

# 75 Jahre



**H E V** Dübendorf & Oberes Glattal

**Unser  
Angebot  
ist Ihr Gewinn –  
schon seit  
75 Jahren**



# 1943 – 2018

# Nur ein Click zur **Online- Hypothek.**

Jetzt bis **25%\***  
günstiger.



**hypoclick.ch**   
Bank BSU

\* hypoclick.ch ist ein Produkt der Bank BSU Genossenschaft. Der Online-Vorteil mit einer Kostenreduktion bis 25% gilt nur bei einem verbindlichen Vertragsabschluss einer Hypothek über das Online-Tool hypoclick.ch der Bank BSU. Die Kostenreduktion bezieht sich ausschliesslich auf die Hypothekartarife der Bank BSU. Eine persönliche Beratung wird ausgeschlossen.

**Inhalt**

HEV Dübendorf & Oberes Glattal .....	4
Auszüge aus Protokollen diverser Versammlungen .....	6
Vorwort des Präsidenten Heinz O. Haefele zur Jubiläumsfeier am 18. Mai 2018 .....	8
Vorstand HEV Dübendorf & Oberes Glattal .....	9
Interview mit dem Präsidenten Heinz O. Haefele .....	10
Wir fragen – sie antworten .....	13
Glückwünsche .....	14
Grusswort des Stadtpräsidenten Dübendorf Lothar Ziörjen .....	15
Hans-Ulrich Gfeller, ehemaliger Präsident .....	16
Schritt für Schritt zum HEV .....	18
Dübendorf und das Obere Glattal damals .....	21
Postkarten Dübendorf und Umgebung um 1950 .....	22

**Inhaltsverzeichnis**

### Es begann am 16. Februar 1943 ...

... im Restaurant Bahnhof in Dübendorf. Um ganz genau zu sein: es wurde der Entschluss zur Gründung des Haus- und Grundeigentümergebietes in Dübendorf und Umgebung schon am 12. Februar 1943 an einer vorbereitenden Versammlung gefasst. Wie noch heute, wollten die Dübendorfer sich ihre Entschlüsse reichlich überlegen, so auch die kritischen Hausbesitzer. Es bedurfte eines stimmungsgewaltigen und redegewandten Kantonsrates, um etwas mehr als fünfzig Leute unter das neugeschaffene Banner des HEV Glattal zu scharen.

Wenn wir im Jahre 2018, fast wehmütig 75 Jahre zurückblicken, dann scheint uns in der Retrospektive, dass damals eine heile Welt in unserem Ländchen geherrscht haben musste. Erinnert man sich aber, wie damals um unser Land herum der zweite Weltkrieg getobt hat, dann muss der Mut der Gründer uns bewundernswert erscheinen. In Zeiten des Mangels, der wirtschaftlichen Flaute und der grossen Gefahr hilft ein Schulterschluss über manche Angst hinweg. Doch müssen noch ganz andere Gründe den Ausschlag gegeben haben, in Dübendorf einen eigenen Verband der Hausbesitzer zu starten.

Erste Protokolle und flammende Aufrufe «Hausbesitzer sammelt Euch» belegen dies. Der Zusammenschluss sollte nicht nur die Verhältnisse im Miet- und Wohnungswesen zu verbessern helfen, sondern den Mitgliedern Schutz gegenüber Behörden und Presse bieten. Ein Postulat, das auch heute noch seine Gültigkeit hat. Ferner wurde, schon damals, der Information und den Rechtsfragen breiten Platz eingeräumt, denn man hatte 1943 schon erkannt, dass Hausbesitzer werden nicht allzu schwer, es länger bleiben dagegen sehr!

Im Protokoll der ersten Sitzung des Aktionsausschusses, von Präsident Walter Küderli geleitet, wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Sitzung ruhig und sachlich verlaufen sei. Da muss es wohl bei anderer Gelegenheit ganz ordentlich getönt haben.

Mit den neuen Statuten tat man sich schwer. Dübendorf war noch ein echtes Dorf und die vorgeschlagenen städtischen Statuten aus der grossen Stadt Zürich fanden hier keine Gnade. Man wollte Dübendorf den ländlichen Charakter bewahren: wie wir wissen, ist dieses lobenswerte Ansinnen von der Zeit und von Wohnsiedlungen überrollt worden.

Mitgliederwerbung wurde schon damals gross geschrieben und aus den fünfzig Gründungsmitgliedern sind in den nun schon 75 Jahren Bestehen 3085 geworden. Der Werbeobmann hat sich 1943 schwergetan und als Ermunterung wurde ihm, als Entschädigung für seinen Arbeitseinsatz, fünfzig Rappen pro neugeworbenes Mitglied zugesprochen. Trotzdem soll er, wie man später nachlesen kann, nicht reich geworden sein.

Wer in alten, zum Teil noch handgeschriebenen Protokollen blättert, fühlt sich in eine andere Welt versetzt. Wer kann sich heute noch ausmalen, dass die Frage der Verdunkelung, im Zusammenhang mit Haftpflichtfällen, die Hausbesitzergemüter erhitzte? Mieterschutzfragen allerdings waren schon vor 75 Jahren aktuell: man versuchte seit damals das Einvernehmen zwischen Mieter und Vermieter in Dübendorf freundlich zu gestalten. Die sechs Franken Jahresbeitrag, schon damals bescheiden, liessen den Kassier oftmals um eine ausgeglichene Rechnung bangen.

Grosses Interesse fand ein Werbeabend mit dem Thema «Grossbombardierung». Die Schrecken des Krieges wurden gezeigt und Lösungen angeboten, wie man sich im Ernstfall als Mieter und Hausbesitzer zu verhalten habe. Das Protokoll aus jenen Tagen schliesst mit einem Dank «das unsere Heimat bis jetzt verschont blieb».

An fachlichen Themen scheint es dem HEV Dübendorf nie gefehlt zu haben. Da wurde debattiert über Baugesuche und speziellen Baubewilligungen nur dann zugestimmt, wenn ortsansässige Handwerker mit der Ausführung betraut würden. Wohnhäuser über 62 Meter Länge wurden schlankweg abgelehnt, damals ...

Eine Aktion «Für im Huus» fand über hundert Zuhörer und spricht für das einstige Bauerndorf. Ging es doch dabei hauptsächlich um die Verhütung von Heustock-Bränden. Das gleiche Thema heute aufgenommen, würde wohl kaum so viele Leute hinter dem Ofen hervorlocken.

Ein Thema hat sich über die letzten 75 Jahre hin weg gerettet: die Frage des Mietwerts der eigenen Wohnung nämlich. Damals wie heute wird darüber bei Behörden und Verbänden diskutiert.

Neben den Mitgliederversammlungen tagte auch der Vorstand ganz fleissig und wurde, der Dringlichkeit wegen sogar einmal in-ner 24 Stunden einberufen. Ob das beim belegten Terminkalender der heutigen Vorstandsmitglieder möglich wäre? Aber fleissig waren sie schon vor 75 Jahren. Viele Fragen wollten behandelt und erledigt werden. Da wurde von Bussen bei zu frühem Bezug von Neubauten gesprochen. Stromtarife diskutiert. Über die hohen Kehrtafelfuhr-Kosten lamentiert. Von renitenten Mietern berichtet und immer wieder ausdrücklich versucht «am schönen Dorfbild mitzuwirken».

Es bleibt Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, überlassen, beim Schlendern durch das heutige Dübendorf zu entscheiden, ob die Lösung unserer HEV-Väter auch tatsächlich durchschlagenden Erfolg beschieden ist.



Auszüge aus  
Protokollen diverser  
Versammlungen

Vorstandssitzung  
am 10.9.43 abends 8 Uhr im Hotel Hecht

Anwesend sind A. Schoch, O. Schait,  
G. Gossweiler, entschuldigt haben sich G. Kalt  
(Verkältung) R. Attinger (Militärdienst).

Es werden folgende Traktanden erledigt:

1. Der Vorstand konstituiert sich wie folgt:

Präsident August Schoch Papeterie

Vize Präsident Engelbert Kalt Neuhofstr.

Kassier Otto Schait Waterstr. 93

Korresp. Aktuar Rud. Attinger jun. Meiershofstr.

Protokoll Aktuar Emil Gossweiler Kriesbachstr.

2. Die Statuten werden definitiv bereinigt, mit den  
nötigen Unterschriften versehen & der Buchdruckerei  
bekümmert zum Druck übergeben.

Generalversammlung

11. Febr. 1944 abends 21.30 im Hotel Bahnhof.

Traktanden:

1. Abnahme des Protokolls der 1. Generalversammlung.
2. Abnahme der Jahresrechnung.
3. Bericht der Rechnungsrevisoren.
4. Jahresbericht des Vorstandes.
5. Festsetzung des Jahresbeitrages pro 1944.
6. Anträge des Vorstandes oder der Mitglieder.
7. Verschiedenes.

Vorstandssitzung

Montag, den 13. 12. 1943 20<sup>00</sup> im Rest. 2. Post.

Anwesend sind alle Vorstandsmitglieder.

Der Präsident begrüßt die Anwesenden & gibt  
folgende Traktanden bekannt:

Protokoll, Beratung der Verordnung über die ausser-  
ordentlichen Steuern, Verschiedenes.

Das Protokoll der letzten Vorstandssitzung wird  
verlesen & genehmigt.

Durch die Annahme des neuen Steuergesetzes erleidet  
unsere Gemeinde einen Steuerausfall von fr. 30000,-  
sie kommt daher mit einem Steuerfuss von 213%  
in den Finanzausgleich. Der Zuschuss vom Staat

Der Vorstand setzt sich zusammen aus den Herren :

August Schoch Buchbindermeister .	Präsident .
Rudolf Attinger Fahrlehrer .	Korrsp. Aktuar .
Emil Gossweiler (Grundstr) Kriesbachstr.	Protokoll Aktuar.
Otto Schait Usterstr.	Kassier .
Engelbert Kalt Privatier Neuhofstr.	Vice.Präsident .

Momentaner Bestand unserer Mitglieder 89.

Der Präsident gibt den Mitgliedern Kenntniss davon dass die Statuten des Kantonalverbandes bereits in unseren Besitz gelangt sind, ferner liegen die Statuten des Grundeigentümergeverbandes der Stadt Zürich vor. Nach Durchsicht derselben gelangt man zur Ueberzeugung, dass letztere mehr dem städtischen Charakter angepasst sind. Es wird deshalb beschlossen, Entwürfe von Gemeinden aus unserer Nachbarschaft einzuholen, um an Hand derselben einen definitiven Vorschlag für die Generalversammlung vorbereiten zu können. Bezüglich der Organisation der Mitgliederwerbung teilt der Präsident mit, dass die nächsten Nummern der Haus - und Grundeigentümer - Zeitung durch den Zentralverband an alle Hauseigentümer von Dübendorf gratis zugestellt werden.

*Der vom Präsidenten abgefasste Jahresbericht war aufschlussreich & gab der Versammlung ein Bild unserer Tätigkeit im verfloßenen Jahr.*

*Die Mitgliederzahl unseres Verbandes ist auf 93 Personen angewachsen.*

*Die Versammlung beschliesst den Jahresbeitrag von fr. 6. beizubehalten.*

*Zum Trakt. Verschiedenes stellt Herr Gehring Usterstr. den Antrag, der Vorstand möchte Mittel & Wege suchen wie die heutigen Wohnungszinsen demerhöhten Kosten für Gebäudeunterhalt resp. Hausrenovationen besser anpassen seien.*

*Der Präsident nimmt den Antrage entgegen & wird die Angelegenheit dem Kant. Vorstand zur Prüfung unterbreiten.*

**Vorwort  
des Präsidenten  
Heinz O. Haefele  
zur Jubiläumsfeier  
am 18. Mai 2018**

Verehrte Mitglieder  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir schreiben das Jahr 2018. An unserer diesjährigen Generalversammlung dürfen wir einen besonderen Anlass feiern: 75 Jahre Sektion Dübendorf & Oberes Glattal. Die Sektion umfasst die Gemeinden Dübendorf, Fällanden, Greifensee, Maur, Schwerzenbach, Volketswil und Wangen-Brüttisellen. Gegründet



als «Haus- und Grundeigentümer-Verband» im Kriegsjahr 1943, hat sich unsere Sektion in den vergangenen 75 Jahren zu einer beachtlichen Grösse mit fast 3'100 Mitgliedern entwickelt, so wie sich Dübendorf von einem Dorf zu einer Stadt gewandelt hat. Auch die Form des Grundeigentums hat sich gewandelt. Konnten früher noch überall Einfamilienhaussiedlungen geplant und erstellt werden, geht die Entwicklung in unseren Agglomerationsgemeinden infolge der Bevölkerungsdichte überwiegend in Richtung Mehrfamilienhäuser, sei es im Stockwerkeigentum, sei es in Form von Mietwohnungen. Die Bevölkerung nimmt zu. Auch der Verkehr zu Lande und in der Luft nimmt zu. Der Raum ist begrenzt und muss haushälterisch genutzt werden. Entsprechend nimmt der Druck auf die Hauseigentümer zu. Stichworte sind: innere Aufstockung, Verdichtung, Verbot der Baulandhortung und Baulandbegrenzung, Kulturlandschutz, Gewässerbaulinien, Einzonungsstopp, Bauvorschriften für energetische Sanierungen, Mehrwertabgaben und vieles Weitere mehr. Aufgabe des Hauseigentümergebietes ist, auf allen politischen Ebenen die Interessen der Haus- und Grundeigentümer zu wahren und uns gegen die zunehmende Aushöhlung der Eigentumsgarantie zu wehren.

Wir werden anlässlich unserer Jubiläumsfeier im Rahmen der diesjährigen Generalversammlung die Verdienste unserer Vorgänger würdigen und uns etwas mit der Geschichte der Sektion befassen. Aber wir wollen nicht im Vergangenen verharren. Das Ziel muss sein, unseren Mitgliederbestand weiter zu erhöhen und auch für jüngere Leute die Mitgliedschaft in unserem Verband attraktiv zu machen. In diesem Sinne hoffe ich auf ein gelungenes Fest und dass sich unsere Sektion kräftig weiterentwickelt.

*Ihr Heinz O. Haefele*



**Heinz O. Haefele**  
Präsident



**Christoph Kratzer**  
Vize-Präsident



**Walter Steiner**  
Mitglied des  
Vorstandes



**Hansruedi  
Betschart**  
Mitglied des  
Vorstandes



**Urs P. Naegeli**  
Mitglied des  
Vorstandes



**Eugen Kästli**  
Mitglied des  
Vorstandes



**Haixia Gauss**  
Mitglied des  
Vorstandes



**Vorstand  
HEV Dübendorf  
& Oberes Glattal**

## Interview mit dem Präsidenten Heinz O. Haefele

Im Jubiläumsjahr 2018 blickt der Hauseigentümerverband Dübendorf und Oberes Glattal in die Vergangenheit und in die Zukunft. Was früher richtig war, muss es nicht unbedingt auch in Zukunft sein. Dennoch gibt es Konstanten und auf die wollen die Verantwortlichen weiter aufbauen. Dazu einige Gedanken des amtierenden Präsidenten Heinz O. Haefele im folgenden Interview.

**Im Jahr 2018 wird der Hauseigentümerverband Dübendorf und Oberes Glattal 75 Jahre alt. Wie stehen die Chancen auf ein 150-Jahr-Jubiläum?**

Einen Zeitraum von 75 Jahren zu überblicken wäre vermessen. Sollte unser liberales Staatswesen mit Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit bis gegen Ende dieses Jahrhunderts noch bestehen, was sehr zu hoffen ist, wird auch die Bedeutung des Hauseigentümerverbandes ungebrochen sein. Denn auch zukünftig wird es den fortwährenden Einsatz des HEV zum Schutz des Grund- und Wohneigentums brauchen, das direkt oder indirekt aus mancherlei Richtungen und aus gegenläufigen Interessen wohl auch in den kommenden Jahrzehnten ständigen Angriffen ausgesetzt sein wird. Dass der HEV einmal überflüssig werden könnte, weil es unseren Einsatz nicht mehr braucht, gehört ins Reich der Utopien. Ein 150-Jahr-Jubiläum wird es daher wohl sicher geben.

**Im Moment scheint Mieten statt Kaufen (Stichwort Sharing Economy) auch für Wohnzwecke sehr beliebt zu sein: Timesharing von Wohnungen, Airbnb, Mobility Uber, geteilte Büros oder Gärten. Wie wirkt sich das auf das individuelle Wohneigentum aus? Sinkt das Interesse an Wohneigentum?**

Die Schweizer sind angeblich ein Volk von Mietern. Warum? Mobilität und Distanz zwischen Wohnsitz und Arbeitsplatz stehen individuellem Wohneigentum in der Tat scheinbar entgegen. Die steigenden Kosten für Wohneigentum überfordern das Budget des Normalverdieners, trotz niedrigen Hypothekarzinsen. Wohneigentümer werden zunehmend mit Bauvorschriften und Gebühren traktiert. Dies wirkt nicht gerade motivierend. Tatsache ist aber: Wohneigentum ist nach wie vor sehr gefragt, man kann das an den steigenden Preisen und an den Internetportalen mit vielen gefragten Angeboten erkennen. Lange Arbeitswege werden in Kauf genommen, was man unschwer an den zunehmenden Verkehrsstaus ablesen kann. Es sind aber auch schon erste Bestrebungen im Gang, in Städten und Agglomerationen Standorte für Gewerbe und Industrie vermehrt zu bewahren, auszubauen oder wieder neu zu schaffen, um Wohn- und Arbeitsort näher zusammenzubringen. Ein Beispiel dafür ist der Innovationspark in Dübendorf. Schweizerinnen und Schweizer legen zudem grossen Wert auf Sicherheit. Das macht Eigentum ja so attraktiv – auch für

jüngere Leute. Wertanlage. Wohn- und Grundeigentum dürften also weiterhin attraktiv bleiben.

### Was unternimmt der HEV, um den aktuellen Stellenwert zu behalten oder zu stärken?

Der HEV Schweiz ist von grösster Bedeutung für die politischen Weichenstellungen auf nationaler Ebene. Seit Jahren wird für die Abschaffung des Eigenmietwertes gekämpft und für die Abwehr von überbordenden Ansprüchen der Mieterverbände. Faktisch geht es immer um den Kampf gegen die direkte oder indirekte Belastung und Beschneidung des Grundeigentums. Hinzu kamen unter anderem die Revisionen des Raumplanungs- und Gewässerschutzgesetzes, Vorschriften für energetische Sanierungen (Energiewende) und Weiteres, was immer wieder entsprechende Vorstösse und Interventionen erforderlich macht. Der Umfang dieser Vorstösse ist so gross, dass sie gar nicht alle aufgezählt werden können. Auf kantonaler Ebene sieht es ähnlich aus. In den letzten Jahren beschäftigten uns beispielsweise die Anpassung der Richtpläne, die Kulturlandinitiative und der Kampf gegen die Gebühren. Das Spektrum ist auch hier sehr gross.

### Und die Sektion Dübendorf und Oberes Glattal?

In unserem Sektionsgebiet beschäftigen uns die geplante Übernahme des Militärflugplatzes Dübendorf durch die Zivilaviatik (Geschäftsfliegerei mit Helikopterbasis, die Ausweitung des täglichen Flugbetriebes, insbesondere auch auf das Wochenende), die Anpassung des Zonenplans, der Innovationspark und die damit verbundene Problematik der Verkehrserschliessung. Wo die Meinungen der Mitglieder zu stark auseinandergehen, sind wir mit öffentlichen Interventionen zurückhaltend. Dies war beispielsweise in Bezug auf den Innovationspark der Fall. Wir sehen uns nicht als politische Ortspartei im eigentlichen Sinne, sondern als Interessenvertreter der Grund- und Hauseigentümer. Als Hauptaufgabe betrachten wir es, unseren zahlreichen Mitgliedern unsere verbandsbezogenen Dienstleistungen anzubieten, beispielsweise Rechtsberatung, Formulare und Vertragsmuster. Wir organisieren auch Informationsveranstaltungen zu aktuellen Fragen des Wohn- und Grundeigentums, ebenso den beliebten Baumschneidekurs.

### Der HEV Dübendorf und Oberes Glattal hat einen beachtlichen Mietgliederbestand. Worauf ist das zurückzuführen?

Idealerweise wäre dies ein Zeichen dafür, dass unsere Mitglieder mit unseren Dienstleistungsangeboten zufrieden sind und den Hauseigentümerverband als wertvolle Solidargemeinschaft wahrnehmen in seinen Bestrebungen, sich für die Interessen der Mitglieder auf allen politischen Ebenen wirkungsvoll einzusetzen. Die Mitgliedschaft im Hauseigentümerverband soll als Gewinn wahrgenommen werden. Entsprechend haben wir sogar ein eigenes



«Logo» mit «Würfeln» entwickelt, das für unseren Flyer und alle Publikationen verwendet wird. Es freut uns natürlich immer, wenn wir am Jahresende einen Nettozuwachs an Mitgliedern feststellen dürfen, nicht zuletzt, weil uns das auch stark motiviert für unsere überwiegend ehrenamtliche Tätigkeit.

### **Sind im Jubiläumsjahr oder später neue Angebote geplant, um die Attraktivität des Verbandes zu steigern?**

Wir ruhen nicht auf dem Erreichten aus. Wir planen weitere lokale Veranstaltungen im Jubiläumsjahr mit separaten Ankündigungen. Selbstverständlich werden wir uns auch in den kommenden Jahren für unsere Mitglieder engagieren. Nicht zuletzt tauschen wir uns auch mit anderen Sektionen aus, um unser Angebot zu erweitern oder, falls notwendig, zu verbessern. Trotz engem Budget sind der Kreativität dabei kaum Grenzen gesetzt.

### **Zu Internas: Wie gestaltet sich die Arbeit im Vorstand?**

Der Vorstand trifft sich regelmässig zu Vorstandssitzungen und beteiligt sich an den Delegiertenversammlungen des HEV Schweiz und des Kantonalverbandes sowie an weiteren Anlässen zum Gedankenaustausch und zur Kontaktpflege. Vertreter des Vorstandes haben ein Ressort zugeteilt und nehmen an zahlreichen sonstigen externen Veranstaltungen teil. Von grosser Bedeutung ist die Pflege der Homepage und unseres Facebook-Auftritts. Der Fokus liegt auf der Teamarbeit und wir dürfen uns dabei auf Vorstandsmitglieder stützen, die ausgewiesene Fachleute im Immobilienbereich sind. Wir sind momentan bestrebt, den Vorstand weiter aufzustocken, besonders Frauen sind sehr willkommen.

### **Wohin geht es im Jubiläumsjahr?**

An unserer Generalversammlung feiern wir das Jubiläum mit speziell geladenen Gästen aus der Politik und dem Verband. Wir haben ein attraktives Unterhaltungsprogramm zusammengestellt und hoffen, dass wir viele Mitglieder zu diesem Anlass begrüßen dürfen. Ganz besonders freut uns, bereits zwei neue Vorstandsmitglieder zur Wahl stellen zu dürfen. Wir setzen alles daran, weiterhin ein interessantes Dienstleistungsangebot präsentieren zu können, nicht nur im Jubiläumsjahr, und auch in Zukunft auf unsere Mitglieder, ohne die der HEV nicht diese grosse Bedeutung hätte, zählen zu dürfen.

*Ihr Heinz O. Haefele*

**Wir haben Sie, unsere Mitglieder, gefragt, wie Sie den HEV Dübendorf und Oberes Glattal erleben und nutzen. Das sind Ihre Antworten.**

### Weshalb sind sie dem HEV beigetreten?

Ich bin seit kurzem Eigentümer eines Einfamilienhauses. Die Zeitschriften sind sehr informativ und für diverse Fragen rund um das Thema «Eigentum» ist der HEV Dübendorf & Oberes Glattal eine grosse Hilfe.

### Was erhoffen Sie sich vom HEV Dübendorf & Oberes Glattal?

Beim Beitritt erhoffte ich mir Hilfe bei Rechtsfragen in Bezug auf den Umbau des Eigenheimes. Die Rechtsberatung konnte mir bei Unklarheiten der Bauvorschriften kompetent und unkompliziert weiterhelfen.

### Sind Sie zufrieden mit den Dienstleistungen des HEV?

Die vielen Vergünstigungen, welche mir die Mitgliedschaft bringt, nutze ich regelmässig. Bei der Rechtsberatung wurde mir schon diverse Male geholfen, als ich selber unsicher war.

### Haben Sie schon die Dienstleistungen des HEV in Anspruch genommen? Welche?

Ich nutze oft die Dienstleistungen des HEV. Egal ob Formulare, Rückfragen, Hilfe bei der Erstellung von Mietzinsberechnungen oder Fragen bezüglich Rechten und Pflichten des Mieters oder Vermieters. Mir wurde schon oft rasch und kompetent weitergeholfen.

### Wie finden Sie die Vorträge, welche der HEV Dübendorf & Oberes Glattal organisiert?

Die jeweiligen Themen der Vorträge sind sehr abwechslungsreich und informativ. Die Referenten sind sehr kompetent. Ebenfalls der Austausch mit den Vorstandsmitgliedern nach dem Vortrag ist für mich ein Grund, zukünftig wieder einen Vortrag zu besuchen.

### Besuchen Sie regelmässig die Generalversammlung des HEV Dübendorf & Oberes Glattal?

Ich bin schon etliche Jahre Mitglied des HEV. Seit Jahren nehme ich regelmässig an der GV teil. Für mich ist dies eine gute Veranstaltung um mich mit anderen Eigentümer der Umgebung über diverse Themen, wie zum Beispiel Mietrecht, Fluglärm, Entwicklung des Mietwesens auszutauschen.

Wir fragen –  
sie antworten



## Glückwünsche

### Albert Leiser, HEV Kanton Zürich

Der HEV Kanton Zürich gratuliert dem HEV Dübendorf & Oberes Glattal ganz herzlich zum 75-jährigen Bestehen und möchte die Gelegenheit nutzen, dem Präsidenten, seinem Vorstand und der Geschäftsstelle für das Engagement für die Anliegen der Haus- und Wohnungseigentümer herzlich zu danken. Denn nur gemeinsam im Verbund aller HEV-Sektionen ist es immer wieder möglich, den Zielen des Hauseigentümergebietes, insbesondere auch der Förderung, dem Erhalt und dem Schutz des Wohneigentums, zur Nachachtung und zum Erfolg zu verhelfen. Der HEV Kanton Zürich freut sich auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit und wünscht weiterhin viel Erfolg.

### Jörg Gossweiler, ehemaliger Präsident 2002 – 2014

Geschätzte Mitglieder des HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Von 2002–2014 durfte ich als Präsi unserer Sektion zusammen mit meinen Vorstandskollegen politische Herausforderungen mitbewältigen, Kontakt mit unseren Mitgliedern pflegen, Ihre Anliegen beantworten und Dutzende von Veranstaltungen und Sitzungen leiten.

Die Themen in dieser Zeit waren Mietrecht, Rechtsverfahren, Eigenmietwert, Veranstaltungen, neue Geschäftsstelle, Fluglärm und der Flugplatz Dübendorf. Alle erwähnten Bereiche haben nichts an Aktualität eingebüsst. Die damaligen Hauptthemen waren der Fluglärm (Südlandungen, Südstarts) und der Flugplatz Dübendorf. Zusammen mit befreundeten Organisationen haben wir Fakten aufbereitet, Rechtsverfahren lanciert, Einwohner informiert und auch Demos organisiert. Gerne denke ich an unzählige gute Gespräche mit Ihnen, unseren Mitgliedern, zurück. Ihre Rückmeldungen waren mir immer sehr wichtig.

Nach zwölf intensiven Jahren durfte ich die Verantwortung an meinen Nachfolger Heinz O. Haefele übergeben.

Ich gratuliere der HEV-Sektion Dübendorf & Oberes Glattal herzlich zum 75. Geburtstag.

Ich wünsche dem Vorstand, dass Sie weiterhin dem HEV ihre Treue halten und mit Ihren Ideen und kritischem Feedback die Zukunft aktiv mitgestalten.

Dieses Jahr findet die Generalversammlung des HEV Dübendorf & Oberes Glattal ganz im Zeichen des 75-jährigen Jubiläums statt. Naturgemäss schaut man bei einem Jubiläum auch zurück und schwelgt etwas in den Erinnerungen. Genauso wichtig ist aber, dass der Verein fit für die Zukunft ist und sich den laufend veränderten Herausforderungen stellen kann. Ich bin überzeugt, dass das gelingen wird und gratuliere dem HEV Dübendorf & Oberes Glattal zum Jubiläum ganz herzlich und wünsche ihm für die Zukunft alles Gute sowie viel Erfolg bei der Umsetzung ihrer Zielsetzungen.



Nach 24 Jahren im Stadtrat Dübendorf, davon die letzten 12 Jahre als Stadtpräsident, werde ich Ende Juni 2018 mein Amt abgeben. In meiner Amtszeit habe ich mich, nebst vielen anderen Aufgaben, 18 Jahre als Vorsitzender des Planungsausschusses auch sehr intensiv mit der städtebaulichen Entwicklung in Dübendorf auseinandergesetzt. Während dieser Zeit haben sich einerseits die raumplanerischen Rahmenbedingungen mit den übergeordneten Vorgaben zur inneren Verdichtung geändert, aber auch die gesellschaftlichen Ansprüche haben sich stark gewandelt. Dabei wird man mit Erwartungshaltungen zu den baulichen Verdichtungsmöglichkeiten, verkehrstechnische Erschliessungen für den motorisierten und den öffentlichen Verkehr, Tempoberuhigungen in den Quartieren, Freiraumgestaltungen, Fluglärm im immer dichter überbauten Siedlungsgebiet und vieles mehr konfrontiert. Natürlich ist man dabei gut beraten gut hinzuhören und offen für Anregungen und Reklamationen zu sein.

Für die Politik eine dauernde Herausforderung, um im Gesamtkontext die besten Lösungen zu finden und umzusetzen. Zu jeder Zeit haben aber Politikerinnen und Politiker miteinander um die besten Lösungen gerungen. Und das werden sie auch immer tun. Aber, die Ergebnisse werden in unserem politischen System durch Mehrheitsentscheide bestimmt. Da mag sachlich nicht immer die beste Lösung herauskommen, aber es ist die vom Volk gewählte. Auch das ist aber nur die halbe Wahrheit, denn es gibt noch andere Einflüsse, die an Entscheidungen beteiligt sind. Dazu gehören zum Beispiel wirtschaftliche Interessen und globale Zwänge. Viele Entwicklungen unterstehen dieser Gesetzmässigkeit und die Politik kann sich davon praktisch nicht entziehen.

Das zeigt, dass wir uns in einem grossen Spannungsfeld bewegen und nicht umhin kommen, uns heute und in Zukunft damit auseinander zu setzen sowie Hand zu bieten, um erarbeitete Lösungen auch umsetzen zu können. Wie gross die bevorstehenden Herausforderungen auch sein können, ich schaue am heutigen Jubiläum mit Zuversicht nach vorne.

*Lothar Zörjen, Stadtpräsident Dübendorf*



**Grusswort  
des Stadtpräsidenten  
Dübendorf  
Lothar Zörjen**

## Hans-Ulrich Gfeller, ehemaliger Präsident

### Gebühren im Hauseigentum – eine Sisyphusarbeit für den Verband!

Gut, dass es den HEV gibt! Denn ohne einen starken Verband wären die Gebühren, die Haus- und Grundeigentum belasten, wahrscheinlich noch stärker angestiegen, als es für uns ohnehin erträglich erscheint. Bekannt ist der Grundsatz, dass Gebühren durch Gemeinwesen nur in der Höhe effektiver Kosten erhoben werden dürfen.



Die Wirklichkeit sieht leider ganz anders aus. Die Höhe der Verbrauchsgebühren für Wasser und Abwasser, der sogenannten ARA-Gebühren, wie auch die teilweise exorbitante Höhe von Anschlussgebühren bei Neu- oder Umbauten haben in den vergangenen Jahren sowohl der HEV wie auch der Preisüberwacher zu Recht kritisiert. Die Stadt Zürich musste deshalb widerwillig zu viel einkassierte ARA-Gebühren den Hauseigentümern gutschreiben. Ein einmaliger Vorgang, der viele Diskussionen auslöste. Dies nicht nur zur Genugtuung der Haus- und Stockwerkeigentümer, sondern auch der Mieter, die ebenso an hohen Nebenkosten ihrer Wohnungen zu leiden haben.

Auch im Bereich von Baubewilligungs- und Bauabnahmegebühren stossen viele Gemeinwesen an Grenzen des Vertretbaren. Es kann doch nicht sein, dass Bewilligungsgebühren des Bauamtes für den Einbau eines Dachfensters etwa die Höhe der effektiven Baukosten des neu eingebauten Fensters erreichen. Ebenso problematisch sind energetische Massnahmen, zum Beispiel Fassadenisolationen, die mit nachträglich erhobenen Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser verteuert werden. Die Gemeinwesen sollten bei kleineren baulichen Veränderungen und insbesondere bei Massnahmen zum Energiesparen Augenmass einhalten und ihre Gebührenreglemente jeweils kritisch überprüfen.

Eine führende, heute im Ruhestand stehende SP-Kantonsrätin und engagierte Gemeindepolitikerin hat mir vor Jahren die Bemerkung gemacht: «Dank Gott, kann ich in meiner Agglomerationsgemeinde die Gebühren periodisch erhöhen, um die Gemeindefinanzen im Lot zu behalten, ohne dass es grossen Widerstand gäbe. Bei Steuererhöhungen kommt uns viel mehr entschlossener Widerstand der Steuerzahler entgegen.»

Ich musste der altgedienten Politikerin Recht geben. Denn ihre Feststellung zur Durchsetzung von Gebührenerhöhungen gründen auf handfesten Fakten:

- Es besteht eine kaum zu überbietende Intransparenz im Dschungel der Gebühren und Abgaben im Hauseigentum (wer versteht nur schon die alltägliche Haushaltstromrechnung seines Stromlieferanten?)

- Wer möchte den Versuch wagen, Wasserrechnungen im Oberen Glattal von Gemeinde zu Gemeinde zu vergleichen? (Benzinpreise an der Tanksäule sind einfacher zu verstehen ...)
- Wer kann die Gebührenhöhe von Anschluss-, Baubewilligungs- und Abnahmegebühren seines Bauprojektes rechtfertigen? Fragen wir dazu unsere Architekten ...
- Wer ist in der Lage das Kostendeckungsprinzip bei Gemeindegebühren im Hauseigentum vertieft zu überprüfen?
- Wer schaut den Kabel- und TV-Signallieferanten bei den jährlichen Tarifierhöhungen auf die Finger?
- Wer kann sachgerecht Rechnungsmodelle der Gemeindewerke für Anlagekosten ihrer Werke nachvollziehen? Selbst kompetente Profis in Rechnungslegung öffentlicher Finanzen müssen häufig resignieren, weil in vielen Gemeinden die rechnerischen Grundlagen dazu in einer Grauzone liegen.

In diese Gebührenhöhle hat sich der HEV Dübendorf & Oberes Glattal vor gut zwanzig Jahren gewagt, um Licht in die Finsternis rund um die Gebühren im Hauseigentum zu bringen. Dabei wurde er wirksam vom Kantonalen HEV und später vom HEV Schweiz unterstützt. Das Thema wurde vor wenigen Jahren sogar in die nationale Hauseigentümerpolitik getragen und der heute amtierende Präsident des HEV Schweiz kämpft an vorderster Front für eine massvolle und transparente Gebührenpolitik im Hauseigentum – eben ganz im Sinne der Dübendorfer Haus- und Stockwerkeigentümer. Die Sisyphusarbeit geht also weiter!

*Hans-Ulrich Gfeller, ehemaliger Präsident*



## Schritt für Schritt zum HEV

Alles begann am 14. November 1915 in Aarau. Da trafen sich die Delegierten zur konstituierenden Versammlung des Zentralverbandes Schweizerischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine, um den Grundstein für einen schweizweiten Hauseigentümergebund zu legen. Bereits 1868 gründeten die Birsfeldner (BL) den ersten lokalen Hausbesitzerverein der Schweiz, dessen Absicht wie folgt lautete: «Die Hausbesitzer in Birsfelden bilden unter sich eine Gesellschaft zu dem Zwecke, für gehörige Ruhe, Ordnung und Sicherheit zu sorgen und sich gegenüber ihren Mietsleuten zu unterstützen.»

Basis für die Versammlung 1915 bildete unter anderem der Ausbruch des Ersten Weltkrieges und der damit verbundene hohe Leerwohnungsstand. Wegen der Mobilmachung mussten viele Wehrmänner ihre Wohnung aufgeben. Vielleicht mit ein Grund, warum eines der ersten Werke des neu gegründeten Verbandes eine Mietzinsausfallversicherung war. Damit konnten sich Hauseigentümer absichern, wenn sie aufgrund fehlender Mieteinnahmen die Hypothekarzinsen nicht mehr bezahlen konnten. Zum ersten Zentralpräsidenten wurde der Basler Otto Amsler-Aubert gewählt. Übrigens: Der Mitgliederbeitrag belief sich damals auf Fr. 1.–.

### **Viel diskutierte Mietzinskontrolle**

In den Jahren 1917 bis 1936 dominierte vor allem ein Thema das Interesse des Zentralverbandes. Und zwar handelte es sich um die 1917 durch den Bundesrat per Notrecht eingeführte Mietzinskontrolle. Erhöhungen der Mietpreise mussten ab diesem Zeitpunkt bewilligt werden. Dies tangierte die bis dato 6391 gezählten Mitglieder des Zentralverbandes Schweizerischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine selbstredend. 1925 kodifizierte der Bundesrat diverse Regelungen zum Mietvertrag im Obligationsrecht. Gleichzeitig wurde die Mietzinskontrolle aufgehoben, jedoch 1936 wieder eingeführt. Dies, nachdem sich Mieter mit Protesten gegen die steigenden Mietzinsen wehrten.

Die Angelegenheit Mietpreiskontrolle sollte den Verband noch weitere Jahre beschäftigen. 1946 hatte der Staat die 1936 eingeführte Regelung schon teilweise gelockert, zehn Jahre später erkämpfte sich der Zentralverband dann eine weite Lockerung der Mietzinskontrolle. Anfang der 70er-Jahre wurde die Mietpreisgestaltung ganz freigegeben. Zum ersten Mal seit dem Ersten Weltkrieg bestand in der Schweiz im Jahr 1971 bezüglich Mietzinsfestlegung wieder Vertragsfreiheit. Diese hielt allerdings nicht lange an – bereits 18 Monate später stimmte das Schweizer Volk «Ja» zur Annahme eines Verfassungsartikels zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen. 1990 schliesslich wurde der Bundesbeschluss über Missbräuche im Mietwesen (BMM) ohne zeitliche und örtliche Begrenzung in Form von Missbrauchsbestimmungen in das Mietrecht überführt.

### Umzug nach Zürich

1943 hiess es für den Zentralverband, Umzugskisten zu packen und in die neuen Räumlichkeiten in Zürich zu ziehen. Bis dahin teilte man sich mit dem HEV Luzern die Büros. An der Talackerstrasse 48 bezog der zwischenzeitlich auf 37'000 Mitglieder gewachsene Verband 1945 seine neue Geschäftsstelle. 87 Sektionen gehörten der Organisation bis dahin an.

### Namensänderung

Über 40 Jahre hielt sich der bei der Gründung festgelegte Name «Zentralverband Schweizerischer Haus- und Grundbesitzer-Vereine». 1956 war es Zeit für eine Umbenennung in «Schweizerischer Hauseigentümergeverband» (SHEV). Im Jahr 1999 schliesslich wurde der Verbandsname auf Hauseigentümergeverband Schweiz (kurz HEV Schweiz) geändert. Ein angepasstes Leitbild sowie ein neues einheitliches Logo – weg von demjenigen mit den drei Schlüsseln hin zu den drei Dächern – vervollständigten das neue Kleid der Organisation.

### Initiativen des HEV

Der HEV Schweiz hat sich stets politisch für die Interessen der HEV-Mitglieder stark gemacht. Gezeigt hat sich dies einerseits durch das Engagement im Bereich Lockerung der Mietpreiskontrolle, andererseits durch das Lancieren oder Bekämpfen von Volksinitiativen. Eine erste Initiative brachte der Verband 1999 vor das Schweizer Stimmvolk. «Wohneigentum für alle» hiess sie und erreichte beachtliche 41.3 % Ja-Stimmen. Trotz Niederlage legte die Initiative den Grundstein für weitere politische Aktivitäten des HEV im Bereich der Liberalisierung des Mietrechts und der Neukonzeption der Eigenmietwertbesteuerung.

2003 konnte der HEV Schweiz einen Erfolg im Mietrecht erzielen. Aktiv bekämpfte der Verband die Volksinitiative mit dem täuschenden Titel Ja zur fairen Mieten, die mit 67 % Nein-Stimmen abgelehnt wurde.

2009 reicht der HEV Schweiz die zwei Initiativen «Sicheres Wohnen im Alter» und «Eigene vier Wände dank Bausparen» ein, die 2012 zur Abstimmung kamen. Während die Bausparinitiative nur 31.1 % Ja-Stimmen erzielen konnte, schnitt die Vorlage «Sicheres Wohnen im Alter» bei Volk und Ständen besser ab. Das Resultat war ein Achtungserfolg mit 47.4 % Ja-Stimmen.

### Mitgliederentwicklung

Waren es zum Ende des Zweiten Weltkriegs 1945 noch 37'000 Mitglieder, zählten 20 Jahre später bereits 60'000 dazu. Im Jahre 1965 nahm der Verband festlich sein 60'000. Mitglied auf. Gleichzeitig feierte man das 50-jährige Bestehen. Anlässlich des



Jubiläums wurde die Jubiläumsschrift «50 Jahre Schweizerische Wohnwirtschaft» von Autor Hans Ringger publiziert.

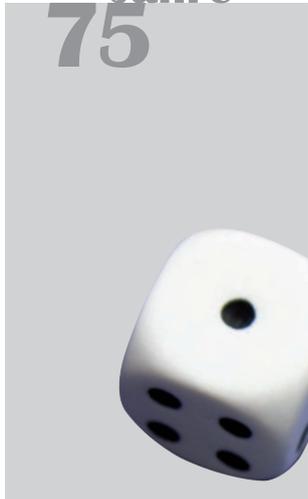
Nochmals 20 Jahre später, im Jahr 1985, verzeichnete der Verband bereits mehr als 116'000 Mitglieder. Als kurz vor der Jahrtausendwende dann der Name SHEV auf «Hauseigentümerverband Schweiz» geändert wurde, konnten 122 Sektionen und 10 Kantonalverbände gezählt werden.

Zum Millennium hin waren es stolze 250'000 Mitglieder. Eine Zahl, die sich bis heute nochmals um einen Drittel vergrössert hat.

Wir sind stolz und danken an dieser Stelle allen unseren 330'000 Mitgliedern. Mit Ihnen, liebe Mitglieder, hat sich der Hauseigentümerverband Schweiz in den letzten 100 Jahren zu einem der mitgliederstärksten Verbänden des Landes entwickelt. Wohneigentümer in der Stadt oder auf dem Land sind durch unsere 118 Sektionen verbunden. Dank des föderalistischen Aufbaus können die Interessen unserer Mitglieder auf Bundes-, Kantons- und Gemeindesebene wirksam vertreten werden.

*Quelle: Mit freundlicher Genehmigung des HEV Schweiz*

Jahre  
75



**Dübendorf und das  
Obere Glattal damals**  
mit freundlicher Genehmigung  
der Gemeinde Volketswil



Diese Postkarten stammen aus der Ausstellung  
der Ortsgeschichtlichen Dokumentationsstelle Dübendorf  
in der Dübendorfer Bibliothek.

Postkarten  
Dübendorf und  
Umgebung  
um 1950



Jahre  
75

---

# Qualität ist unsere Stärke

Ihr kompetenter Partner für  
Kauf/Verkauf · Beratung · Schätzung  
Vermietung · Verwaltung · STEG  
Bauherrentreuhand



**STEINER** Immobilien treuhand AG  
Rötelstrasse 106 · 8057 Zürich  
info@steinerimmo.ch  
Telefon 043 255 19 00



Ihr professioneller Partner für Kauf/Verkauf, Neubau und Sanierungen, Expertisen:

## **ak** BAUTREUHAND AG

Bauherrenberatung | Immobilienmanagement | Projektmanagement

**Christoph Kratzer**

Geschäftsführer | Mitinhaber

**AK Bautreuhand AG**

Mittelstrasse 18 | CH 8008 Zürich | T +41 44 210 40 55 | F +41 44 210 40 57  
M +41 76 572 82 82 | c.kratzer@ak-bautreuhand.ch | www.ak-bautreuhand.ch





**Unser Angebot ist  
Ihr Gewinn**

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

### **Nützliche Informationen, die Sie weiterbringen**

Zum Beispiel die Fachzeitschriften „Der Schweizerische Hauseigentümer“ und „Der Zürcher Hauseigentümer“, Formulare und Merkblätter zum Downloaden, etc.

### **Recht bekommen, wenn Sie Recht haben**

Unser Rechtsdienst steht bei Fragen rund ums Eigentum mit Rat und Tat zur Seite.

### **Praxisnahe Kurse für wertvolles Know-how**

Wissenswertes und praxisnahe Tipps in unseren Kursen oder an Veranstaltungen.

### **Mehr Leistung für weniger Geld**

Mit einer HEV-Hypothek Zinsen sparen und von weiteren Dienstleistungen und Sonderangeboten profitieren.

### **Die Welt entdecken**

Und dabei den hohen Standard und die Exklusivität einer HEV-Reise geniessen.

### **Garantiert ein Gewinn**

Die Mitgliedschaft im HEV Dübendorf & Oberes Glattal.



**HEV** Dübendorf & Oberes Glattal  
Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf