vor, die kluge Frau sowieso.

Heizkosten sparen leicht gemacht

Thomas Ammann, dipl. Architekt FH, HEV Schweiz

Jedes Grad zählt

Jedes Grad zu viel bedeutet 6% unnötig verbrauchte Heizenergie, jedes Grad weniger senkt den Verbrauch entsprechend. Die Raumtemperatur sollte im Wohnbereich möglichst nicht mehr als 20–21 °C betragen. Ein Pulli, lange Hosen und ein Paar warme Socken unterstützen den Komfort. In Nebenräumen wie Küche, wo Kühlschrank, Herd und Spülmaschine mitheizen, kann die Heizung gedrosselt werden. Im Schlafzimmer reichen 17–18 °C aus. Entscheidend ist hier die individuelle Behaglichkeitstemperatur. Sie hängt vor allem von der raumseitigen Oberflächentemperatur der Wände und Fenster ab.

Räume nur nach Bedarf heizen

In jeder Wohnung gibt es Räume, die stundenweise nicht genutzt werden. In diesen kann die Temperatur um mehrere Grad gesenkt werden. Dasselbe gilt bei längeren Abwesenheiten für die ganze Wohnung oder das ganze Haus. Während der Nachtstunden muss die Raumtemperatur in Wohn- und Arbeitsräumen ebenfalls nicht 20 °C betragen. Moderne Heizungsanlagen ermöglichen eine zentral gesteuerte Absenkung der Raumtemperatur. Unter 16 °C sollten die Raumtemperaturen jedoch nicht fallen, um bauphysikalische Schäden zu vermeiden. Die Frostschutzposition des Thermostatventils hilft hier vorzubeugen.

Thermostatventile bremsen «automatisch»

Sie halten die Temperatur in den einzelnen Räumen konstant auf dem gewünschten Wert, auch wenn die Sonne ins Zimmer scheint. Die Stellung drei bedeutet ca. 20 °C Raumtemperatur. Durch die richtige Nutzung von Thermostatventilen kann 4 bis 8 Prozent Heizenergie gespart werden. Es ist jedoch darauf zu achten, dass schwere Vorhänge die Thermostatventile nicht verdecken, sonst funktionieren diese nicht ordnungsgemäss.

Regelmässig Lüften

Kippfenster sind «Dauerlüfter» und heizen buchstäblich zum Fenster hinaus. Am besten lüftet man fünf- bis sechsmal am Tag mit weit geöffneten Fenstern einige Minuten lang quer durch die Wohnung. Die Luft wird schnell ausgetauscht, aber Wände und Möbel kühlen nicht aus. Regelmässiges Lüften hilft, das Raumklima zu verbessern und Feuchteschäden zu verhindern. Moderne, dichte Fenster und Türen halten nämlich auch die Luftfeuchtigkeit im Raum. Schlägt sich die Feuchte an kühlen Stellen wie Fensterleibung

oder Aussenecke nieder, kann es zu gesundheitsschädlicher Schimmelbildung kommen.

Rollläden und Fensterläden schliessen

Bei tiefen Aussentemperaturen treten die höchsten Wärmeverluste über die Fenster auf. Durch konsequentes Schliessen der Rollläden lassen sich Wärmeverluste verringern. Der Spareffekt dieser Massnahme wird gesteigert, wenn man Vorhänge, die das Fenster, nicht jedoch die Heizung bedecken, zuzieht.

Wärmestau an Heizkörpern vermeiden

Möbel vor Heizkörpern verhindern die Wärmeabgabe in den Raum. Reichen schwere Vorhänge über die Heizkörper, so kann sich der Wärmeverlust nochmals erheblich erhöhen – die Wärme wird über die Fenster nach aussen geleitet.

Elektrische Zusatzheizungen nur im Notfall

Ein Dauerbetrieb von Heizlüftern und Radiatoren ist reine Energie- und Geldverschwendung. Solche Geräte sollten nur im Notfall und über eine kurze Zeit eingesetzt werden. ■

Das Haus auf den Winter vorbereiten

Kontrolle Dach, Rinnen

Einmal jährlich, idealerweise im Herbst, sollte die Dacheindeckung und alle Dachwasserrinnen kontrolliert werden. Aufgrund der Verletzungsgefahr übernimmt dies je nach Dach und Gebäudehöhe idealerweise der Fachmann.

Frühjahrsstürme oder Hagelereignisse können zu Schäden an Dachziegeln oder Schiefereindeckung geführt haben. Eine Kontrolle des Daches verhindert, dass im Winter Wasser eindringen kann oder Ziegel durch Eis weiter beschädigt werden. Gleichzeitig sollten die Dachwasserrin-

nen von Laub und Ästen befreit werden, um ein reibungsloses Abfließen des Regen- und Schmelzwassers sicherzustellen. Dies verhindert, dass sich das Wasser seinen eigenen Weg sucht und im dümmsten Fall in die Konstruktion eindringen kann. Ebenfalls ist die Aussenwand ein Kontrollblick wert.

Ist der Verputz durchgehend intakt und ohne Risse, die durch gefrorenes Wasser aufplatzen könnten? Um Zugluft zu vermeiden, sollten Fenster- und Türdichtungen kontrolliert und allenfalls leicht eingefettet werden. Dadurch wer-

den diese nicht porös und schliessen auch im kommenden Winter wasser- und winddicht ab.

Aussenwasseranschlüsse entleeren

Bevor in den Nächten die Temperatur unter den Gefrierpunkt zu sinken beginnt, sollten alle Zuleitungen zu Aussenwasseranschlüssen zuge dreht und die Leitungen bis zum Hahn entleert werden. Dadurch wird verhindert, dass stehendes Wasser in den Leitungen gefrieren kann und im schlimmsten Fall die Leitung sprengt. Wasserrinnen und Schlammsammler, z. B. bei der Garageinfahrt, sind zu kontrollieren und allenfalls zu reinigen.

Meist fällt der erste Schnee über Nacht. Wer Besen und Schneeschaukel sowie allenfalls etwas Streusalz bereitgestellt hat, erlebt kein böses Erwachen, sondern hat morgens schnell gepfadet. Briefträger und Lieferanten werden es ihnen ebenfalls danken. Nicht zuletzt kann sich auch ein Blick in den Öltank oder den Pelletsilo lohnen. Reicht der Vorrat noch für den ganzen Winter oder ist an eine Nachlieferung zu denken? Dank der richtigen Vorbereitung kann die kalte Jahreszeit nun ruhig kommen. ■

Thomas Ammann,
dipl. Architekt FH, HEV Schweiz

Dreimonatige Kündigungsfrist

Mietzinsänderungen nach Art. 269a lit. b und e OR unter Berücksichtigung

- der Hypothekarzinsänderungen¹
- der Teuerung des risikotragenden Kapitals²
- der Kostensteigerungen³

Diese Tabelle ist als Hilfsmittel zu verstehen. Sie kann eine individuelle Berechnung einer Mietzinsanpassung im Streitfall nicht ersetzen. Bei Mietverträgen mit besonderen Abmachungen, wie zum Beispiel Index- oder Staffelmiete, gelangt diese Mietzinsgestaltung während der festen Dauer nicht zur Anwendung.

Berechnet am 5. November 2013

¹ Für die Mietzinsgestaltung nach der relativen Methode ist ein für die ganze Schweiz geltender Referenzzinssatz massgebend. Dieser wird vierteljährlich neu berechnet und Anfang Dezember wieder publiziert. Es empfiehlt sich daher, mit der Berechnung allfälliger Mietzinsanpassungen bis nach diesem Datum zuzuwarten. Die Wahrscheinlichkeit einer weiteren Änderung erscheint zurzeit allerdings als gering, so dass wir davon absehen, diese Eventualität hier zu berücksichtigen.

² 40% der Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise. Für die Berechnung spielt es keine Rolle, auf welcher Basis (1993/2000/2005) die Teuerung berechnet wird. Wir verwenden hier die Basis 2000.

³ Verteuerung aller öffentlich-rechtlichen Abgaben und anderen Aufwendungen, die der Betrieb der Liegenschaft mit sich bringt, z. B. Objektsteuern, Versicherungsprämien, Kehrrecht, Wasser, Abwasser, Elektrisch für allgemeine Räume usw.

– In der Regel wird eine Erhöhung des Mietzinses von 0,5 bis 1% pro Jahr ohne konkreten Nachweis möglich. Die diesbezügliche Praxis der Schlichtungsbehörden ist uneinheitlich.

– Wird eine Mehrzahl der Betriebskosten neben dem Mietzins separat abgerechnet, so kann diese Erfahrungszahl nicht angewendet werden. Eine Steigerung dieser Kosten gilt dann als mindestens teilweise bereits in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt, sodass pauschal, d.h. ohne Beleg, nur 0,25–0,5% pro Jahr akzeptiert werden.

– Müssen die Kostensteigerungen belegt werden, so kann der Beweis nur durch Vergleich über einen längeren Zeitraum hinaus erbracht werden. Der Durchschnitt mehrerer Jahre muss mit dem Durchschnitt der Kosten der Folgejahre verglichen werden. Die aus diesem Vergleich resultierende Steigerung ist es, die zu einer Erhöhung berechtigt. Einmalig hohe Kosten fallen so auf mehrere Jahre verteilt ins Gewicht.

⁴ Massgebend für die Berechnung der Mietzinsanpassung ist der Zeitpunkt, an welchem die letzte Mietzinsanpassung verschickt wurde oder – falls seit Vertragsabschluss noch keine Anpassung vorgenommen worden ist –, der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. In dieser Tabelle wird davon ausgegangen, dass die letzte Anpassung kurz nach Erscheinen unserer entsprechenden Tabelle auf den in der ersten Spalte angeführten Termin ausgeführt wurde. Es empfiehlt sich, die erste Mietzinsanpassung nach Vertragsabschluss individuell zu berechnen bzw. berechnen zu lassen.

⁵ Falls die Hypothekarzinserrhöhung von 3,25 auf 3,5% noch nicht auf den 1.4.2008 berücksichtigt wurde.

⁶ Falls die Hypothekarzinserrhöhung von 3,25 auf 3,5% bereits auf den 1.4.2008 berücksichtigt wurde.

Letzte Anpassung	Berechnungsgrundlagen der letzten Anpassung		Aktuelle Berechnungsgrundlagen		Mietzinsänderung per 1. April 2014
	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz ¹	Indexstand ⁴	Hypothekarzinsatz/Referenzzinssatz ²	Teuerung des risikotragenden Kapitals ² bis Ende Oktober 2013 108,7 Pkte	
per ⁴	%	Punkte	Monat	%	%
⁵ 1. 4.2008	3,25	107,3	10,07	0,52	6,00
⁶ 1. 4.2008	3,50	107,3	10,07	0,52	6,00
1.10.2008	3,50	109,1	4,08	-0,15	5,50
1. 4.2009	3,50	110,1	10,08	-0,51	5,00
1.10.2009	3,50	108,7	4,09	0,00	4,50
1. 4.2010	3,00	109,1	10,09	-0,15	4,00
1.10.2010	3,00	110,2	4,10	-0,54	3,50
1. 4.2011	2,75	109,3	10,10	-0,22	3,00
1.10.2011	2,75	110,5	4,11	-0,65	2,50
1. 4.2012	2,50	109,2	10,11	-0,18	2,00
1.10.2012	2,25	109,4	4,12	-0,26	1,50
1. 4.2013	2,25	109,0	10,12	-0,11	1,00
1.10.2013	2,00	108,7	4,13	0,00	0,50

Tankrevision

- **Obligatorisch für Tankanlagen aller Grössen, auch ohne amtliches Aufgebot**
- **Gesetzeskonforme Ausführung durch eidg. dipl. Tankrevisoren aus der Region**
- **Empfehlung: Mit Innenreinigung und Schutzanstrich, auch bei vollem Tank**
- **Ihr Vorteil: Betriebssicherheit und Werterhaltung**
- **Tankrevision, Tanksanierung und Heizöl – alles aus einer Hand**



Weitere Vorteile:

- Migrol Preis
- Cumulus-Punkte
- kein Heizunterbruch

Jetzt anrufen **044 495 13 33**
www.migrol.ch

MIGROL

Wünsche erfüllen *und Werte erhalten*

Aus alt und verwohnt wird wieder schön und modern: Unsere individuellen Renovierungslösungen ersparen den aufwändigen Neukauf und die Baustelle. Die erstklassige pflegeleichte PORTAS-Qualität bietet jahrzehntelangen Werterhalt.

**Türen Haustüren Küchen Treppen
Schranklösungen Spanndecken Fenster**



Besuchen
Sie unsere
Ausstellung



Jetzt informieren:

☎ **071/969 36 36**

www.portas-ag.portas.ch

PORTAS-AG
Im Ebnet, 8370 Sirmach
PORTAS[®]
Europas Renovierer Nr. 1

Trend-Küchen funktional



**PFISTER KÜCHEN
Turbenthal**

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.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**

Die Wohnungsabnahme

Freitag, 7. März 2014, 8.00 bis 12.00 Uhr

Referenten: lic. iur. Sandra Heinemann | Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH | Hans Barandun, Immobilienbewirtschaftler mit eidg. Fachausweis

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

Grundlagen/Rechtliches

Prüfung der Sache und Mängelrüge/Beweislast/Beweissicherung | Zeitpunkt der Instandstellung/Nachträglich erkannte Mängel | Haftung/Haftpflichtversicherung | Normale Abnutzung/übermässige Beanspruchung | Reparatur/Ersatz/Minderwert

Standard-Wohnungsabnahme

Vorbereitung | Durchführung

Sonderfälle

Estrich-/Kellerabteil nicht fertiggeräumt | Alter Mieter will selber Schäden beheben | Mieter nicht mehr auffindbar | Investitionen des Mieters/Übertragung auf neuen Mieter

Optik des Malers

Dispersions-/Öl-/Silikon-/Kunstharzmattpfannen/Tapeten/Verputz/Gips | Nikotin-/Feuchtigkeitschäden | Preiskalkulation/Schätzung | Malerkosten | Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung | Durchsetzung | Auflösung des Kautionskontos

Anschliessend Apéro

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF	270.–
	Ehepaar:**	CHF	440.–
Nichtmitglieder	Einzel:	CHF	310.–
	Ehepaar:**	CHF	520.–

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

«Die Wohnungsabnahme»

vom 7. März 2014

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 unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



Schenken Sie mir Ihr Vertrauen.

Mein Name ist Tamara Haupt, und ich bin als Immobilienberaterin bei Walde & Partner in Thalwil tätig. Wenn Sie sich mit dem Thema Verkauf befassen, sind Sie bei mir richtig. Ich nehme mir gerne die Zeit, Ihre Immobilie kennenzulernen und Sie umfassend zu beraten. Ich freue mich auf Sie.



+41 44 722 61 05
tamara.haupt@walde.ch
www.walde.ch

Vorbehalt der Schriftlichkeit

Trotz vorbehaltener Schriftlichkeit, aber fehlender Unterschrift kann ein Mietvertrag rechtsgültig sein.

Ist für einen Vertrag, der vom Gesetz an keine Form gebunden ist, die Anwendung einer solchen vorbehalten, so wird gemäss Art. 16 Abs. 1 OR vermutet, dass die Parteien vor Erfüllung der Form nicht verpflichtet sein wollen. Dies gilt auch für den Mietvertrag, dessen Gültigkeit gemäss Gesetz nicht an eine bestimmte Form gebunden ist. Diese Vermutung kann jedoch durch den Nachweis widerlegt werden, dass die Parteien nachträglich durch konkludentes Verhalten auf die vorbehaltene Frist verzichtet haben. Ein solcher Verzicht ist namentlich dann anzunehmen, wenn die Parteien vor der Erfüllung der Form vertragliche Leistungen vorbehaltlos erbringen oder entgegennehmen.

Im vom Bundesgericht zu beurteilenden Fall hat der Vermieter noch vor Beginn der



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

Miete dem Mieter die Schlüssel zum Mietobjekt übergeben und diesem somit die tatsächliche Nutzungsmöglichkeit verschafft. Der Mieter hat die Schlüssel vorbehaltlos angenommen (und erst ca. 2 Monate später wieder zurückgeschickt). Ausserdem hat er den Vermieter unmittelbar nach Erhalt des Mietvertrages (und vor Schlüsselübergabe) angewiesen, im Mietobjekt Lampen und Lavabos zu entfernen, worauf der Vermieter die Lichtenanlage abmontieren liess. Mit diesen Handlungen, so die Folgerungen des höchsten Schweizerischen Gerichtes, haben die Parteien zum Ausdruck gebracht, dass sie bereits vor Unterzeichnung des schriftlichen Mietvertrages von dessen Rechtsgültigkeit ausgingen und auf die Schriftform als Gültigkeitsvoraussetzung verzichteten. (BGer 4A_416/2012 vom 21.11.2012).

FLÜCKIGER & CORVAGLIA

Immobilien



Was wünschen Sie? **Zeit zum Leben**
Wir tragen Ihrer Liegenschaft persönlich Sorge

Zürich – Wallisellen – Tel. +41 44 262 36 00 – www.flueckigercorvaglia.ch

Erbschaftsregelung für Hauseigentümer

Datum: Freitag, 28. Februar 2014, 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 | Erbenspruch | 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 | Steuerplanungsoptionen

Anschliessend Apéro

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*	Einzel:	CHF	260.–
	Ehepaar:**	CHF	420.–
Nichtmitglieder	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 28. Februar 2014

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 unter «Seminare & Veranstaltungen». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Bauland

Wo: Zürich und Umgebung.

Was: Bauland für die Realisierung eines kleinen Mehrfamilienhauses.

- ca. 2'000 m²
- bebaut oder unbebaut

Wieviel: Wir suchen im Auftrag eines privaten Investors. Für den Verkäufer fallen **keinerlei** Provisionen an.

Wer:



ELIANE J. AG
Dahliastrasse 8, 8008 Zürich, Schweiz
T 043 499 92 42, F 043 499 92 43, mail@elianej.ch
www.elianej.ch

Eliane J. Saxena
MA Arch. AAM

... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.



GRISCHUNA TREUHAND AG

- Erfahrung zählt.
- Vertrauen entscheidet.
- Mit Sicherheit in guten Händen.



Ihr Fachmann für: Bewirtschaftung von privaten und gewerblichen Objekten.

GRISCHUNA TREUHAND AG | Frohbühlstrasse 5 | 8152 Glattbrugg
Telefon 043 321 20 10 | Fax 043 321 20 11 | E-Mail: grischu@bluewin.ch

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

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

Neuerlegen von Parkett, Kork,
Laminat auf Böden, Treppen
und Terrassen.

Schleifen und versiegeln/ölen
bestehender Parkett- und
Riemenböden, Treppen.

Pfannenstielstrasse 112
8706 Meilen
Telefon 044 793 17 50
Fax 044 793 17 54
www.ebnerparkett.ch

Ebner & Co. Parkett
arbeiten

Maler- Service

www.schaub-maler.ch



**Schaub
Maler AG**

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



Hauswartdienste

Da eine klare Definition des Berufsbilds des Hauswarts fehlt, ist es unerlässlich, sein Aufgabengebiet im Einzelfall präzise zu definieren und die Entschädigungsansprüche klar zu regeln.



Die Wichtigkeit des Hauswarts für den Zustand einer Liegenschaft und die Stimmung in ihr wird oft unterschätzt. Allerdings kann er – oder gegebenenfalls sie – je nach konkreter Situation für sehr unterschiedliche Tätigkeiten zuständig sein. Vom ersten Ansprechpartner der Mieter bis zum Verantwortlichen für die Werterhaltung der Liegenschaft: Je nach Pflichtenheft muss er ein Allrounder sein oder aber eher ein Fachmann auf einem präzise umschriebenen Teilgebiet.

Die im Drucksachenverkauf des HEV Zürich erhältlichen Formulare helfen bei der massgeschneiderten Lösung.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Bewerbungsformular Artikel-Nr. 40018	CHF 2.00	CHF 3.00
Arbeitsvertrag, Pflichtenheft und Aufgaben für Hauswartdienste (1994) Set à je 2 Stk., Artikel-Nr. 40011	CHF 8.00	CHF 11.00
Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010) Artikel-Nr. 10041,	CHF 4.50	CHF 6.00
Hauswartabrechnung, Garnitur 2-fach Artikel-Nr. 40019	CHF 2.50	CHF 4.00

Bestellformular siehe Seite 773 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch



Haus Doktor



Rat & Tat bei
Bauschäden,
Hauskauf oder
Umbau.

Hansruedi Baumann
T 055 284 10 51
www.haus-doktor.ch

► Fällarbeit
► Hackarbeit
► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere
detaillierten Unterlagen

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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Kostenlose Beratung und Prospekte anfordern!

- grosse Auswahl
- günstige Preise inkl. Montage

Handläufe für jede Treppe!

Individuelle Ausführung nach Norm u. Gesetz.
Mehr Sicherheit an allen Treppen für Sie und Ihre Familie.

☎ 052 534 41 31
Seenerstr. 201 - 8405 Winterthur
www.flexo-handlauf.ch

Wollen Sie Ihr Unternehmen verkaufen?

Wir begleiten Unternehmer seit über 12 Jahren erfolgreich beim Verkauf ihrer Firma. Dank unserer umfangreichen Erfahrung finden wir die beste Lösung für Sie. Das grosse Beziehungsnetz, verbunden mit einer hohen Kompetenz, ist unser Erfolgsrezept. Wir garantieren absolute Diskretion und eine professionelle Abwicklung.
Wir arbeiten auf reiner Erfolgsbasis.

PARTNERINVEST AG
c/o Citecs AG, Dr. Jean-Luc Cornaz,
Lägerweg 10, 8185 Winkel
Telefon 044 862 31 51
www.partnerinvest.ch –
www.cornaz.net – cornaz@cornaz.net

PARTNERINVEST
IHR SPEZIALIST FÜR UNTERNEHMENSNACHFOLGE



Bestellformular

Drucksachen

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 (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10013	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50	2.50
20100	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins	1.50	2.50
10006EN	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	15.00	20.00
	Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	
10008	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2013) Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50	7.50
10009	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50	8.50
10030	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10005	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 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
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
20010	Waschküchenordnung deutsch	2.50	3.50
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50	7.50
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50	7.50
10507	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10501	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10012	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10504	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
30011	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
10502	Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50	6.00
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8% MwSt.)			
30000	Kündigungsm formular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 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 Wohnrichtungen (2008)	6.50	8.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)			
40018	Bewerbung für Hauswartsdienste	2.00	3.00
40011	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (1994 A)	Set à je 2 Stk. 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)	Set à je 2 Stk. 6.50	9.00
10070	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (1999)	Set à je 2 Stk. 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	Set à 2 Stk. 6.50	8.00
10050	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50	11.00

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
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 Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2013)	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
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (3. überarbeitete Auflage 2013)	40.00	45.00
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
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)	29.00	29.00
40056	Fristwahrung im Mietrecht (Neuauflage 2013)	25.00	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)	169.00	199.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2012)	169.00	199.00
50008	Handbuch und USB-Stick zusammen	209.00	239.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2013/2014)	4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)	32.50	37.50
40096	Immobilien – Steuern, Rendite, Nachfolge (2005)	18.50	21.50
40050	Instandhalten, Erneuern, Umbauen (2013)	18.50	21.50
40054	Mietrecht heute (2013)	24.50	30.50
40057	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40098	Nebenkosten/Heizkosten (5. überarbeitete Auflage 2012)	29.50	33.50
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)	6.00	9.00
40088	Vermietung von Geschäftsräumen (2013)	27.50	32.50
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

Mir zu Ehren?

Barbara Scalabrin-Laube, Barbaragarten, Alten

Wer erlebt hat, wie ich als vierjähriges Mädchen an einer Hochzeitsfeier während der Trauung «O mein Papa» zu singen begann, weil ich glaubte, damit meinem Grossvater, dem «Papa» in unserer Familie, eine Freude zu machen, kann sich vorstellen, dass ich im gleichen Alter überzeugt war, dass meine Mutter am Barbaratag einige Kirschbaumzweige nur mir zu Ehren einstellte. An der besagten Hochzeitsfeier wurde ich kurzerhand vor die Türe gestellt, über das Brauchtum rund um die heilige Barbara klärte mich mein Vater auf, als er merkte, wie einzigartig ich mich fühlte!

Heute singe ich nur selten und niemals an Hochzeiten, aber Barbarazweige schneide ich noch immer. Dabei bin ich mir bewusst, dass ich höchstens in Bezug auf den mir nachgesagten Eigensinn etwas mit

der heiligen Barbara gemeinsam haben könnte.

Doch bevor ich Ihnen verrate, welche Zweige ich jeweils am Barbaratag, am 4. Dezember, schneide, um sie einzustel-



Ist es bei solchem Wetter nicht schön, Zweige zu schneiden?

HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
 Telefon 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: 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:



len, will ich doch die Legende der heiligen Barbara, der Schutzpatronin der Bergleute und der Artilleristen kurz zusammenfassen:

Barbara von Nikomedien, die Tochter des reichen und einflussreichen Dioscuros, war nicht nur schön und klug, sondern wurde auch sehr umworben. Allerdings wies sie alle Verehrer zurück, da sie sich trotz der damaligen Christenverfolgung zum Evangelium bekennen und Jungfrau bleiben wollte. Ihr Vater versuchte dies zu verhindern und liess einen Turm bauen, um seine Tochter von der Aussenwelt und deren Verlockungen abzuschirmen. Die Isolation jedoch bestärkte diese in ihrem Glauben, sie bekannte sich zum Christentum und liess sich in einem heidnischen Opferbecken taufen. Der verzweifelte Vater war darüber dermassen entsetzt, dass er beschloss, seine Tochter zu töten. Diese versuchte zu fliehen, wurde aber verraten und vom römischen Statthalter Marcianus zum Tode verurteilt. Auf dem Weg ins Gefängnis indessen blieb ein Zweig an ihrem Gewand hängen. Diesen stellte sie in ein Gefäss mit Wasser.

Im Gefängnis wurde sie grausam misshandelt, aber ihre Wunden wurden auf wundersame Weise geheilt, bevor ihr Vater sie hinrichtete. Der Zweig in ihrer Gefängniszelle indessen blühte an ihrem Todestag auf. Kurz nach der

Enthauptung wurde ihr Vater vom Blitz getroffen und verbrannte.

Barbarazweige oder Barbarabäume, wie sie auch heissen, werden am 4. Dezember, dem Gedenktag der heiligen Barbara, geschnitten, in der Wohnung in lauwarmes Wasser gestellt und blühen mit etwas Glück um die Weihnachtstage herum.

Meine Mutter verwendete nur Kirschbaumzweige, welche sie jeweils bei einem Bauern in der Nachbarschaft schneiden durfte, ein Ritual, an das ich mich gern erinnere, war dies jeweils mit einem Besuch und dem Überbringen eines kleinen Geschenks verbunden¹. Erst später merkte ich, dass je



Meine Barbarazweige

nach Gegend verschiedene Zweige geschnitten werden, nämlich Kirsch-, Apfel-, Pflaumen-, Holunder-, Rotdorn-, Birken-, Linden-, Rosskastanien- und Haselnusszweige. Alle sollen Glück bringen und die düsteren Dezembertage aufhellen.

Da in unserem Garten ausser dem Holunder und verschiedenen Zierapfelbäumen die erwähnten traditionellen Gehölze nicht wachsen, habe ich mich nach Alternativen für meinen Barbarastrauss umgeschaut, wobei ich erlebt habe, dass die Blütenknospen der Zweige nur aufblühen, wenn es vor dem Schnitt Frost gegeben hat. War der November mild, lohnt es sich zu warten und den Barbaratag eigenmächtig zu verschieben, denn blühende Zweige im Wohnzimmer sind auch im Januar attraktiv. Wer nicht warten möchte, kann die Zweige künstlich kühlen, in dem er oder sie diese für eine Nacht in den Tiefkühler legt. Diese Methode habe ich selber nicht ausprobiert.

Nun aber zu meinen Zweigen aus dem eigenen Garten: Gern schneide ich die Zweige des einheimischen «Tierlibaums» (Kornelkirsche, *Cornus mas*). Dieser locker aufrecht wachsende Strauch blüht im Garten sehr früh, nämlich schon im März. Die goldgelben Blütensterne lassen sich gut antreiben. Gute Erfahrungen habe ich auch mit den Zweigen der weissen Zierquitte (*Chaenomeles speciosa* «Nivalis») gemacht, ebenfalls ein problemloser Strauch im Garten, welcher Ende März blüht. Sicher würde auch die Zierquitte mit den leuchtend roten Blüten (*Chaenomeles superba* «Fanal») passen, aber wir haben keine und Stehlen ist

¹ Im 18. Jahrhundert war der Brauch im deutschen Sprachraum derart verbreitet, dass es verboten wurde, Zweige aus Gärten und Höfen zu stehlen.

Tipps zum Barbarabaum:

- Warten Sie einige Frosträchte ab, bevor Sie die Barbarazweige schneiden, oder legen Sie diese für eine Nacht ins Tiefkühlfach (von mir nicht erprobt!).
- Wählen Sie nur Zweige mit dicken Knospen, denn dies sind die Blütenknospen. Die Blattknospen sind kleiner.
- Schneiden Sie die Zweige schräg an, bevor Sie diese in lauwarmes Wasser stellen.
- Stellen Sie die Vase an einen hellen Ort und wechseln Sie öfter das Wasser.
- Ist der Raum warm und trocken, sollte man die Knospen ab und zu besprühen, damit sie nicht austrocknen.
- Freuen Sie sich über die Blüten, auch wenn diese nicht an Weihnachten aufblühen.

wohl noch immer nicht legitim, auch wenn es um altes Brauchtum geht.

Zudem haben sich die Zweige der baumartigen Magnolie (*Magnolia x loebneri* «Merril») bewährt, da die samtigen Knospen lang vor der Blüte eine Zierde sind. Mir ist es nämlich wichtig, dass mein Barbarastrauss von Anfang an hübsch aussieht. Deshalb nehme ich gern rote Hagebuttenzweige oder Äste der Rosenkerrie (*Rhodotypos scandens*) mit schwarzglänzenden erbsengrossen Früchten dazu. Obwohl sich auch an den bogig überhängenden Zweigen dieses wenig bekannten Strauchs Blütenknospen entwickelt haben, blühen diese in der Vase nicht auf. Die Wildrosen ähnlichen Blüten würden sehr gut passen. Im Garten blühen sie Ende Mai.

Wer allerdings weiss, dass sich nur Zweige von Laubgehölzen, welche zuerst Blüten

Unser Garten

und dann Blätter bilden, für das Vortreiben eignen, wird wissen, dass man nicht wahllos schneiden kann. Deshalb werden von den Florist/-innen oft Forsythien als Barbarazweige angeboten. Sie entwickeln sich tatsächlich zuverlässig. Vor dem Blattaustrieb blühen überdies Goldregen, Ginster, Zierjohannisbeere, Weide, Winterjasmin, Zaubernuss, Zierkirschen, Schlehe und Weiss- und Schwarzdorn und eignen sich daher für den winterlichen Brauch.

Selbstverständlich lassen sich auch immergrüne Zweige zu den eigentlichen Barbarazweigen kombinieren, dies vor allem, bevor sich die Blütenknospen öffnen. Bestimmt passen die Stechpalme mit den roten Beeren oder der Buchsbaum mit den feinen Blättern als Weihnachtssymbole in den Strauss. Zudem sind z. B. die hellgrün spriessenden Blättchen einer Birke eine interessante Beigabe.

Am besten probieren Sie aus, welche Gehölze aus Ihrem Garten sich für Ihren ganz persönlichen Barbarabaum eignen, denn anders als Stehlen ist Experimentieren nicht verboten.

Haben Sie indessen eine Tochter, welche viele Verehrer hat, könnte diese nach altem Brauch mit Hilfe von Etiketten jeden Zweig einem ihrer Verehrer zuweisen. Den richti-



Kornelkirsche

Foto:BGL

gen wird sie daran erkennen, dass sein Zweig zuerst blüht. Fehlt ihnen die Tochter im richtigen Alter, können Sie die Zweige mit den Namen der Familienmitglieder behängen. Wessen Zweig zuerst blüht, hat im kommenden Jahr am meisten Glück.

Wir selber verzichten auf Namensschilder an den Zweigen und freuen uns ganz einfach, wenn die Knospen aufblühen und auf den kommenden Frühling hinweisen. Übrigens: Insgeheim denke ich noch immer, dass die Barbarazweige nur mir zu Ehren blühen! ■


SCHERRER

DACHGENERALIST.

Lose Dachziegel, undichtetes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche? Bleiben Sie auf dem Boden! Ihr lokaler Dachdecker-Bauspengler für Reparaturen und Unterhalt ist blitzschnell zur Stelle.

Rufen Sie uns an – bevor der Dachschaden ins Geld geht:

044 208 90 60

Scherrer Metec AG | www.scherrer.biz
| info@scherrer.biz

 **bochsler**


Küche
www.bochsler-ag.ch


Bad
Möbel
nach **Mass**


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

Neue
Aus-
stellung

**Schauen Sie
unseren Produkten
in die Augen.**

www.wolf-storen.ch

 **Wolf-storen.ch**

Wolf Storen AG

CH-8820 Wädenswil, Seestrasse 35 a, Tel. 043 499 86 88
Ausstellungsbesuch nach Voranmeldung



**Besuchen Sie unsere
attraktive Ausstellung
in Wädenswil**



Viele Fruchtgehölze – z.B. die Vierbeeren® – nehmen eine wunderbare Herbstfärbung an.

Rote Äpfel und farbiges Herbstlaub

Text und Fotos: Lubera

Selbstgemachte Marmelade und Obstkuchen, frisch gepresster Saft oder einfach direkt vom Baum – die Früchte aus dem eigenen Garten lassen sich auf vielfältige Weise geniessen. Doch nicht nur zur Ernte, sondern das ganze Jahr erfreuen Fruchtgehölze den Betrachter mit ihrer Wandelbarkeit. In ihrer Winterruhe legt sich weisser Schnee oder Raureif auf die Zweige – eine zauberhafte Eislandschaft entsteht.

Im Frühjahr bringen zarte Blüten erste Farbtupfer in die Landschaft und locken mit ihrem süssen Nektar Bienen und Hummeln an. Mit dem Austrieb der Blätter kommt das frische Grün, in dem viele Insekten und Vögel einen

Lebensraum finden. An heissen Sommertagen spendet das Blätterdach von Obstbäumen angenehmen Schatten. Langsam lässt



Apfelart Redlove®: Ihre herzhaften Früchte haben ein aussergewöhnliches, rotes Fruchtfleisch.

sich das Heranreifen der Früchte beobachten. Die Ernte ist der Stolz eines jeden Hobbygärtners. Danach ist die Freude noch nicht zu Ende: Viele Fruchtgehölze nehmen nämlich eine wunderbare Herbstfärbung an.

Eine Zierde für den Garten

Von strahlendem Gelb, Orange bis leuchtendem Rot – je nach Art und Sorte gibt es unterschiedliche Farbvarianten. Allzu selbstverständlich machen wir einen Unterschied zwischen Zierpflanzen, die wegen ihrer Form und Farbe gepflanzt werden, und Nutzpflanzen, bei denen es anscheinend nur auf den Ertrag ankommt. Einige Obstbäume vereinen beides in sich: Nach der Ernte geniessen wir ihre herbstlichen Farben. Im Handel findet man neben den alten auch ganz neue Sorten, bei denen das Farbenspiel besonders prächtig ausfällt.

Bestes Beispiel ist die neue Apfelart Redlove®. Ihre herzhaften Früchte haben ein aussergewöhnliches, rotes Fruchtfleisch. Im Frühling erblüht sie nicht weiss, wie man es von Äpfeln kennt, sondern rosarot. Auch ihre Herbstfärbung ist sehr spektakulär – Ocker, Gelb und Rot.

Neben Bäumen gibt es auch Sträucher und Kletterpflanzen, die einerseits Früchte tragen und sich andererseits im Herbst in den flammendsten Farben zeigen. Herbstfärbende Kulturheidelbeeren bilden aus zart rosafarbenen Blüten aromatische Blaubeeren. Ihre Herbstfarben reichen von hellem Gelb, wie bei der Sorte «Duke», bis zu kräftigem Rot, bei «Blue Dessert®». Die Blätter der «Blueroma®» leuchten in Orange- und Rottönen. Eine Neuzüchtung unter den Beerenpflanzen sind die Vierbeeren®. Schon die amerikanischen Ureinwohner schätzten deren Vorgänger, die Goldjohannisbeeren. Genauso wie die Kulturheidelbeeren stam-

men sie aus den Regionen Nordamerikas, die für ihren herbstlichen Farbenreichtum als Indian Summer bekannt sind. Gemäss Obstanbau-Spezialist Markus Kobelt erhielt die Vierbeere® ihren Namen, weil sie vier Eigenschaften in sich vereint: Sie bilden schöne, gelb-rote Blüten aus, verströmen dabei einen angenehmen Duft, tragen sehr gesunde, aromatische Beeren und haben eine intensive Herbstfärbung von Orange bis Dunkelrot.



Nach der Ernte der süssen Früchte präsentieren sich die Kulturheidelbeeren farbenprächtig.



homegate TV



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



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.

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

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

- Energ. Sanierung
- Innenausbau
- Um- und Ausbauten
- Dachaufstockungen
- Dachfenster
- Terrassen
- Elementbau

spaltenstein

holzbau



www.spaltensteinholzbau.ch
044 838 57 80



Müller Sanitär
8048 Zürich-Altstetten

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

Wir planen und realisieren Ihr Traumbad.

www.mueller-sanitaer-zuerich.ch

Hans Egloff, Präsident, und Albert Leiser, Direktor HEV Kanton Zürich (2. und 3. v. l.), und Teilnehmende der Podiumsdiskussion zum Thema «Immobilien schaffen Renten – schaden Renten Immobilien?».



klein. Denn Pensionskassen investieren in der Regel nicht mehr als 20% ihres Vermögens in Immobilien. Bei Liquiditätsbedarf würden also auch andere Anlageklassen reduziert. Zudem sind die Pensionskassen eigentlich nur kleine Akteure im Immobilienmarkt, denn sie besitzen nur gerade zwischen 1 und 2 Prozent aller Wohnungen in der Schweiz.

Die grosse Mehrheit der Wohnimmobilien im Gesamtwert von rund 1,6 Billionen Franken gehört privaten Hauseigentümerinnen und -eigentümern. Deren Wohlergehen und allfällige Kauf- oder Verkaufentscheide haben einen viel grösseren Einfluss auf den Immobilienmarkt. Gerade Hauseigentümer – und Besizende generell – werden jedoch in diesen Zeiten durch verschiedene Initiativen und Begehren angegriffen. Die Gefahr von Seiten der Pensionskassen scheint also sehr gering ...

Werden Immobilien zur Gefahr für Renten?

Am Kyburg-Forum 2013 diskutierten Fachleute aus dem Bereich Pensionskassen unter der Leitung des Redaktors Konrad Koch über die Bedeutung von Immobilien bei der Erwirtschaftung und Sicherung der Renten.

Ir. Schweizer Pensionskassen legen einen Teil der ihnen anvertrauten Vorsorge- und Rentengelder in Immobilien an. Da etwa aufgrund der steigenden Lebenserwartung früher oder später damit zu rechnen ist, dass Pensionskassen mehr auszahlen als durch die Versicherten einnehmen, werden sie irgendwann einmal Teile ihrer Anlagevermögen veräussern müssen, so auch Immobilien. Wann dieser Zeitpunkt erreicht wird und welche Folgen dies für den Immobilienmarkt in der Schweiz haben könnte, war der Ausgangspunkt der diesjährigen Herbst-

veranstaltung des Hauseigentümerversands Kanton Zürich.

Die Fachleute waren sich einig, dass ein solches Szenario durchaus möglich ist und dass es zu Verkäufen von Immobilien kommen könnte. Dies ist jedoch von sehr vielen internen und externen Faktoren abhängig, eine Prognose entsprechend schwierig, wenn nicht sogar unmöglich. Zudem ist die «Macht der Pensionskassen» gar nicht so gross.

Zwar besitzen die Pensionskassen Wohnimmobilien im Wert von rund 30 Milliarden. Dies klingt nach viel, die Bedeutung ist aber



- ① Konrad Koch, Mitglied der Chefredaktion «Finanz und Wirtschaft», leitet die Podiumsdiskussion.
- ② Patrick Schellenbauer, Avenir Suisse.
- ③ Christoph Ryter, Geschäftsleiter Migros-Pensionskasse.
- ④ Ivo Furrer, CEO Swiss Life Schweiz.

NICOLE DIEM 
und Sie profitieren!



Maya Brunner
trägt NICOLE DIEM Lesebrille Modell Golf

NICOLE DIEM Lesebrillen sind erhältlich:

- in allen Apotheken und Drogerien (mit Pharmacode Galaxis + Voigt)
- in unseren Filialen: MEILEN - RAPPERSWIL - WÄDENSWIL - HORGEN und weiteren ausgewählten Optikfachgeschäften (siehe Webseite)
- in unserem Onlineshop: nicolediem.ch

NICOLE DIEM BRILLENMODEN

Bergstrasse 121, 8704 Herrliberg, Tel. 044 991 66 99

**Wir lassen Sie nicht
im Regen stehen.**



**Garagetore
Sektionaltore
Flügel-tore
Schiebetore
Park-Systeme**

**Tor- und
Türautomation**

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



Technische Produkte Dällikon

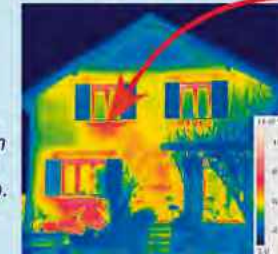
E. Meier GmbH

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

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



**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

Vontobel Holding AG
Gotthardstrasse 43
8022 Zürich

**BEIM NUTZUNGS-
WECHSEL DER
LIEGENSCHAFT
VON VERSICHERUNG ZU
BANK HABEN WIR
ALLE ANPASSUNGEN
VORGENOMMEN.**

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**


**fierz
KÜCHEN**



Seit 1982

Einsiedlerstrasse 535, 8810 Horgen
Telefon 044 718 17 50 www.e-fierz.ch



GRAF

Gartenbau AG
8952 Schlieren / Urdorf

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

empfeht sich für

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

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

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

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 persönliche Auskünfte,
 nur tel. Auskünfte, kein Aktenstudium

Albis 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

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

P: Christian Weber hev.buelach@bluewin.ch
 Postfach 516, 8180 Bülach
 Tel. 076 321 18 27
 R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
 Meier & Partner Immobilien und
 Verwaltungs AG, Tel. 044 860 33 66

Dielsdorf www.hev-dielsdorf.ch

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

Dietikon – Urdorf

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

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

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

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

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

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

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

Meilen 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

P: Dr. iur. Peter P. Theiler
 R: keine tel. Auskünfte; pers. Auskünfte in
 der Regel am 2. Donnerstag jeden Monats,
 18.00–19.00, im Gemeindehaus II, 1. Stock

Rüti und Umgebung www.hev-rueti.ch

GS: HEV Rüti und Umgebung
 Dorfstrasse 4, Postfach 230, 8630 Rüti
 Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
 P: Thomas Honegger, praesidium@hev-rueti.ch
 R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
 Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
 Christoph Lerch lic.iur. RA
 Tel. 044 210 11 55
 rechtsberatung@hev-rueti.ch

Schlieren 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

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

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

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

Wallisellen und Umgebung

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 Rechtsanwälte 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

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

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

GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
 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

GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
 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

Küchen 20% Euro Rabatt













Geräte mit bis zu 30% Rabatt! Auf Wunsch mit Einbau und Entsorgung der Altgeräte

MW Küchen AG Wädenswilerstrasse 13 8824 Schönenberg Tel.044 711 70 29 Fax 044 711 70 28 www.mwkuechen.ch

Nasse Wände? Feuchte Keller?

Das gute Gefühl, in den besten Händen zu sein.



70.000 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 / 346.26.26



www.huerlimann-bautenschutz.ch oder www.isotec.ch
Am Dorfbach 40 • CH-8308 Illnau

ISOTEC®
... macht Ihr Haus trocken!

Noch einmal: Einfach nur unnötig!

Umfragen attestieren eine sehr hohe Mieterzufriedenheit. Die zunehmende Wohnungsknappheit in den Zentren macht aber deutlich, dass die Investitionslust einer Stimulation bedarf. Etwas mehr Markt und weniger Bürokratie wäre genau das Richtige. Just in dieser Situation wird ein neues (altes!) Formular wieder eingeführt. Seit dem 1. November 2013 ist das «Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins» wieder zu verwenden (vgl. Seite 753 vorstehend).

Schon von 1995 bis 2003 bestand im Kanton Zürich eine solche Formularpflicht. Rechtsfälle um Anfangsmieten waren äusserst selten: durchschnittlich gerade mal 0,0075% der Mieter fochten ihre Anfangsmiete an. Gebracht hat die Formularpflicht nichts, ausser viel Papier und Leerlauf. Jahr für Jahr werden im Kanton Zürich nämlich rund 80000 neue Mietverträge abgeschlossen. Ein gigantischer Papierkrieg, denn ebenso viele spezielle Formulare müssen gedruckt, ausgefüllt und verschickt werden.

Übertriebener Formalismus im Mietrecht führt – unter anderem – dazu, dass ein an sich lapidares Rechtsverhältnis von vielen Bürgerinnen und Bürgern kaum mehr ohne rechtlichen Beistand oder die Unterstützung eines Verbandes bewältigt werden kann. Zwei mündige und urteilsfähige Personen sollten doch auch ohne staatlichen Einfluss durchaus in der Lage sein, einen Mietvertrag nach ihrem Gutdünken abzuschliessen.

Die ganz grosse Mehrheit der Kantone verzichtet deshalb auf die Formularpflicht. Das Nichtverwenden des Formulars bleibt faktisch ohne Folgen. Und auch das Bun-

desgericht stellte seinerzeit fest, dass die Formularpflicht «nicht unentbehrlich» (also entbehrlich) ist, und selbst SP-Regierungsrat Markus Notter sagte anlässlich der kantonsrätlichen Debatte: «Die Wirkung des Formulars wird überschätzt. Die Gründe für die Abschaffung überwiegen.»

Trotz dieser überzeugenden Argumentation gilt sie nun also wieder. Der Mieterverband will aber noch viel weiter gehen und fordert jetzt flächendeckend in der ganzen Schweiz die Einführung der Formularpflicht. Allerdings: In Gemeinden und Städten mit Wohnungsknappheit bringen die Formulare nichts. Und überall dort, wo keine Wohnungsknappheit herrscht, spielt der Markt sowieso zu Gunsten der Mieter. Da bringt dann dieses Formular noch weniger als nichts. Ich bleibe dabei: Mit solchen Interventionen wird einzig der Mieterfrieden gestört. Beides – vor allem das Formular – ist einfach nur unnötig... ■



Nationalrat
Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich

AZB
Postfach
8038 Zürich



EIN KLARES KONZEPT UND EIN KOMPAKTES TEAM

Als führendes Unternehmen im Bereich der professionellen Hauswartung garantieren wir Ihnen, mit unserem über 25 Jahre erprobten Service-Angebot, einen äusserst effektiven Unterhalt im und ums Haus. Dabei stehen Ihnen unsere Hauswarte, Spezialreiniger, Techniker und Gärtner wie auch das Kundenbetreuungsteam tatkräftig zur Verfügung. In Notfällen während 365 Tagen und rund um die Uhr.

home service[®]

FÜR ZEITGEMÄSSE HAUSWARTUNG

eine Unternehmung der

id-group.org[®]

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
www.homeserviceag.ch, info@homeserviceag.ch