

Der Zürcher Hauseigentümer

2 | 2014



Termin vormerken:

| 21.–23. März 2014

SVIT-Immobilien-Messe (S. 102)

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

Kontrollitis oder Gebühren über Gebühr

Der HEV kämpft seit Jahren für niedrigere, sprich kostendeckende Gebühren, und hat damit auch schon einige Erfolge erzielt. Zurzeit stehen beispielsweise die Notariatsgebühren auf der Prüfwaage. Hier geht es aber für einmal nicht um die Höhe einer Gebühr (die wäre gegebenenfalls auch noch zu prüfen), sondern um eine amtliche Tätigkeit, die überhaupt nicht nötig ist und daher ersatzlos gestrichen werden könnte. Konkret:

In der Stadt Zürich sind Eigentümer von mit Öl- und Gasheizungen oder Holzfeuerungen versehenen Liegenschaften gemäss Luftreinhalte-Verordnung verpflichtet, ihr Heizsystem regelmässig kontrollieren zu lassen. Dabei werden u.a. die Abgaswerte überprüft und bei Bedarf korrekt eingestellt. Gleichzeitig empfehlen viele Produzenten bzw. Anbieter von solchen Heizsystemen, die Anlagen regelmässig auf ihre einwandfreie Funktion hin überprüfen zu lassen. Dabei werden ebenfalls jeweils die Abgaswerte überprüft und bei Bedarf korrekt eingestellt.

Beide Massnahmen werden unabhängig voneinander durchgeführt und ohne entsprechende Koordination. So werden in der Stadt Zürich parallel verschiedene Modelle bei der Feuerungskontrolle angewendet. Dies mit dem Resultat, dass es geschehen kann, dass die Heizung derselben Liegenschaft innerhalb von wenigen Wochen gleich zweimal kontrolliert wird: Einmal im Rahmen des regelmässigen Service durch eine private Service-Firma und einmal durch die amtliche Feuerungskontrolle. Dieser doppelte Aufwand macht unseres Erachtens keinen Sinn und verursacht unnötige Kosten,

Albert Leiser,
 Direktor Haus-
 eigentümerverbände
 Stadt und Kanton
 Zürich



ohne der Umwelt irgendeinen Nutzen zu bringen.

Dem unvoreingenommenen Betrachter stellen sich etliche Fragen, wie zum Beispiel: Wieso existieren überhaupt verschiedene Modelle der Kontrolle und welchen Gewinn bringt es, sie parallel zu führen? Ist die amtliche Feuerungskontrolle bei Lichte betrachtet nicht überflüssig, da viele Eigentümer ihre Heizung heutzutage einmal im Jahr kontrollieren lassen? Würde es, wenn denn unbedingt kontrolliert werden muss, nicht genügen, vom Hauseigentümer einen Beleg für die erfolgte Kontrolle durch eine ausgewiesene Fachperson zu verlangen? Und zu guter Letzt: Wie gross ist der Personalaufwand für die amtliche Feuerungskontrolle?

Wir prüfen zurzeit, ob in diesem Sinn eine Interpellation an den Zürcher Stadtrat eingereicht werden soll. ■


 Albert Leiser

Der Zürcher **Hauseigentümer** 2/2014 | 73. Jahrgang

Die Seite des Direktors Kontrollitis oder Gebühren über Gebühr	67
Vom Bauen Professionelle Ombudsstelle in Bausachen wichtiger denn je Nationaler Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen	71
Impressum	79
Kommunikation Aufwertung dank Glasfaseranschluss	82
Wohnungspolitik Kooperatives Verfahren und neue BZO	86
Sicherheit Interview mit Conrad Gossweiler, Direktor GVZ	90
Publireportage GUT KOMBINIERT! Mit dem neuen Quooker COMBI	94
Die Eigentumswohnung Der Verwalter im Stockwerkeigentum	99
SVIT Die sechste SVIT-Immobilien-Messe öffnet bald ihre Tore	102
Mietzinsgestaltung Sechsmontatige Kündigungsfrist	104
Zum Titelbild Mut zur Farbe	108
Mietrecht Zwischennutzungen zur Prävention von Leerständen	113
Seminar/Workshop Sanierung einer vermieteten Liegenschaft Die Wohnungsabnahme Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung	97 111 119
Drucksachenverkauf Stressfreier Mieterwechsel Bestellformular	121 123
Unser Garten Goldäpfel, Liebesäpfel, Paradeiser	126
Aus den Sektionen HEV-Zürich: Generalversammlung HEV Zürich Sektionen-Info	100 132
Die Seite des Präsidenten Mehr Wohnungen oder lieber mehr Staat?	135



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



Signalrot und polierter schwarzer Granit, was könnte ausladende Kurven einladender machen? Mehr dazu ab Seite 108.
Foto: Brunner-Küchen, Bettwil

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.



Roger Kuhn und ihr Team
freuen sich auf Ihren Anruf auf 044 487 17 86



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Hauseigentümerversand Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 86 Fax 044 487 17 83 rita.eichenberger@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch



Professionelle Ombudsstelle in Bausachen wichtiger denn je

Damit, dass der Zürcher Stadtrat die Volksinitiative «Ombudsstelle gegen Willkür in Bausachen» ablehnt und auch keinen Gegenvorschlag ausarbeitet, setzt er sich über das Anliegen von 4386 Stimmberechtigten hinweg, die innert kurzer Zeit die Volksinitiative unterschrieben haben und eine massvolle Praxis im Baubewilligungsverfahren fordern.

Kein zusätzlicher bürokratischer Aufwand

Die Ombudsstelle soll einen pragmatischen Ansatz wählen und in Fällen, in welchen ihr die Ermessensüberlegungen der Verwaltung als stossend erscheinen, innert 5 Arbeitstagen der zuständigen Behörde oder Verwaltungseinheit schriftlich mitteilen, dass sie einen Mitbericht verfassen wird. Macht die Ombudsstelle keine solche schriftliche Mitteilung, wird das Baugesuchverfahren ohne Verzögerung weitergeführt. Entgegen der Behauptung der Stadt Zürich führt die Mitwirkung der Ombudsstelle somit nicht zu einer Verfahrensverzögerung, ausser wenn die Ombudsstelle einen Mitbericht verfasst, was aber im Interesse der Bauherrschaft steht. Nicht nachvollziehbar ist die Behauptung der Stadt Zürich, wonach in der städtischen Verwaltung zusätzliche Ressourcen nötig wären. Der Mitbericht wird einzig in den Baugesuchunterlagen abgelegt. Der Aufwand für diese Ablage darf als vernachlässigbar bezeichnet werden.

unzählige Auflagen und Mehrkosten sorgen. Bessere und günstigere Lösungen werden oft verweigert, denn das Baurekursgericht darf die städtischen Entscheide in ästhetischen Fragen nicht mehr überprüfen. Hier soll eine professionelle Ombudsstelle den gesunden Menschenverstand wieder einbringen und mittels Mitbericht der Bau-sektion notfalls abweichende Stellungnahmen vorlegen, so dass diese eine bessere Entscheidungsgrundlage hat.

Aufgrund der neuen BZO, insbesondere der «kooperativen Planung», muss damit gerechnet werden, dass die Meinungsverschiedenheiten zwischen Bauherren und Behörden massiv zunehmen. Deshalb ist eine professionelle Ombudsstelle für Baufragen besonders wichtig. Die Stelle soll zwischen Bauherren und der Verwaltung vermitteln und schlichten. Zudem soll die Ombudsperson dem Gemeinderat regelmässig Bericht erstatten. Damit wird eine dringend nötige «sanfte» Kontrolle der Verwaltung etabliert.

Neue BZO macht Stelle noch dringlicher

Baubewilligungsverfahren sind hochkompliziert und schwer überblickbar. Auch bei kleinen Projekten sind schnell einmal 15 Amtsstellen involviert, die über einen grossen Ermessensspielraum verfügen und für

Infos

Weitere Informationen zur Initiative sowie konkrete Beispiele unter: <http://www.stopp-bauwillkuer.ch/>

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

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

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

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

DAS ZAHLE ICH MIT PUNKTEN
Gültig bis 23.2.14

Elektro-Haushaltsgeräte

Letzte Tage!

% SALE %

New
Exklusivität Fust

Einführungspreis **999.-** statt 1399.- **-50%**

Einführungspreis **1399.-** statt 2599.- **Sie sparen 46%**

Setpreis nur **1999.-** statt 4598.- **-56%**

A++ A+

Mit der neuen Schon-trommel – bleiben Ihre Lieblingsstücke wie neu

Waschmaschine

- Bauknecht** WAE 7723
Mehr als Technik
- Schleuderdrehzahl bis 1200 U/Min.
 - Woolmark; besonders schonend auch für Wolle
 - EU-Label: A++B Art. Nr. 126236

Wäschetrockner

- Bauknecht** TRWP 7651
Mehr als Technik
- Anzeige für Restzeit
 - 9 Trockenprogramme
 - Art. Nr. 126054

Preis-Hit
von der Nr. 1

nur **1299.-** statt 1999.- **Sie sparen 35%**

100 JAHRE **VZUG**

SWISS MADE

Optimal auch für Tabs

Auch in Schwarz erhältlich

Exklusivität Fust

Energieverbrauch **A+**
Trocknungs-Wirkungsklasse **A**

Einbau-Geschirrspüler
GS ADORA 1255 FN

- Mit Energiesparprogramm • Kleines Besteckkörbchen im Oberkorb
- Startaufschub bis zu 9 Stunden • Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 391000


60 cm 55 cm

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

Immer mehr Grundstücke betreffende Informationen werden digital erfasst und sind somit einfacher zu erhalten. Wie wir in HEV 8/13 berichteten, beispielsweise die stadt-zürcherischen Leitungsdaten. Nun startet der Bund ein vielversprechendes Projekt: die Erfassung aller öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Ende 2019 soll der Kataster in der ganzen Schweiz verfügbar sein.

Nationaler Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

Mitteilung der Baudirektion Kanton Zürich

Die Schweiz errichtet einen Kataster mit den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Öreb). Darin werden die für Grundstücke massgebenden behördlichen Einschränkungen systematisch dokumentiert und zentral veröffentlicht. Der Kanton Zürich ist einer der Pilotkantone in diesem nationalen Projekt. Nach gegenseitiger Absprache hat die Baudirektion 15 Gemeinden bestimmt, die den Öreb-Kataster in der ersten Etappe einführen werden.

Verbindliche Grundstücksinformationen aus einer Hand

Wer in der Schweiz Land besitzt, kann dieses nicht einfach nutzen, wie er will. Er muss sich an die Rahmenbedingungen halten, die ihm der Gesetzgeber und die Behörden vorschreiben. Dabei ist eine Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und behördlichen Einschränkungen – die sogenannten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Öreb) – zu beachten. Weil bei den Einschränkungen verschiedene Behörden eine Rolle spielen, mussten die entsprechenden Informationen für ein bestimmtes Grundstück oft bei diversen Ämtern zusammengetragen werden. Dem schafft der Öreb-Kataster nun Abhilfe: Im neuen Kataster sind die wichtigsten Beschränkungen pro Grundstück zusammengefasst und für alle Interessierten übersichtlich dargestellt.

Eine Öreb besteht immer aus einem Plan und einer Rechtsvorschrift. Im Plan wird festgelegt, für welches Gebiet eine bestimmte Öreb gilt, beispielsweise eine Nutzungszone. In der Rechtsvorschrift wird definiert, was diese Einschränkung umfasst und welche Auswirkungen sie hat. Im Beispiel mit der Nutzungszone ist dies üblicherweise das Baureglement der Gemeinde. Genau diese verbindlichen Informationen – Pläne und Rechtsvorschriften – findet man im Öreb-Kataster.

Der Kataster wird in der ersten Etappe in der Stadt Zürich sowie in den vierzehn Gemeinden Dübendorf, Fällanden, Horgen, Kilchberg, Küsnacht, Oberrieden, Regensdorf, Rümlang, Thalwil, Volketswil, Wädenswil, Wangen-Brüttisellen, Wallisellen und Zollikon eingeführt. Die Ausdehnung des Öreb-Katasters über den ganzen Kan-

ton erfolgt schrittweise Ende 2019. Jedes Jahr werden ca. 40 Gemeinden in den Kataster aufgenommen.

Die 20 Themen im Öreb-Kataster im Kanton Zürich

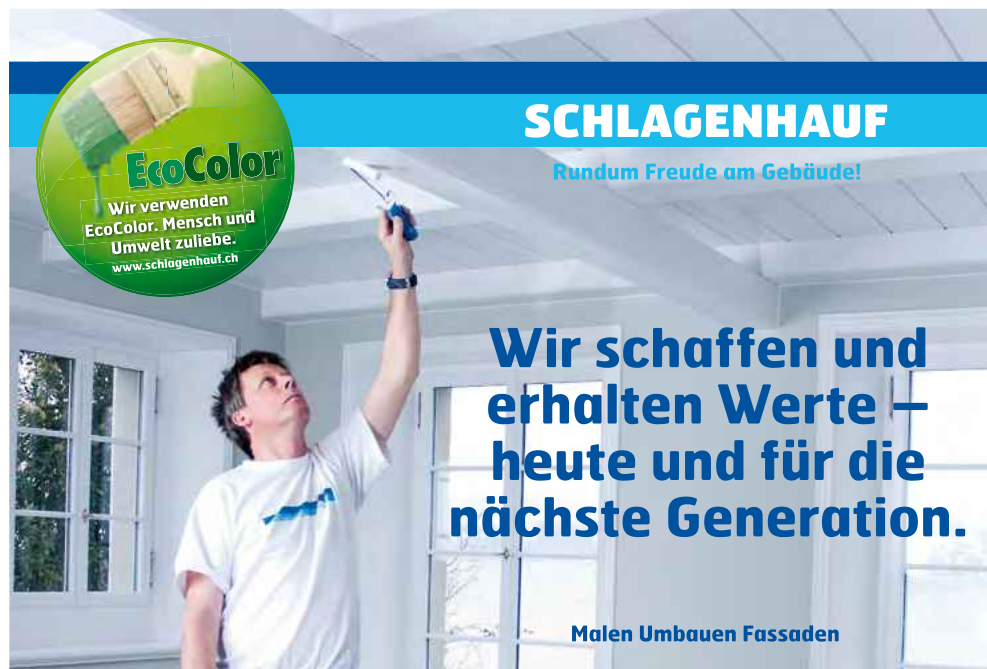
Im Öreb-Kataster werden in einer ersten Phase die 20 wichtigsten Eigentumsbeschränkungen auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene aus den acht Bereichen Raumplanung, Nationalstrassen, Eisenbahnen, Flughäfen, belastete Standorte,

* Kantonale Baulinien, Kommunale Baulinien und Gewässerabstandlinien

Grundwasserschutz, Lärm und Wald erfasst. Der Kanton Zürich hat zu den vorgegebenen 17 Themen des Bundes 3 zusätzliche Themen* aufgenommen. Dabei handelt es sich um Themen zu Abstandslinien, die für die Bautätigkeit äusserst wichtig sind. ■

Infos

Weitere Informationen unter:
www.oereb.zh.ch (Informationen),
www.maps.zh.ch/oereb (Karte),
www.cadastre.ch



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

SCHLAGENHAUF

Rundum Freude am Gebäude!

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

Malen Umbauen Fassaden



«Raum für Vertrauen heisst für mich, Ihre Interessen ins Zentrum zu stellen.»

*Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

Silbernstrasse 10
8953 Dietikon
Telefon 043 343 70 00
www.immocorner.ch

immocorner
raum für vertrauen

**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

**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

GLAS MÄDER
044 299 20 00



Ihr Partner für klassische und
moderne Glasarbeiten im Innen-
und Aussenbereich
www.glas-maeder.ch

Freyastrasse 12 · 8004 Zürich · info@glas-maeder.ch



«Dank IC-Hauswart
kann ich endlich
meine Pendenzen
erledigen»

www.ic-hauswart.ch

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

Schutz und Sicherheit



DAITEM D22 Funk-Alarmanlage:

- Einfache und elegante Bedienung mit Sprachausgabe z.B. Kellertür 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



DAITEM

Handsender bidirektional:

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





www.alarm24.ch 044 312 12 32

**Berninaplatz 1
8057 Zürich
service@alarm24.ch**



Stadt Zürich
Umwelt- und Gesundheitsschutz



Frag den
**Energie
Coach ...**

Energieeffizient sanieren?

Open Day Energie-Coaching, Samstag, 22. März 2014

Wer in der Stadt Zürich energieeffizient saniert, profitiert vom Energie-Coaching – der unabhängigen Beratung und Begleitung in Bau- und Sanierungsprojekten.

Am Open Day führen die Energie-Coachs durch folgende energetisch sanierte Liegenschaften:

- Kreis 11: Mehrfamilienhaus, Baujahr 1979
- Kreis 8: Mehrfamilienhaus im Stockwerkeigentum, Baujahr 1928
- Kreis 11: Einfamilienhaus, Baujahr 1953

Jetzt für die kostenlose Besichtigung anmelden unter:
www.stadt-zuerich.ch/open-day



Energiesstadt Zürich
Auf dem Weg zur 1000-Watt-Gesellschaft



HEV Kanton Zürich

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



Drucksachenverkauf
Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr
Telefon 044 487 17 07
Online-Bestellungen: www.hev-zuerich.ch

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:
Dr. Rafael Büchi, Rechtsanwalt, Bär & Karrer
Eva Gehrig, mobimo
Katrin Hasler, ewz
lic. iur. Kathrin Spühler, HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Cottage-Garten, Alten

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 Inseratenteil 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 Publiereportagen 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

AKTION **MIGROL**

TANKREVISION

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)

Vorteile:

- > Wert-Erhaltung der Anlage
- > Betriebssicherheit
- > Innenreinigung und Schutzanstrich (auch bei vollem Tank!)
- > Kein Heizunterbruch
- > Cumulus-Bonuspunkte
- > Durchführung ganze Schweiz

Jetzt Angebot verlangen oder bestellen: Tel 044 495 13 33

www.migrol-tankrevision.ch



Schätzung & Verkauf
Begründung & Stockwerkeigentum
Bewirtschaftung & Vermietung

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

Seit 1996 Ihr Partner in allen Immobilienfragen.
Kompetent und zuverlässig.



MALER FEURER
KILCHBERG



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

Wir übernehmen gerne
sämtliche Dienstleistungen
im Immobilienbereich:

**Architektur
Bautreuhand
Expertisen
Verwaltungen**



SUNDS
Schellenberg & Schnoz AG
Architekten
Liegenschaftsverwaltung
Scherrstrasse 3
8006 Zürich
044 368 88 00
info@sunds.ch www.sunds.ch

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Herrliberg

4½- resp. 3½-Zimmer-Dachwohnung

an ruhiger Lage mit traumhafter See- und Weitsicht, NWF ca. 115 m², Terrassen ca. 10 m² und 11 m², Innen- und Aussencheminée, 2 Nassräume, 2 Kellerräume, Baujahr 1982.
Verhandlungspreis Fr. 1 280 000.– inkl. Garagenplatz und Parkplatz im Freien.



Stäfa

Mehrfamilienhaus mit Ladenlokal an zentraler Lage

direkt am Bahnhof Stäfa gelegen. Mit drei 6-Zimmer- und drei 4-Zimmerwohnungen sowie einem grossen (NF ca. 150 m²) und kleinen (NF ca. 83 m²) Ladenlokal. Baujahr 1895, 3 Garagen, Grundstücksfläche 615 m².
Verhandlungspreis Fr. 3 700 000.–.



Zollikerberg

3½-Zimmerwohnung

an sonniger, ruhiger und kinderfreundlicher Lage, im Erdgeschoss, NWF ca. 85 m², Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf den Gartensitzplatz, Baujahr 2007.
Verhandlungspreis Fr. 1 320 000.– inkl. Einstellplatz in der UN-Garage.



Zürich-Enge

6-Zimmer-Maisonette-Dachwohnung

an sonniger und kinderfreundlicher Wohnlage, wunderschöner Ausblick über die Dächer der Stadt und in die Berge, NWF ca. 157 m², Cheminée, Terrasse ca. 14 m², 3 Nassräume.
Verhandlungspreis Fr. 1 600 000.–.

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden Sie auf
unserer Internetseite www.hev-zuerich.ch.

Hauseigentümerverband Zürich Albisstrasse 28 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 78 Fax 044 487 17 83 verkauf@hev-zuerich.ch www.hev-zuerich.ch

Aufwertung dank Glasfaseranschluss

Katrin Hasler, ewz

Ultraschnelles Internet, digitale Telefonie oder hochauflösendes Fernsehen – Glasfasern ermöglichen zukunftsorientierte Dienste von höchster Qualität. Ein Glasfaseranschluss steigert deshalb auch die Attraktivität und den Wert von Liegenschaften.

Die flächendeckende Erschliessung der Stadt Zürich mit ewz.zürinet ist ein komplexes Infrastrukturprojekt, das noch bis 2019 dauert. Mehr als 100000 Anschlüsse sind in der Stadt Zürich bereits gebaut, Zehntausende weitere folgen in den kommenden fünf Jahren. Ob das eigene Zuhause oder die Geschäftsräumlichkeit schon einen Glasfaseranschluss hat oder wann es diesen erhält, kann jeder Eigentümer selbst mit dem Verfügbarkeitsprüfer auf der Website von ewz prüfen. Bevor mit den Bauarbeiten in einem Gebiet begonnen wird, erhalten alle Eigentümer der dortigen Liegenschaften von ewz die entsprechenden Informationen und einen Leitungsanschlussvertrag zur Unterschrift. Schon 2010 konnte der HEV zusammen mit weiteren Immobilien-Organisationen bewirken, dass ein einheitlicher nationaler Mustervertrag für den Anschluss von Liegenschaften an das Glasfasernetz entwickelt wird. Dieser entspricht den Anliegen und Bedürfnissen der Hauseigentümerinnen und -eigentümer.

Rechtzeitig unterschreiben, Kosten sparen

In Zürich erschliesst ewz im Rahmen der Grunderschliessung alle Gebäude kostenlos. Voraussetzung für die kostenlose Erschliessung ist der rechtzeitig unterzeichnete Anschlussvertrag. Lässt ein Eigentümer diese Möglichkeit ungenutzt verstreichen und möchte er zu einem späteren Zeitpunkt dennoch einen Glasfaseranschluss, kann die

nachträgliche Erschliessung dannzumal teuer werden. Ist ein solcher Anschlussvertrag unterzeichnet, werden die Leitungsverlegung bis zur Liegenschaft sowie die Hausverkabelung bis zur Glasfaser-Steckdose (OTO) in den Wohnungen und Büros durch ewz kostenlos vorgenommen.

Neue Möglichkeiten

Die Eltern gucken einen Film auf HD-TV, während die Tochter im Internet surft und der Sohn die neusten Hits herunterlädt – so sieht heute der Alltag aus. «Die veränderten Nutzungsgewohnheiten stellen neue Anforderungen an die Kommunikationsnetze, da die Datenmengen ständig steigen», erklärt Peter Messmann, Leiter des Geschäftsbereichs Telecom bei ewz. Hier kommt die Glasfaser ins Spiel: Fünfmal dünner als ein Haar ist sie, dabei aber ungemein leistungsstark. Ihre Datenübertragungskapazitäten sind praktisch unbeschränkt. Im Gegensatz zu den bisherigen Fernseh- und Internetanschlüssen über Kupferleitungen oder das Kabel sind die Übertragungskapazitäten erheblich grösser. Diese Eigenschaft der Glasfasern ermöglicht die Nutzung von Angeboten wie hochauflösendes Fernsehen oder einen ultraschnellen Internetzugang. Ganz nebenbei entfällt dank eines Glasfaseranschlusses der Bedarf an Satellitenschüsseln an Hausfassaden und damit auch ein möglicher Zankapfel zwischen Hauseigentümern und Mietern.

Freie Wahl des Anbieters

Für den Bau des Glasfasernetzes ist ewz zuständig, doch das städtische Unternehmen bietet selbst keine Services wie Internet oder Fernsehen darauf an. Ein grosser Vorteil für Eigentümer und Mieter ist die freie Wahl des Anbieters. «Dies ist einer der Hauptgründe, weshalb der HEV Zürich den Bau des Glasfasernetzes durch ewz unterstützt. So haben die Bewohner und Unternehmen zahlreiche Alternativen. Die Auswahlmöglichkeiten steigen und der Preiswettbewerb spielt zugunsten der Kunden», sagt Albert Leiser.

Peter Messmann von ewz fügt an: «Mittlerweile bieten 15 Service-Provider ihre Dienste über ewz.zürinet an. Dazu gehören beispielsweise Sunrise, die GGA Maur oder iWay. Jeder Kunde kann so selbst entschei-

den, welches Angebot für ihn das beste ist.» ewz hat mit einer intuitiv gestalteten Online-Plattform eine einfache Hilfe für die Auswahl entwickelt. Wer sich bei der Fülle der Angebote nicht entscheiden kann, erhält am ewz.zürinet-Infopoint am Beatenplatz 2 in Zürich zudem eine persönliche Beratung. Und damit die Kunden mit ihrer Wahl ganz sicher zufrieden sind, können zahlreiche Angebote einen Monat lang kostenlos getestet werden, ganz ohne Verpflichtungen.

Schliesslich gibt es einen weiteren Kostenvorteil, wenn die Eigentümer oder Mieter einen ewz.zürinet-Anschluss dem Kabel oder der Kupferleitung vorziehen: Sie bezahlen die heute übliche monatliche Anschlussgebühr nicht mehr. Das sind gut und gerne einige Hundert Franken pro Jahr, die man so sparen kann. ■

Tipps und Tricks zu ewz.zürinet

Verfügbarkeit online prüfen

Wenn Sie wissen möchten, ob Sie schon einen Service auf ewz.zürinet bestellen können oder wann Sie ans Glasfasernetz angeschlossen werden, prüfen Sie die Verfügbarkeit einfach selbst online. Mit dem Verfügbarkeitsprüfer von www.zuerinet.ch können Sie einfach Ihre Adresse eingeben, und schon haben Sie alle wichtigen Informationen auf einen Blick.

Das passende Angebot finden dank Testabos

Sobald ewz.zürinet in einem Gebiet verfügbar ist, können Kundinnen und Kunden die Gelegenheit nutzen und die vielfältigen Angebote der Service-Provider einen Monat lang kostenlos und ohne Verpflichtungen testen. Bestellen kann man online auf der Website von ewz. Das Bestellportal

dient gleichzeitig auch als Entscheidungshilfe für das richtige Angebot.

Nach der Bestellung stellt ewz sicher, dass die bestellten Dienste und die dazu notwendigen Geräte von einer Fachperson kostenlos installiert und in Betrieb genommen werden, Schulung inklusive. Bei einem Vertragsabschluss mit einem Service-Provider werden dem Kunden die ersten drei Vertragsmonate geschenkt. Falls dem Kunden das Angebot doch nicht zusagen sollte, wird die Installation wieder fachmännisch demontiert.

Persönliche Beratung

Eine persönliche Beratung erhalten Sie beim ewz.zürinet-Infopoint: ewz.zürinet-Infopoint, Beatenplatz 2, 8001 Zürich, Telefon 058 319 47 22 zuerinet@ewz.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.

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



Küchen 20% Euro Rabatt



Miele PARTNER **V-ZUG** **jura** **SCHULTHESS**
Electrolux **SIEMENS** **Bauknecht** **LAURASTAR**
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!

Kooperatives Verfahren und neue BZO

Schriftliche Anfrage der Gemeinderäte Severin Pflüger und Albert Leiser an den Zürcher Stadtrat.

Gemäss StRB 1139 vom 18. Dezember 2013 hat der Stadtrat in Zürich Altstetten ein 29'521 m² grosses Areal (sog. Kochareal) in der Zone IHD (Entwurf BZO-Revision: IG III) für 70,2 Millionen Franken von der UBS AG (folgend Verkäuferin) erworben. Ursprünglich hatte die Verkäuferin geplant, das Areal selbst zu überbauen, und hat mit der Stadt Zürich verschiedene Verhandlungsrunden für die Festlegung eines Gestaltungsplans geführt. Am 4. September 2013, noch bevor diese Verhandlungen abgeschlossen waren, nahm die Verkäuferin vom Projekt Abstand und bot das Areal der Stadt zum Kauf an. Das Angebot sollte jedoch nur bis zum 31. Dezember 2013 Gültigkeit haben.

Angeblich – zumindest wird es so von verschiedener Seite kolportiert – ging der Entschluss zum Verkauf des Areals und der Verzicht auf die Erstellung von Wohnungen von internen Abläufen bei der Verkäuferin aus, die nichts mit dem Projekt zu tun gehabt hätten, sondern rein finanzieller Natur gewesen seien. Spekuliert wird (und diese Spekulationen werden offensichtlich gezielt gefördert), dass die Verkäuferin mit dem Verkauf ihre Liquidität aufbessern, einen Buchgewinn erzielen oder die Eigenkapitalbasis stärken wollte.

Die Anfragenden halten diese Spekulationen und Erklärungen für den plötzlichen Verkauf für unglaubwürdig und unzutreffend. So verfügte die Verkäuferin zum fraglichen Zeitpunkt über mehr als ausrei-

chend Liquidität und hat in mehreren sehr grossen Tranchen eigene Obligationen zurückgekauft (so hat sie beispielsweise Anfang Dezember 2013 bekanntgegeben, für 2,15 Milliarden Franken eigene Obligationen zurückzukaufen). Auch hat die Verkäuferin mit dem Verkauf sicherlich keinen Buchgewinn realisiert. Die Verkäuferin wendet den Rechnungslegungsstandard IFRS 13 an. Gemäss diesem ist für die Bewertung der Liegenschaft vom «highest and best use» auszugehen. Folgt man den Darlegungen des StRB 1139 zum Kaufpreis, so hat die Verkäuferin für das Areal ohne weiteres 80,4 Millionen Franken als Buchwert einsetzen müssen. Aus dem Verkauf ergibt sich für sie also ein Buchverlust.

Mit Basel III unterliegt die Verkäuferin härteren Bestimmungen bezüglich Eigenkapitaldeckung, was bei ihr und anderen Banken zu Asset Shifting führte. Das Veräussern von selbstgehaltenen Grundstücken, die man selbst zu entwickeln gedenkt, ist jedoch nicht Gegenstand des Asset Shiftings, da deren Verkauf auf die Eigenkapitaldeckung keinen signifikanten Einfluss hat. Der Grund für den plötzlichen Stimmungsumschwung muss daher an einem anderen als dem vorgegebenen Ort gesucht werden.

Wir bitten den Stadtrat daher um Beantwortung der nachstehenden Fragen:

1. Wie viele Wohnungen beabsichtigte die Verkäuferin auf dem Areal zu erstellen?

Wie viele wären bei maximaler Ausnützung nach Regelbauweise und wie viele mit Gestaltungsplan möglich gewesen?


2. Der Verkäuferin wurden im Rahmen des Gestaltungsplans verschiedene Auflagen gemacht, und es wurden «Gegengeschäfte» verlangt. Zum Teil sind sie bekannt. Zum Teil nicht. Welche Auflagen wurden gemacht? Welche Gegengeschäfte verlangt? Wann wurden diese von der Stadt eingebracht? Was wurde mit ihnen bezweckt?
3. Welche Auflagen und Gegengeschäfte waren am 4. September 2013 von der Verkäuferin erfüllt und waren welche nicht erfüllt?
4. Was schätzt der Stadtrat: Welche Rendite hätte die Verkäuferin bei nur minima-

len Auflagen erzielt, und welche Rendite hätte sie bei Erfüllung aller Auflagen erzielt?

5. Hat der Stadtrat sich überlegt, anstatt das Areal zu erwerben, gemachte Auflagen und verlangte «Gegengeschäfte» zurückzunehmen, um das Projekt der Verkäuferin zu ermöglichen?
6. Ist es nach Ansicht des Stadtrats «besser», dass das Grundstück nun im Besitz der Stadt ist und von ihr überbaut werden kann?
7. Die Verkäuferin und auch die Stadt plant an diesem Standort Wohnungen. Weshalb verblieb das Grundstück im Entwurf der neuen BZO in der Industriezone?

Inserat



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





Die Gartensauna: ganz persönlich inszeniert

Ob einfach oder luxuriös, wir bauen Ihre Sauna individuell nach Ihren Wünschen: Original, mit Fenster, als Box, als verkleidetes Blockhaus als Gartensauna, auch in Ihrem Ferienhaus. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:
www.saunabau-buerki.ch.

Innovativ seit 40 Jahren



BÜRKI SAUNABAU AG
Beratung + Ausstellung:
Riemenstrasse
8803 Rüschlikon

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

Briefadresse:
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil

Machen Sie Ihr Haus startklar für die Zukunft!

starte!
jetzt energetisch modernisieren

Besuchen Sie eine der kostenlosen Info-Veranstaltungen zur **Förderung von energiebewusster Modernisierung und zur Wertsteigerung** von Wohnbauten.

Die nächsten Termine:

26.02. Meilen
03.03. Thalwil
18.03. Wädenswil
19.03. Turbenthal
27.03. Rütli/ZH

Weitere Informationen finden Sie im Internet:



www.starte-zh.ch

Ein Programm von:  **Baudirektion Kanton Zürich**  **Zürcher Kantonalbank** Wir bringen Energie  **EKZ**

Interkantonale Strafanstalt Bostadel

Postfach 38, 6313 Menzingen ZG

Malerei



In unserem modern eingerichteten Betrieb mit umweltgerechter Entsorgung sind wir auf das Ab-laugen, 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, Möbelrestaurationen und Auf-frischungen.

- › Stühle flechten
- › Möbelrestaurationen
- › 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.
Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch

Interview mit Conrad Gossweiler, Direktor GVZ

Der Hauseigentümergebiet setzt sich bekanntlich grundsätzlich gegen Obligatorien und Zwangsmassnahmen ein und befürwortet die Stärkung der Selbstverantwortung des Einzelnen und den Abbau der Staatsaufgaben, wo es andere effizientere, günstigere Lösungen gibt. Auf vielen Gebieten geht die Entwicklung inzwischen ja auch in diese Richtung. Bei der Gebäudeversicherung ist bisher davon keine Rede, und die Hauseigentümer sind mit ihr – nach unserer Wahrnehmung – auch durchaus zufrieden.

HEV: Sind Versicherungsobligatorium und kantonales Monopol heute noch zeitgemäss, und werden sie sich auf Dauer halten lassen? Und was spricht aus Ihrer Sicht – wenn schon – dagegen, eine eidgenössische Gebäudeversicherung zu schaffen, wie es z.B. im Zusammenhang mit der Erdbebenversicherung diskutiert wird?

C.G.: Versicherungsobligatorium und Monopol sind das klassische Solidaritätsmodell – dieses erweist sich als erfolgreich. Für die Hauseigentümer bietet es die grösstmögliche Sicherheit, da sie über einen garantierten Versicherungsschutz bei Feuer- und Elementarschäden verfügen. Dank des Monopols ohne Wettbewerbskosten und mit einer Einheitsprämie erbringt die GVZ zudem ihre Versicherungsleistungen sehr effizient und so für die Kunden viel günstiger als im Wettbewerb. Ich sehe die Kombination Versicherungsobligatorium und Monopol auch in Zukunft als Erfolgsmodell, zu dem Sorge zu tragen ist. Die GVZ bietet die günstigste Prämie aller Kantonalen Gebäudeversicherungen an. Würde man

schweizweit eine einheitliche Prämie einführen, müssten die Zürcher Hauseigentümer wohl um einiges tiefer in den Geldbeutel greifen.

HEV: Wie sicher ist es, dass die GVZ auch in einem extremen Schadensfall die gesamten Kosten decken kann?

C.G.: Je nach Ereignis liegt diese Sicherheit unterschiedlich hoch, generell sind unsere finanziellen Möglichkeiten aber dank unserer Reserven und Rückversicherungen ausreichend. Im extremen Fall müssten wir Kredite auf dem Geldmarkt beschaffen und die Prämien erhöhen.

HEV: Die GVZ verfügt über grosse Reserven. Wäre es da nicht gerechtfertigt, die Prämien zu reduzieren?

C.G.: Genaugenommen müssten wir eher das Gegenteil tun: Aus der jährlichen Risikomessung sehen wir, dass die GVZ kapitalmässig knapp dotiert ist. Die Erhöhung der Reserven ist deshalb ein

vordringliches Ziel der GVZ. Eine Reduktion der Prämien wäre deshalb nicht nachhaltig und aus unserer Sicht auch nicht verantwortungsvoll.

HEV: Ein für den Hauseigentümergebiet ebenso wichtiges Thema ist die Verschiebung der Gewichte weg von der Schadensbehebung und zur Prävention hin. Allerdings möchten sich die Hauseigentümer nicht durch überbordende Vorschriften stärker als nötig einschränken lassen. Wie stellt sich die GVZ dazu, und was unternimmt sie auf diesem Gebiet?

C.G.: Lassen Sie mich hier ein Beispiel herausgreifen: Beim Brandschutz setzt die GVZ die für die ganze Schweiz vereinheitlichten Vorschriften um und versucht die Bauherrschaften und Planer so weit als möglich bei der Umsetzung zu unterstützen. Nebst Information

und Schulung stehen die kommunalen Brandschutzbeauftragten und die Brandschutzexperten der GVZ für Beratungsgespräche bereit.

HEV: Was bringen die neuen Brandschutzvorschriften (BSV 2015)?

C.G.: Die aus dem Jahr 2003 stammenden Vorschriften werden komplett revidiert. Die Brandschutzvorschriften 2015 sind schweizweit gültig und werden von der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen verantwortet. Die GVZ hat sich bei der Erarbeitung der Vorschriften einbringen können. Neben den Anpassungen an neue technische Grundlagen und weiteren Anforderungen zielen die neuen Brandschutzvorschriften auch darauf, den Sachwertschutz zu liberalisieren, ohne beim Personenschutz Abstriche machen zu müssen. Die Einführung folgt einem engen Zeitplan. Dieses Jahr wird für die GVZ daher vor allem die rechtzeitige Schulung der Brandschutzbeauftrag-



Conrad Gossweiler, 53-jährig, Betriebsökonom, ist seit Oktober 2011 als Direktor und Vorsitzender der Geschäftsleitung für die GVZ Gebäudeversicherung Kanton Zürich verantwortlich. Vor seinem Stellenantritt war er während sieben Jahren als selbständiger Managementberater für Öffentliche Verwaltungen und Betriebe sowie Verbände tätig. Gossweiler brachte zudem eine über 15-jährige Führungserfahrung als Direktor eines nationalen Wirtschaftsverbandes, als Geschäftsleiter einer Arbeitslosen-kasse und als Stadt- und Gemeinbeschreiber mit. Er ist Vater von zwei erwachsenen Kindern und wohnt in Volketswil. Mit seiner Lebenspartnerin bewegt er sich gerne in der Natur und besucht kulturelle Veranstaltungen.

Sicherheit

ten in den Gemeinden eine Herausforderung sein.

HEV: *Welchen Stellenwert hat in diesem Zusammenhang die Feuerwehr?*

C.G.: Mit der Prävention im Brandschutz und bei Elementarereignissen wollen wir zur Vermeidung von Schäden beitragen, mit der Feuerwehr sollen diese so gut als möglich begrenzt werden. Nebst der strategischen Führung und Aufsicht über die Feuerwehren im Kanton Zürich bildet die GVZ die Feuerwehrleute im Ausbildungszentrum Andelfingen in der Bekämpfung des Feuers aus und rüstet diese mit Material aus unserem Logistikzentrum Bachenbülach aus. Zudem stellen wir die Alarmierung mittels der Einsatzleitzentrale am Flughafen Kloten sicher. Im Rahmen des Programms «Feuerwehr 2020» motivieren wir die Feuerwehren zur vermehrten Zusammenarbeit über die Gemeindegrenzen hinweg. So werden Synergien genutzt und die Mittel optimaler eingesetzt. Gleichzeitig bauen wir unsere Leistungen zur Unterstützung der Feuerwehren aus, mit dem Ziel, dank Effizienzgewinnen längerfristig finanzielle Entlastungen bei den Gemeinden und der GVZ zu bewirken.

HEV: *Aktuell ist natürlich die Diskussion um die Erdbebenversicherung, unseres Erachtens sollte man sein Augenmerk aber eher auf die «gewöhnlichen» Elementarschäden richten, welche in den letzten Jahren beträchtlich zugenommen haben. Wie reagiert die GVZ auf diese Zunahme?*

C.G.: Wir bauen unsere Prävention beim Gebäudeschutz vor Naturgefahren laufend gezielt aus. Hier setzen wir auf die Beratung der Bauherrschaften bei Objekten in von Überschwemmungen gefährdeten Gebieten, auf die Schulung der Planer und

zunehmend auf die Kommunikation. Falls es uns gelingt, dass die Menschen bei Hagelstürmen die Storen hochziehen, profitieren alle. Dazu fördern wir auch den Wetteralarm, welcher mittels App oder SMS vor Unwettern warnt. Dieser kann als Dienstleistung unter www.wetteralarm.ch kostenlos abonniert werden.

HEV: *Und wie stellt sie sich zum Obligatorium für eine Erdbebenversicherung?*

C.G.: Erdbeben ist das Elementarereignis, welches in der Regel durch die Gebäudeversicherung nicht abgedeckt wird. Hier besteht eine Lücke, was vielen Gebäudeeigentümern nicht bewusst ist. Diese kann durch eine Erdbebenversicherung geschlossen werden. Die GVZ begrüsst wie auch der Regierungsrat die Einführung einer nationalen Erdbebenversicherung, auch wenn schweizweit einmalig die GVZ bereits heute eine Erdbebenversicherung, wenn auch mit begrenzter Haftung, anbietet – und dies vorderhand ohne separate Prämie.

HEV: *Zum Abschluss: Wo steht die GVZ heute Ihrer Auffassung nach, und wohin soll sie gehen?*

C.G.: Als über zweihundertjährige Institution mit engagierten, kompetenten Mitarbeitenden sind wir gut aufgestellt, bauen aber unser Unternehmen im Rahmen unserer im Jahre 2012 entwickelten Strategie gezielt weiter aus. Mir ist es dabei wichtig, dass wir neue Bedürfnisse unserer Kunden und Partner aufnehmen und mit unseren optimierten Leistungen einen echten Mehrwert bringen. Ein gutes Beispiel dafür ist die Möglichkeit, neu telefonisch rund um die Uhr eine Schadenmeldung einzureichen. Auch unser entsprechendes Formular auf der Website www.gvz.ch haben wir kundenfreundlicher ausgestaltet. ■

LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service

Tramstrasse 68, 8050 Zürich

Telefon 044 311 9062, Fax 044 311 7767

www.lendenmann.ch

Alle Kaminfegerarbeiten im mechanischen, chemischen oder Hochdruckreinigungs-Verfahren

Streicharbeiten an Blechgarnituren über Dach

Verkauf und Montage von Dach- und Wohnraumdachfenstern

Estrichisolationen

Prompter Kontroll- und Reparaturservice

Leben unter Dach - **Wohnen** und geniessen - **Umwelt schonen** und Energiesparen

WEBER

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

14505



GROB METALLBAU AG

SCHLOSSEREI • BLECHBEARBEITUNG • KUNSTSCHMIEDE

....dä Schlosser vo Züri!

Tel. 044 493 43 43

www.grobmetallbau.ch



jetzer storen.

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

Jetzer Storen GmbH

In der Wässeri 16, 8047 Zürich

Tel. 044 401 07 47, Fax 044 401 07 48

e-mail: jetzer-storen@bluewin.ch

Quooker Schweiz AG

GUT KOMBINIERT!

Mit dem neuen Quooker COMBI

Der Quooker konnte den gewöhnlichen Wasserkocher schon aus vielen Schweizer Küchen ersetzen. Jetzt sorgt der Kochend-Wasser-Hahn auch noch für mehr Platzersparnis unter der Spüle.



Der neue Quooker COMBI verknüpft die bewährten Eigenschaften des Quooker mit denen eines hocheffizienten Küchenboilers – dabei schafft er mehr Platz, spart Wasser, Zeit und Energie.

Oft wird unnötig viel Energie und Wasser verschwendet, indem von der Zentralheizung aufgeheiztes Wasser ungenutzt in der Leitung abkühlt. Wenn z.B. im Winter warmes Wasser benötigt wird, dann dauert es oft sehr lange bis das Wasser warm wird und das abgekühlte Trinkwasser in der Leitung wird meist minutenlang einfach durchgespült. Da das Reservoir des Quooker direkt unter der Spüle installiert ist, gibt es mit dem COMBI keine Vergeudung von Trinkwasser mehr, denn das warme Wasser aus dem Reservoir ist immer sofort verfügbar.

Der COMBI bietet auch jederzeit sofort 100°C heisses Wasser, wie man es vom Kochend-Wasser-Hahn kennt und gleichzeitig stellt er warmes Wasser je nach Wunsch zwischen 50°C -65°C aus der Mischbatterie bereit. Hierbei wird kaltes Leitungswasser mit dem kochenden Wasser aus dem Reservoir vermischt und in die Warmwasserleitung der Mischbatterie geleitet. Mit dem Combi Plus sogar nur so lange bis das Boilerwasser der Zentralheizung am Austritt lauwarm ist. So werden mit nur noch einem Gerät unter der Spüle und einer Armatur beide Funktionen auf der Arbeitsfläche bedient, 100°C heisses und ca. 60° warmes Wasser. Durch die patentierte Hoch-

vakuumtechnologie ist der COMBI eine sehr sparsame Warmwasserversorgung und kann in jede neue oder bestehende Küche einfach integriert werden. In Kombination mit dem Fusion Hahn steht somit immer kaltes, warmes und kochendes Wasser mit einer einzigen Armatur in der Küche bereit.

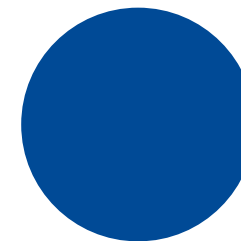
Der Quooker ist in weit über 500 ausgewählten Küchenfachgeschäften der Schweiz erhältlich. "Auch der Combi wird in der Schweiz grossen Anklang finden", so Cenk Gressel, Geschäftsführer von Quooker. Die absolut sicheren Geräte verfügen über sämtliche benötigten Zertifizierungen. Dass man mit dem durch Aktivkohle filtrierten kochenden Wasser nicht nur sofort einen Tee aufbrühen kann oder den Topf mit Pasta fast sofort al dente kocht zeigt Werbebotschafter Andreas C. Studer alias "Studi" aktuell mit seinem Quooker Menü auf HomegateTV.

Präsentiert wird der Quooker Combi zusammen mit den neuen Volledelstahlarmaturen anlässlich der Swissbau in Basel vom 21. bis 25. Januar 2014, am Stand F13 in der Halle 2.1.

Quooker
DER KOCHEND-WASSER-HAHN

Hauswartungen

24-h-Pikettdienst
365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!



sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich

Tel. 044 313 13 44
Fax 044 311 91 35
E-Mail:
home.garden@swissonline.ch
www.home-garden-ag.ch

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



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

Beugen Sie vor und sichern Sie diese Schwachstellen:

45% kommen durch die Garten- oder Balkontür

35% kommen durch ein Fenster

10% bevorzugen eine Eingangstür

4% steigen durch einen Lichtschacht ein

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

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

QUADRAGARD®
EINBRUCHSCHUTZ

Martin Eichholzer AG

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



MULDENSERVICE

Für alles,
was nicht
mitzügelt:

Müller
machts.



K. Müller AG
Kriesbachstrasse 1
8304 Wallisellen
T 044 878 10 80
www.kmuellerag.ch

Sanierung einer vermieteten Liegenschaft

Freitag, 21. März 2014, 8.15 bis 12.00 Uhr

Referenten: Elio Pola, Projektleiter | lic. iur. Sandra Heinemann

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

Aus dem Seminarinhalt:

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme
Zustandsbericht | Marktchancen | Projektierung | Kostenvoranschlag | Terminplanung | Submission | Auftragsvergabe | Mieterorientierung | Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) | Kostenkontrolle | Abrechnung | Garantiearbeiten

Von der Renditeberechnung bis zur Mietzinsanpassung

Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten | Rechte und Pflichten der Parteien | Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten | Umfassende Überholung und Wertvermehrung | Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

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

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

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»
vom 21. 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.

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

** Nur 1 Dokumentation

Wärmt: Heizöl von AVIA.



BURKE AG

Brenn- & Treibstoffe | Tankrevisionen

Telefon 044 498 16 16 | www.buerke.ch

AVIA
Immer weiterkommen.

Obwohl vom Gesetz nicht vorgesehen, empfiehlt es sich insbesondere bei grösseren Eigentümergemeinschaften, einen Verwalter einzusetzen. Er wird in der Regel gewählt oder ausnahmsweise vom Richter eingesetzt und hat eine anspruchsvolle Aufgabe, insbesondere oft auch im Umgang mit den verschiedenen Interessen der Stockwerkeigentümer. Von Gesetzes wegen fallen ihm bereits eine Anzahl wichtiger ausführender und organisatorischer Aufgaben zu, was für die Einsetzung eines professionellen Verwalters mit ausgeprägten Fach- und auch Sozialkompetenzen spricht. Über buchhalterische, rechtliche, wirtschaftliche und bestenfalls auch technische Fachkenntnisse sollte der Verwalter verfügen, und auf der menschlichen Seite sollte er eine gewisse Autorität wie auch Schlichtungsfähigkeiten aufweisen, um sich gegenüber den Eigentümern Respekt verschaffen und in schwierigen Situationen geschickt verhandeln zu können.

In dieser und den folgenden Ausgaben des Zürcher Hauseigentümers beleuchten wir daher einige Themen um den Verwalter.

Der Verwalter im Stockwerkeigentum

Person des Verwalters

Grundsätzlich kann jede handlungsfähige Person Verwalter sein. An sich sollte man meinen, es sei Bedingung, dass der Verwalter eine neutrale Person sei, um Interessenkonflikte zu vermeiden, es ist aber durchaus zulässig und üblich, einen Stockwerkeigentümer zum Verwalter zu wählen. Insbesondere kleine Gemeinschaften wählen aus Kostengründen oft die Selbstverwaltung.

In der Praxis kann es auch vorkommen, dass ein Eigentümer an seinem Grundstück Stockwerkeigentum begründet und in der Folge die Anteile verkauft, aber das Mandat für sich behält, so in der Regel durch einseitige Willenserklärung, solange er noch alle Anteile besitzt. Diese Doppelrolle kann diverse Risiken beinhalten, da ein Interessenkonflikt z.B. betreffend Garantieansprüche entstehen kann,



lic. iur.
Kathrin Spühler,
tel. Rechtsberatung,
HEV Zürich

weil er als Verkäufer für Mängel eintreten muss.

Bestellung

Die Bestellung des Verwalters ist grundsätzlich freiwillig, also vom Gesetz nicht zwingend vorgesehen. Nur wenn ein Stockwerkeigentümer die Bestellung verlangt und man sich nicht einig sein kann, kann sie notfalls gerichtlich durchgesetzt werden. In der Regel wird aber ein Eigentümer

einigen Antrag auf Traktandierung des Geschäftes stellen.

Sinnvoll ist, mit dem Antrag auch bereits eine Person oder eine Firma vorzuschlagen, am besten gleich mit beigelegten Offerten, damit sich die Stockwerkeigentümer ein Bild machen können. Insbesondere wenn mehrere Personen zur Auswahl stehen, ist dies unerlässlich, damit die Stockwerkeigentümer anlässlich der Eigentümerversammlung dann auch darüber abstimmen



Schöner wohnen und arbeiten

Für kleine oder grössere Projekte bieten wir die nötige Erfahrung, das Know-how sowie eine moderne Produktionswerkstätte. Besuchen Sie unsere Website und kontaktieren Sie uns:

www.winkler-schreinerei.ch

WINKLER SCHREINEREI INNENAUSBAU AG

Beratung + Schreinerei:
Riemenstrasse, 8803 Rüschlikon

Tel. 044 710 62 14
info@winkler-schreinerei.ch
www.winkler-schreinerei.ch

Briefadresse:
Kilchbergstr. 35, 8134 Adliswil



Die Eigentumswohnung

können. Ohne anderslautende reglementarische Bestimmung erfolgt die Wahl des Verwalters mit einfacher Mehrheit. Auch ein selbst als Verwalter vorgeschlagener Eigentümer kann sein Stimmrecht ausüben. Stehen mehrere Kandidaten zur Verfügung, gilt im ersten Wahlgang das absolute Mehr, in den folgenden das relative. In Fällen, wo kein Verwalter durch die Versammlung bestellt werden kann, sei es, weil die Bestellung erfolglos beantragt wird, z.B. weil die Versammlung nicht beschlussfähig ist, sich weigert, das Traktandum überhaupt zu behandeln, oder es kommt zu keiner Wahl mangels Einigung über die Person des Verwalters, kann ein Verwalter vom Richter eingesetzt werden.

Zur Bestellungsklage gemäss Art. 712q ZGB ist jeder einzelne Stockwerkeigentümer (auch bei Miteigentum einer Einheit) wie auch allfällige Dritte, die ein

berechtigtes Interesse haben, z.B. ein Pfandgläubiger, oder ein Nutzniesser, auch ein Mieter, legitimiert. Voraussetzung für die Klage ist zwingend, dass noch kein Verwalter eingesetzt wurde.

Gibt es bereits einen, muss er zuerst abberufen werden (auch dies kann auf dem Klageweg geschehen). Die Klage greift aber nur, wenn die Bestellung nicht auf dem ordentlichen Weg erfolgen konnte, also im Mindesten musste vorgängig eine Versammlung einberufen worden sein. In seiner Klage kann der Stockwerkeigentümer eine spezifische Person beantragen oder die Wahl dem Richter überlassen. Auch ist der Richter nicht an einen allfälligen Antrag gebunden. Bei Gutheissung der Klage hat das Urteil einen Beschrieb der Aufgaben des Verwalters zu enthalten oder allenfalls auf das Gesetz verweisen.

Voranzeige

Generalversammlung HEV Zürich

Donnerstag, 10. April 2014, Kongresshaus Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§15 der Statuten vom 15. April 2010). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.



UHLENBROCK AG

Bauspenglerei
Bedachungen

Hohlstrasse 413
8048 Zürich
Tel. 044 401 14 60
Fax 044 401 14 61

Es kann auch sein, dass ganz bestimmte Aufgaben bezeichnet werden, weil gerade diese ein Anliegen des Eigentümers waren. Allenfalls können vom Richter auch einige Themen der Ausgestaltung (des nachfolgend abzuschliessenden Verwaltungsvertrages) vorgenommen werden.

Der Vertrag mit dem Verwalter

Nach der Wahl des Verwalters müssen noch die vertraglichen Beziehungen, also der obligatorische Teil der Bestellung, geregelt werden. In der Praxis wird der Verwaltungsvertrag meistens als Auftrag qualifiziert. Dieser kann auch mündlich zustande kommen, es empfiehlt sich jedoch dringend, einen schriftlichen Vertrag mit einer möglichst genauen Umschreibung der Aufgaben des Verwalters abzuschliessen. Auch – oder insbesondere – bei kleinen Gemeinschaften, wo ein Eigentümer die Verwaltung besorgt. Genau dort ist die Gefahr der Unstimmigkeiten aus Gründen allfälliger Interessenkonflikte besonders gross.

Verwaltungsverträge wie fast alle Verträge enthalten meist bestimmte Kündigungsfristen und -termine. Aufgrund der Unterstellung unter das Auftragsrecht kann jedoch ein solcher Vertrag jederzeit von beiden Seiten gekündigt resp. davon zurückgetreten werden. Folge davon ist eine allfällige Schadenersatzpflicht, wenn die Kündigung zur Unzeit erfolgt. So etwa wenn eine Kündigung ohne vernünftigen Grund erfolgt oder die Weiterführung des Vertragsverhältnisses aus objektiven Gründen bis zum Kündigungstermin als zumutbar erscheint. In jedem Fall muss eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, insbesondere damit eine geordnete saubere Übergabe des Mandats an einen neuen Verwalter erfolgen kann. ■

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



Genossenschaft

BauPro Altburg



Burghofstr. 4
8105 Regensdorf
Tel. 044 342 99 88
www.baupro-altburg.ch
info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe



Die sechste SVIT-Immobilien-Messe öffnet bald ihre Tore

Am Wochenende vom 21. bis 23. März 2014 wird die SVIT- (Schweizer Verband der Immobilienwirtschaft) Immobilien-Messe in Zürich erneut zum Mekka aller Wohnungssuchenden und Interessenten für Wohneigentum. Die grösste Messe dieser Art für Zürich findet bereits zum sechsten Mal statt.

Aufgrund der intensiven Bautätigkeit im Wirtschaftsraum Zürich hat die SVIT-Immobilien-Fachmesse in der Agenda der Branche und des Publikums einen festen Platz.

Wer im Raum Zürich auf die Suche nach einem «Traumobjekt» ist, wird an der Messe einen repräsentativen Querschnitt aus dem Wohnungsbau und dessen Vermarktung erleben können. Rund 40 Aussteller präsentieren Wohnungssuchenden und Interessenten für Wohneigentum ihr aktuelles Angebot. Zu etwa 70 Prozent handelt es

sich um Direktvermarkter und Immobiliendienstleister, die sich mit ihren Wohnungsangeboten direkt an die Endkunden richten. So findet das Fachsimpeln in einer spannenden Umgebung statt. Die Messebesucher bekommen auf ganz persönliche Art und Weise schlüsselfertige oder projektierte Immobilien präsentiert, was vom Publikum sehr geschätzt wird.

Das Angebot umfasst neue Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser sowie im Segment Miete Erstvermietungen. Die Mietangebote stammen vor allem aus dem

Stadtgebiet und dem inneren Agglomerationsgürtel. Von günstigen Angeboten bis zu auserlesenen Top-Suiten ist alles dabei.

Ansprechendes Ausstellungsgelände beim Kongresshaus

«Mit dem Kongresshaus haben wir ein Ausstellungsgelände gefunden, welches rundherum bekannt und ideal gelegen ist», sagt Pascal Stutz, Vorstandsmitglied beim SVIT Zürich. Er ist beim Branchenverband für das Ressort Messen verantwortlich. Auch der Termin im März liegt in der Saison goldrichtig. Schliesslich ist im Frühling das Publikumsinteresse für Bau und Immobilien erfahrungsgemäss besonders stark. Es wer-

Informationsbox:

Daten: 21. bis 23. März 2014

Öffnungszeiten: Freitag, 21. März, 15 bis 19 Uhr, Samstag und Sonntag, 22. und 23. März, je 10 bis 17 Uhr.

Ort: Kongresshaus, Claridenstrasse, Eingang K, Zürich

Eintritt: kostenlos

Website: www.svit-immo-messe.ch

Veranstalter: Schweizer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT), Mitgliederorganisation Zürich

Kontakt für Rückfragen: Pascal Stutz, SVIT Zürich, Telefon 079 404 52 31, Mail: p.stutz@svit-immo-messe.ch



den – wie im Vorjahr – rund 3000 bis 4000 Besucher/innen erwartet.

Gütesiegel für Qualität

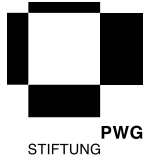
Im Weiteren ist es dem SVIT ein Anliegen, das eigene Logo und das Image des Branchenverbandes in die Öffentlichkeit zu tragen. Zum Selbstverständnis des SVIT gehört der Leitsatz «Das Qualitätssiegel für Immobilienprofis». Der Branchenverband, der grösste dieser Art in der Schweiz, stellt hohe und ethische Anforderungen an seine Mitglieder. Er erlässt eigene Standesregeln, an die SVIT-Mitglieder gebunden sind. Teil davon ist unter anderem eine transparente, faire und kompetente Beratung der Kunden. Damit trägt der SVIT der Tatsache Rechnung, dass die Miete einer Wohnung oder der Kauf eines Eigenheims für viele Leute ein Geschäft grosser Tragweite darstellt. Die SVIT-Immobilien-Messe wird sich deshalb auch dieses Jahr als wertvoller Kompass erweisen, der Wohnungssuchenden auf dem Markt zuverlässig begleitet. ■

gadola

Weitsicht

Fassaden | Hochbau | Tiefbau | Erdwärmesonden | Immobilien

Weitsicht heisst für uns: Bauwerke zu schaffen, die heute wie morgen höchsten Anforderungen gerecht werden. **Seit über 100 Jahren.** +41 44 929 61 61, www.gadola-bau.ch



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

**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

svit
ZÜRICH Immobilien-Messe



**Wohnangebote im
Raum Zürich**



KONGRESSHAUS ZÜRICH

Freitag, 21. März 2014 15.00-19.00 Uhr
Samstag, 22. März 2014 10.00-17.00 Uhr
Sonntag, 23. März 2014 10.00-17.00 Uhr

www.svit-immo-messe.ch

Powered by



RAIFFEISEN



TagesAnzeiger





Mut zur Farbe

po. Küchen sind in modernen Wohnungen immer seltener separate, abgeschlossene Räume. Dem heutigen Wohnstil entsprechen offene, fließend in Wohnräume übergehende Küchen weit besser. Die gediegene Optik moderner Küchengeräte erlaubt es, Küchen so elegant zu gestalten, dass sie sich in keiner Weise hinter verschlossenen Türen verbergen müssen. Dank stetiger Verbesserung der Technik sind auch Geräusch- und Geruchsimmissionen kein Hindernis mehr.

Umso grössere Bedeutung kommt daher dem Stil zu und diesbezüglich setzen die angebotenen Materialien der Realisierung eigener Vorstellungen kaum Grenzen. Warum also nicht einmal Mut beweisen und sich für Farbe entscheiden? Mit strahlendem Grün zaubern Sie ein frisches Ambiente in den Küchenbereich. Locken Sie mit leuchtendem Rot zu Ihrem Küchenzauber. Und ein paar richtig platzierte Rundungen erhöhen den Reiz. Ist Ihnen aber so viel Form- und Farbeinsatz zu riskant, braucht auch eine schwarz-weiße Küche (eckig, praktisch, gut) nicht farblos zu bleiben – eine fotorealistische Rückwand wirkt Wunder!



Fotos zur Verfügung gestellt von Brunner Küchen AG, Bettwil; www.brunner-kuechen.ch



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.



WALDE & PARTNER

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

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-/Kunsthazmattfarben/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.

Zwischennutzungen zur Prävention von Leerständen

Dr. Raffael Büchi¹ und Eva Gehrig²

Zwischennutzungen – zeitlich begrenzte Nutzungen von Liegenschaften – verhindern Leerstände und bieten dem Hauseigentümer so einen «Aktivschutz» seiner Liegenschaft. Als vertragliche Basis drängt sich die Gebrauchsleihe auf, da damit Zwischennutzungen zeitlich genau auf die Bedürfnisse des Hauseigentümers zugeschnitten werden können, unter Ausschluss des Erstreckungsrisikos.

Mit Leerständen verbundene Risiken und Nachteile

Leer stehende Liegenschaften sind für den Eigentümer mit Risiken und Nachteilen verbunden:

- Hausbesetzungen: Allein im Raum Zürich sind laut Polizeiangaben zurzeit ca. 30 Liegenschaften besetzt, auf der Website www.live-for-free.ch ruft die JUSO Kanton Zürich öffentlich zu Hausbesetzungen auf;
- Vandalismus;
- Bauschäden etwa durch Feuchtigkeit infolge fehlender oder reduzierter Beheizung und Durchlüftung;
- Ertragsausfall bei teilweise weiter anfallenden Kosten.


Gemäss dem «Merkblatt Hausbesetzungen der Stadt Zürich», abrufbar unter www.stzh.ch, macht die Polizei die Räumung einer besetzten Liegenschaft von strengen Voraussetzungen abhängig:

- Entweder kann der Hauseigentümer sofort mit einem Bauvorhaben beginnen;
- oder er kann darlegen, dass er eine Neu- oder Zwischennutzung organisiert hat, die nachhaltig ist und mehr als 50% der Gebäudefläche umfasst.

Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, räumt die Polizei nur, wenn die Hausbesetzung Personen oder denkmalgeschützte Bauten unmittelbar gefährdet. Der Haus-

¹Dr. iur. Raffael Büchi, Head of Know-how & Business Development bei Bär & Karrer, organisierte im Juni 2011 für einen Klienten der Wirtschaftskanzlei die Zwischennutzung «Badi 595», eine Gewerbeliegenschaft mit über 4000 m² Bürofläche in Zürich Altstetten während der Planungsphase für einen Umbau in Wohnungen und Ateliers sinnvoll zu nutzen und zu schützen. In der Badi 595 fanden 100 Personen – mehrheitlich Start-ups, Kleinunternehmen und Kreativtätige – vorübergehenden Arbeitsraum. «Projekt Interim» (www.projekt-interim.ch), ein Team aus dem Kreis der Badi-595-Zwischennutzer, übernahm die Verwaltung der Badi 595 und schloss das Zwischennutzungsprojekt im Juni 2013 mit der Rückgabe des Gebäudes an die neue Eigentümerin Mobimo pünktlich zum Umbaubeginn ab.

²Eva Gehrig ist Leiterin des Rechtsdiensts der Mobimo (www.mobimo.ch), einer der führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz mit einem Liegenschaftsportfolio im Gesamtwert von über 2,3 Mrd. CHF. Sie war auf Seiten der Mobimo für die Zwischennutzung «Badi 595» verantwortlich.



Kanton Zürich
Volkswirtschaftsdirektion
Amt für Verkehr

Jetzt Wohnqualität steigern!

Beratung und Förderbeiträge für einen hochwertigen Schallschutz in der Flughafenregion

Förderprogramm
Wohnqualität
Flughafenregion

Telefon 043 259 54 38
www.wohnqualitaet.zh.ch



Perspektive:
Leidenschaft.

SEIT 1912

Herzog
Küchen mit Herz.

www.herzog-kuechen.ch | Küchen mit Herz.
Unterhörstetten | Schlieren | Effretikon | Gossau SG



8032 Zürich
8132 Egg

Hansruedi Grimm
Dipl. Gipsermeister

Rütistrasse 30
Pappelweg 9

Tel. 044 251 56 08
Fax 044 251 56 04

www.grimm-hansruedi.ch
info@grimm-hansruedi.ch

Gipserarbeiten • Isolationen • Beratung • Umbauen • Spezialputze
Barracuda Spanndecken • Expertisen • Naturputze • Reparaturen
Muster • Patentabriebe • Kunststoffputze • Stukkaturarbeiten
Bekannt für sorgfältige, fachmännische und preiswerte Ausführung

Wohnüberbauung Katzenbach
2. Etappe
Zürich Seebach

MIT UNS SIND AUS
59 ALTEN REIHEN-
EINFAMILIEN-
HÄUSERN 118
MODERNE
WOHNUNGEN
ENTSTANDEN.

Infos über Referenzobjekte:
elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

eigentümer ist darum gut beraten, Hausbesetzungen präventiv zu verhindern.

Die Zwischennutzung als wirksamster präventiver Schutz von Liegenschaften

Leer stehende Liegenschaften zu bewachen, unbewohnbar zu machen oder zu verschalen ist teuer und vermag das Besetzungsrisiko nie ganz auszuschliessen. Den besten Schutz vor Hausbesetzungen bietet die präventive Organisation von Zwischennutzungen: Wo kein unbenützter Raum entsteht, kann nichts besetzt werden. Mit einer Zwischennutzung kann der Hauseigentümer auch Bauschäden vermeiden und mindestens einen Teil der Gebäudekosten abdecken. Schliesslich kann eine Zwischennutzung auch der Imageförderung dienen, etwa wenn der Hauseigentümer damit kulturelles Schaffen und Jungunternehmertum fördert oder aber die Wohnungsnot lindert.

Mit Zwischennutzungen verbundene Herausforderungen und Lösungsansätze

Trotz dieser offensichtlichen Vorteile ziehen Hauseigentümer Zwischennutzungen oft nicht in Betracht, namentlich aus zwei Gründen:

- Sie scheuen den mit der Organisation und Verwaltung einer Zwischennutzung verbundenen Aufwand und das Risiko, dass Zwischennutzer «Probleme machen» könnten;
- Sie befürchten, dass die Zwischennutzung nicht termingerecht abgeschlossen werden kann, weil die Zwischennutzer das Gebäude nicht rechtzeitig räumen.

Organisation, Verwaltung und Überwachung von Zwischennutzungen

Der bisweilen grosse Aufwand, der mit der Organisation und Verwaltung einer Zwischennutzung verbunden ist, lässt sich an

spezialisierte Organisationen outsourcen. Sie nehmen dem Hauseigentümer alles ab, was mit der Planung, Strukturierung, Organisation, Betreuung, Überwachung und Beendigung der Zwischennutzung zusammenhängt, und sind Schnittstelle zwischen dem Hauseigentümer und den Zwischennutzern.

Zwischennutzungen sind im Allgemeinen unproblematischer, als es sich Hauseigentümer vorstellen. Zwischennutzer mögen zwar im Schnitt mobiler, kreativer und jünger sein als das schweizerische Mittel, aber sie arbeiten in ihren Büros oder Ateliers an ihren Projekten wie andere Berufstätige auch. Genauso verhält es sich mit Wohnzwischenutzern: Ausser ihrer wohl überdurchschnittlich hohen Mobilität unterscheidet sie nichts vom Normalbewohner.

Dagegen gibt es Faktoren, die das mit Zwischennutzern verbundene Risikopotenzial für den Hauseigentümer positiv beeinflussen:

- Nur Zwischennutzer, die sich tadellos verhalten, werden von Zwischennutzungsorganisatoren für zukünftige Zwischennutzungen wieder berücksichtigt;
- Nur Hauseigentümer, die eine Zwischennutzung als Erfolg beurteilen, werden zu weiteren Zwischennutzungen Hand bieten; negative Erfahrungen machen im Immobilienmarkt rasch die Runde.

Ein Zwischennutzer, der negativ auffällt, schadet demnach nicht nur sich selbst, sondern auch allen anderen Zwischennutzern, indem er ihre Chancen auf zukünftige günstige Räume gefährdet. Damit entsteht Gruppendruck, sich regelkonform zu verhalten.

Termingerechte Beendigung von Zwischennutzungen: Mietverhältnis ungeeignet

Aus Sicht des Hauseigentümers ist die termingerechte Beendigung einer Zwischennutzung meist von zentraler Bedeutung. Eine

Zwischennutzung ist dann erfolgreich verlaufen, wenn am vereinbarten Endtermin alle Zwischennutzer das Gebäude komplett geräumt und die von ihnen genutzten Räumlichkeiten in gutem Zustand zurückgegeben haben. Jede Verzögerung eines Bauprojekts kommt in der Regel teuer zu stehen.

Will der Hauseigentümer sicher sein, dass die Zwischennutzung zeitgerecht beendet wird, darf er die Zwischennutzung nicht als Mietverhältnis ausgestalten. Die zwingenden mietrechtlichen Schutzvorschriften und Erstreckungsmöglichkeiten machen es vom guten Willen der Zwischennutzer abhängig, ob die Zwischennutzung vereinbarungsgemäss beendet wird. Stellt sich ein Mieter quer und verlangt Erstreckung, dauert es im besten Fall Monate, bis der Hauseigentümer ihn ausweisen kann – im schlimmsten Fall Jahre. Die Erstreckung des Mietverhältnisses droht auch dann, wenn die Zwischennutzung als Kettenmietvertragsverhältnis strukturiert wird, d.h. als Serie von befristeten Mietverträgen.

Die Gebrauchsleihe – die ideale Vertragsform für Zwischennutzungen

Sicherheit betreffend rechtzeitiger Beendigung einer Zwischennutzung lässt sich am besten schaffen, wenn die Zwischennutzung als Gebrauchsleihe strukturiert wird. Sie weist folgende gesetzlichen Definitionsmerkmale auf:

- Unentgeltlichkeit: Die Gebrauchsleihe ist gesetzlich als unentgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch definiert (auf eine entgeltliche Überlassung einer Sache ist zwingend Mietrecht anwendbar);
- Der Zwischennutzer hat als Entlehner mit der geliehenen Sache sorgfältig umzugehen und sie nach dem Gebrauch zurückzugeben;

- Gegenstand der Gebrauchsleihe können auch Immobilien (unbewegliche Sachen) sein.

Unentgeltlichkeit

Unentgeltlichkeit bedeutet nicht, dass der Hauseigentümer den Zwischennutzern gar nichts in Rechnung stellen darf, um die Anwendung von Mietrecht auszuschliessen: Der Zwischennutzer hat die aus dem Gebrauch der Sache entstehenden Kosten sowie die gewöhnlichen Erhaltungskosten zu tragen.

Konkret bedeutet dies, dass der Hauseigentümer die Nebenkosten, die gewöhnlichen Unterhaltskosten (kleinere Reparaturen) und kleinere werterhaltende Ausgaben auf die Zwischennutzer abwälzen kann. Ausserordentliche Aufwendungen sowie Lasten und Abgaben gehen hingegen zu seinen Lasten. Die Verteilung der Unterhaltungspflichten und der Kostentragungspflicht kann vertraglich geändert werden. Wenn der Zwischennutzer jedoch zur Vornahme wertsteigernder Massnahmen verpflichtet wird, verliert der Vertrag den unentgeltlichen Charakter und es liegt Miete vor.

Will der Hauseigentümer vermeiden, dass ein als Gebrauchsleihvertrag bezeichneter Vertrag als Miete qualifiziert wird, muss er ohne weiteres darlegen können, dass er keine Rendite erzielt, sondern lediglich die oben beschriebenen Kosten abwälzt. Die Kostenbeiträge, die Zwischennutzer als Entlehner zu entrichten haben, liegen damit typischerweise weit unter der Marktmiete.

Steht für den Hauseigentümer auch während der Zwischennutzung die Rendite im Vordergrund, bleibt ihm nur die Strukturierung als Miete. Er sollte es sich aber gut überlegen, ob die höheren Einnahmen während einer Zwischennutzung die mit der

Mietrecht

Anwendung von Mietrecht verbundenen Risiken tatsächlich aufwiegen.

Schliesslich verläuft die Suche nach Zwischennutzern in den meisten Fällen nur dann erfolgreich, wenn das Angebot insgesamt finanziell attraktiv ist.

Dauer

Für die Dauer der Zwischennutzungen gilt auch ohne spezifische vertragliche Regelung schon von Gesetzes wegen Folgendes:

- Leih ein Zwischennutzer einen Raum für einen bestimmten Zweck bzw. für einen bestimmten Gebrauch, hat er den Raum zurückzugeben, nachdem der Raum den Zweck erfüllte oder hätte erfüllen können;
- Wird über die Dauer und den Gebrauch eines Raums nichts vereinbart, kann der Hauseigentümer den Raum beliebig zurückfordern;
- Auch wenn sich der Hauseigentümer mit dem Zwischennutzer auf eine bestimmte Dauer der Zwischennutzung geeinigt hat, kann er die zwischengenutzten Räume jederzeit zurückfordern, wenn der Zwischennutzer gegen Vertragsbestimmungen und integrierte Regelwerke (z. B. gegen eine Hausordnung) verstösst, wenn er den geliehenen Raum beschädigt, wenn er ihn ohne Zustimmung des Hauseigentümers Dritten überlässt oder wenn der Hauseigentümer den Raum dringend selber braucht.

Kündigungsschutz und Erstreckungsmöglichkeiten gibt es bei der Gebrauchslleihe keine, eine analoge Anwendung der mietrechtlichen Vorschriften ist nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ausgeschlossen.

Sorgfalt und Haftung des Entlehnens

Der Sorgfaltsmassstab ist bei der Gebrauchslleihe für den Zwischennutzer deutlich strenger als im Mietverhältnis. Auch

ohne ausdrückliche vertragliche Regelung gilt für den Zwischennutzer Folgendes:

- Er darf den geliehenen Raum grundsätzlich nur persönlich, sorgfältig und im Rahmen der durch die Natur des Gebäudes und dessen Einteilung im Zonenplan gegebenen Zweckbestimmung gebrauchen;
- Falls er dies nicht tut, haftet er auch für Zufall.


Freiheit bei der vertraglichen Gestaltung

Im Gegensatz zum Mietvertrag, dessen zentrale Form- und Schutzvorschriften zwingender Natur sind und durch abweichende Vereinbarungen nicht ausgehebelt werden können, lässt sich ein Gebrauchsleihvertrag frei ausgestalten:

- Keine gesetzlichen Formerfordernisse und damit Erleichterung der Administration (Zwischennutzungsverträge können z. B. webbasiert abgeschlossen und verlängert werden);
- Beliebige Befristung oder Kündigungsmöglichkeiten;
- Verbindung der Gebrauchsleihe mit Auflagen und Pflichten für den Entleiher, solange damit die Unentgeltlichkeit der Gebrauchsüberlassung nicht in Frage gestellt wird.

Fazit

Stehen bei einer Zwischennutzung für den Hauseigentümer nicht Ertragsmaximierung, sondern zeitliche Planbarkeit und Flexibilität im Vordergrund, ist nicht Miete, sondern Gebrauchsleihe die ideale Vertragsform. Sie erlaubt es dem Hauseigentümer, die Dauer der Zwischennutzung beliebig festzulegen, ohne sich den mietrechtlichen Erstreckungsrisiken auszusetzen und auferlegt dem Zwischennutzer strengere Sorgfalts- und Haftungsspflichten als das Mietrecht. ■

	<p>Rota AG Naturstein- und Keramikbeläge Rütiwisstrasse 3 Postfach CH-8820 Wädenswil</p>
<p>T: 044 781 42 33 F: 044 781 42 28 M: info@rota-plattenbelaege.ch I: www.rotaplattenbelaege.ch</p>	

 **elektro scherzinger ag**
seminarstrasse 1 • 8057 zürich • telefon 044-368 80 80
• installation • telecom • edv-netzwerke • laden
• reparaturservice • www.scherzinger-ag.ch

**Neuverlegen von Parkett, Kork,
Laminat auf Böden, Treppen
und Terrassen.**

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

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

**Ebner & Co. Parkett
arbeiten**

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



Brenner
Ihrem Garten zuliebe.

Brenner AG
Gartenbau
8153 Rümlang
044 371 29 30

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

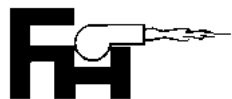
innere Verputzarbeiten
abgehängte Decken
Leichtbauwände
Isolationen

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

hasler treppen
EINZIGARTIGES ERFAREN
Ferdinand Hasler AG, Treppen- und Metallbau
CH-9450 Altstätten Tel. 071 757 87 57
www.hasler-treppen.ch info@hasler-treppen.ch

Balkone als An- und Vorbauten
Geländer für Dachterrassen
Treppen für Dachausbauten

Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG
F. Häseker, P. Häseker
Gerlisberg, 8302 Kloten
Tel. 044 813 49 40/Fax 044 813 49 42
www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch

Ihr sicherer Partner für

- Energieprobleme
- Erneuerbare Energien für Altbausanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis

Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung

Freitag, 11. April 2014, 8.00 bis ca. 11.45 Uhr

Referenten: Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. Fachausweis,
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung | Sandra Heinemann, lic. iur.

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

Aus dem Seminarinhalt

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten | Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwält werden | Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten | Unterschiede je nach Vertragslage | Der Verteilschlüssel | Die Verrechnung des Verwaltungsaufwandes

Sonderfälle

Die Einführung neuer Nebenkosten | Folgen ungültig erhobener Heiz- und anderer Nebenkosten | Das Recht auf Einsicht

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

Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung vom 11. April 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.



Wir beraten - verlegen - pflegen.

LS Lenzlinger 150

Parkett Teppiche
Bodenbeläge

Lenzlinger Söhne AG
pt@lenzlinger.ch
www.lenzlinger.ch

Ausstellung Brunau
8002 Zürich, Tel. 058 944 58 68

Ausstellung Mühle Niederuster
8610 Uster, Tel. 058 944 58 88

Ausstellung im Stilhaus
4852 Rothrist, Tel. 058 944 58 98

HÖGG
LIFTSYSTEME

HÖGG Liftsysteme AG
CH-9620 Lichtensteig
Telefon 071 987 66 80

Treppenlifte

Rollstuhllifte
Sitzlifte
Aufzüge

www.hoegglift.ch

rund ums grün ag

- Park- und Grünanlagenreinigung
- Gartenumänderungen
- Heckenschnitt, maschinell und von Hand
- Gräben fräsen bei Flur- und Waldstrassen
- Mulcharbeiten maschinell inkl. Absaugen
- Laub und Abfall saugen
- Winterdienst
- Clean City Abfallbehälter und Ascher für In- und Outdoor
- Clean City Unterflur-Abfallbehälter
- Hundekotbeutel-Boxen



Kastellstrasse 6 • 8623 Wetzikon/ZH
Telefon 044 948 24 24 • Fax 044 948 09 00

Email: info@rug-ag.ch
www.rug-ag.ch

Stressfreier Mieterwechsel

Mit den vom Hauseigentümergebund
angebotenen Broschüren und Formu-
laren lassen sich Probleme verhindern
oder gegebenenfalls lösen.

In der handlichen Broschüre des HEV Zürich «Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes» werden die Bedeutung von Mieterauswahl und Vertragsabschluss sowie die damit verbundenen Rechtsfragen erläutert. «Die Beendigung des Mietverhältnisses» geht auf die Schwierigkeiten ein, mit welchen die Auflösung eines Mietvertrags verbunden sein kann, und enthält alles Wissenswerte zur Rückgabe des Mietobjekts, zum Protokoll, zur Schlussabrechnung, zur Abrechnung über Nebenkosten und zur Freigabe der Sicherheitsleistung. Der 2013 überarbeitete Ratgeber des HEV Schweiz «Mietrecht heute» bietet eine Einführung in das geltende Recht (mit Ausnahme der Mietzinsgestaltung). Zu den Themen des Ratgebers gehören u. a. der Abschluss des Mietvertrags, die Pflichten des Vermieters und des Mieters, die Untervermietung, die Beendigung des Mietverhältnisses und die Kündigungsschutzbestimmungen sowie die Rückgabe des Mietobjektes.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjektes (1998, 32 Seiten) Artikel-Nr. 20033	CHF 9.00	CHF 13.00
Die Beendigung des Mietverhältnisses (1998, 64 Seiten) Artikel-Nr. 20034	CHF 13.50	CHF 17.00
Mietrecht heute Oberle Thomas 5. überarbeitete und erweiterte Auflage, 2013, 156 Seiten Artikel-Nr. 40054	CHF 29.50	CHF 35.50
Protokollformular 1-seitig (Garnitur 3-fach, geeignet bis 4/4,5 Zimmer, 1 Bad) Artikel-Nr. 30030	CHF 3.50	CHF 5.50
Protokollformular 4-seitig (Garnitur 3-fach, geeignet bis 7 Zimmer, 3 Bäder) Artikel-Nr. 30040	CHF 6.50	CHF 8.50
Mängelliste (Garnitur 3-fach) Artikel-Nr. 30032	CHF 4.00	CHF 6.00

Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.-)
+ effektive Portokosten

Bestellformular siehe Seite 123 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich.ch

Mehr **RENDITE** und **QUALITÄT** für Ihre Liegenschaft

Sie sind Eigentümerin einer Liegenschaft, eines historischen Gebäudes, eines Areals oder eines Grundstückes und stellen sich Fragen nach der Zukunft, dem u.a wirtschaftlichen Potenzial oder den Optionen, die Ihre Liegenschaft bieten kann?


Wenn Sie in kurzer Zeit Orientierung in solchen oder ähnlichen Fragestellungen gewinnen wollen, sind wir gerne für Sie da. Unsere Stärke liegt in der Vernetzung der relevanten Aspekte.

Seit über 15 Jahren sind wir im Real Estate Bereich tätig. Unsere Kundschaft sind Privatpersonen, Firmen und die öffentliche Hand. Wir sind Mitglied des SIA, Sektion Zürich.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktnahme. Auch Einzelanfragen sind willkommen.

Andermatt.Zürich, Scheuchzerstrasse, Zürich
076.356.13.69 / th.andermatt@gmail.com

Sicher ein- und aussteigen!

Wir bauen in Ihre **bestehende(!)** Badewanne eine Tür ein. **Absolut wasserdicht!** 
Nur 1 Arbeitstag, kein Schmutz!

7 Jahre Erfahrung, über 5'000 eingebaute Türen!



www.Badewanntüre.ch

Auskunft und Beratung **Tel: 076-424 40 60**

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: nicoliediem.ch

NICOLE DIEM BRILLENMODEN

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



► Fällarbeit

► Hackarbeit

► Stockfräsen

Verlangen Sie unsere detaillierten Unterlagen



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

Erfahren, sicher, schnell, kostengünstig

Bestellformular

Artikel-Nr.

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

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
30009	_____	1.50	2.50
30010	_____	1.50	2.50
10006	_____	5.50	7.50
10013	_____	1.50	2.50
20100	_____	1.50	2.50
10006EN	_____	15.00	20.00
10008	_____	5.50	7.50
10009	_____	6.50	8.50
10030	_____	4.50	6.00
10005	_____	4.50	6.00
20000A	_____	2.50	3.50
20000B	_____	2.50	3.50
20001	_____	2.50	3.50
		5.50	7.50
		5.50	7.50
20010	_____	2.50	3.50
		5.50	7.50
		5.50	7.50
10507	_____	4.50	6.00
10501	_____	4.50	6.00
10012	_____	4.50	6.00
10504	_____	4.50	6.00
30011	_____	4.50	6.00
10502	_____	4.50	6.00

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

30000	_____	1.50	1.50
30020	_____	1.50	2.50
30021	_____	5.50	8.50
30030	_____	3.50	5.50
30040	_____	6.50	8.50
30060	_____	4.00	6.00
30032	_____	4.00	6.00
30034	_____	4.00	6.00
30050	_____	3.50	5.00
20071	_____	6.50	8.50

Formulare zur Hauswartung (inkl. 8% MwSt.)

40018	_____	2.00	3.00
40011	_____	8.00	11.00
10041	_____	4.50	6.00
40019	_____	2.50	4.00

Diverse Verträge (inkl. 8% MwSt.)

10060	_____	6.50	9.00
10070	_____	6.50	9.00
10071	_____	7.00	9.00
10072	_____	5.00	6.50
10080	_____	6.50	8.00
10050	_____	8.50	11.00

Artikel-Nr.	Anzahl	Preise	
		Mitglieder CHF	Nichtmitglieder CHF
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8% MwSt.)			
20030		18.50	23.00
20040A	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20040B	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070			
		9.00	11.00
20130	Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011		2.50	4.00
20002		1.50	2.50
20004		1.50	2.50
20005			
		1.50	2.50
20003		2.50	4.00
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025			
		40.00	45.00
20034		13.50	17.00
40005		19.50	22.50
40051		29.50	35.50
40055		29.00	29.00
40056		25.00	25.00
40083		45.00	52.00
40078		6.00	8.00
50006		169.00	199.00
50007		169.00	199.00
50008		209.00	239.00
60003		4.00	5.00
40086		32.50	37.50
40096		18.50	21.50
40050		18.50	21.50
40054		29.50	35.50
40057		34.50	39.50
40098		29.50	33.50
40052		27.50	32.50
40091		29.00	29.00
40089		29.00	29.00
40092		35.00	40.00
40099		28.50	33.50
40020		9.00	13.00
40085		43.00	48.00
40087		6.00	9.00
40088		27.50	32.50
20033			
		9.00	13.00
20037		16.00	21.00
40095		29.50	36.50
40024		18.50	21.50
40026		39.50	44.50
60006		55.00	66.90
60008		30.00	39.50



Jugendstil-Mehrfamilienhaus am Zürichberg!

Wo: Am Fusse des Zürichbergs, an ruhiger und zentraler Lage in Gehdistanz zum belebten Kreuzplatz.

Was: Zweiseitig angebautes Mehrfamilienhaus mit lieblichem Erker und Balkon. Zwei separate Eingänge und kleiner Garten. Leerstand und stark sanierungsbedürftig.

- Estrich, ca. 50 m²
- 3 x 3.5 Zimmerwohnung, je ca. 60 m²
- 1 Studio, ca. 60 m²
- Kellerräume, ca. 21 m²

Wieviel: CHF 1'800'000.- (Richtpreis)
Bieterverfahren

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

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:



... EHRlich UND MIT EINEM LÄCHELN!

ELIANE J.

Goldäpfel, Liebesäpfel, Paradeiser

Als der Arzt und Botaniker Pietro Andrea Mattioli 1544 die aus den Ursprungsgebieten in Mittel- und Südamerika von den Entdeckern nach Europa mitgebrachten gelben Früchte «Pomi d'Oro» (Goldäpfel) nannte, konnte er nicht ahnen, dass die Pflanze mit ihren Früchten zu einem wichtigen Gemüse in ganz Europa werden sollte.

Auch andere zeitgenössische Naturforscher wie der Schweizer Conrad Gesner waren von der einjährigen, kräftig wachsenden Staude begeistert und erkannten bald, dass sie zu den Nachtschattengewächsen gehörte. Da diese aber oft giftig sind, wagte man es vorerst nicht, die gelben oder roten Früchte (botanisch sind es Beeren) zu essen, sondern betrachtete sie als Zierpflanzen und Aphrodisiakum (deshalb «Liebesäpfel») mit ungeahnten Kräften. Es dauerte weitere 200 Jahre, bis die Europäer feststellten, dass die vermeintlich giftige Zierpflanze eine Gemüsepflanze war. Damit begann eine rasante Erfolgsgeschichte, denn schon am Ende des 18. Jahrhunderts konnte man sich in Italien, Frankreich, Spanien und England eine Küche ohne Tomaten – ob roh oder



Dekorativ und lecker – Primagold von Volmary GmbH, Münster.
Foto zur Verfügung gestellt von GREEN Pflanzenhandel GmbH, Zürich

gekocht – nicht mehr vorstellen. Heute ist die Tomate neben der verwandten Kartoffel die weltweit bedeutendste Nutzpflanze aus der Familie der Solanaceae. Rund 120 Millionen Tonnen Tomaten werden weltweit produziert, allein ein Viertel davon in China. In Europa rechnet man mit etwa 17 Millionen Tonnen pro Saison.

Ob die Erfolgsgeschichte mit der riesigen Sortenvielfalt von einigen Tausend zusammenhängt, ist mir unbekannt, aber wenn ich jeweils im Dezember meine Tomatensamen bestelle, merke ich, wie sehr mich diese Vielfalt fasziniert. Nicht nur grüne, gelbe, weisse, rote, braune, schwarze und gestreifte Sorten werden angeboten, sondern auch winzige, kirschengrosse, runde, längliche, gerippte und riesige mit einem Gewicht bis 1000 Gramm sind erhältlich. Namen wie «Ochsenherz», «Andenhorn», «Sonnengold», «Petit Chocolat», «Berner Rose», «Mobil», «Green Zebra», «Baselbieter Röteli», «Schmatzefein», «Rosa Ei», «Oziris», «Alisia Craig», «Mrs Pinky», «Black Russian» oder «Snow White» lassen Tomatengärtnerherzen höher schlagen und verführen – mich jedenfalls – zu grösseren Einkäufen.

Da mein Mann aber nur glücklich ist, wenn er im Frühjahr sechzehn Töpfe (!) für unsere Tomaten vorbereiten kann, führt meine Kauflust nicht zu Konflikten¹. Doch bis es so weit ist, dauert es: Ende Februar beginnt die eigentliche Tomatensaison mit

dem Aussäen der einzelnen Sorten. Zuerst schreibe ich die nötigen Stecketiketten an, denn weder Samen noch Keimlinge sind später zu unterscheiden. Mit gut durchlässiger, unkrautfreier Erde fülle ich dann pro Sorte einen kleinen Plastiktopf bis fast zum Rand. Darauf verteile ich pro Topf und Sorte etwa zehn Samen (es könnten auch mehr sein), denn für meine Tomatenfreunde/-innen und uns selber brauche ich nur je fünf Pflanzen. Die Samen drücke ich an und decke sie mit feinem Splitt (4–8 mm) ab. Sind die Etiketten gesteckt und die Töpfchen begossen, stelle ich diese in einem flachen Behälter im Esszimmer auf die Bodenheizung direkt am Fenster, etwas unprofessionell, aber praktisch. Dann decke ich sie mit einer Plastikhaube zu und warte.

Schon nach einer Woche treiben die ersten Keimblätter aus, und ich beobachte gespannt, welche Sorte die schnellste ist und welche Samen am zuverlässigsten austreiben. Damit beginnt eine Phase, welche etwas Fingerspitzengefühl braucht, denn die Sämlinge wachsen nur allzu gern zu schnell. Die Haube muss also weg, und die Pflänzchen sollten nicht zu wenig Licht und zu viel Wärme haben, damit sie nicht aufstängeln. Ich zügle meine Aussaat meistens an einen kühleren Ort (meist ins Schlafzimmer!) und kontrolliere sie täglich, denn damit sie regelmässig wachsen, sollten sie nicht austrocknen, aber auch nicht ersäuft werden.

Nach etwa vier Wochen sind die Sämlinge zu Jungpflanzen herangewachsen und müssen dringend umgetopft werden. Nochmals mische ich unkrautfreie, durchlässige Erde, selektiere die fünf kräftigsten Pflanzen und werfe die überzähligen (immer darauf achtend, dass sich mein Mann der überzähligen nicht erbarmt) auf den Kompost. Beim Eintopfen kann

¹Wenn es ihm gelänge, eine Rekordtomatens Staude anzuziehen, müsste er nicht sechzehn Töpfe füllen. Im Walt Disney World Resort in Florida wuchs nämlich vor ein paar Jahren die grösste Tomatenpflanze aller Zeiten mit einem Ertrag von mehr als 32 000 Tomaten mit einem Gewicht von 522 Kilogramm! Unser Gewächshaus wäre dafür allerdings viel zu klein.

man die Pflanzen problemlos tiefer in die Erde stecken, als sie zuvor gewachsen sind, denn aus den mit Erde umgebenen Stängeln entwickeln sich Wurzeln. Aber Achtung: Diese Methode eignet sich nur bei Tomaten! Andere Sämlinge dürfen nicht «versenkt» werden, denn sie würden verfaulen.

Auf diese Weise vereinzelt, wiederum begossen und etikettiert, kann ich meine Tomatengesellschaft im Gewächshaus weiter kultivieren, dies am besten bei Tagstemperaturen zwischen 18° und 20°C, welche jedoch nicht immer erreicht werden. Ich tröste mich dann mit dem Gedanken, dass ich sie abhärte, wobei ich gemerkt habe, dass Licht und regelmässige Feuchtigkeit wichtiger sind als gleichmässiges Klima.

Anfang Mai gehen einige der kräftigen, zwischen zehn bis zwanzig Zentimeter hohen Pflanzen auf die Reise, um bei meinen Tomatenfreunden/-innen weiter zu wachsen. Mein Mann transportiert derweilen die Kübelpflanzen, die im Gewächshaus überwintert haben, ins Freie, um Platz für

die Tomaten zu schaffen. Er füllt 20-Liter-Plastiktöpfe mit reifem Kompost, einer Gabe Langzeitdünger und stellt sie in Reih und Glied auf. Während ich die Jungpflanzen nochmals tief einpflanze, richtet er die Bewässerungsanlage ein und gibt jeder Tomate ihre Stütze, um sie später daran hochzuziehen. In dieser Phase sieht alles ordentlich aus, aber dies wird sich bald ändern.

Die Tomaten, regelmässig bewässert und vor den Eisheiligen im Gewächshaus geschützt, wachsen schneller, als einem manchmal lieb ist. Bald müssen sie wöchentlich aufgebunden werden. Gleichzeitig knipsen wir die Geiztriebe in den Blattachsen heraus und freuen uns über die ersten Blüten, welche von Bienen bestäubt werden. Erste Früchte wachsen, und wir kontrollieren mehr als nötig, ob nicht ein erster roter Liebesapfel, ein gelber Goldapfel, ein Paradiesapfel oder gar ein Paradeiser geerntet werden kann.

Bei gutem Wetter beginnt die Ernte ab Mitte Juni, allerdings eher zaghaft. Im August beginnen wir in unserer selbst verursachten Tomatenschwemme zu ertrinken,

aber gibt es etwas Schöneres, als reife Tomaten zu verschenken? Unsere Gemüse müssen nicht grün geerntet werden, da sie meistens sofort gegessen oder verarbeitet werden. Obwohl sie reif sind, kann man sie einwandfrei während ein paar Tagen (nicht im Kühlschrank) lagern.

Seit wir unsere Tomaten im Gewächshaus kultivieren (im Sommer mit Durchzug), sind sie nie mehr an Krautfäule erkrankt, eine Krankheit, welche in feuchtem Klima ganze Pflanzen (meist knapp vor der Ernte) befällt. Hingegen wachsen ab und zu einzelne brauchte (oder eben Beeren) mit einem braunen Fleck am unteren Ende (Blütenendfäule) oder sie platzen kurz vor der Reife. Diese beiden «Fehler» deuten darauf hin, dass die Wasserzufuhr nicht stimmt oder die Pflanzen unter Stress leiden. Passen wir die Bewässerungsmenge dem Klima an, können wir diesen Mangel leicht beheben. Blattläuse, Spinnmilben oder weisse Fliegen scheinen den Durchzug im Gewächshaus ebenso zu scheuen wie Raupen und andere Schädlinge. Deshalb können wir jeweils bis Ende Oktober ernten und uns

über unseren Tomatenschungel freuen. Da wir wegen der grossen Menge an Pflanzen immer mehr als genug Tomaten haben, verzichte ich auf weitere Düngergaben und stoppe das Wachstum der einzelnen Triebe Mitte August, indem ich die Spitzen abschneide.

Den Anbau von Tomaten, seien es alte Sorten von Pro Specie Rara oder moderne Züchtungen, kann ich als Nichtgemüsegärtnerin nur empfehlen, denn schon ein einzelner Topf auf dem Balkon verspricht Erfolg. Zudem muss es ja nicht immer Tomatensalat oder Sugo sein. Mein Favorit ist beispielsweise ein gekühlter Tomaten-Shot mit einem Minihamburger als Vorspeise. ■

Barbara Scalabrin, Laube, Giardino dei Pomodori, Alten

- ❶ Alles bereit zum Eintopfen
- ❷ Etwas tiefer eintopfen als gewachsen sporn das Wurzelwachstum bei Tomaten an.
- ❸ Frisch getopft
- ❹ Alles schön ordentlich



www.homegate.tv

homegate TV

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

GEBERIT
→ www.geberit-aquaclean.ch

OSRAM

better-living.ch

HEV Zürich



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**

WINTERAKTION 6%

NEUE FENSTER!

- Alle Materialien
- Renovationsfenster
- Komplettersatz

Gratis-Fachberatung
anfordern:
044 955 25 25

Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen

RENOVAFENSTER
Fenster sanft ersetzen

* Bei Montage bis 31.3.14

RENOVAFENSTER AG | Allmendstrasse 12 | 8320 Fehraltorf
www.renovafenster.ch

Bürglipark Immobilien

Wir schätzen Ihre
Liegenschaft und
verkaufen sie zum
besten Preis!

Bürglipark Immobilien AG / 044 784 55 77
Sonnenrain 2, 8832 Wollerau
www.buerglipark.ch / info@buerglipark.ch

Mitglied Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft SVIT
Mitglied Schweizerische Maklerkammer SMK

SCHERRER

DACHGENERALIST.

Lose Dachziegel, undichtes 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 Dach-
schaden ins Geld geht:

044 208 90 60

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

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
 info@hev-birmensdorf.ch
 P: Caesar Pelloli
 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
 info@hev-dietikon-urdorf.ch
 P: Hans Schenk
 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

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](mailto: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*



Haus Doktor



Rat & Tat bei
Bauschäden,
Hauskauf oder
Umbau.

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

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Kostenlose
Beratung und
Prospekte
anfordern!

- grosse Auswahl
- günstige Preise
inkl. Montage

Handläufe für jede Treppe!

Individuelle Aus-
führung 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

Mehr Wohnungen oder lieber mehr Staat?

Die Vorstellung, dass der Staat für günstigere Wohnungen sorgen müsse, hat in den vergangenen Jahren starken Auftrieb erfahren. Der Staat solle Einfluss auf die Mietpreise nehmen. Wo dies nicht gehe, solle er selber oder über Dritte günstige Wohnungen bauen. Auf Bundesebene und in verschiedenen Kantonen werden Bauzonen für preisgünstige Wohnungen und für die Kostenmiete als Auflage sowie Schutzmassnahmen für günstige Altbauwohnungen gefordert. Die öffentliche Hand soll selber Bauland kaufen und darauf preisgünstige Wohnungen erstellen lassen. Dieser Ruf nach staatlicher Intervention geht nun endgültig zu weit. Zuletzt war der soziale Wohnungsbau Anfang der 1990er-Jahre forciert worden. Da hatte das Bundesparlament kurz vor dem Platzen der Immobilienblase – und vor den Wahlen – die Kredite für die Wohnbauförderung massiv aufgestockt. Aufgrund der Immobilienkrise standen ein paar Jahre später viele der mittelfinanzierten Wohnungen leer.

Ich respektiere das Genossenschaftsmodell. Es spricht nichts dagegen, wenn sich Privatpersonen zusammenschliessen und von Grössenvorteilen beim Bau und bei der Bewirtschaftung profitieren. Wenn die Steuerzahler jedoch involviert werden, dann müssen die Genossenschaften auch tatsächlich gemeinnützig sein. Es darf nicht sein, dass Doppelverdiener mit Kaderjobs in solchen Wohnungen wohnen. Belegungsvorschriften sowie die Kontrolle und Durchsetzung dieser Vorschriften gehören deshalb zwingend zur Gemeinnützigkeit dazu.

Wirklich problematisch wird die Sache dann, wenn private Grundbesitzer zur Abtre-

zung von Teilen ihres Landes an Baugenossenschaften gezwungen werden oder die Gemeinde Investoren gegen ihren Willen zum Bau solcher Wohnungen verpflichtet. Wenn wir hier nicht früh genug Gegensteuer geben, wird bald gemeinnütziger Wohnraum rückwirkend in bestehenden Bauzonen verlangt werden. Wo dies nicht durchgesetzt werden kann, droht eine Abgabe. Glauben Sie nicht, das sei Schwarzmalerei. Der Anteil an Genossenschaftswohnungen soll in der Stadt Zürich bis 2050 von 25% auf 33% erhöht werden. Auch auf nationaler Ebene wird eine Verdoppelung des Genossenschaftsanteils in 10 Jahren gefordert.

Wir verdanken den hohen Wohnstandard und die Attraktivität unserer Städte einer nach wie vor investitionsfreundlichen und liberalen Wohnungspolitik. Marktkonforme Massnahmen für mehr preiswerten Wohnraum setzen auf eine massvolle Lockerung der Bau- und Zonenordnungen und auf eine höhere Ausnutzung der bestehenden Bauzonen. ■



Nationalrat
Hans Egloff,
Präsident
HEV Kanton Zürich

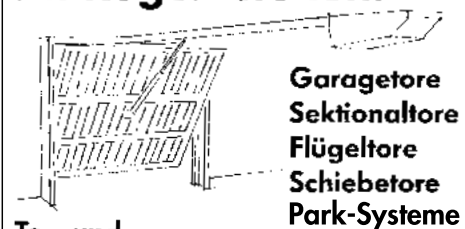
Trend-Küchen funktional



PFISTER KÜCHEN
Turbenthal

Besuchen Sie unsere Ausstellung
www.pfisterkuechen.ch

Wir lassen Sie nicht im Regen stehen.



Tor- und Türautomation

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



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

AZB
Postfach
8038 Zürich



HOME SERVICE EINE SAUBERE LÖSUNG

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