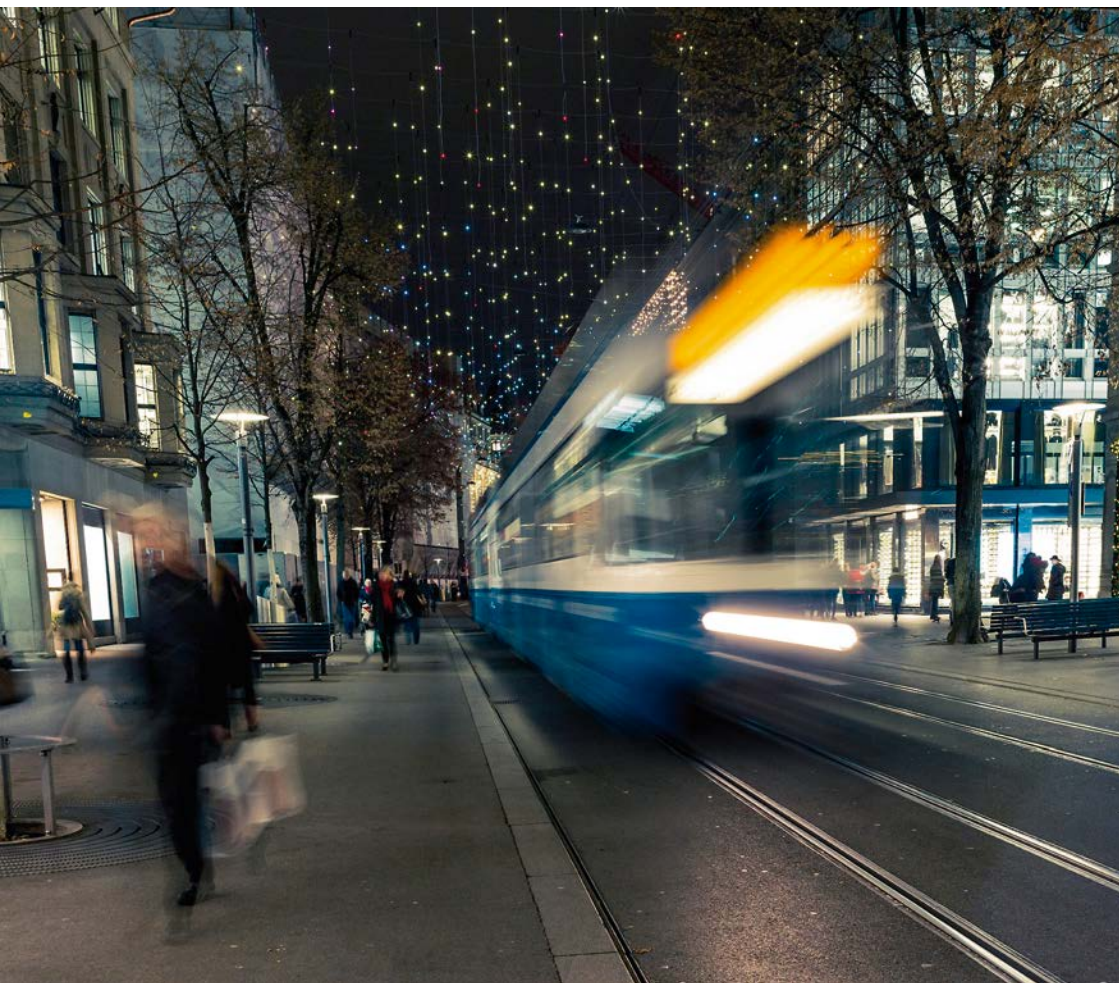


Der Zürcher Hauseigentümer



- S. 6 Wie sich Gebäudeeigentümer vor Hochwasser schützen können
- S. 13 Liegenschaftenhändler wider Willen
- S. 51 Festtagsfreuden – sogar im Garten



Ihre Aufgabe beim Immobilienverkauf: Entspannen und geniessen

So erholsam kann für Sie der Verkauf Ihrer Immobilie sein. Walde & Partner betreut den gesamten Ablauf von A bis Z. Ihnen bleibt nichts übrig, als zu entspannen und die Gewissheit zu geniessen, dass Ihre Liegenschaft innert kurzer Zeit zum besten erzielbaren Preis verkauft sein wird.

Walde & Partner Immobilien AG
 Alte Landstrasse 107
 8702 Zollikon
 044 396 60 60
www.walde.ch

Zollikon · Baden · Luzern · Sursee · Thalwil · Uster · Zürich



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Wohneigentum unerschwinglich?

Die Förderung des Wohneigentums hätte eigentlich seit ihrer Verankerung in der Bundesverfassung genug Zeit gehabt, sich gesund zu entwickeln. Stattdessen serbelt sie dahin und kommt über Angsttriebe nicht hinaus. Anders kann man sich nicht erklären, dass die Wohneigentumsquote hierzulande im europäischen Vergleich auch nach bald 50 Jahren kümmerlich abschneidet.

In der Schweiz war Wohneigentum von jeher nur für eine Minderheit erschwinglich. Die nun schon seit Jahren äusserst niedrigen Zinsen hatten die Hoffnung aufkeimen lassen, dass es endlich auch für Einkommensschwächere in Reichweite käme. Dem ist aber nicht so. Nicht, dass sie den niedrigen Zins nicht bezahlen könnten, vielmehr gewähren ihnen die Banken gar keinen Kredit. Denn aus Furcht vor einer Immobilienblase berechnen diese die Tragbarkeit nach wie vor aufgrund eines Zinses von 5 Prozent – bei einem tatsächlichen Zinsniveau von unter 1 Prozent! Wie die Zürcher Kantonalbank in einer Analyse festgestellt hat, ist heute gerade noch ein Zehntel der Mieterhaushalte in der Lage, sowohl einen Fünftel des Kaufpreises aufzubringen als auch den fiktiven Zins von 5 Prozent zu bezahlen. Dabei ist das eigene Haus für eine überwältigende Mehrheit nach wie vor der grösste Wunsch.

Lese ich, dass die Tiefzinsphase noch lange nicht zu Ende geht, denke ich, dass die Kreditgeber flexiblere Modelle finden müssten, die insbesondere der Situation von jüngeren Rechnung trägt. Die meisten von uns fanden den Preis, den wir seinerzeit für unser Haus oder unsere Wohnung bezahlen mussten, sehr hoch und mussten uns anderweitig einschränken. Trotzdem bereut es kaum einer, das Wagnis eingegangen zu sein. Es kann nicht sein, dass praktisch einer ganzen Generation der Zugang zum Wohneigentum verbaut wird. Das sollte übrigens auch bei der Debatte um die Abschaffung des Eigenmietwertes bedacht werden.

Ein Lichtblick zeichnet sich insofern ab, als die Zeit, in der für Immobilienentwickler der Bau von Mietliegenschaften lukrativer war, möglicherweise vorbei ist. Damit dürften wieder vermehrt Eigentumswohnungen zum Zuge kommen. Ist der potenzielle Käufer zudem bereit, bei den Ansprüchen an seine Traumwohnung Abstriche zu machen, dürften sich seine Aussichten wieder etwas verbessern. Immerhin.



 Albert Leiser



**Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband
Kanton Zürich**
Albisstrasse 28, Postfach
8038 Zürich
Tel. 044 487 18 00
Fax 044 487 18 88
info@hev-zh.ch / hev@hev-zuerich.ch

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

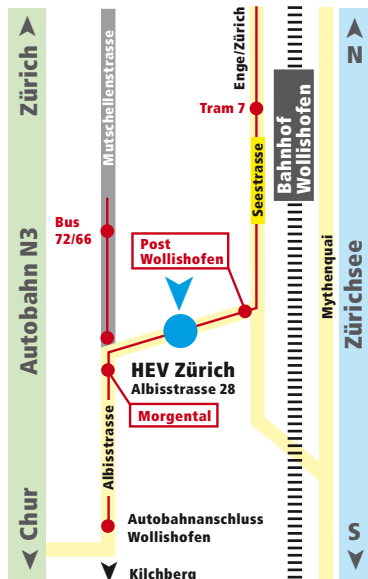
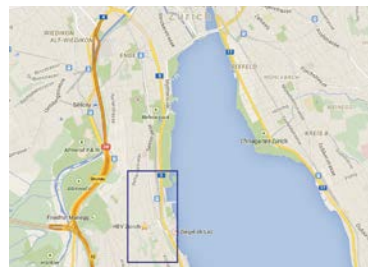
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

Drucksachenverkauf
Montag bis Freitag
8.00–17.30 Uhr
Tel. 044 487 17 07

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 17 17
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsort (festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungskosten zulasten des Anrufenden an.

Telefonische Bauberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 18 18



Auflage: 60 070 (WEMF-bestätigt)
Nachdruck nur mit Quellenangabe
(z. B. HEV Zürich 9/2016) gestattet.
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.
printed in switzerland
Druck: Multicolor Print AG, Sihlbruggstr. 105a, 6341 Baar

Herausgeber
Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich) in Zusammenarbeit mit Hauseigentümerverband Kanton Zürich (HEV Kanton Zürich)

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich
Albert Leiser

Redaktion
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 28

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)
reto.vasella@hev-zuerich.ch
Lic. phil. Daniela Schlegel (ds)
daniela.schlegel@hev-zuerich.ch

Autoren dieser Ausgabe
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer, Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. oec. Stefan Giezendanner, Leiter Steuern TBO Treuhand AG
Lic. iur. Sandra Heinemann, Rechtsberatung / Prozessführung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laupe, Alten/ZH
Ernst Stocker, Regierungsrat, Finanzdirektor des Kantons Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich
Carmen Walker Späh, Regierungspräsidentin Kt. Zürich, Volkswirtschaftsdirektorin

Adressänderungen/ Mitgliedschaften
Bitte melden Sie sich dazu bei Ihrer Sektion. Sie finden alle Adressen und Telefonnummern unter «Sektionen-Info» am Ende dieser Ausgabe.

Inseratverwaltung
Markus Turani
HEV Zürich
Postfach, 8021 Zürich
inserate@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 18 08 | Fax 044 487 18 09



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.

SEITE DES DIREKTORS
Wohneigentum unerschwinglich? 3

AKTUELL
NATURGEFAHREN

Wie sich Gebäudeeigentümer vor Hochwasser schützen können 6

Neu: Ab 2020 sind auch Rückbaukosten bei den Steuern abziehbar 9

ABWASSER- UND ABFALLBEWIRTSCHAFTUNG
Stadt Zürich verlängert Bonusaktionen 10

STEUERFOLGEN
Liegenschaftenhändler wider Willen 13

FUSION SEKTIONEN HEV BÜLACH UND HEV KLOTEN
Gemeinsam stark 17

HEV TESSIN
Präsident Marco Chiesa in Ständerat gewählt 18

POLITIK
KANTONALE VORLAGEN
Nein zu unhaltbaren Versprechungen 22

VERZÖGERUNG DER STEUERGESETZREVISION
Ab Abschaffung des Eigenmietwerts erneut hinausgeschoben 26

ABSTIMMUNG ROSENGARTEN
Nach 50 Jahren ist eine Lösung in Sicht 29

ZUM TITELBILD
Vorweihnachtliche Zürcher City
Alle Jahre wieder: Weihnachtsbeleuchtung Lucy und Weihnachts-Shopping an der Bahnhofstrasse.
Bild: AdobeStock

RECHT
MIETRECHT

Formular nötig bei Kündigung von Garagen und Parkplätzen? 35

BUNDESGERICHTSURTEIL
«Zu teure» Akontoabrechnungen sind vom Mieter zu bezahlen 38

NATUR
BLÜHENDE ÜBERRASCHUNGEN IM WINTER

Festtagsfreuden – sogar im Garten 51

STOSSZEITEN AM VOGELHÄUSCHEN
Von Gangs, Clans, Streithähnen und anderen gefiederten Freunden 58

SERVICE
SEMINARE

- «Erbstiftungsregelung für Hauseigentümer» 27
- «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 33
- «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 37
- «Liegenschaften in der Steuererklärung 2019» 41
- «Die Wohnungsabnahme» 43

DRUCKSACHENVERKAUF
Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt 42
Bestellformular 45
Kreuzworträtsel 48

AUS DEN SEKTIONEN
Sektionen im Kanton Zürich 64
Inserenten stellen sich vor 66

**SCHLIUSSUNG FEIERTAGE
Weihnachten/Neujahr**
Die Geschäftsstelle des HEV Zürich ist von **Freitag, 20. Dezember 2019, 15.00 Uhr, bis zum Freitag, 3. Januar 2020 geschlossen.**
Ab Montag, 6. Januar 2020, sind wir wieder für Sie da.



NATURGEFAHREN

Wie sich Gebäudeeigentümer vor Hochwasser schützen können

In Zürich ist Hochwasserschutz eine gemeinsame Aufgabe von Kanton, Stadt und Privaten. Dabei bieten der Kanton und die Stadt Zürich einen Basisschutz, die Gebäudeeigentümer sorgen für den individuellen Gebäudeschutz, und die Gebäudeversicherung Kanton Zürich kommt für die versicherten Schäden auf. Eine neue Broschüre über Naturgefahren zeigt, wie sich Eigentümer über die Gefahrensituation und den Gebäudeschutz informieren können.

Die Gefahr von Hochwasser bleibt in Zürich ein Thema. So ist die Stadt im Jahre 2005 nur knapp massiven Hochwasserschäden entgangen. Hätte das Zentrum der starken Niederschläge damals etwas weiter östlich über dem Sihltal und nicht im Berner Oberland gelegen, wären

grosse Teile von Zürich durch die Sihl überflutet worden. Gemäss dem Informationsblatt

Zusammenfluss von Sihl (trübes Wasser) und Limmat beim Zürcher Hauptbahnhof im August 2005. Damals verhinderte einzig Wetterglück im letzten Augenblick, dass die Sihl erneut über die Ufer trat.



Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zum Steuer-, Miet- oder Baurecht? Hängt der nachbarliche Hausegen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte lichten ihn für Sie.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Cornel Tanno und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 11
oder per E-Mail: cornel.tanno@hev-zuerich.ch



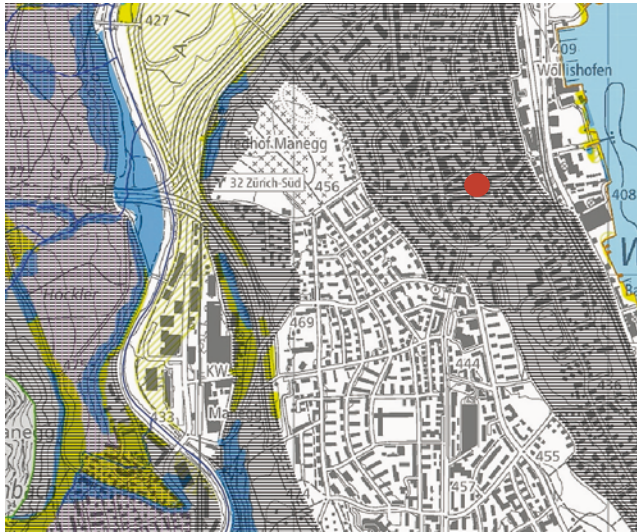
ist die Stadt jedoch nicht nur durch Hochwasser in der Sihl gefährdet, weitaus häufiger seien Überschwemmungen der vielen Zürcher Stadtbäche oder durch intensiven Wasserabfluss über versiegelte Oberflächen.

Zürich rüstet sich für das nächste Hochwasser

Für den Grundschatz entlang der Gewässer sind der Kanton und die Stadt Zürich zuständig. So hat im Oktober 2017 der Regierungsrat des Kantons Zürich die Projektierung eines Hochwasser-Entlastungsstollens zwischen Langnau am Albis und Thalwil beschlossen, welcher Hochwasserspitzen der Sihl in den Zürichsee überleiten und dadurch das untere Sihltal und Zürich vor extremem Hochwasser schützen würde.

Weitere Informationen zu diesem Projekt sowie die Broschüre «Hochwasserschutz an Sihl, Zürichsee und Limmat» finden sich unter www.hochwasserschutz-zuerich.zh.ch.

Den Hochwassern an den Stadtbächen begegnet die Stadt Zürich mit gezielten Mass-



Situation an der Geschäftsstelle HEV Zürich (roter Punkt): Gefährdete Gebäude sind je nach Mass der Gefährdung entsprechend markiert.

nahmen wie etwa der Sicherung von steilen Bachabschnitten durch Schwellen. Hingegen sind flächendeckende Schutzmassnahmen gegen Überschwemmungen durch intensiven Oberflächenabfluss nicht mit vernünftigem Aufwand umsetzbar.

Verantwortung der Gebäudeeigentümer

Folglich verbleibt für die einzelnen Gebäude selbst nach Umsetzung der nötigen Schutzmassnahmen durch die Behörden stets ein Restrisiko. Aus diesem Grunde werden Gebäudeeigentümer aufgefordert, selbst Verantwortung für ihr Gebäude zu übernehmen und es auf den Notfall vorzubereiten.

Das Informationsblatt empfiehlt dabei folgende wichtige Punkte:

Die Gefahren kennen

Auf www.maps.zh.ch/naturgefahren kann über das Suchfeld oben links abgeklärt werden, ob das Gebäude oder das Grundstück im Gefahrenbereich liegt. Gefährdete Gebäude sind dabei je nach Mass der Gefährdung entsprechend markiert. Bei Bedarf kann man für die Überprüfung der für die entsprechende

Parzelle geltenden Gefahrenstufe per Mail an naturgefahren@gvz.ch Unterstützung anfordern.

Bauliche Schutzmassnahmen am Gebäude

Oft lässt sich durch geeignete Objektschutzmassnahmen mit geringem Aufwand eine grosse Schutzwirkung erreichen. Im roten und blauen Gefahrenbereich sind bauliche Schutzmassnahmen sogar Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen. Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich empfiehlt den Gebäudeeigentümern, auch für Grundstücke im geringen Gefahrenbereich Schutzmassnahmen zu treffen. Der Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser zeigt, wie man den Gebäudeschutz von der Planung bis zur Umsetzung angehen kann: www.awel.zh.ch/objektschutz

Ein Notfallkonzept

Neben dem baulichen Objektschutz gibt es auch andere sinnvolle Massnahmen, die das Schadensrisiko im Ereignisfall minimieren. Dazu gehören der Unterhalt von Schächten, mobile Hochwasserschutzmassnahmen sowie die Entwicklung eines Notfallkonzepts. Dabei ist wichtig, dass Personen im Hochwasserfall die Unter- und Erdgeschosse gefährdeter Gebäude sofort verlassen. Vermietern wird empfohlen, dass sie ihre Mieter in geeigneter Form darüber informieren. Für die Erarbeitung eines Notfallkonzepts bietet Schutz &

Rettung Zürich gerne Unterstützung an. Kontakt: srz-einsatzkoordination@zuerich.ch

Versicherung

Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich deckt grundsätzlich alle Schäden an Gebäuden, die durch Überschwemmung verursacht wurden. Nicht versichert sind hingegen Schäden an Mobilien, Fahrzeugen, Schäden durch mangelnde Grundstückentwässerung, durch Rückstau in der Kanalisation, durch mangelhaften Gebäudeunterhalt sowie Betriebsausfälle.

Vermieden werden sollte daher das Lagern von wertvollen Gütern oder sensiblen Einrichtungen zur Gewährleistung des Betriebs im Erdgeschoss oder in Untergeschossen (z. B. Server-Anlagen) und wenn nötig müsste der Versicherungsschutz ergänzt werden. Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich beantwortet gerne Fragen dazu und bietet eine Erstberatung zum Gebäudeschutz an: naturgefahren@gvz.ch (*rcv*)

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

Ein Informationsfilm der Stadt Zürich zum Hochwasserschutz von Gebäuden sowie weitere detaillierte Angaben und das aktuelle sowie bisher erschienene Informationsblätter finden sich unter: www.stadt-zuerich.ch/naturgefahren, Telefon 044 412 23 35

Neu: Ab 2020 sind auch Rückbaukosten bei den Steuern abziehbar

Ab 2020 kann ein Liegenschaftseigentümer, welcher eine Liegenschaft abreissen lässt und durch einen Ersatzneubau ersetzt, die Abbruchkosten vom Einkommen abziehen. Voraussetzung ist, dass er auf dem gleichen Grundstück innert angemessener Frist einen Neubau mit gleichartiger Nutzung erstellt. Diese Kosten können wie auch Investitionen, welche

dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, neu auf die zwei Folgeperioden vorge tragen werden.

Ein ausführlicher Text dazu findet sich in der Ausgabe Mai 2019, S. 37ff des Zürcher Hauseigentümers oder auf: <https://www.hev-zuerich.ch/aktuell/>



Überschwemmte Fussgängerstege am Schanzengraben in unmittelbarer Nähe des HB Zürich.

PREISREDUKTION BEI DER ABWASSER- UND ABFALLBEWIRTSCHAFTUNG

Stadt Zürich verlängert Bonusaktionen

Bewohner sowie in der Stadt ansässige Betriebe können auch die nächsten zwei Jahre von Preisvergünstigungen von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich profitieren: Die Stadt Zürich verzichtet weiter auf die Erhebung des Infrastrukturpreises für Abwasser, bei der Abfallbewirtschaftung bleibt der Infrastrukturpreis für Wohneinheiten um 50 Prozent reduziert. Beide befristeten Bonusaktionen gelten bis 2021.

Im Jahre 2017 hatten die beiden Gemeinderäte Albert Leiser (FDP), Direktor des HEV Zürich, und Andreas Kirstein (AL) angesichts der hohen Reserven von Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) in einer Motion eine Reduktion der Grundgebühr beim Schmutzwasser um mindestens 50 Prozent verlangt.

Diese Forderung fand beim Zürcher Stadtrat Gehör, so beantragte dieser in der Folge sogar einen auf zwei Jahre befristeten kompletten Verzicht auf die Erhebung der Abwassergrundgebühr.

Bereits früher hatte eine gemeinsam von Albert Leiser und Niklaus Scherr (AL) eingereichte Motion zur befristeten Senkung der Gebühren für die Abfallentsorgung in der Stadt Zürich dazu geführt, dass Hauseigentümer in der Stadt Zürich während dreier Jahre in den Genuss eines Bonus von 50 Prozent der Abfallgebühren kommen.

Jetzt hat der Stadtrat in einer Weisung beschlossen, dass beide Bonusaktionen bis 2021 verlängert werden. Von den nicht erhobenen Gebühren profitieren sowohl die Vermieter wie auch die Mieter. (rcv)

Quelle: Fotolia



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

*Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

Schulstrasse 169
8105 Regensdorf
Telefon 043 343 70 00
www.immocorner.ch

immocorner
raum für vertrauen

Wasser/Feuchtigkeit im Haus?

Wir helfen Ihnen – seit über  **JAHREN**

Leckortungen | Dichtigkeitsprüfungen | Spezialabdichtungen
Beschichtungen | Betoninstandsetzungen
Verstärkungen | Schimmelpilzschaden-Sanierungen

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Gruppe:

AH PLAN GmbH
EXPERTISEN + PLANUNG + VERTRETUNGEN

HÜRLIMANN
IMMO AG

HÜRLIMANN
BAUTECH AG

Tel. 052 346 26 26, Kempfthalstrasse 124, CH-8308 Illnau, www.huerlimann-bautenschutz.ch



GUYER

Wärme Wasser Kälte

Das Service-Telefon
044 268 44 44

www.guyer.ch

Am 24. sind wir auch im Notfall 24 Stunden für Sie da.

STEUERFOLGEN

Liegenschaftenhändler wider Willen

Der Tatbestand des gewerbmässigen Liegenschaftenshandels ist seit Jahren bekannt. Dennoch sind sich viele Privatpersonen, insbesondere mit Tätigkeiten im baunahen Bereich, dieses Steuerrisikos nicht genügend bewusst.

Gewerbmässiger Liegenschaftenshandel liegt vor, wenn Grundstücke nicht bloss im Rahmen der Verwaltung des Vermögens oder unter Ausnutzung einer sich zufällig bietenden Gelegenheit veräussert werden, sondern der Kauf und Verkauf von Liegenschaften systematisch betrieben wird, mit der Absicht, einen Gewinn zu erzielen. Dabei wird nicht vorausgesetzt, dass die steuerpflichtige Person nach aussen sichtbar am wirtschaftlichen Verkehr teilnimmt oder die Tätigkeit in einem organisierten Betrieb ausübt.

Der gewerbmässige Liegenschaftenshandel kann hauptberuflich oder im engen Zusammenhang mit der hauptberuflichen Tätigkeit erfolgen. Eine Erwerbstätigkeit kann aber auch im nur gelegentlichen oder vereinzelt Verkauf von Grundstücken gegeben sein, sofern die Entwicklungen des Liegenschaftensmarktes zur Gewinnerzielung ausgenutzt werden. Man spricht hier vom Quasi-Liegenschaftenshändler.

Architekten, Bauleiter oder Handwerker, aber auch übrige Privatpersonen können nach einschlägigen Gerichtsentscheiden und der Praxis der Steuerbehörden gegebenenfalls schon beim Verkauf einer einzelnen Liegenschaft zum Liegenschaftenshändler werden.

Das Vorliegen des gewerbmässigen Liegenschaftenshandels wird anhand folgender Indizien beurteilt:

- Systematische und planmässige Art und Weise des Vorgehens
- Häufigkeit der Liegenschaftsgeschäfte
- Kurze Besitzesdauer
- Enger Zusammenhang mit der beruflichen Tätigkeit / Fachkenntnisse

- Inanspruchnahme erheblicher Fremdmittel
- Reinvestition des Verkaufserlöses
- Organisation mittels Personengesellschaft oder einfacher Gesellschaft

Es ist zu beachten, dass je nach Konstellation schon das Erfüllen nur einzelner Kriterien zur Qualifikation als Liegenschaftenshändler führen kann.

Steuerfolgen

Gemäss Zürcher Steuerrecht unterliegt der Verkauf von Grundstücken der Grundstücksgewinnsteuer (20 % bis 40 %, bei kurzer Haltedauer bis 60 %). Da die Liegenschaft bei Annahme eines gewerbmässigen Liegenschaftenshandels infolge selbständiger Erwerbstätigkeit dem Geschäftsvermögen zugewiesen wird, unterliegt die Differenz zwischen Einkommenssteuerwert und Verkaufspreis zusätzlich der direkten Bundessteuer (maximal 11,5 %) und den Sozialversicherungsabgaben (rund 10 %).

Dadurch ergibt sich ohne Berücksichtigung der Zuschläge für kurzfristiges Halten bei der Grundstücksgewinnsteuer und nach Abzug der AHV eine gesamte Belastung von mindestens 40 % (nach 20 Jahren Haltedauer) bzw. rund 60 % (bei einer Haltedauer ab zwei vollen Jahren, ansonsten gibt es weitere Zuschläge bei der Grundstücksgewinnsteuer).

Fallbeispiele: Handwerker oder Händler?

- Eine Privatperson erbt Bauland und realisiert unter Beizug eines Generalunternehmens ein Mehrfamilienhaus. Die Stockwerkeinheiten werden anschliessend an Dritte veräussert. Diese Konstellation wurde durch das Bun-

desgerichtet mehrmals als gewerbmässiger Liegenschaftenhandel bestätigt, selbst wenn die Privatperson keine Kenntnisse im Bauwesen hatte.

- Ein Architekt erwirbt zusammen mit Vater und Bruder drei sanierungsbedürftige Liegenschaften. Er übernimmt die Bauleitung und die Verwaltung. Die Liegenschaften werden langfristig vermietet. Nach 25 Jahren werden die Liegenschaften veräussert, weil die Kinder diese nicht übernehmen wollen. Trotz der langen Haltedauer besteht auch hier das Risiko des gewerbmässigen Liegenschaftshandels.
- Ein Handwerker ist Eigentümer verschiedener Liegenschaften, welche er langfristig vermietet. Die 30%-ige Eigenfinanzierung wird mit der Verpfändung von Lebensversicherungen sichergestellt. Ein kleiner Teil der Renovationsarbeiten wird durch den Betrieb des Handwerkers ausgeführt. Infolge eines Gestaltungsplans (Gesamtüberbauung des Perimeters) entscheidet er sich nach zwölf Jahren, die vom Gestaltungsplan betroffene Liegenschaft zu veräussern, nachdem er mehrmals von der federführenden Pensionskasse mit sehr guten Angeboten zum Verkauf aufgefordert wurde. Obwohl dieser Verkauf ohne jegliche Eigeninitiative erfolgte und keine weiteren Verkäufe von Liegenschaften stattfanden, qualifizieren die Steuerbehörden den Handwerker als gewerbmässigen Liegenschaftshändler.

Obige Fallkonstellationen sind vereinfacht dargestellt, da sie sonst den Rahmen dieses Artikels sprengen würden.

Fazit, Kritik und Empfehlung

Privatpersonen mit Kenntnissen im Baubereich sind gut beraten, sich vor Investitionen in Liegenschaften detailliert über die Steuerfolgen zu informieren.

Die Steuerbehörden wenden die Indizien zum gewerbmässigen Liegenschaftshandel gemäss unseren Erfahrungen strikt und oftmals schematisch an. Auch die Rechtsprechung hat den

Begriff «Liegenschaftshändler» im steuerlichen Sinn strenger ausgestaltet als dies im allgemeinen Sprachgebrauch erwartet würde. Obwohl es neuere Gerichtsentscheide gibt, welche es auch Privatpersonen mit Baukenntnissen erlauben, unter gewissen Bedingungen Kapitalanlageliegenschaften zu halten, ohne bei einzelnen Verkäufen als gewerbmässig zu qualifizieren, werden diese Entwicklungen zu wenig beachtet.

Es wäre wünschenswert, dass Kenntnisse im Baubereich vom Liegenschaftshandel klarer abgegrenzt werden. Es müsste auch einem Architekten, Bauleiter oder Handwerker möglich sein, langfristig in Immobilien als Kapitalanlage zu investieren, ohne bei Sanierungs- oder Umbauarbeiten als gewerbmässiger Liegenschaftshändler zu qualifizieren. Das Kriterium der Berufsnähe sollte – gleich wie beim Wertchriftenhändler – bei der Beurteilung weniger Gewichtung erhalten.

Um die Qualifikation als gewerbmässigen Liegenschaftshandel zu vermeiden, ist eine genaue Planung vor der Investition in Liegenschaften notwendig. Das Risiko kann reduziert werden, indem die vorerwähnten Indizien möglichst vermieden werden. Je nach Konstellation kann auch eine Festlegung der steuerlichen Qualifikation mit den Steuerbehörden (Steuerruling) vor der Investition hilfreich sein.

Sofern klar ist, dass die Investition ein hohes Risiko der Qualifikation als gewerbmässig beinhaltet, ist der Erwerb über eine Kapitalgesellschaft (AG, GmbH) zu prüfen.



Stefan Giezendanner
Lic. oec. HSG,
eidg. dipl. Steuerexperte
Leiter Steuern TBO Treuhand AG



Patrik Schlageter,
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung
freut sich auf Ihren Anruf:
044 487 17 50 oder per E-Mail:
patrik.schlageter@hev-zuerich.ch

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

Sie wollen nicht selbst Mieter suchen, Schäden beurteilen oder Wohnungen abnehmen? Verträge und Abrechnungen Profis überlassen? Unsere 30 Experten entlasten Sie von allen Verwaltungsarbeiten. Und schauen, wenn nötig, mit unserer eigenen Rechtsabteilung zum Rechten.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Bitte ja nicht sanieren!

ohne unsere Förderbeiträge für die energetische Gebäude-Modernisierung.

Das Gebäudeprogramm  MINERGIE®

energiefoerderung.zh.ch
Hotline 0800 93 93 93

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

im Broëlberg 8
8802 Kilchberg
Telefon 044 715 53 00
www.gipsercoduri.ch

PHASE 01

ANALYSE LIEGENSCHAFT

- GEBÄUDEZUSTAND
- MARKTSITUATION



ATTICO.CH

ATTICO® OBJEKTSTRATEGIE

In wenigen Schritten zur besten Entwicklungsmöglichkeit Ihrer Liegenschaft. Wir zeigen Ihnen verschiedene Um- und Ausbauvarianten, welche finanz- und marktstrategisch durch uns belegt werden. Sie erhalten die richtigen Lösungsansätze als Entscheidungsgrundlage für Ihre Investition.

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT – KONTAKTIEREN SIE UNS!

PHASE 02

SZENARIOEN ENTWICKELN



PHASE 03

LÖSUNGEN AUFZEIGEN

- POTENZIAL
- INVESTITION



H'ARING

INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

5074 Eiken/AG _tel. 061 826 86 86

Der Präsident der Sektion Bülach und Umgebung, Andres Bühler, und der Präsident der Sektion Kloten, Ralph Homberger. Andres Bühler wurde zum Interimspräsidenten für die Verhandlungen des Zusammenschlusses gewählt.



FUSION DER SEKTIONEN HEV BÜLACH U.U. UND HEV KLOTEN

Gemeinsam stark

Die beiden Vorstände der zwei Sektionen HEV Bülach u.U. und HEV Kloten haben je ihre Mitglieder zu ausserordentlichen Generalversammlungen eingeladen und über die Pläne des Zusammenschlusses der beiden Sektionen informiert.

Die stimmberechtigten Mitglieder beider Sektionen haben dem Ansinnen praktisch einstimmig zugestimmt und so den Weg geebnet, damit sich die beiden Sektionen im Frühling 2020 zusammenschliessen können.

Klare Vorteile für die Mitglieder

Die Vorstände der beiden Sektionen sind überzeugt, dass mit einem Zusammenschluss für die Mitglieder beider Sektionen ein klarer Mehrwert geschaffen werden kann. So bietet etwa die

Sektion Kloten einen sehr engen Kontakt zu seinen Mitgliedern für eine professionelle und rasche Betreuung von Anliegen aller Art an. Die Sektion Bülach hingegen bietet mit einem starken Team ein breites Angebot an Dienstleistungen für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer an.

Die Kombination dieser Stärken wird den Mitgliedern einer gemeinsamen Sektion professionellere Strukturen bieten können, als dies die Sektionen einzeln zu erreichen vermögen. Zu-

dem kann mit der Fusion die Wirtschaftlichkeit verbessert werden, was sich langfristig in tieferen Kosten niederschlagen wird.

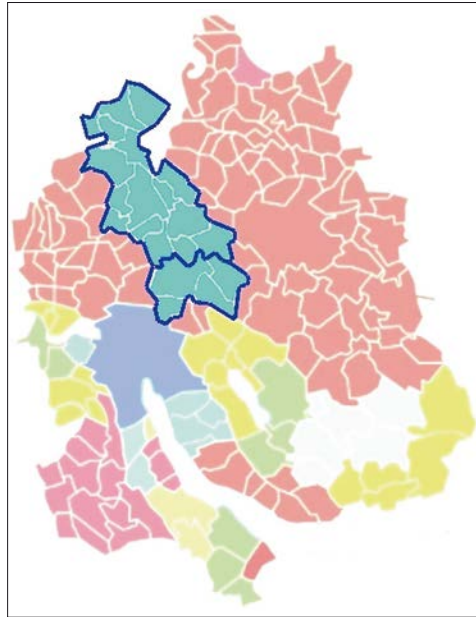
Auf politischer Ebene steigt die Schlagkraft einer Sektion mit dann neu rund 5400 Mitgliedern ebenfalls an.

Alle Vorstandsmitglieder beider Sektionen werden auch nach dem geplanten Zusammenschluss weiterhin im Vorstand der gemeinsamen Sektion tätig bleiben. Damit soll sichergestellt werden, dass bisherige wertvolle Kontakte zwischen Mitgliedern und Vorstandsmitgliedern weiterhin aufrechterhalten bleiben.

Nächste Schritte

Mit ihren jeweiligen klaren Zustimmungen haben die Mitglieder den Vorständen der beiden Sektionen grünes Licht gegeben, damit diese den Zusammenschluss der beiden Sektionen weiter vorantreiben können.

Definitiv über die Fusion entschieden wird an den ordentlichen Generalversammlungen im Frühling 2020. (lr)



Das Einzugsgebiet der beiden Sektionen.



IHRE GROSSE CHANCE

HYPOZINSEN historisch tief anbinden

Gewinnen Sie dank eines Satzes von weniger als 1% für 10 Jahre.

SUBVENTIONEN geltend machen

Holen Sie die bereitliegenden Bundes-Millionen. Die Energiestrategie 2050 macht es möglich.

UMBAUKOSTEN auf 3 Jahre verteilen

Teilen Sie die Baukosten auf und sparen damit während dreier Jahre Steuern.

3 MAL PROFITIEREN BEIM SANIEREN

Sanieren Sie Ihr Mehrfamilienhaus jetzt.

Die vom Bundesrat verabschiedete, totalrevidierte Liegenschaftskostenverordnung spielt Ihnen zusätzlich zur attraktiven Hypozins-Situation weitere lukrative Vorteile zum nachhaltigen Sparen in die Hand.

Nutzen Sie die Gelegenheit.

Sprechen Sie mit uns. Wir unterstützen Sie bei der Realisierung der optimalen Lösung für Ihr Mehrfamilienhaus.

Jürg T. Pfister und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf.



HEV TESSIN

Präsident Marco Chiesa in Ständerat gewählt

Der Präsident des APF-HEV Ticino, Nationalrat Marco Chiesa, wurde am 17. November 2019 mit einem Glanzresultat auch in den Ständerat gewählt.

Wir gratulieren herzlich!

Mit grossem Stolz rufen wir in Erinnerung, dass die Tessiner Sektion des HEV Schweiz vor zehn Jahren mit Unterstützung des Hauseigentümergebietes Zürich gegründet wurde. Wir wünschen dem frischgewählten Ständerat viel Erfolg und sind überzeugt, dass sich Marco Chiesa im Stöckli mit grosser Kompetenz und viel Energie für die Interessen der Hauseigentümer einsetzen wird. (rcv)

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache.



Dübendorf

3½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss

Zentral und sonnig gelegen in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentlichen Verkehrsmitteln. Baujahr 1973, Wohnfläche ca. 70 m², Wohnzimmer offen zu Küche und Essplatz, Bad/WC. Zur Wohnung gehört ein Einstellplatz in der UN-Garage.

Verkaufspreis: CHF 550 000.– inkl. Einstellplatz



Horgen

Wohnhaus mit Charme und Aussicht

Freistehendes Wohnhaus mit 7 Zimmern, schöne Aussicht von den oberen Geschossen. Baujahr 1912, Grundstücksfläche 338 m².

Verhandlungspreis: CHF 1 100 000.–



Oetwil am See

Viel Raum und Potenzial

Das einseitig angebaute 5½-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an zentraler Lage in Oetwil am See am Fusse des Pfannenstiels im Bezirk Meilen. Das renovierungsbedürftige Gebäude verfügt über einen grosszügigen Umschwung. Wohnfläche ca. 150 m², Baujahr 1879, Grundstücksfläche 725 m², 1 Aussenparkplatz

Verhandlungspreis: CHF 690 000.–



Wädenswil

Atelier im Schloss

Die freistehende Liegenschaft befindet sich an erhöhter Aussichtslage. Atelier im Sous-Sol, Nutzfläche ca. 140 m², Baujahr 1895 (Umbau 1999/2000).

Verhandlungspreis: CHF 400 000.–

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

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



SWISSTHERM Öl-Kessel
ÖL-KESSEL FERTIG MONTIERT AB CHF 15'900.- INKL. MWST

Wärmepumpen-Boiler
+ GRATIS WÄRMEPUMPEN-BOILER IM WERT VON CHF 3'400.- FERTIG MONTIERT!

Ihre Heizung zum Aktionspreis

Winteraktion nur gültig bei Ausführung bis zum 31.3.2020**

Migrol ist Ihre kompetente **Spezialistin für die Erneuerung oder Sanierung Ihrer Heizung im Gesamtpaket**. Unsere Technologiepartnerin Swisstherm verfügt über langjährige Erfahrung im Bereich Gesamtsanierung. Lassen Sie sich durch unsere Fachspezialisten zu Wärme- und Energielösungen beraten, gerne auch bei Ihnen zuhause.

Kombi-Angebot:

Öl-Kessel fertig montiert ab CHF 15'900.-*

Angebot gilt für folgende Anlagen:

Öl-Kessel: VARIO CONDENS 18-21 KW, 1-stufig (inkl.) oder modulierender Brenner (Mehrpreis), Kaminsanierung mit raumluftabhängigem Anschluss, Chromstahl Kessel.
Gratis Wärmepumpen-Boiler: VT 310-OHE mit einem Fassungsvermögen von 310 Liter Inhalt.

In Kombination mit Photovoltaik lässt sich dieses Angebot MuKE-normkonform erweitern. Im Paketpreis ist – falls notwendig – eine mobile Elektro-Heizung zur Überbrückung bei der Sanierung inbegriffen.

*Alle Preise verstehen sich inklusive Montage, Meldeverfahren sowie MWST, jedoch exklusive elektrischer Anschluss im Betrag von ca. CHF 1'800.– sowie Anpassung am Elektrotabelleau. Die Preise werden bei einem persönlichen Gespräch vor Ort überprüft.

**Aktion nur gültig in den Kantonen Bern, Baselland, Solothurn, Aargau, Zug, Zürich und Schaffhausen.

Kontaktieren Sie uns noch heute unter unserer **Energie- und Wärme-Hotline**, oder fordern Sie gleich jetzt Ihre Online-Offerte an.

www.migrol.ch/energie-heizsysteme

ENERGIE- UND WÄRME-HOTLINE 0844 000 000

Energie- und Wärmelösungen von Migrol

KANTONALE VORLAGEN

Nein zu unhaltbaren Versprechungen

Am 9. Februar 2020 stimmen wir im Kanton über die zwei Volksinitiativen «Für die Entlastung der unteren und mittleren Einkommen (Entlastungsinitiative)» und die «Mittelstandsinitiative – weniger Steuerbelastung für alle» ab. Beide versprechen uns das Blaue vom Himmel herab, nämlich: weniger Steuern für alle – und das ohne Folgen. Soll man das glauben? Sicher nicht. Beide Volksinitiativen würden dem Kanton, den Gemeinden und dem Wirtschaftsstandort schaden. Enorm sogar.

Wären die beiden Volksinitiativen ein Medikament, müsste auf dem Beipackzettel einiges stehen. Unter anderem: Kann Nebenwirkungen haben und zu einer Verschlechterung des Allgemeinzustandes führen. Kein Wunder: Diese Medizin stammt aus dem Wahlkampf.

«Entlastung» nach sozialistischem Rezept

Nehmen wir zuerst die so genannte Entlastungsinitiative der Jungsozialisten. Sie verspricht eine steuerliche Entlastung für tiefe und mittlere Einkommen – das aber zum Preis einer drastischen Umverteilung. Ledige und verheiratete Steuerpflichtige, die mehr als 100 000 beziehungsweise 120 000 Franken versteuern, müssten deutlich mehr Steuern zahlen. Je mehr sie verdienen, desto drastischer fällt der Aufschlag aus – bis zu 30 Prozent.

Die Juso-Initiative bringt somit einen neuen Anlauf für eine Reichtumssteuer – etwas, was das Volk schon mehrmals abgelehnt hat. Faktisch wäre das eine Neidsteuer für die besten Steuerzahler, die auf Grund der Progression des Steuertarifs schon heute überproportional viel zur Finanzierung unseres Gemeinwesens beitragen, ganz besonders im Kanton Zürich.

Die Initianten behaupten zwar, die Rechnung gehe auf – die Steuerausfälle im unteren Bereich würden durch den verschärften Steuertarif bei den hohen Einkommen aufgewogen. Bloss, kann das wirklich so aufgehen? Nein, denn das ist eine rein statische Betrachtung. Was passiert, muss man sich fragen, wenn nur ein Teil der Leute mit hohen Einkommen in die schon heute günstigeren Nachbarkantone wegzieht? Und wenn vor



Ernst Stocker, Regierungsrat, Finanzdirektor des Kantons Zürich.

allem keine neuen einkommensstarken Einwohnerinnen und Einwohner mehr zuziehen?

Dann reisst diese Initiative ein dreistelliges Millionen-Loch in die Kassen von Kanton und Gemeinden. Dass dies mehr als eine Vermutung ist, belegt die Abschaffung der Pauschalsteuer: Ziemlich genau die Hälfte der betroffenen Steuerpflichtigen ist damals tatsächlich weggezogen.

Für den Mittelstand – aber auf seine Kosten

Die Progression beim Steuertarif für die obersten Einkommen ist im Kanton Zürich heute schon – wie gesagt – nicht etwa tief, sondern im Konkurrenzvergleich mit anderen Kantonen eher hoch und insgesamt ein Nachteil im Wettbewerb um gute Steuerzahler. Daher wollen die Jungfreisinnigen mit ihrer so genannten Mittelstandsinitiative genau das Gegenteil der Juso erreichen, nämlich die oberste Progressionsstufe streichen.

So weit, so gut. Bloss: Die Initianten wissen genau, dass sie dafür keine demokratische Mehrheit finden und dass das Volk dies 2011 schon einmal abgelehnt hat. Deshalb versüssen sie ihre Medizin mit einem breiter gefassten Steuererlass für die untersten Einkommen und umfassende Steuerreduktionen für den Mittelstand. Das aber macht die Initiative zu einer schwer- beziehungsweise unverdaulichen Pille. Denn so resultiert ein Steuerertragsverlust für Kanton und Gemeinden von über 700 Millionen Franken pro Jahr. Das heisst: Die öffentliche Hand müsste mit Ausfällen rechnen, die an die Substanz gehen.

Und das wegen Steuererleichterungen in einem Bereich, in dem der Kanton Zürich und seine Gemeinden für die meisten Einkommensklassen zwischen 60 000 und 200 000 Franken bereits heute zu den drei bis acht günstigsten Kantonen gehört. Der Kanton Zürich ist seit Jahren landesweit bekannt für seine mittelstandsfreundliche Besteuerung. Fazit daher: Das an und für sich nicht

unbegründete Anliegen würde sehr teuer erkaufte und gefährdet viele Dienstleistungen von Kanton und Gemeinden, denn einfach wegstecken – wie die Initianten behaupten – lässt sich ein Ertragsausfall dieser Dimension nicht ohne weitere Massnahmen. Betroffen wäre davon insbesondere der Mittelstand, den die Initianten entlasten wollen.

Nein zu Experimenten, ja zu bewährtem Ausgleich

Das alles zeigt: Es braucht in der Finanz- und Steuerpolitik einen nüchternen, von Wahlpropaganda unverstellten Blick. Wer weiterhin auf verlässliche, qualitativ gute Dienstleistungen beim Verkehr, in der Bildung, der Gesundheit und der Sicherheit zählen und unseren Wirtschaftsstandort nicht schwächen will, sagt zweimal Nein. Das heisst: Nein zu finanzpolitisch gefährlichen und äusserst teuren Experimenten und Ja zu einem leistungsfähigen Kanton und finanziell gesunden Gemeinden.



Handwerk

Von dem Entwurf, der Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Ausstellung mit 30 komplett eingerichteten Küchen.



brunner-kuechen.ch
5618 Bettwil
056 676 70 70

NEIN

zur Verstaatlichung des Wohnungsmarkts

Mieterverbands-
initiative

NEIN

9. Februar 2020

Was die Initianten fordern

Einführung von willkürlichem Quotenwahnsinn

Der Bund soll mit den Kantonen dafür sorgen, dass gesamtschweizerisch mindestens 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Eigentum von Trägern des gemeinnützigen Wohnungsbaus sind.

Einführung eines wirtschaftsfeindlichen Vorkaufsrechts

Neu sollen die Kantone und die Gemeinden ein Vorkaufsrecht für Grundstücke erhalten, die sich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen.

Förderung umweltschädlicher Teilsanierungen

Neu dürften Vermieter, die ihre Häuser mit von Bund, Kantonen oder Gemeinden subventionierten Programmen energetisch sanieren, keine Mieterhöhung vornehmen.

Argumente gegen die Initiative

Eine Quotenregelung von 10 Prozent an gemeinnützigen Wohnungen führt dazu, dass Bund und Kantone die Vorgaben auf Gemeinden, Städte und Regionen verteilen müssen. Es drohen Vorgaben, die dem tatsächlichen Bedarf widersprechen.

Gesetzlich festgelegte Quotenvorgaben und Vorkaufsrechte widersprechen der Schweizer Wirtschaftsordnung fundamental! Eine Verstaatlichung des Wohnungsmarkts ist nicht mehr fern.

Eine Quote von 10 Prozent bedeutet eine Verdreifachung im Vergleich zu heute und führt zu Mehrkosten von 120 Millionen Franken pro Jahr. Der neue bürokratische Kontrollapparat kommt die Steuerzahler zusätzlich teuer zu stehen.

Der gemeinnützige Wohnungsbau soll «wirtschaftlich oder sozial benachteiligten Personen» zugutekommen. Tatsächlich halten sich die Genossenschaften nur beschränkt an diese Vorgabe. Nur ein Viertel der Genossenschafter gehört zu den ärmsten 20 Prozent.

Der gemeinnützige Wohnungsbau verfehlt sein sozialpolitisches Ziel klar und deutlich. Viel effizienter ist es, ärmere Familien durch Direktzahlungen zu unterstützen.

Die Initiative bewirkt genau das Gegenteil von dem, was sie verspricht: Als Folge werden weniger Wohnungen gebaut, das Angebot wird kleiner und die Preise auf dem privaten Wohnungsmarkt steigen an.

Schweizweit stehen knapp 80 000 Wohnungen leer. Das ist so viel wie in der ganzen Stadt Bern. In der Stadt Zürich liegt der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen bereits heute bei 27 Prozent. Die 10-Prozent-Quote würde die hiesige Situation nicht verändern.

Der Bund fördert den gemeinnützigen Wohnungsbau schon heute. Und bei einer Ablehnung der Initiative würde der gemeinnützige Wohnungsbau in den nächsten zehn Jahren zusätzlich mit einer Viertelmilliarde Franken unterstützt.

Bundesrat, Parlament und (Wirtschafts-)Verbände lehnen die Initiative ab!

www.mieterverbandsinitiative-nein.ch

VERZÖGERUNG DER STEUERGESETZREVISION

Abschaffung des Eigenmietwerts erneut hinausgeschoben

Die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) hält den Ball im Spiel, ohne aufs Tor zu schießen: Sie ist zwar formell auf die Revision für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung eingetreten, hat aber nach wie vor keine konkrete Gesetzesvorlage zuhanden des Ständerates verabschiedet. Für den Hauseigentümerverband ist es bedauerlich, dass sich die Kommission nach über zweieinhalb Jahren Abklärungen noch immer nicht auf eine Vorlage einigen konnte.

Nationalrat Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz und des HEV Kanton Zürich, zeigt sich enttäuscht: «Es gab bereits unzählige Vorarbeiten und Abklärungen der Steuerverwaltung für die Umsetzung des Systemwechsels der Wohneigentumsbesteuerung. Für viele Wohneigentümer ist es unverständlich, dass die Abschaffung der Eigenmietwertsteuer auf dem selbstgenutzten Wohneigentum weiterhin auf die lange Bank geschoben wird.»

Handlungsbedarf anerkannt – Lösung harrt der Umsetzung

Das Vernehmlassungsverfahren, in dem über 100 Teilnehmer ihre Positionen einbrachten, zeigte eine Anerkennung des Handlungsbedarfs für einen Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung. Dabei kamen nicht nur Organisationen und Verbände zu Wort, auch Privatpersonen machten zahlreich ihrem Unmut Luft und äusserten sich zu der Vorlage.

Die Eigenmietwertbesteuerung ist seit vielen Jahren umstritten. Nur für das selbstgenutzte Wohneigentum muss ein «fiktives Einkommen» versteuert werden. Für alle anderen Vermögens-

gegenstände, wie Autos, Fernseher, Bilder, Möbel, Schiffe, Uhren, Schmuck, nicht. Dies wird von weiten Bevölkerungskreisen als ungerecht empfunden. Der HEV Schweiz ist enttäuscht über die erneute Verzögerung der Steuergesetzrevision. Tröstlich ist einzig die Anerkennung des Handlungsbedarfs: So hat die Ständeratskommission mit deutlicher Mehrheit beschlossen, auf die Vorlage einzutreten. Sie hat sodann den Bundesrat formell zu einer Stellungnahme zum Systemwechsel und dessen konkreter Umsetzung eingeladen.

Druck auf das neu gewählte Parlament wächst Aufgrund der Eidgenössischen Wahlen werden die Parlamentskommissionen neu zusammengesetzt. Die Erwartungen an die neu bestellte WAK-S sind nun gross. Diese wird die Beratung des Geschäfts voraussichtlich im März 2020 fortsetzen. Die Eidgenössischen Räte sind aufgefordert, sich innert nützlicher Frist auf eine Vorlage zu einigen. Der alte Zopf der einzigartigen «Eigenmietwertsteuer» für das Eigenheim ist endlich abzuschneiden. Wohneigentum ist bereits teuer genug, es darf nicht noch mit einer künstlichen Mietzins-Steuer belastet werden.

Keine Veränderung des Hypothekenzinses für die Mieten

Der am 3. Dezember 2019 publizierte hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten bleibt weiterhin bei 1,5 Prozent. Damit ergibt sich kein aktueller Anpassungsbedarf bei den Mietzinsen.

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;
Stefan Giezendanner, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung ■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf ■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht ■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegenschaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemeinschaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei Schenkung, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

Datum: Freitag, 7. Februar 2020, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,
Ehepaar** CHF 420.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,
Ehepaar** CHF 500.–

* 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

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 7. Februar 2020

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname		
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.



Welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?



Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv
Verwaltung | Erstvermietung | Verkauf

SIMTRA Immobilien AG
Telefon 044 318 70 70 | www.simtra.ch
Stadt Zürich | Kanton Zürich

Bleiben Sie mit uns mobil!

Mit unserem Treppenlift, verhilft die HERAG AG, ein Schweizer Unternehmen, Ihren Kunden seit über 35 Jahren zu mehr Unabhängigkeit, Sicherheit und Komfort in ihrem Zuhause. Mit perfektem Service.



**SCHWEIZWEIT
PRÄSENT UND LOKAL
VERANKERT**

Zürich - Basel - Luzern
043 508 86 10

sales@stannah.ch
www.herag.ch

HERAG
Ein Schweizer Unternehmen der Gruppe **Stannah**

DZ/01



ABSTIMMUNG ROSENGARTEN

Nach 50 Jahren ist eine Lösung in Sicht

Die Staus und Blechlawinen an der Zürcher Rosengartenachse zwischen Milchbuck und Hardbrücke sind längst zum Symbolbild einer verfehlten Verkehrspolitik geworden – und zwar landesweit. Zahlreiche Ideen, Visionen, Initiativen und Pläne wurden in den letzten Jahrzehnten entworfen – keine wurde auch nur annähernd realisiert. Nun liegt eine breit abgestützte Lösung auf dem Tisch.

56 000 Fahrzeuge fahren durchschnittlich jeden Tag durch die Rosengartenstrasse in der Stadt Zürich. Einst als Provisorium für den Durchgangsverkehr erbaut, nimmt die Achse heute rund drei Mal so viele Fahrzeuge auf wie an einem durchschnittlichen Tag am Gotthard. Staus, Wartezeiten, Verspätungen, Verkehrsüberlastungen und zwei betroffene Quartiere, die in ihrer Weiterentwicklung behindert werden. Dies ist heute traurige Realität. Es ist höchste Zeit, etwas dagegen zu unternehmen.

Nun besteht dazu die Gelegenheit, eine, welche so rasch wohl nicht mehr kommen wird. Des-

Carmen Walker Späh,
Regierungspräsidentin des
Kantons Zürich und Volks-
wirtschaftsdirektorin



Mitglied werden

Helfen Sie Familien mit kleinem Budget.
Danke für Ihre Unterstützung.

Jetzt
Mitgliedschaft
anmelden oder
verschenken

DOMICIL
EINFACH WOHNEN. SEIT 1994.

Tel. 044 245 90 25
info@domicilwohnen.ch
domicilwohnen.ch



Sicherheit.

certum

Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,
Telefon 058 359 59 61

Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon,
Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen,
Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon



Rosengartenstrasse: Visualisierung des unteren Portals.

halb sollten wir die Chance nutzen und heute die Weichen für die Zukunft stellen. Am 9. Februar 2020 stimmen die Stimmberechtigten des Kantons Zürich über den Rosengartentunnel und das Rosengartentram ab. Es ist ein gemeinsames Projekt von Stadt- und Regierungsrat. Die Autos und Lastwagen sollen via Tunnel unterirdisch verlegt werden und das Quartier von Lärm und Abgasen verschonen. Auf der Strasse entsteht Platz für Begegnungszonen und für eine neue Tramtangente zwischen Zürich Nord und Zürich West – notabene zwei boomenden Stadtquartieren.

Wichtig für unsere Wirtschaft

Die Achse am Rosengarten hat für einen grossen Teil der Kantonsbevölkerung eine wichtige Verbindungs- und Erschliessungsfunktion. Rund 320 000 Menschen wohnen im näheren Einzugsgebiet des Rosengartens, namentlich in den Quartieren Zürich West und Zürich Nord sowie den Stadtkreisen 3, 6 und 10. Rund 30% aller Beschäftigten im Kanton Zürich haben in diesem Gebiet

ihren Arbeitsplatz. Staus machen Reisezeiten unberechenbar. Dies ist ärgerlich für die Autofahrerinnen und Autofahrer, aber auch für die öV-Benutzer, wenn der Bus regelmässig zu spät kommt. Mit dem Rosengartentram und Rosengartentunnel wird die Erreichbarkeit dieser wichtigen Zürcher Wirtschaftszentren auch für künftige Generationen sichergestellt.

Verkehrskapazität für den Strassenverkehr erhalten

Im September 2017 hat das Zürcher Stimmvolk dem Gegenvorschlag zur sogenannten «Anti-stau-Initiative» klar zugestimmt. Damit wurde der volkswirtschaftlich hohen Bedeutung des Strassenverkehrs Rechnung getragen. In der Verfassung des Kantons Zürich ist damit festgehalten, dass eine allfällige Verminderung der Leistungsfähigkeit einzelner Abschnitte im umliegenden Strassennetz mindestens auszugleichen ist. Genau diesem Verfassungsauftrag kommt auch das Projekt am Rosengarten nach: Während

die oberirdische Strasse beruhigt wird, Platz geschaffen wird für das Tram, wird die Kapazität des Strassenverkehrs nicht vermindert, sondern via Tunnel abgewickelt.

Hauptbahnhof Zürich entlasten

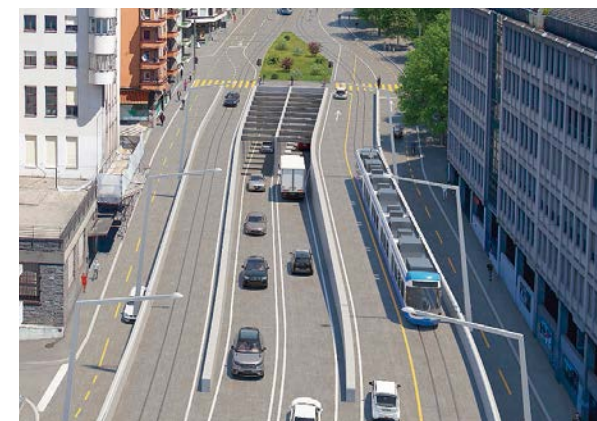
Der Hauptbahnhof ist heute ein Nadelöhr. Kommt es am Hauptbahnhof zu Staus, etwa durch Unfälle oder Demonstrationsumzüge, hat dies Auswirkungen auf das gesamte Tramnetz in der Stadt Zürich. Mit einer neuen Tramtangente an der Rosengartenachse wird der Tramknotenpunkt Hauptbahnhof spürbar entlastet. Der Bahnhof Hardbrücke ist mit über 49 000 Zugpassagieren täglich einer der höchstfrequentierten Bahnhöfe der Schweiz. Dank Rosengartentram wird dieser noch besser ans städtische Tramnetz angeschlossen.

Signalwirkung für weitere Umfahrungsprojekte

Der Rosengarten ist eine zentrale Verbindungsachse boomender Stadtquartiere in die Flughafenregion, ins Limmattal und ins Glattal. Die Abstimmung über das Gesamtprojekt Rosengartentram und Rosengartentunnel hat eine wichtige Signalfunktion für weitere kantonale Umfahrungsprojekte, wie etwa die Umfahrungen in den Gemeinden

Grünigen und Eglisau, im Neeracherriet oder die Oberlandautobahn, welche ja per 1. Januar 2020 in die Kompetenz des Bundes übergeht.

Regierungs-, Stadt- und Kantonsrat, aber auch die Verkehrsverbände ACS und die Interessensgemeinschaft öffentlicher Verkehr (IGöV) unterstützen das Rosengartentram und den Rosengartentunnel. Als Grundlage zur Realisierung wurde das Rosengartenverkehrsgesetz sowie ein Rahmenkredit in der Höhe von 1 100 Millionen Franken geschaffen. Zur Realisierung des Vorhabens müssen die Stimmberechtigten des Kantons Zürich sowohl dem Kredit als auch dem Gesetz zustimmen. Sagen auch Sie zweimal Ja am 9. Februar zur Lösung am Rosengarten.



Visualisierung des Portalbereichs an der unteren Rosengartenstrasse.

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Freude an der Leistung. Seit 1949.

www.elektro-compagnoni.ch



*Direktion und Mitarbeitende
des HEV Zürich wünschen
Ihnen...*



*...fröhliche Weihnachten und
einen guten Start ins neue Jahr.*



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich; Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Themen des Seminars

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 Neben-
kosten ■ 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
Änderungen vorbehalten

Datum: Freitag, 20. März 2020, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze
vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,
Ehepaar** CHF 420.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,
Ehepaar** CHF 500.–

* 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 Be-
arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-
schuldigtgem Nichterscheinen bleiben die vollen
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist
selbstverständlich willkommen.

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften
lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 20. März 2020

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		Vorname	
		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)		Vorname	
Strasse		PLZ und Ort	
E-Mail		Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)		Datum	Unterschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere
Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreiben im Internet und Durchführen des Besichtigungstermins
- Prüfen von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des Mietvertrages mit allen nötigen Formularen
- Wohnungsübergabe einschliesslich Protokoll

Hans Barandun berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 50.

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



STOCKWERKEIGENTUM IMMOBILIEN- BEWIRTSCHAFTUNG VERMARKTUNG / VERKAUF



www.gribi.com

BEWIRTSCHAFTUNG:
Tel. +41 43 388 10 00
info.regensdorf@gribi.com

VERKAUF:
Tel. +41 43 388 10 07
info.zuerich@gribi.com

Eichwatt 3
CH-8105 Regensdorf

GRI BI
CHANGING REAL ESTATE

«ERFAHRENE IMMOBILIENPROFIS.
PERSÖNLICHER UND ENGAGIERTER SERVICE.»

MIETRECHT

Formular nötig bei Kündigung von Garagen und Parkplätzen?

«Ich möchte meinem Mieter die Garage kündigen, weil ich sie selber benutzen möchte. Brauche ich dazu das amtliche Kündigungsformular?»

Wie so oft in der Juristerei ist die Antwort auf diese Frage: «Es kommt darauf an.» Entscheidend ist, ob die Garage, der Einstellplatz oder der Aussenparkplatz alleine vermietet ist, oder ob er zusammen mit Wohn- oder Geschäftsräumen vermietet wird.

1. Gemeinsame Vermietung

Wenn der Vermieter dem Mieter zusammen mit Wohn- oder Geschäftsräumen andere Sachen überlässt, wie z.B. Garagen, Autoeinstellplätze oder Abstellplätze im Freien, so gelten die Bestimmungen über Kündigungsschutz und missbräuchliche Mietzinse ebenfalls für diese Nebensachen (Art. 253a Abs. 1 OR, Art. 1 VMWG).

Ein Garagen- oder Parkplatz gilt demzufolge dann als *Nebensache* eines Wohn- oder Geschäftsraumes (Hauptsache), wenn zwischen den Objekten ein persönlicher und funktioneller Zusammenhang besteht. Es spielt keine Rolle, ob für die beiden Objekte ein einziger Vertrag oder zwei separate Verträge abgeschlossen werden.

Ebenfalls unwichtig ist der Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse, sie können gleichzeitig sein oder der Parkplatzmietvertrag kann auch später abgeschlossen werden. Die Vertragsparteien beider Mietverträge müssen jedoch immer die gleichen Personen sein.

Wenn der Garagen- oder Parkplatz in diesem Sinne eine *Nebensache* des Wohn- oder Geschäftsraumes darstellt, ist für eine Kündigung zwingend das amtliche Kündigungsformular des Kantons zu verwenden, in dem sich die Mietobjekte örtlich befinden. Eine Kündigung ohne amtliches Formular wäre nichtig.

Einheitlich oder zusammenhängend?

Wenn es sich bei den Parkplätzen um Nebensachen im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR handelt, ist im Weiteren zu unterscheiden, ob es sich um ein einheitliches oder «nur» um ein zusammenhängendes (nichteinheitliches) Mietverhältnis handelt. Diese Frage ist aufgrund des Parteiwillens zu beurteilen.

Beim *einheitlichen Mietverhältnis* teilen sich die Haupt- und Nebensache das gleiche rechtliche Schicksal. Eine Garage kann dann grundsätzlich *nur zusammen* mit der Wohnung oder dem Geschäftsraum gekündigt werden. Wenn nur die Garage gekündigt würde, wäre

Leben unter Dach – Wohnen und geniessen – Umwelt schonen und Energiesparen

WEBER

WEBER DACH AG
Zürich www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
044 482 98 66 weber@weberdach.ch

das nicht zulässig, sondern eine *nichtige Teilkündigung*.

Bei separaten Verträgen, die zu verschiedenen Zeitpunkten abgeschlossen wurden und möglicherweise noch verschiedene Kündigungsfristen enthalten, spricht vieles dafür, dass die Parteien *kein einheitliches Mietverhältnis* abschliessen wollten. Dann handelt es sich «nur» um ein *zusammenhängendes Mietverhältnis*, was bedeutet, dass Wohnung oder Garage *separat gekündigt* werden können. Aber wie erwähnt ist auch hier *zwingend* für die Garage oder den Parkplatz das amtliche *Kündigungsformular* zu verwenden.

Da die Unterscheidung «einheitlich» oder «lediglich zusammenhängend» in einem späteren Streitfall nicht immer klar ist, empfiehlt es sich, den Parteiwillen in den Verträgen ausdrücklich festzuhalten. So sollte z.B. für den Fall, dass die Parteien kein einheitliches Mietverhältnis vereinbaren möchten und bei der Vermietung eines Parkplatzes der Meinung sind, dieser solle auch wieder unabhängig von der Wohnung gekündigt werden dürfen, dies im Mietvertrag klar vereinbart werden.

2. Gesonderte Vermietung

Wenn ein Garagen- oder Parkplatz gesondert vermietet wird, d.h. wenn der Parkplatzmieter nicht auch noch gleichzeitig Mieter eines Wohn- oder Geschäftsraumes des Vermieters ist, gelten die gesetzlichen Schutzbestimmungen und Formvorschriften für Wohn- und Geschäftsräume nicht. Das bedeutet, dass das amtliche Kündigungsfomular nicht verwendet werden muss.

Es muss nicht einmal schriftlich gekündigt werden. Aus Beweisgründen sollte man aber vernünftigerweise in schriftlicher Form und per Einschreiben kündigen.

Die Parteien dürfen jedoch vertraglich das amtliche Formular für die vermietetseitige Kündigung vereinbaren. Der Mustermietvertrag des Zürcher Hauseigentümerverbandes für Garagen, Autoeinstellplätze und Abstellplätze enthält diese Regelung explizit, da Parkplätze eben mehrheitlich als Nebensachen vermietet werden. Man darf diese Musterverträge auch für die gesonderte Vermietung benutzen. Der Vermieter muss sich dann aber an die vertragliche Regelung halten und das amtliche Formular für die Kündigung verwenden. Oder er kann bei Vertragsabschluss diese Formvorschrift im Mustervertrag durchstreichen.

Das vom Kanton Zürich genehmigte Kündigungsfomular (Art. 266l Abs. 2 OR, Art. 9 VMWG) ist beim HEV Zürich erhältlich. Für andere Kantone wende man sich bitte an die entsprechenden Sektionen des Hauseigentümerverbandes oder an die kantonalen Gerichte.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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 **SBW** 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

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Elio Pola, stv. Leiter Baummanagement und Projektleiter, HEV Zürich;
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM ZFH, HEV Zürich

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme
Kostenvoranschlag ■ Terminplanung ■ Submission ■ Vertrag mit Architekten/GU/TU ■ Werkverträge mit Unternehmen ■ Abnahme des Werkes ■ Mieterorientierung ■ Ausführung (konkrete Beispiele anhand ausgeführter Objekte) ■ Kostenkontrolle ■ Abrechnung ■ Garantierarbeiten

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung
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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

Datum: Freitag, 27. März 2020, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,
Ehepaar** CHF 420.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,
Ehepaar** CHF 500.–

* 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

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 27. März 2020

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)			
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03

BUNDESGERICHTSURTEIL

«Zu teure» Akontoabrechnungen sind vom Mieter zu bezahlen

Nach der konstanten Rechtsprechung des Bundesgerichts kann der Mieter nicht erwarten, dass die Akontozahlungen in etwa den tatsächlichen Kosten entsprechen.

Die korrekte Ausgestaltung eines Mietvertrages ist von zentraler Bedeutung. Einmal abgeschlossen, lässt sich ein solcher kaum mehr verändern. Denn dies wäre eine einseitige Vertragsänderung, welche der Formularpflicht bedarf.

Besonders schwierig ist es, die Nebenkosten korrekt zu vereinbaren. Dies ist vor allen Dingen daher zentral, weil diese nur dann zusätzlich zur Nettomiete geschuldet sind, wenn sie rechts-

INFORMATION

Für kurze Fragen betreffend die Nebenkosten konsultieren Sie gerne unsere telefonische Rechtsauskunft unter 044 487 17 17.

Möchten Sie Ihren Mietvertrag vorab oder auch im Nachhinein sowie auch im Hinblick auf einen möglichen Kauf eines Renditeobjekts prüfen oder durch uns ausarbeiten lassen, vereinbaren Sie gerne einen Termin unter 044 487 17 11.

Wenn Sie sich umfassender mit dem Thema Nebenkosten auseinandersetzen möchten, bieten wir ein Halbtagesseminar dazu an. Detaillierte Informationen finden Sie unter www.hev-zuerich-shop.ch -> Seminare und Anlässe oder 044 487 17 10.

gültig ausgeschieden worden sind (Art. 257a Abs. 2 OR), ansonsten sie als im Mietzins inbegriffen gelten. Nebenkosten sind zum Beispiel Heiz- und Warmwasserkosten oder die Kosten für den Hauswart, nicht aber Gebäudeversicherungsprämien oder Hypothekarzinsen.

Nebenkosten können pauschal oder mit Akontozahlungen erhoben werden. Da wir in einem Verbraucherzeitalter leben, werden die Nebenkosten – oft auch Verbraucherkosten genannt – meist a conto vereinbart. Dies bedeutet, dass der Mieter in der Regel vorab einen bestimmten Betrag an die Nebenkosten bezahlt. Der Vermieter macht in der Regel periodisch eine Zusammenstellung der aufgelaufenen Kosten und stellt diese den eingemommenen a conto einverlangten Nebenkosten gegenüber.

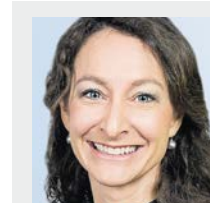
Wenn der Mieter zu viel bezahlt hat, erhält er die Differenz zurück. Hat er hingegen zu wenig

bezahlt, ist er verpflichtet, dem Vermieter den entsprechenden Betrag noch zu bezahlen. Wie hoch diese Differenz ist, hängt einerseits davon ab, wie hoch die vorab zu bezahlenden Beträge im Mietvertrag festgelegt worden sind, und andererseits vom Verbrauch des Mieters oder auch von Umwelteinflüssen, wie zum Beispiel besonders kalten und langen Wintern.

Keine (aktive) Aufklärungspflicht

Immer wieder führen hohe Nachzahlungen zur Verärgerung beim Mieter. Dieser wirft dem Vermieter nicht selten vor, er hätte dies absichtlich gemacht, um eine teure Wohnung «günstiger» zu machen. Dies indem der Vermieter eine hohe Nettomiete verlange und gleichzeitig die Nebenkostenakontobeträge zu tief ansetze, woraus eine tiefere Bruttomiete resultiere, als dies tatsächlich der Fall wäre.

Das Bundesgericht hat im Urteil 4A_339/2018 vom 29. Januar 2019 erneut klar festgehalten, dass der Vermieter den Mieter bei Abschluss des Vertrags nicht darauf hinweisen muss, dass die Akontozahlungen für die Nebenkosten nicht kostendeckend sein werden, ihn also diesbezüglich keine (aktive) Aufklärungspflicht trifft.



Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



**Damit Ihr Miet-
haus Miethaus
bleibt**

Bei uns kann die Mieterschaft nach dem Kauf Ihrer Liegenschaft bleiben.
043 322 14 14

pwg.ch

Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich
Dienstag, 28. April 2020, Best Western Hotel Spirgarten, Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§15 der Statuten vom 10. April 2014). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.



SCHLIESSUNG FEIERTAGE Weihnachten/Neujahr



Die Geschäftsstelle des HEV Zürich ist von
Freitag, 20. Dezember 2019, 15.00 Uhr,
bis zum Freitag, 3. Januar 2020 geschlossen.



Ab Montag, 6. Januar 2020, sind wir wieder für Sie da.

Was erwarten Sie von Ihrer Bank?

«Private Banking, Immobilien und Vorsorge aus einer Hand. Das passt mir. Weil das eine mit dem anderen zusammenhängt. Da braucht es den Blick aufs Ganze.»

NOCH WENIGE
PLÄTZE

SEMINAR

«Liegenchaften in der Steuererklärung 2019»

Kurs für Hauseigentümer

REFERENTEN: Stefan Goldinger, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich
Michael Schnetzer, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenchaftenbewertung
- Liegenchaften im Ausland
- Erbengemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotenzial

Datum: Freitag, 17. Januar 2020, 8.30 bis 11.00 Uhr
Türöffnung: 8.00 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vorhanden.
Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 230.–, Ehepaar** CHF 360.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 440.–

* 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 un-
entschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten
geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Änderungen vorbehalten

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Steuern» vom 17. Januar 2020

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>		<input type="text"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere
Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich

Tel. 044 268 61 61

daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratschläge für den dritten Lebensabschnitt

Ratgeber «Pensionierung»

Das Thema Pensionierung ist komplex, weil Fragen zu AHV, Pensionskasse, Steuern, Hypothek, Geldanlagen und Nachlass zusammentreffen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Pensionierung stellen. Mit vielen Tipps aus der Beratungspraxis des VZ VermögensZentrums, nützlichen Vergleichen und einer praktischen Checkliste. (2019; 136 Seiten)

Herausgeber VZ VermögensZentrum;
Thomas Schönbucher und Raphael Ebnetter



Ratgeber «Erben und Schenken»

Regeln Sie Ihren Nachlass, bevor es zu spät ist. Sonst bestimmt das Gesetz, wer wie viel erbt. Die gesetzliche Aufteilung entspricht nur selten den eigenen Wünschen.

Dieser VZ-Ratgeber gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen sowie wertvolle Tipps zur Nachlass- und Erbschaftsplanung mit zahlreichen Grafiken, Tabellen und Checklisten. (2019, 104 Seiten)

Herausgeber VZ VermögensZentrum;
Gabrielle Sigg und Renato Sauter



SEMINAR

Der HEV Zürich bietet am 7. Februar 2020 zu diesem Thema das Seminar «*Erbschaftsregelung*» an.

Mehr Informationen: Seite 27 oder www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe».

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Erben und Schenken (2019) Artikel-Nr. 40055, 104 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00
Pensionierung (2019) Artikel-Nr. 40089, 136 Seiten	CHF 29.00	CHF 29.00

Bestellformular siehe Seite 46

Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Hans Barandun, Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, Leiter Akquisition und Spezialmandate, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen/Rechtliches: Prüfung der Sache und Mängelrüge/ Beweislast/Beweissicherung ■ Zeitpunkt der Instandstellung/ Nachträglich erkannte Mängel ■ Haftung ■ Normale Abnutzung/ übermässige Beanspruchung ■ Reparatur/Ersatz/Minderwert

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

Sonderfälle: Estrich-/Kellerabteil ■ Alter Mieter will selber Schäden beheben ■ Mieter nicht mehr auffindbar ■ Investitionen des Mieters/Übertragung auf neuen Mieter

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden ■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern, wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxiserfahrung.

Datum: Freitag, 6. März 2020, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Es sind wenige Parkplätze vorhanden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,

Ehepaar** CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar** CHF 520.–

* 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

«Die Wohnungsabnahme» vom 6. März 2020

(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)		Parkplatz	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 1)		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
Name (Teilnehmer/in 2)			
Strasse	PLZ und Ort		
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 03.

Thoma Bauspenglerei Zürich

Dachkontrolle / Dachunterhalt / Rinnenreinigung / Reparaturen

Flachdach-Steildach / Blitzschutz / Beratung / Devisierung

Tel. 044 431 42 52 / www.thoma-bauspenglerei.ch

info@thoma-bauspenglerei.ch

Hier könnte
ihr
Inserat stehen

BÄDER

SCHREINER

GARTENBAU

KAMINFEGER

Weitere Auskünfte unter: Telefon 044 487 18 08 | E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch



jetzer
storen.

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

Jetzer Storen GmbH
In der Wässeri 16, 8047 Zürich
Tel. +41 44 401 07 47, Fax +41 44 401 07 48
e-mail: info@jetzer-storen.ch



**Bitte ja nicht
sanieren!**

ohne unsere Förderbeiträge
für die energetische
Gebäude-Modernisierung.

energiefoerderung.zh.ch
Hotline 0800 93 93 93

Das Gebäudeprogramm  MINERGIE®

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.50 2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.50 2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möb. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»	2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2014)	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2011)	Set à 2 Stk. 1.50 1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50 5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (2016)	6.50 8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50 4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)	
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2016)	7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50 11.00

Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF	
			Mitglieder	Nichtmitglieder
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)				
20030	—	Register für Liegenschaftenverwaltungsordner	18.50	23.00
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	1.50	2.50
20070	—	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (2017)	9.00	11.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	3.00	4.50
20011	—	Waschküchenstromtabelle	2.50	4.00
20002	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung»	1.50	2.50
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20005	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Werbung und keine Gratiszeitung»	1.50	2.50
20003	—	Richtiges Lüften	2.50	4.00
20080	—	Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2018)	7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2018)	6.50	8.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrz. (2018)	3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)				
40025	—	Bäume und Sträucher im Nachbarrecht (2014)	40.00	45.00
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)	13.50	17.00
40005	—	Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)	19.50	22.50
40051	—	Der Mietzins (2011)	29.50	35.50
40055	—	Erben und Schenken (2019)	29.00	29.00
40056	—	Fristwahrung im Mietrecht (2016)	25.00	25.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)	189.00	219.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)	189.00	219.00
50008	—	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)	229.00	259.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2019/2020)	4.00	5.00
40086	—	Hauschädlinge (2006)	32.50	37.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2015)	20.00	25.00
40098	—	Nebenkosten/Heizkosten	29.50	33.50
40054	—	Mietrecht heute (2018)	34.50	39.50
40057	—	Nachbarrecht (2007)	34.50	39.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2018)	29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2019)	29.00	29.00
40099	—	Ratgeber: Sicherheit (2006)	28.50	33.50
40020	—	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)	9.00	13.00
40085	—	Stockwerkeigentum (2016)	47.00	53.00
40087	—	Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)	6.00	9.00
40058	—	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)	29.50	35.50
40059	—	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2017)	19.50	25.50
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2018)	29.00	34.00
20033	—	Vom Abschluss des Mietvertrages bis zur Übergabe des Mietobjekts (1998)	9.00	13.00
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009	21.00	26.00
40024	—	Die Schweizerische Zivilprozessordnung aus mieter. Perspektive (2011)	18.50	21.50
40026	—	Zyklen im Schweizer Immobilienmarkt (2011)	39.50	44.50
40027	—	Zahlen und Fakten	17.00	21.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair	24.00	28.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name		
Vorname		Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse		
PLZ und Ort		
E-Mail		
Telefon privat		Telefon Geschäft

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77
 E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.
 Keine Ansichtssendungen - Preisänderungen vorbehalten
Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch



BADEWANNENTÜREN VARIODOOR

Einbau in jede bestehende Badewanne möglich

- 4 verschiedene Modelle / 5 Jahre Garantie
- Top Qualität und modernes Design
- **Lieferung und Montage ganze Schweiz**
- Antirutschbeschichtungen B.-Wanne/Dusche/Plättli
- Kostenlose Beratung mit Offerte vor Ort
- **Preis inkl. Montage ab CHF 2600.– exkl. MwSt.**



Magicbad Schenker GmbH Luzern, Tel. 079 642 86 72
www.magicbad-schenker.ch / info@magicbad-schenker.ch



Unser Angebot ist Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Wir laden alle Interessierten herzlich ein zu unserem

Pflanzen-Schnittkurs

Damit sie optimal gedeihen können, müssen Bäume und Sträucher regelmässig geschnitten werden.

Mitarbeiter der Firma Spross Ga-La-Bau AG erklären und zeigen Ihnen im Spross Gartenforum, Binz-Fällanden, die verschiedenen Schnitt-Techniken.

Samstag, 25. Januar 2020, vormittags
 Spross Gartenforum, Bautacherweg, Binz-Fällanden

Aus organisatorischen Gründen ist die Teilnehmerzahl beschränkt und es wird ein Unkostenbeitrag erhoben (CHF 40.– Mitglieder / CHF 60.– Nicht-Mitglieder).

Die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt, bitte bis spätestens Montag, 13. Januar 2020 an:
 Telefon 044 820 03 43 oder über anmeldungen@hev-duebendorf.ch



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Stachel- tier	männ- liche Gans		See- manns- lohn	weib- liche Märchen- gestalt		mit ... und Trug		Kletter- und Sing- vogel	wachsen		Kleider- länge Angel- köder
				altes Längen- mass zartrot					Wortteil: bei nicht selten		
		9	Bedauern argent. Fussball- star			5		Wodan Gegen- wehr			
hand- warm Rapper aus Biel				schweiz.: Croissant Wäsche- stück						2	
	8					Färbe- technik für Stoffe					zu keiner Zeit
schweiz. Rapper aus Lausanne			schweiz.: Gehalt West- europäer						englisch: Huhn englisch: gross		10
				Tierfuss		Amts- tracht und so weiter				1	italie- nisch: sechs
Teil des Auges	Brust- knochen verwirrt						Teil des Auges noch bevor				
			Fleisch- scheiben		Back- masse Wissen aneignen				Verbin- dung mit Wasser		weibliche Ver- wandte (Mz.)
best. Artikel Fels- höhle			der- artig Lurchtier					7	Extre- mitäten	Verkaufs- schlager englisch: Meer	
11						englisch: leicht, einfach					griechi- sche Vorsilbe: ausson
tibeta- nischer Mönch	ohne Inhalt engl. Bier					ehem. europ. Rechen- währung	aus- sprechen Chrono- meter				
						Zürcher Bühne					
Ge- steins- massiv			Raum zur Speisen- zuberei- tung								griechi- sche Unheils- göttin
											6
						ledig- lich			engli- sche Schul- stadt		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----

Lösen Sie das Kreuzworträtsel und gewinnen Sie! Teilnahme siehe nächste Seite.

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.
- Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
- wap <http://win.wap.919.ch>
- Postkarte HEV, Postfach 335, 8320 Fehraltorf
- Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 335, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 15.01.2020. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

	7	5		3	6		2	
		8		4		5		
	2			5			3	9
3	9		6		1		5	
4								3
	8		4		3		9	7
8	4			1			6	
		1		6		3		
	6		5	7		9	1	

Sudoku schwer

	6		8				3	
2			5			9		6
		4						7
	3				9	2		
	7		1		5		4	
		9	6					
3				7		1		
7		8			3			4
	4				8		5	

BLÜHENDE ÜBERRASCHUNGEN IM WINTER

Festtagsfreuden – sogar im Garten

Nach dem Truthahn, dem Fondue Chinoise, dem Weihnachtsgebäck, kurz, nach all den kulinarischen Köstlichkeiten während der Weihnachtstage «drohen» bereits die Silvesterfeierlichkeiten, die an Kalorien gemessen den christlichen Feiertagen ebenbürtig sein dürften. Dazwischen aber hat der Bauch etwas Ruhe und kann sich erholen, vielleicht draussen im Garten oder an der frischen Bergluft.

Obwohl wir uns an viele weisse Festtage zu erinnern glauben, lag gemäss Meteo Zürich in unserer Gegend seit 2003 (die Schneedecke war damals zwei Zentimeter hoch!) nie mehr an allen drei Weihnachtstagen Schnee, sondern höchstens an einem! Darüber hinaus entnehme ich der Statistik, dass es in der ersten Hälfte des Monats Dezember häufig schneit: Allerdings wird der weisse Traum meistens von Westwinden weggefegt, bevor das Christkind – oder heute eher Father Christmas – auftaucht. Meteorologen und Meteorologinnen bezeichnen dieses Phänomen Weihnachts-Tauwetter.

Während viele Menschen nach Weihnachten in die Berge fahren, um doch noch etwas Schneeromantik zu erleben, entfliehen wir – vorwiegend nach dem Lunch – in den Garten und werkeln in aller Ruhe, bis die frühe Dämmerung uns wieder ins Haus treibt. Wir schneiden alte Lenzrosenblätter weg, bevor die ersten Blüten durchtreiben, bringen Gehölze in Form, klauen letztes Laub aus den Kieswegen und finden darunter allenfalls sattgrüne Blattrossetten des Gartenschaumkrauts (*Cardamine hirsuta*).

An sich ist die kleine einjährige Pflanze mit den weissen Blüten entzückend (frische Roset-



Am 3. Januar 2019 lag ein zaghaftes Schneeschäumchen im Garten.



Am 11. Januar 2019 sahen die Früchte des Taschentuchbaums attraktiver aus, weihnächtlich!

ten mit leicht pfeffrigem Geschmack bereichern Blattsalate), aber da sie bis vier Generationen pro Jahr entwickeln kann, wird sie oft zum Un-Kraut. Als Saftdruckstreuer¹ kann sie übrigens ihre Samen bis 140 Zentimeter weit wegschleudern. Ist diese Wucht nicht faszinierend, wenn man überlegt, dass die *Cardamine* selber nur wenige Zentimeter hoch ist? – Ich reisse sie trotzdem aus.

Wo ist denn das «Weihnachtsschneeglöckchen»?

Während wir arbeiten und dabei bereits an das kommende Gartenjahr denken, bekommen wir oft ein verspätetes Geschenk, denn der Garten schläft (ein Beweis sind die oben erwähnten *Cardamine*) ganz und gar nicht. Um dies zu dokumentieren, habe ich am 29. Dezember vor

Der Christmas Box mit Beeren und Knospen.



Winter in der Vase.

einem Jahr nicht nur die Schere eingepackt, sondern einige erfreuliche Entdeckungen fotografiert.

Allerdings habe ich vergeblich nach meinem «Weihnachtsschneeglöckchen» gesucht: Das Breitblättrige Schneeglöckchen (*Galanthus elwesii*) beim Hauseingang blüht normalerweise vor den Festtagen. Dieses Mal sind die Laubblätter noch zusammengerollt, lassen aber die weissen Blüten erahnen. Ob ihm der trockene Sommer 2018 zugesetzt hat? – Ich bin nicht sicher, aber erinnere mich an den Rat Richard Birds. Der englische Gartenbuchautor, enthusiastischer Gartenliebhaber und Galanthomane

¹ Beim Reifen der Früchte der Saftdruckstreuer oder Hygroballochoren steigt der Druck des Zellsaftes an. Dadurch schwellen die Zellwände an, bis sie plötzlich platzen, quasi explodieren. Die freigesetzte Energie ist so gross, dass die Samen weit weggeschleudert werden.

auf die Pflanze nicht verzichten. Sie ist pflegeleicht, robust und gedeiht sogar im Halbschatten. Weitere, zuverlässige Festtagsblüher sind drei Schneebälle: die Blüten des Lorbeerschneeballs (*Viburnum tinus*), des Winterschneeballs (*Viburnum × bodnantense*) und des Zwerg-Duft-Schneeballs (*Viburnum farreri* «*Nanum*») verführen bereits im Oktober/November zu «Schneeballschlachten». Ob sie in Konkurrenz zur ebenfalls getreulich blühenden *Mahonia* «*Wintersun*» stehen?

Andere Gehölze hingegen weisen erst mit rötlichen oder weissen Knospen auf kommende Blütenfeste hin: Mein Lieblingswinterstrauch *Sarcococca* – die Engländer nennen ihn Christmas Box (den deutschen Namen «Fleischbeere»

Dieser Cotoneaster ist bei den Vögeln beliebt.



empfehl, die kleinen Zwiebeln in durchlässige Teichtöpfe zu pflanzen und diese mitsamt dem Topf im Boden einzusenken. Er meinte, damit fände man die wertvollen Sorten jederzeit wieder und schütze sie gleichzeitig vor der Stechzahn der jätenden Gärtnerin. Das System hat sich vor allem für die Raritäten bewährt. Nach ein paar Jahren kann man die Töpfe ausgraben und findet dann eine Menge neuer Zwiebeln: Weihnachtsgeschenke für Gartenfreundinnen und -freunde?

Zuverlässige Festtagsblüher

Meine Entdeckungsreise führt mich zum Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*), der seinem Namen Ehre erweist und erste gelbe Blüten zeigt. Obwohl das Gehölz etwas ungebärdig wächst (entweder an einer Kletterhilfe emporkletternd oder über eine Mauer fallend) und nicht – wie man erwarten könnte – duftet, möchte ich



Die rosafarbene Lenzrose blüht bereits.

mag ich nicht) – ist ein Beispiel dafür: Er steht kurz vor der Blüte und trägt gleichzeitig letzte schwarze Beerenfrüchte. Ich freue mich bereits auf den süßen Duft der *Sarcococca confusa* und der *Sarcococca hookeriana* var. *humilis*. Die beiden immergrünen Zwergsträucher bevorzugen halbschattige Plätze und bleiben klein.

«Meisterangler»

Mit weissen oder rosa Knospen trumpfen zudem zwei immergrüne Sträucher im Moorbeet auf: Während die lockeren Rispen der japanischen Lavendelheide (*Pieris japonica*) ab Februar blühen, sind die zwittrigen Skimmien (*Skimmia japonica*) etwas später dran. Ich freue mich am Jahresende, dass die weibliche Skimmie noch immer voller roter Beeren ist. Die Vögel mögen sie nicht, denn sie bevorzugen die Früchte von Stechpalme, Zierapfel, Liguster, Strauchrose, Cotoneaster, Berberitze und Eibe.

Ein komisches Schauspiel ergibt sich jeweils, wenn die Amseln entdecken, dass die baumnussgrossen Steinfrüchte des Taschentuchbaums (*Davidia involucrata*) essbar sind. Da diese an etwa drei bis fünf Zentimeter langen Stielen hän-

gen, braucht es viel Geschick, um die Früchte auf einem Ast sitzend in die Höhe zu angeln. Einige Vögel sind dabei echte «Meisterangler» geworden. Da ich kein Vogel bin (aber manchmal einen habe), lasse ich die hellbraunen bis rötlichen Früchte am liebsten hängen, denn sie kommen mir wie Weihnachtskugeln vor.

Hätte am 29. Dezember 2018 die Sonne geschienen, hätte ich mit Sicherheit viele immergrüne Gehölze fotografiert, denn die Blätter von Stechpalme, Duftblüte, Kirschlorbeer, Rhododendron und Efeu glitzern in der Wintersonne. Auch ohne diese finde ich weitere «Geschenke»: Die Stauden lassen mich nämlich nicht im Stich.

Eine veritable Pflanzen-Diva

Eine beinahe geöffnete Knospe der hellgrün blühenden Duftlenzrose (*Helleborus odoratus*) erinnert daran, dass ich mich genauer umsehen sollte. Tatsächlich, die einheimische Stinkende Nieswurz (nennen wir sie doch lieber *Helleborus foetidus*), ein auf Stamm wachsender Helleborus, hat ein paar wenige ihrer becher-

Früchte der *Skimmia japonica* Temptation.



förmigen hellgrünen Blüten geöffnet. Ob sie eine Wette darüber, wer zuerst blühe, mit der verwandten rosafarbenen Lenzrose (*Helleborus* × *hybridus*) abgeschlossen hat? Beide haben Anspruch auf den ersten Rang. Die Christrose (*H. niger*) hingegen fehlt in unserem Garten, da ihr trotz vieler Versuche kein Standort passte, eine echte Diva?

In ihren Blühwettbewerb hätten obige zudem das in der Nähe wachsende Winter-Alpenveilchen (*Cyclamen coum*) einbeziehen können. Seine dekorativen Laubblätter spriessen jeweils im Herbst. Wenn man Glück hat, findet man erste vereinzelt rosa Blüten am Jahresende. Ich begrüsse die zarte Pflanze und vergesse beinahe, dass ich mich ebenso über die letzten Röschen der Zwergrose mit dem hübschen Namen Rosa «Lily Rose» gefreut habe.

Es wird Zeit, ins warme Haus zu gehen. Doch vorher schneide ich uns einen Festtagsstraus, in dem auch die orangegelben Zweige des Roten Hartriegels (*Cornus sanguinea* «Winter Beauty») eine Rolle spielen. Hätten nämlich frostige Temperaturen im Dezember allen Pflanzen das



Meistens blüht die Nieswurz ab Oktober.

Blühen verleidet, hätte ich mich wenigstens über farbige Hölzer freuen können.

Happy Gardening

Ich hoffe, dass auch Sie, liebe Leserinnen und Leser, in ihrem winterlichen Garten blühende Überraschungen finden, und wünsche Ihnen fröhliche Festtage (mit oder ohne Gartenarbeit) und einen glücklichen Start ins neue Jahr. Happy Gardening!

PS: Der erste Schnee – wenn auch eher ein Schäumchen – fiel im vergangenen Winter übrigens am 3. Januar 2019. Wer erst am Dreikönigstag feierte, hätte beinahe eine Chance für einen weissen Festtag gehabt!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



Mit Hilfe von Wärmebildern können wir exakt festhalten, wo es zu einem teuren Energieverschleiss kommt.

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie unsere Bauexperten unter **044 487 18 18** oder bau@hev-zuerich.ch



Prozessoptimierte Immobilienverwaltung

7/24 für Mieter, Hausbesitzer & Stockwerkeigentümer erreichbar

Die Verwaltung ist für Sie immer d.h. 7/24 **telefonisch** erreichbar. Via **Internet** können Sie ab Liegenschaftsinventar Reparatur-, Garantiefälle melden. Online finden Sie als Eigentümer alle archivierten Reparaturen, Rechnungen, Service- und Mietverträge, STWEG-Abrechnungen, usw.

Reparatur- & Garantieabwicklung vereinfacht

Reparatur- & Garantiemeldungen speziell bei Neu- und Umbauten werden mit unserem Ticketsystem stark vereinfacht.

Handwerksbetriebe

Lieferantenlogins erlauben Ticket-Aufträge mit Qualitätsnachweis.

Verwaltungshonorar

Dank Prozessoptimierung ist unser Verwaltungshonorar einmalig tief!

Verlangen Sie eine Verwaltungsofferte bei

OECA SA Verwaltung GmbH

Grundstrasse 39, 8427 Rorbas
043 536 66 10
info@oecasa.ch oecasa.ch



MIGROL Tankrevision



Tankrevision

(FÜR ALLE TANKS OBLIGATORISCH)



CHF 50.- Rabatt

Gültig bei Neubestellung und Ausführung bis 31.3.2020

Vorteile:

- Werterhaltung der Anlage
- Innenreinigung und Schutzanstrich
- Kein Heizunterbruch
- Auch bei vollem Tank
- Durchführung ganze Schweiz
- Cumulus-Punkte

Jetzt Offerte anfordern:

☎ **044 495 12 12** oder unter www.migrol-tankrevision.ch

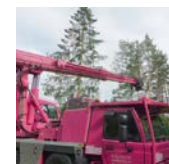


fällag

Spezialfällarbeiten

Telefon: 052 345 21 22
E-Mail: info@faellag.ch
Internet: www.faellag.ch

Wo andere an ihre Grenzen stossen, beginnt unser Alltag



Ihr kompetenter Ansprechpartner für:

- Spezialfällarbeiten von Bäumen, auch an fast unmöglichen Standorten
- Stockfräsarbeiten



Rufen Sie uns an, wir beraten Sie gerne



SCHERRER

DACHGENERALIST

Lose Dachziegel, undichtetes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche? **Blieben Sie auf dem Boden!** Wir sind blitzschnell zur Stelle.

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Nicht nur im Winter!

FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen innen und aussen nachrüsten!

Flexo-Handlauf Zentrale · 8405 Winterthur
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch



Temporäre Grünfinkenbelagerung:
Die Kohlmeise muss pausieren.

STOSSZEITEN AM VOGELHÄUSCHEN

Von Gangs, Clans, Streithähnen und anderen gefiederten Freunden

Seit meiner Pensionierung habe ich das Privileg, wildlebende Vogelarten bequem vom Wohnzimmer aus der Nähe zu beobachten und mich an ihnen zu erfreuen. In der Märzangabe habe ich darüber berichtet, was man erleben kann, wenn man einen Nistkasten im eigenen Garten aufhängt. Eine noch bessere Gelegenheit, das Verhalten wildlebender Vögel aus der Nähe zu studieren, bietet das Vogelhäuschen in den Wintermonaten.

Unser Haus steht in einem ländlichen Gebiet mit einem Wald in der nahen Umgebung. Daher habe ich das Glück, dass unser Futterhäuschen im Winter von vielen Vogelarten besucht wird. Ein Vogelhäuschen im städtischen Gebiet kann diese Vielfalt zwar nicht bieten. Aber es lohnt sich trotzdem. Es muss ja nicht immer ein Eichelhäher

sein – das Treiben von Spatzen oder Kohlmeisen am Futterhaus zu beobachten, ist ebenso faszinierend.

Winterfütterung ja oder nein?

Unsere überwinterten Vögel haben eine Reihe von Anpassungen entwickelt, die ihnen das Über-

leben in der kalten Jahreszeit erleichtern. Sie suchen geschützte Stellen in dichten Büschen, Nistkästen oder Gebäudenischen auf, oder sie verbringen die Nacht eng aneinandergeschmiegt. Viele Arten stellen ihren Speisezettel um und ernähren sich im Winter von Samen, während sie im Sommer in erster Linie Insekten oder Raupen fressen.

Die Frage, ob wir unsere Vögel im Winter füttern sollen, wurde früher sehr kontrovers diskutiert. Ein Argument gegen die Winterfütterung war, dass dadurch schwache Tiere überleben, was sich längerfristig negativ für das Bestehen einer Art auswirken könne. Inzwischen hat sich aber die Meinung durchgesetzt, dass die Winterfütterung, wenn sie sachgemäß durchgeführt wird, durchaus Sinn macht. Verglichen mit anderen Bedrohungen wie die intensive Landwirtschaft, der Einsatz von Insektiziden und Pestiziden und die zunehmende Zerstörung der Lebensräume ist eine mögliche Gefährdung der Vögel durch die Winterfütterung bedeutungslos.

Vögel beobachten am Futterhäuschen

Der Winter verlangt von den Vögeln Verhaltensänderungen. Durch die winterliche «Notsituation» nimmt bei vielen Vögeln die Territorialität ab, und man verträgt sich eher bei der Nahrungssuche. Dies kommt dem Vogelfreund entgegen, da er an der winterlichen Futterstelle verschiedenste Arten auf engem Raum beobachten kann. Es bietet sich so die einmalige Gelegenheit, die Vögel aus der Nähe zu beobachten, ihr Verhalten zu studieren und damit eine engere Beziehung zu unserer Tierwelt zu entwickeln.

Dies ist nicht nur für Kinder wichtig, sondern auch für uns Erwachsene. Je länger man sich mit den Futterhausbesuchern beschäftigt, desto mehr erkennt man, dass Vogel nicht gleich Vogel ist. Und man beginnt sich Fragen zu stellen: Welche Arten besuchen die Futterstelle? Wer kommt wann? Welches Futter wählen sie und wie bearbeiten sie es? Wer streitet mit wem? Wer kommt alleine, wer in Gruppen?

Die Ersten

Die häufigsten und meistens auch die ersten Besucher sind die Meisen. Die bekannteste Art ist



Gibt's hier etwas?
Der Eichelhäher.

Winterliche SnackBar

Wer frisst was?

Das Füttern von Vögeln im Winter ist nicht nur ein Naturerlebnis, sondern vermittelt obendrein Artenkenntnisse. Die meisten engagierten Vogelschützer haben einmal als begeisterte Beobachter am winterlichen Futterhäuschen begonnen. Doch was eignet sich als Vogelfutter? Und welche Art bevorzugt welches Futter?



Eichelhäher
ganze Erdnüsse,
Maiskörner, Eicheln



Blaumeise
Sonnenblumenkerne,
gehackte Erdnüsse
u.a. Nüsse



Grünspecht
Äpfel, Fett,
gefettete Erdnüsse
(Fettblock mit Erdnüssen
oder Mehlwürmern)



Elster
ganze Erdnüsse,
Maiskörner

Rotkehlchen
gehackte Nüsse,
Getreideflocken,
Mehlwürmer,
Rosinen in Kokosfett/Talg



Kohlmeise
gehackte Nüsse,
Sonnenblumenkerne



Haussperling
Allesfresser,
gehackte Nüsse,
Fettfutter, Rosinen,
getrocknete Beeren

Grünfink

gehackte Nüsse,
öhlhaltige Samen (Hanf & Mohn),
Sonnenblumenkerne



Feldsperling
Allesfresser,
gehackte Nüsse, Samen,
Fettfutter, Rosinen,
getrocknete Beeren



Stieglitz
gehackte Nüsse,
öhlhaltige Samen (Hanf & Mohn),
Sonnenblumenkerne,
Samen abgeblühter Stauden

Buchfink
Sonnenblumenkerne,
gehackte Erdnüsse u.a. Nüsse,
öhlhaltige Samen (Hanf),
Buheckern



Amsel
Äpfel, Rosinen, Haferflocken,
gehackte Nüsse, Mehlwürmer,
geschälte Sonnenblumenkerne,
getrocknete Beeren



Kleiber
Getreideflocken, Hanf,
Nüsse (Haselnuss),
Sonnenblumenkerne



Ein eher seltener Gast: Die Wacholderdrossel.

die Kohlmeise. Sie holt sich einzelne Sonnenblumenkerne, fliegt meist zurück auf einen Ast, umklammert mit dem Fuss die Kerne und zerbricht mit ihrem Schnabel die Schale. Aber auch weitere Meisenarten wie die Blaumeise, die Tannen- oder die Haubenmeise sind am Futterhaus zu beobachten.

Die Streithähne

Man entdeckt auch den aggressiven Besucher. Er toleriert niemanden neben sich und versucht mit ständigen Droh- und Hackgebärden die anderen Vögel zu verschrecken. Solche Drohgebärden sieht man bei vielen Arten, wenn die Platzverhältnisse am Vogelhäuschen eng werden.

Der Futterneid kann auch zu grotesken Situationen führen: Ich denke da an die Amsel, die mit viel Stress zwei weit auseinander liegende Äpfel verteidigt und durch das ständige Hin-und-her-Rennen selber nicht zum Essen kommt.

Der Schüchterne

Im Gegensatz dazu kann man das schüchterne Rotkehlchen erkennen, das die Futterstelle abwartend beobachtet, um dann kurz am Futterplatz aufzutauchen und sofort wieder ins schützende Unterholz zu flüchten.

Gangs und Clans

Oftmals besuchen auch ganze Schwärme die Futterstelle. Sie nehmen das Futterhaus samt und

sonders in Beschlag, so dass die eigentlich wehrhafte und selbstbewusste Kohlmeise kurzfristig auf das Dach des Futterhauses flüchten muss. Solche Schwarmbildungen sieht man oft bei Grün- und Bergfinken. Aber auch Spatzen oder Buchfinken besuchen das Futterhaus häufig als Gruppe.

Seltene, aber gern gesehene Gäste

Neben den regelmässigen und häufigen Gästen besuchen bei einer naturnahen Umgebung Vogelarten die Futterstelle, die man sonst eher selten zu sehen bekommt. Dazu gehören z.B. der Eichelhäher, der Kleiber, die Wacholderdrossel, Spechte oder auch Kernbeisser.

Das Vogelhaus

Standort

Achten sie auf den Standort des Vogelhäuschens. Als Rückzugs- und Zufluchtsort bei Gefahren ist es von Vorteil, wenn in der Nähe des Futterhauses Bäume oder Sträucher stehen. Zudem muss die nähere Umgebung der Futterstelle für die Vögel überschaubar sein, damit sie vor den Katzen sicher sind.

Besuchszeiten

Am Futterhaus gibt es Stosszeiten. Falls sich in der Nähe des Vogelhäuschens ein Baum befindet, kann man an frostigen Tagen die Vogelhausbesucher – kugelrund aufgeplustert auf den Ästen sitzend und auf das morgendliche Futter wartend – beobachten. Durch das Aufplustern



Das schüchterne Rotkehlchen.

bilden sich Luftpolster, die isolierend wirken und so den erhöhten Energiebedarf reduzieren.

Am Morgen herrscht der grösste Andrang. Die Energiereserven sind erschöpft und die Vögel hungrig. Nach einem vorübergehenden Rückgang der Besucherzahlen finden dann am frühen Nachmittag und Vorabend wieder viele Vögel den Weg zur Futterstelle.

Bauweise

Das Futter muss vor Regen und Schnee geschützt sein. Die Futterstelle muss so gestaltet sein, dass keine Kotverunreinigungen möglich sind und dadurch Krankheiten übertragen werden könnten. Die meisten handelsüblichen einfachen Vogelhäuschen erfüllen diese Vorgabe (Krippe mit geschütztem Körnerbehälter). Offene, grössere Futterstellen können für die Vogelbeobachtung attraktiver sein. Die Gefahr der Verkotung des Futters ist jedoch gross. Deshalb müssen diese Vogelhäuser ab und zu mit heissem Wasser gereinigt werden.



Ein Buntspecht am Meisenknödel.

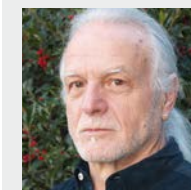


Klein, aber fein: Die Blaumeise.

Futter

Verwenden Sie qualitativ einwandfreies Futter. Für die Körnerfresser wie Finken, Sperlinge oder Meisen gibt es im Handel Fertigfuttermischungen. Am besten eignen sich Mischungen aus Hanfsamen und Sonnenblumenkernen. Salzhaltige Nahrung oder Essensreste dürfen nicht verfüttert werden. Für Weich- und Insektenfresser wie Amsel oder Rotkehlchen eignen sich Haferflocken, Rosinen, angefaultes Obst sowie Nüsse, Rindertalg oder Schweinefett. Beliebte sind auch die im Handel überall erhältlichen Meisenknödel.

Wenn dieser Artikel ihr Interesse geweckt hat, so finden sie auf folgenden Webseiten weitergehende Informationen:
www.birdlife.ch
www.vogelwarte.ch
www.nabu.de



Dr. Urs Baserga

Biologe
Alten/ZH

Fotos: Urs Baserga

Sektionen-Info

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

ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch
P: Barbara Gautschi,
info@hev-adliswil-langnau.ch
c/o entrée Architekten und Ingenieure AG,
Moosstrasse 49, Postfach 1010, 8134 Adliswil
Tel. 043 377 19 19, Fax 043 377 19 17
R: keine persönlichen Auskünfte, nur tel. Auskünfte,
kein Aktenstudium

ALBIS

www.hev-albis.ch
P: René Homberger
R: Mo, Mi, Fr, jeweils 14.00 Uhr – 17.00 Uhr
Tel. 044 761 70 80, info@sit-immo.ch

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

www.hev-buelach.ch
P: Andres Bühler
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1, 8180 Bülach
HEV Bülach, Postfach 516, 8180 Bülach,
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 860 33 66

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwälte
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch
P: Heinz O. Haefele,
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
Anwaltsbüro Heinz O. Haefele,
Bahnhofstrasse 10, 8340 Hinwil
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer
Vereinbarung

ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch
P: Peter Landolt, peter@klandolt.ch
Obere Hönggerstrasse 23,
8103 Unterengstringen
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

HORGEN

www.hev-horgen.ch
P: Bruno Cao
GS: Seestrasse 201, 8810 Horgen
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher,
Mediatorin
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77
info@sieberluescher-recht.ch

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
P: Ralph Homberger
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46
R: Ralph Homberger
ralph.homberger@gmx.ch
Lärchenweg 9, 8309 Birchwil
Tel. 079 347 58 86
Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch
P: Markus Dudler
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 266 15 00

PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch
P: Christian Winzeler
GS: Girschweiler Partner AG,
Seestrasse 73, Postfach 511, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Girschweiler Partner AG

RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch
P: Dr. iur. Peter P. Theiler
R: keine telefonische Auskünfte;
persönliche Auskünfte in der Regel am
2. Donnerstag jeden Monats,
18.00 – 19.00, Büro Oliver Speich,
Poststrasse 7

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. 044 943 66 06
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,
8610 Uster, Tel. 043 943 66 07, info@hev-uster.ch
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,
Tel. 044 250 22 22

WÄDENSWIL

www.hev-waedenswil.ch
GS: Acanta AG, info@hev-waedenswil.ch
Tel. 044 789 88 90
P: Astrid Furrer

WALLISELLEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
R: RA Dr. Stefan Schälch,
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 – GEROLDSWIL – OETWIL

www.hev-weiningen.ch
P: Daniel Weber
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,
info@hev-wetzikon.ch
P: Ruth Bohren (ad interim)
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
R: Fabian Gehrig, MLaw, Tel. 043 488 20 20
rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch
Michael Wild, MLaw, RA, Tel. 044 905 20 00
rechtsdienst@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: Martin Farner
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
persönliche 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: Gregor A. Rutz
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Beratung nach Vereinbarung
Adressänderungen/Mitgliedschaften
Cornelia Clavadetscher,
HEV Zürich, Postfach, 8038 Zürich
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



MALER

ROLF SCHLAGENHAUF AG MALEN | UMBAUEN | FASSADEN

Ob Maler-, Gipser- oder Maurerarbeiten, Fassaden- oder Gerüstbau, Bodenbeläge oder Gesamtanierungen: Schlagenhaut ist der Experte für Ihr Bauprojekt. Wir bieten alle Dienstleistungen aus einer Hand, egal, wie klein das Objekt ist.

Rolf Schlagenhaut AG
Seestrasse 1013
8706 Meilen

T 0848 044 044
info@schlagenhaut.ch
www.schlagenhaut.ch



GARTENMÖBEL

DENOVA LIVING & DESIGN AG GARTENMÖBEL

Ihr Spezialist für alles rund um das Thema Gartenmöbel. Mit einem riesigen Sortiment an Lounges, Tischen und Stühlen, Liegen, Sonnenschirmen und noch vielem mehr finden Sie genau die Gartenmöbel, die exakt zu Ihnen und Ihrem Garten passen.

denova living & design ag
Riedstrasse 1
8953 Dietikon

T 044 441 76 76
dietikon@denova.ch
www.denova.ch



KÜCHEN

BRUNNER KÜCHEN AG KÜCHENBAU

Die echte Schweizer Küche. Vom Design, Planung über die Produktion bis zur Montage alles aus einem Haus. Seit über 40 Jahren bauen wir qualitativ hochwertige und massgefertigte Küchen. Besuchen Sie unsere grosse und vielseitige Ausstellung in Bettwil mit über 30 komplett eingerichteten Küchen.

Brunner Küchen AG
Hauptstrasse 17
5618 Bettwil

T 056 676 70 70
info@brunner-kuechen.ch
www.brunner-kuechen.ch

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

DACHDECKER

KAMINFEGER

Hier könnte

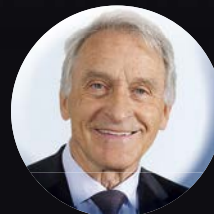
Ihr

Eintrag stehen

Weitere Auskünfte unter:
Telefon 044 487 18 08
E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

Der Vorstand des HEV Kanton Zürich
wünscht allen Mitgliedern

frohe Festtage und
einen guten Start
ins 2020

Hans Egloff
PräsidentGregor Rutz
VizepräsidentAlbert Leiser
DirektorHans-Ulrich Bigler
VorstandMax Clerici
VorstandDr. Jean-Luc Cornaz
VorstandMarkus Dudler
VorstandAndreas Federer
VorstandHans Heinrich Raths
VorstandJosef Wiederkehr
VorstandMartin Farnet
Vertreter HEV SchweizRolf Hegetschweiler
BeiratRobert Keller
BeiratHans Rutschmann
Beirat

Wir freuen uns, uns auch im kommenden Jahr für die Anliegen
und Bedürfnisse der Wohn- und Grundeigentümer einzusetzen.

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 



WIR WÜNSCHEN
IHNEN ZUM
JAHRESWECHSEL
RUHIGE FEST-
TAGE UND EINEN
ERFOLGREICHEN
START INS
NEUE JAHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch

Eine Unternehmung der  **it-group.org**