

Jahresbericht 2022



- Einladung zur Vereinsversammlung 2023
- Tätigkeitsberichte zum Geschäftsjahr 2022
- Bilanz und Erfolgsrechnung 2022

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Vereinsversammlung 2023 des HEV Zürich	3
Verbandsorgane	4
Zum Geleit	5
Tätigkeitsbericht des Direktors	6
Tätigkeitsberichte der Abteilungen HEV Zürich	ab 8
Organigramm des HEV Stadt Zürich	20
Veranstaltungen 2022	21
Bilanz/Erfolgsrechnung	22/23
Bericht der Revisionsstelle	24/25
Im Gedenken	26
Dafür setzen wir uns ein	27

Impressum

Herausgeber: Hauseigentümerverband Stadt und Kanton Zürich

Gesamtverantwortung: Dr. Luca Roncoroni, Leiter Kommunikation

Foto: HEV Zürich

Druck: Multicolor Print AG, Sihlbruggstr. 105a, 6341 Baar

Einladung zur Vereinsversammlung 2023 des HEV Zürich

Donnerstag, 27. April 2023, 18.00 Uhr
Best Western Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5,
8048 Zürich-Altstetten

Apéro ab 17.30 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung und Grusswort von Brigitte Häberli-Koller, Präsidentin des Ständerats und Vizepräsidentin HEV Schweiz
2. Wahl der Stimmzähler
3. Protokoll der Vereinsversammlung vom 5. Mai 2022
4. Entgegennahme des Jahresberichts 2022
5. Abnahme der Jahresrechnung 2022 und Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
6. Entlastung der Verwaltungsorgane
7. Festsetzung des Jahresbeitrags 2024
8. Wahl Revisionsstelle
9. Anträge
10. Verschiedenes

Nach der Vereinsversammlung wird ein Nachtessen offeriert und für Unterhaltung gesorgt.

Im Namen des Vorstandes

Gregor Rutz, Präsident
Albert Leiser, Direktor

Organisatorisches

Mitglieder erhalten zusammen mit diesem Jahresbericht ihren Mitgliederausweis, ihre persönliche Zutrittskarte sowie einen vorfrankierten Anmeldetalon für die Teilnahme an der Vereinsversammlung 2023.

Anmeldefrist: Freitag, 14. April 2023.

Die Stimmkarte wird vor Ort bei Abgabe der persönlichen Zutrittskarte ausgehändigt.

Verbandsorgane

Vorstand		Eintrittsjahr
Präsident	Gregor Rutz*	lic. iur., Unternehmer Nationalrat 2011
Vizepräsident	Andreas Honegger*	Dr. phil., Redaktor alt Kantonsrat 1991
Vorstandsmitglieder	Bruno Amacker	lic. iur., Oberrichter alt Kantonsrat 2012
	Yasmine Bourgeois	Dipl. Hôtelière, Schulleiterin Gemeinderätin FDP Stadt Zürich 2020
	Jürg Fritzsche	Dr. med. 2002
	Bruno Graf	lic. iur., alt Statthalter Bezirk Zürich 2009
	Peter Karlen*	Dr. iur., Rechtsanwalt alt Bundesrichter 2020
	Vilmar Krähenbühl	Dipl. Bauing. ETH/SIA, alt Stadttingenieur Zürich alt Kantonsrat 2019
	Hanspeter Tobler	Dr. sc. math. ETH 2020
	Alexander Weber	Verkaufsleiter alt Gemeinderat 2003
	Silvia Zimmermann	Dr. iur., Rechtsanwältin 2003
	Direktor	Albert Leiser
Presse- und Informationsstelle/ Leitung Kommunikation	Dr. Luca Roncoroni	2008
Revision	Aeberli Treuhand AG, Zürich	
Sitz der Geschäftsstelle	Albisstrasse 28, 8038 Zürich	

* Mitglieder des Ausschusses des HEV Zürich



Gregor Rutz
Präsident
Hauseigentümerverband
Zürich

Zum Geleit

Geschätzte Mitglieder des HEV Zürich
Sehr geehrte Damen und Herren

Leider ist die gewünschte Normalität im vergangenen Jahr noch nicht zurückgekehrt. Das Jahr 2022 war geprägt von neuen Konflikten, politischen Unsicherheiten und wirtschaftlichen Turbulenzen. Zu den Finanz- und Währungsproblemen kamen Fragen wie die Zuverlässigkeit der Energieversorgung hinzu. Kurzum: Gewaltige Herausforderungen für den Standort Schweiz, aber auch eine anspruchsvolle Situation für den HEV Zürich.



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverband
Zürich

Der HEV Zürich bleibt eine wichtige Anlaufstelle. Mit mittlerweile mehr als 20 000 Mitgliedern ist die Stadtzürcher Sektion die grösste und stärkste des Hauseigentümerverbands in der ganzen Schweiz. Die hohe Zahl langjähriger treuer Mitglieder sehen wir als Verpflichtung, aber auch Ansporn, uns weiter zu verbessern und die hohe Qualität unserer Dienstleistungen weiter zu steigern. Unsere Abteilungen Verwaltung, Rechtsberatung, Verkauf, Baumanagement und Schätzung geben jeden Tag ihr Bestes für die Kundinnen und Kunden.

Neben unseren fachspezifischen und wirtschaftlichen Tätigkeiten dürfen wir auch die politische Arbeit nicht vergessen: Ständig neue Gesetze, Verordnungen und Erlasse machen das Erwerben, Besitzen, Vermieten und Verkaufen von Wohnraum und Grundstücken zusehends komplexer. Als Verband vertreten wir Ihre Interessen gegenüber Behörden in politischen und rechtlichen Fragen. Gleichzeitig bekämpfen wir auch steigende oder neue Steuern, Abgaben und Gebühren.

Für Ihr Vertrauen und Ihre Mitgliedschaft danken wir Ihnen herzlich und wir freuen uns auf eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit!

Gregor Rutz
Präsident

Albert Leiser
Direktor



Albert Leiser
Direktor und
Gemeinderat der
Stadt Zürich

Erfolgreich trotz Turbulenzen

Leider können wir das Jahr 2022 nur teilweise als das Jahr der Normalisierung bezeichnen. Zwar scheint die Zeit der Lockdowns oder anderer Einschränkungen glücklicherweise vorüber. Jedoch brachte der Krieg in der Ukraine neue Unsicherheit und Turbulenzen. Dank des erneut grossen und permanenten Einsatzes aller Mitarbeitenden der Abteilungen Verwaltung, Immobilienverkauf, Schätzung, Rechtsberatung und Baumanagement einschliesslich «hausWert» konnte der HEV Zürich ein weiteres Geschäftsjahr mit einem erfreulichen Ergebnis abschliessen – allen widrigen Umständen zum Trotz.

Kantonales Energiegesetz in Kraft

Per 1. September 2022 wurde das neue Energiegesetz in Kraft gesetzt. Nun lassen sich alte Öl- oder Gasheizungen nur noch äusserst restriktiv durch neue Modelle ersetzen. Stattdessen müssen alternative Wärmeerzeuger, insbesondere Wärmepumpen und Erdsonden, zum Zuge kommen. Wir haben uns aufgrund der drohenden Strommangellage, der Material- und Lieferengpässe sowie des Fachkräftemangels dafür eingesetzt, die Inkraftsetzung zu verschieben. Leider vergebens. Bis sich die Lieferketten wieder normalisiert haben, wird der Heizungsersatz herausfordernd bleiben.

Aus diesem Grund haben wir uns mit den Verwaltungen von Stadt und Kanton Zürich für eine tragbare Übergangslösung für Eigentümerinnen und Eigentümer stark gemacht, deren Heizung notfallmässig aussteigt: Sie können also vorübergehend und zeitlich beschränkt nochmals eine fossile Heizung installieren, mit der Verpflichtung, diese bis Oktober 2024 mit einer Alternative zu ersetzen.

Zahlreiche Parkplätze verschwinden

Im November 2021 wurde in der Stadt Zürich unter anderem der Siedlungs- und der Verkehrsrichtplan mit grosser Mehrheit angenommen. Nun zeigt sich, wie die rot-grüne Mehrheit von Stadt- und Gemeinderat einen radikalen Umbau der Stadt erzwingt: Quartier für Quartier werden Parkplätze zugunsten von Velowegen abgebaut, der motorisierte Individualverkehr wird immer mehr eingeschränkt, bald soll auf dem ganzen Stadtgebiet Tempo 30 gelten. Wir unterstützen selbstverständlich alle Bestrebungen, CO₂-Ausstoss und Lärmemissionen zu reduzieren. Das Grundeigentum darf aber nicht entwertet und Wirtschaft und Gewerbe dürfen nicht abgewürgt werden. Wir werden deshalb die zukünftige Entwicklung genau im Auge behalten und wo nötig rechtlich vorgehen.

Streit um Lärm verhindert Wohnraum

Mit seiner hohen Attraktivität lockt Zürich Firmen und Menschen aus aller Welt an. Die Stadt ist ein toller Ort zum Leben, Arbeiten, Studieren, Einkaufen, für Museums- und Konzertbesuche, gastronomische Erlebnisse und und und. Deshalb wollen viele in die Stadt ziehen.

Die Diskussion um den Lärm droht dieses Zusammenspiel zu zerstören. Klar, Lärm kann die Gesundheit schädigen. Niemand sollte ihm dauernd ausgesetzt sein. Wer sich aber für ein Leben in der Stadt entscheidet, träumt wohl kaum von einer ländlichen Idylle. Ein gewisses Nebeneinander von Verkehr und Wohnen sollte ebenso möglich sein wie das von Nachtleben und Wohnen. Einige wenige Lärmklagen haben bereits mehrere grosse Wohnbauprojekte verhindert. Dies ist sehr bedenklich. Denn, kann weniger gebaut werden, führt das unweigerlich zu einer weiteren Verknappung des Wohnungsangebots und damit zu dessen Verteuerung. Keine gute Perspektive für Zürich, wenn dieser Trend nicht gebrochen werden kann.

Sinkende Gebühren

Erfreulich sind ferner die Gebührensenkungen für Trinkwasser, Abwasser und Abfall, die auf gemeinsame Vorstösse von mir und AL-Gemeinderat Andreas Kirstein im Gemeinderat zurückgehen. Dank dieser Gebührensenkungen wurde das Leben in Zürich letztes Jahr ein bisschen günstiger, wovon Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter und auch das Gewerbe profitieren. Auch da werde ich weiterhin dranbleiben.

Neuer Leiter Baumanagement

Wir freuen uns sehr, dass wir seit Anfang März mit Maximilian Müller über einen neuen Leiter Baumanagement verfügen. Maximilian Müller ist diplomierter Architekt HTL und verfügt über Weiterbildungen als Bauleiter WLB und in Persönlichkeitsbildung/Betriebspsychologie. Maximilian Müller löst Giorgio Giani, den bisherigen langjährigen Leiter der Abteilung Baumanagement, ab, der per Ende Mai 2022 vorzeitig in Pension ging.

Ebenfalls ihre wohlverdiente Pensionierung traten Hans Barandun (ganz) und Bruno Hotz (teilweise) an, beides langjährige Mitarbeiter und ehemals Leiter Verwaltung und Leiter Finanzen. Wir wünschen den dreien für ihre Zukunft alles Gute.



Patrik Schlageter
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

VERWALTUNG/BEWIRTSCHAFTUNG

Erneut ereignisreiches Jahr

Für die Mitarbeitenden der Verwaltungsabteilung ist der «normale» Berufsalltag an sich bereits sehr abwechslungsreich. Treten aber besondere Ereignisse ein, dann wird es auch sehr anspruchsvoll. Dies war auch im vergangenen Jahr immer wieder der Fall. Trotzdem: Die gut 36 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter setzten sich tagtäglich für ihre Auftraggeber wie auch für die rund 15 000 Mieterinnen und Mieter in deren Liegenschaften ein.

Immer wieder Sonderereignisse

Noch zu Beginn des Jahres herrschten Masken- und Homeoffice-Pflicht sowie 2G-Massnahmen. Das dadurch erschwerte Zusammenleben, welches nicht zuletzt zwischen Mitbewohnern zu vielen zwischenmenschlichen Herausforderungen führte, verbesserte sich daher gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich. Kaum jedoch war die Corona-Krise vorüber, begann Ende Februar mit dem Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine die nächste Krise.

Die schreckliche und unmenschliche Situation führte nicht nur zu grosser Unsicherheit, sondern auch zu einer grossen Fluchtbewegung und auch zu einer bisher selten gesehenen Solidarität auf der ganzen Welt. Auch viele Mieterinnen und Mieter in den von uns betreuten Liegenschaften zeigten sich solidarisch und nahmen kurz- und mittelfristig Flüchtlinge bei sich auf.

Bald zeigten sich weitere Folgen des Ukraine-Kriegs: Innerhalb kürzester Zeit stiegen die Preise für Benzin, Gas, Heizöl und Strom markant an. Zudem kam es zu einer rasant steigenden Inflation in unseren Nachbarländern. Und auch die Erhöhung der Leitzinsen durch die Schweizerische Nationalbank SNB lässt niemanden kalt. Fast scheint es so, als ob so etwas wie Normalität gar nicht mehr möglich sei.

Viele Fragen zu Strom und Heizöl

Unsere Mitarbeitenden hatten als Folge dieser Ereignisse immer wieder Hunderte von besorgten Anrufen und E-Mails entgegenzunehmen, Lagebeurteilungen vorzunehmen und Fragen zu beantworten. Die steigenden Energiekosten sowie das mögliche Risiko einer Energiemangellage führten zu Angst und Unsicherheit. Viele beschlossen, umgehend und selbstständig Sofortmassnahmen zu ergreifen. So wurden etwa Gaskocher gekauft, Thermostatventile bei Radiatoren runtergedreht, Glühbirnen rausgedreht und Haushaltsgeräte abgeschaltet. Einige besonders proaktive Menschen teilten uns dann umgehend mit, dass sie aufgrund ihrer Massnahmen inskünftig auch keine Nebenkosten mehr zu zahlen bereit seien.

Gerade rechtzeitig konnten wir eine gemeinsame, rekordverdächtige Heizölsammelbestellung organisieren und dadurch einen zu dem Zeitpunkt unschlagbaren Preis erzielen. Trotzdem machten sich in den per 30. Juni 2022 erstellten Heizkostenabrechnungen die gestiegenen Energiekosten bereits deutlich bemerkbar. Erhöhte Nachzahlungsforderungen sowie viele Medienberichte darüber führten zu weiteren grossen Unsicherheiten, was wiederum zu vielen Hinterfragungen und Einsichtsbegehren der Abrechnungen und der Belege führte.

Trotz der auch in diesem Jahr turbulenten Zeiten sind wir stolz, sagen zu können, dass wir die an uns gestellten Herausforderungen mit grossem Einsatz und viel Fingerspitzengefühl bewältigt haben.

FAKTEN ZUR VERWALTUNG/BEWIRTSCHAFTUNG

- 36 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Davon 14 Immobilien-Bewirtschafterinnen und -Bewirtschafter mit kaufmännischer oder bautechnischer Ausbildung sowie mit eidg. Fachausweis «Immobilien-Bewirtschafter/in»
- Bewirtschaftung von über 16 000 Objekten im Grossraum Zürich



Roger Kuhn
Leiter Verkauf/Vermittlung

VERKAUF/VERMITTLUNG

Konstanz ist gefragt

Tagtäglich werden wir in unterschiedlichen Medien mit Inseraten eingedeckt, welche uns den Verkauf von Immobilien über digitale Plattformen anpreisen. Diese wollen uns das Gefühl vermitteln, dass der klassische, gut ausgebildete und bestens vernetzte Immobilienverkäufer in kürzester Zeit nicht mehr gebraucht wird. Im täglichen persönlichen Umgang mit unseren Auftraggebern – aber auch mit den Kaufinteressenten – dürfen wir jedoch immer wieder genau das Gegenteil feststellen.

Emotionen wichtig

Der Verkauf einer Immobilie – vor allem von privaten Ein- und Mehrfamilienhäusern – ist immer mit Emotionen verbunden. Etwa aufgrund der Erinnerungen an viele schöne Stunden, die darin verbracht wurden. Eine erfahrene Immobilienverkäuferin, ein erfahrener Immobilienverkäufer erkennt bereits in dieser frühen Phase die Bedürfnisse der Eigentümerschaft. Die Empathie der Fachperson ist auch gegenüber den Kaufinteressenten anlässlich der Besichtigungen und Gespräche von entscheidender Bedeutung, damit die Verkaufsbemühungen auch tatsächlich zum Erfolg führen. In jedem Verkaufsprozess müssen viele Entscheidungen gefällt werden, die häufig nicht mit einem einfachen «Ja» oder einem «Nein» zu beantworten sind und/oder nicht von allen beteiligten Parteien gleich beantwortet werden. In solchen Situationen ist es wichtig,

dass eine Fachperson mit viel Erfahrung und Verständnis für mögliche emotionale Bindungen zur Immobilie die Parteien bei diesen Entscheidungen beraten und unterstützen kann.

Erfolgreich dank Empathie

Das Bonmot, wonach es bei einer Immobilie auf drei «L»-Faktoren ankommt, nämlich Lage, Lage, Lage, ist bekannt. Weniger bekannt sind die drei «E», die für einen erfolgreichen Immobilienverkauf stehen: Emotionen, Empathie, Erfahrung. Die Verkaufsabteilung verfügt nachweislich und überprüfbar über alle drei dieser Eigenschaften.

Die Zeitenwende im Immobilienverkauf

In den letzten Monaten hat sich die Situation auf dem Immobilienmarkt im Grossraum Zürich deutlich verändert. Die gestiegenen Hypothekarzinsen haben gesamtschweizerisch für eine Abkühlung der in den letzten Jahren stetig steigenden Immobilienpreise geführt. Dennoch bleibt, insbesondere in der Wirtschaftsregion Zürich, die Nachfrage vorderhand weiterhin hoch. Weitere Veränderungen auf dem Hypothekarzinsmarkt werden sich aber vermutlich stärker niederschlagen.

Das Verkaufsteam blickt wiederum auf ein sehr erfolgreiches Berichtsjahr zurück. Die Gesamtverkaufssumme betrug bei insgesamt 94 vermittelten Objekten über 230 Mio. Franken. Es konnten für 15 Mehrfamilienhäuser, 41 Einfamilienhäuser und 32 Eigentumswohnungen neue Eigentümerinnen und Eigentümer gefunden werden. Die restlichen Verkaufsobjekte waren Baulandgrundstücke oder gemischt genutzte Immobilien. Aufgrund der aktuellen, äusserst positiven Auftragsituation können wir Kaufinteressenten weiterhin interessante Mehrfamilienhäuser an attraktiven Lagen anbieten.

FAKTEN ZU VERKAUF/VERMITTLUNG

- 6 fest angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 4 mit einem Abschluss als Immobilien-Treuhänder, MAS in Real Estate Management oder eidg. Fachausweis Immobilienvermarktung
- 94 Objekte im Betrage von über CHF 230 Mio. im Auftrag der Eigentümer verkauft



Maximilian Müller
Leiter Baumanagement

BAUMANAGEMENT

Erneuerungen und Unsicherheiten

Die Einschränkungen und Auswirkungen der Pandemie, die unsere Baubranche stark belasteten, schienen fast überwunden, als der russische Angriffskrieg neue Unruhe und erneut starke Verunsicherung hervorrief und eine rasche wirtschaftliche Erholung verhinderte. Die öffentliche Diskussion um Energieknappheit und Erhöhung der Energiekosten sowie die Sorgen um Ausgang und Dauer des Kriegs in Osteuropa verunsicherten immer mehr auch Eigentümerinnen und Eigentümer. In der Folge wurden Investitionen in Liegenschaften zunehmend zurückhaltend geplant und/oder in Auftrag gegeben.

Lieferengpässe und steigende Baukosten

Aufgrund andauernder Probleme in den Produktionsketten verzögerte sich zudem die Lieferung von Materialien und Bauteilen, hinzu kommt der Fachkräftemangel. Dies hat Auswirkungen auf die Terminierung von Bauvorhaben. Zum Beispiel muss momentan für Wärmepumpen mit einer Lieferzeit von mindestens einem halben bis ganzen Jahr gerechnet werden. Aber auch bei Küchen, Fenster oder PV-Anlagen sind die Lieferfristen heuer viel länger als noch vor wenigen Monaten.

All dies hat eine deutliche Steigerung der Baukosten zur Folge. Wegen der diesjährigen Inflation, der Lieferengpässe und des Fachkräftemangels

dürften die Baukosten weiter steigen. Aus diesem Grund wird es jetzt noch viel wichtiger, bei Bauprojekten mehrere Angebote einzuholen und sich von versierten Baufachleuten umfassend beraten zu lassen.

Energiegesetz verunsichert

Bekanntlich hat der Kanton Zürich in dieser ohnehin schon angespannten Lage per Anfang September das neue Energiegesetz in Kraft gesetzt. Dieses schränkt mit dem faktischen Verbot von Öl- und Gasheizungen bei Renovationen und Sanierungen die Möglichkeiten bezüglich Erneuerung von Heizsystemen stark ein. Die Auswahl des richtigen Heizsystems wird in diesem Umfeld zusätzlich anspruchsvoll. Eigentümerinnen und Eigentümer kommen nicht umhin, sich Gedanken darüber zu machen, wie sie in Zukunft ihre Liegenschaft heizen wollen. In diesem Zusammenhang dürfte sich insbesondere bei älteren Gebäuden die Frage stellen, ob und wie diese zuerst wärmetechnisch saniert werden können, so etwa durch Dämmung von Fenstern, Fassaden und Dachboden. Absehbar ist, dass Aufwand und Kosten für die Eigentümerschaft höher sein werden als bis anhin.

Baumanagement 2022

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte das Baumanagement unter anderem 20 Gebäudediagnosen und 7 Machbarkeitsstudien erstellen. Örtliche Bauberatungen und Wohnungsübergaben an Stockwerkeigentümer wurden 62 getätigt. Wir konnten diverse Zeichnungsarbeiten für kleinere Baugesuche ausarbeiten. Im Moment sind es rund 7 Kostenvorschläge, die noch nicht zur Realisierung gekommen sind. Ebenfalls durften wir 6 Thermografie-Aufnahmen durchführen. Im Weiteren befinden sich 93 grössere und kleinere Projekte in der Ausführung.

Im Frühjahr durfte ich die Leitung der Abteilung übernehmen und meinen langjährigen und geschätzten Vorgänger Giorgio Giani in den verdienten Ruhestand verabschieden. Zudem konnte das Team per Ende Jahr, trotz des schweizweiten Fachkräftemangels, um einen erfahrenen Architekten und einen erfahrenen Bauleiter ergänzt werden.

FAKTEN ZUM BAUMANAGEMENT

- 2 Architekten/Planer
- 1 Hochbautechniker
- 4 Projekt-/Bauleiter
- 2 Mitarbeiterinnen Sekretariat
- 1 Equipenchef «hausWert»
- Beizug von externen Fachleuten bei Bedarf



Roger Kuhn
Leiter Bewertung/Expertisen

BEWERTUNG/EXPERTISEN

Der richtige «Wert» oder «Preis»

Im Umgang mit jeder Immobilie kommt früher oder später die Frage nach dem richtigen Preis auf. Gibt es den «richtigen Preis» überhaupt? Den objektiv mess- und beurteilbaren Faktoren wie etwa Fläche, Baujahr oder Ausbaustandard stehen subjektive Kriterien wie etwa die Nähe zu Schulen oder zum öffentlichen Verkehr gegenüber. Für die einen können Letztere von grosser Bedeutung sein, für die anderen hingegen eine untergeordnete oder gar keine Rolle spielen. Der richtige Preis liegt daher genau bei dem Betrag, bei welchem sich die Verkäuferschaft und die Käuferschaft einig werden.

Damit eine fundierte und gefestigte Basis für die Preisfindung besteht, erstellen unsere Fachleute die bewährten Marktwertgutachten. Unsere fest angestellten Bewerterinnen und Bewerter kennen den lokalen Markt und die besonderen Gegebenheiten vor Ort. Sie wählen je nach Bedarf und Zweck der Schätzung die richtige Bewertungsmethode aus, so dass für die Entscheidungsfindung eine gesicherte, nachvollziehbare und transparente Basis vorliegt.

Erfahrung und Wissen sind massgebend

Für die Ermittlung des Marktwertes eines Objektes lohnt sich gerade in der Zeit von steigenden Hypothekarzinsen der Beizug eines versierten Bewerter. Ein Bewerter benötigt vorgängig der Besichtigung des

zu schätzenden Objektes diverse Unterlagen wie etwa einen Grundbuchauszug, Grundrisspläne, Katasterplan, Versicherungsnachweis der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich sowie – bei vermieteten Objekten – einen Mieterspiegel.

Grosse Nachfrage nach Marktwertgutachten

Die Nachfrage nach Immobilienbewertungen, inklusive einer Besichtigung des zu bewertenden Objektes und eines ausführlichen, nachvollziehbaren Gutachtens, ist nach wie vor sehr hoch. In einer Zeit, in der viele Medien regelmässig und umfassend über die Wertentwicklung von Immobilien schreiben, ist eine unabhängige und fundierte Betrachtungsweise unerlässlich. Die Arbeit eines neutralen Bewerter besteht darin, aus objektiver Sicht den mutmasslich maximal möglichen Verkehrswert zu ermitteln. Eine Aufgabe, die gerade in einem Umfeld, in dem sich die Immobilienpreise regional und objekttypisch unterschiedlich entwickeln, nicht immer einfach und daher zunehmend mit einem hohen Erklärungs- und Begründungsaufwand verbunden ist.

Erweiterung des Teams

Aufgrund der grossen Nachfrage nach Schätzungen haben wir unser Bewertungsteam mit einer zusätzlichen Fachperson ergänzt. Damit können wir die Wartezeiten für die Erstellung unserer Expertisen senken. Das versierte und erfahrene Team besteht aus ausgewiesenen Fachleuten mit einem Abschluss in Architektur und mehrjähriger Praxiserfahrung in der Bewertung von Immobilien aller Art. Kontinuität, Seriosität, Professionalität, Unabhängigkeit und Objektivität sind weiterhin die wichtigsten Eigenschaften unseres Teams.

FAKTEN ZU BEWERTUNG/EXPERTISEN

- 7 Mitarbeitende
- davon 2 Personen im Sekretariat
- Im Jahr 2022 wurden 770 Gutachten, davon 628 Marktwertgutachten, erstellt.



Cornel Tanno
Leiter Rechtsberatung/Prozessführung

RECHTSBERATUNG/PROZESSFÜHRUNG

Bedarf an Beratung gross

Im Jahr 2022 beschäftigten sich die Fachleute der Rechtsabteilung mit «alten» wie auch mit neuen Themen. In den ersten Monaten standen immer noch Anfragen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und den Massnahmen zu deren Bekämpfung im Mittelpunkt. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf einen wichtigen Entscheid des Obergerichtes Zürich: Die Geschäftsmieterin eines Spielwarengeschäfts, das wegen behördlicher Anordnungen keine Kunden mehr empfangen konnte, verlangte vom Vermieter eine Herabsetzung des Mietzinses für das Ladenlokal. Das Obergericht Zürich kam in seinem Urteil vom 12. Januar 2022 zum Schluss, dass das Fehlen der Kunden nicht am Mietlokal, sondern an der von der Mieterin ausgeübten Geschäftstätigkeit liege. Vertragsgegenstand sei aber nicht das Geschäft, sondern der Geschäftsraum, weshalb es an den Voraussetzungen für die Herabsetzung des Mietzinses wegen Mangelhaftigkeit der Mietsache fehle.

Steigende Heiz- und Nebenkosten

Ein weiteres Thema, das die Hauseigentümer beschäftigt hat, sind die gestiegenen Energiekosten. Je nach Ausgestaltung des Mietvertrags führen die stark gestiegenen Preise für die fossilen Heizkosten zu hohen Nachforderungen bei den Mieterinnen und Mietern. Dies wird vor allem im Jahr 2023 deutlich spürbar werden. Ende des vergangenen Jahres standen auch Fragen im Vordergrund, wie inskünftig eine

vertragliche Regelung betreffend Heizkosten getroffen werden soll und/oder wie bestehende Regelungen im Mietvertrag abgeändert werden können.

Neben den steigenden Energiekosten beschäftigten die Hauseigentümer auch die ansteigenden Zinsen. Es ist davon auszugehen, dass im Sommer 2023 der mietzinsrelevante Referenzzinssatz um einen Viertelprozentpunkt auf neu 1,5% steigen wird. Es wird zudem erwartet, dass in nächster Zeit wohl noch ein zweiter Anstieg auf 1,75% erfolgen dürfte. Aufgrund dieser Änderungen kann unter Umständen der Vermieter eine Mietzinserhöhung vornehmen. Es muss dabei aber die vergangene Mietzinsgestaltung bei den Mietverhältnissen beachtet werden.

Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung

Die telefonische Rechtsberatung wurde auch im Jahre 2022 rege in Anspruch genommen. In der ersten Jahreshälfte standen Fragen im Zusammenhang mit Corona im Vordergrund. Die häufigsten Anfragen betrafen die Mietzinsgestaltung während coronabedingter Beeinträchtigungen von Geschäftsräumlichkeiten. Im Weiteren wurden Fragen zur Durchführung von Stockwerkeigentümersammlungen an unsere juristischen Fachpersonen gestellt. Ansonsten erhielten wir Anfragen aus praktisch allen Gebieten des Immobilienrechts, wobei unverändert zu den Vorjahren der Hauptteil der Probleme aus dem Mietrecht stammte.

Themen aus dem Erbrecht, dem Steuerrecht und anderen Bereichen des Immobilienrechts standen gegen Ende des Jahres wieder auf der Traktandenliste unserer Mitglieder. Diese Bereiche hatten zu Beginn des Jahres wohl noch coronabedingt wenig Priorität und wurden deshalb verschoben.

FAKTEN ZUR RECHTSBERATUNG/PROZESSFÜHRUNG

- 2 Anwälte (auf Mandatsbasis)
- 4 Telefonjuristinnen und -juristen
- 1 Assistentin/Administration
- Rund 1000 juristische Beratungen, davon gut 610 Beratungen zum Mietrecht



Simon Hatt
Leiter Finanzen

FINANZEN

Zahlen, bitte!

Per 1. Januar 2022 durfte ich die Abteilung Finanzen des HEV Zürich übernehmen. Die Abteilung Finanzen/Mitgliederverwaltung ist bezüglich Daten und Informationen das Rückgrat des HEV Zürich. Zur Abteilung gehören auch die Bereiche Archivierung und das interne Kontrollsystem (IKS).

Die Aufgaben als Leiter Finanzen umfassen neben dem Führen der Vereinsbuchhaltung auch die Budgetierung, das Liquiditätsmanagement und diverse Controllingtätigkeiten. Ebenso in den Verantwortungsbereich fällt die Liegenschaftsbuchhaltung.

Insgesamt sieben motivierte Mitarbeitende unterstützen dort unter Führung einer Teamleiterin die Abteilung Verwaltung/Bewirtschaftung im Erstellen der Liegenschaftsbuchhaltungen unserer Eigentümer. Dabei verarbeiten sie rund 65 000 Kreditorenrechnungen und vereinnahmten Mietzinseinnahmen von knapp CHF 150 Mio. jährlich. Weniger erfreulich resultieren daraus monatlich über 500 Mahnungen mit einem Volumen von ca. CHF 1 Mio. und letztlich rund 20 Betreibungen.

Ein weiterer Bereich ist die Verwaltung und Administration unserer knapp 21 000 Mitglieder. Damit ist eine Person beschäftigt, welche nebenbei auch für die elektronische Archivierung sämtlicher Belege verantwortlich ist.

Ein dritter, nichtkommerzieller Bereich ist die IT. Drei Mitarbeitende kümmern sich um die stete Funktionsfähigkeit von Hard- und Software. Aufgrund der steigenden Wichtigkeit dieses Bereichs ist dieser neu direkt der Direktion unterstellt.



Luca Roncoroni
Leiter Kommunikation

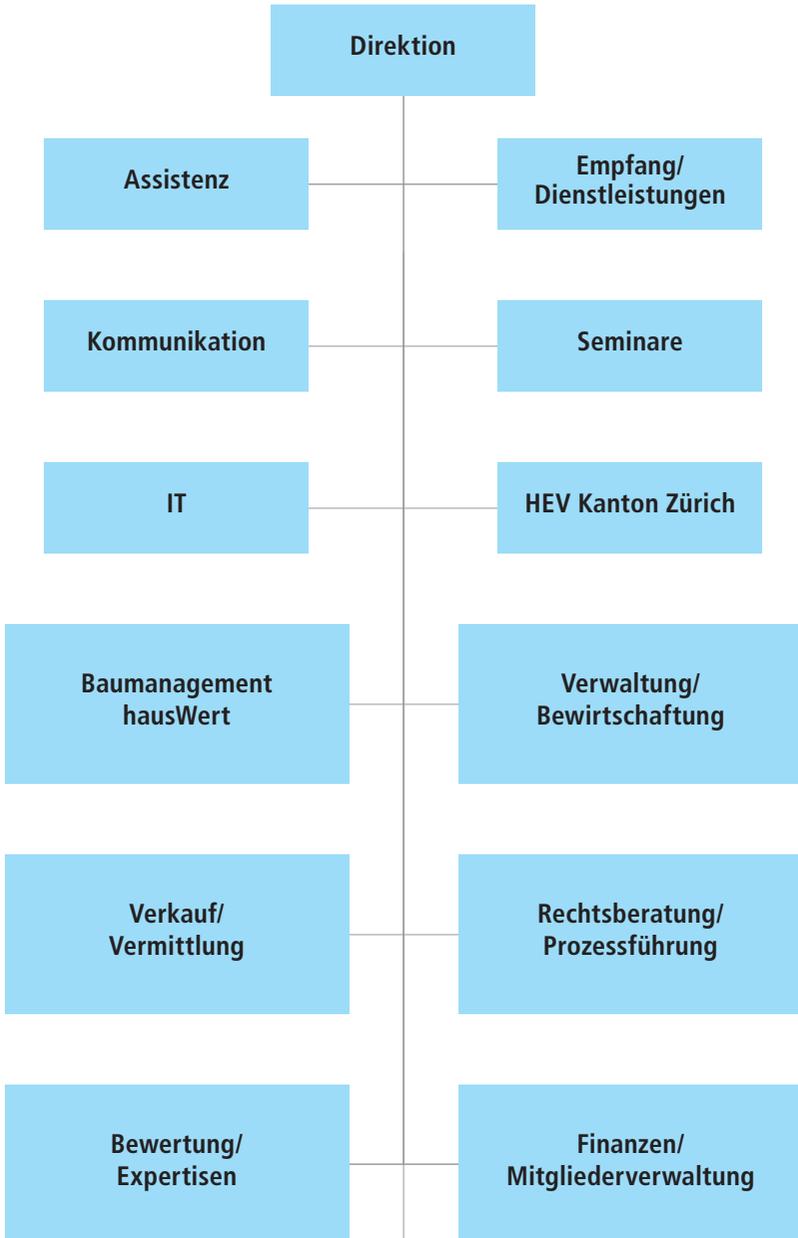
MITGLIEDERDIENST

Nutzen für Mitglieder

Seinen Mitgliedern und interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern bietet der HEV Zürich ein umfassendes Sortiment an Dienstleistungen und Tätigkeiten an, das den Umgang – insbesondere das Verwalten – mit der eigenen Immobilie vereinfachen soll. Dies umfasst eine breite Palette an stets aktuellen und aktualisierten Formularen und Musterdokumenten – auf Papier und elektronisch – wie etwa Mietverträge, Allgemeine Geschäftsbedingungen, Hausordnungen, Heizkostenabrechnungen, Anmeldebogen für Wohnungen sowie Abnahmeprotokolle für Mieterwechsel. Zudem bietet der HEV Zürich zahlreiche Bücher, Broschüren und Drucksachen zu wichtigen Themen rund um Immobilien an.

Wichtiges rund um Immobilien und Wohneigentum – wie etwa Änderungen oder Neuerungen von Gesetzen und Verordnungen – erfahren Mitglieder stets und umfassend in der monatlich erscheinenden Mitgliederpublikation «Zürcher Hauseigentümer». Wichtige Themen wie etwa «Die Sanierung einer Liegenschaft», «Die Wohnungsabnahme» oder «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» werden zudem regelmässig in Seminaren des HEV Zürich vertieft. Eigentümerinnen und Eigentümer erfahren dabei Wichtiges und Aktuelles und profitieren vom Fachwissen und von der langjährigen Praxiserfahrung unserer eigenen Fachleute.

Organigramm des HEV Stadt Zürich



Veranstaltungen 2022

Seminare

- 25.1. Liegenschaften in der Steuererklärung 2021
 - 1.2. Erbschaftsregelung für Hauseigentümer
- 22.2. Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis
 - 8.3. Die Wohnungsabnahme
- 29.3. Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- 14.6. Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung
 - 6.9. Erbschaftsregelung für Hauseigentümer
- 20.9. Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis
 - 27.9. Die Wohnungsabnahme
- 8.11. Sanierungen einer vermieteten Liegenschaft
- 25.11. + 2.12. Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft

Mitgliederforum

- 16.6. Bern und sein Bundeshaus
- 29.9. Bern und sein Bundeshaus

Weitere Veranstaltungen

- 5.5. Vereinsversammlung 2022
Hauseigentümerverband Zürich
- 25.8. Informationsveranstaltung für Mitglieder
zum Thema Heizung

Bilanz

Aktiven	31. 12. 2022		Vorjahr 31. 12. 2021	
	CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	50 492 317	81,7	50 663 312	82,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	321 296	0,5	384 228	0,6
Forderungen aus Liegenschaftenverwaltung	237 211	0,4	316 935	0,5
Übrige kurzfristige Forderungen	385 127	0,6	217 332	0,4
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	45 002	0,1	19 002	0,0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	87 694	0,1	25 038	0,0
Umlaufvermögen	51 568 648	83,5	51 625 847	83,5
Finanzanlagen	8 317 193	13,5	8 070 525	13,1
Mobile Sachanlagen	4	0,0	4	0,0
Immobilien Sachanlagen	1 890 017	3,1	2 072 937	3,4
Immaterielle Werte	2	0,0	2	0,0
Anlagevermögen	10 207 215	16,5	10 143 468	16,5
Total Aktiven	61 775 863	100,0	61 769 315	100,0
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	254 067	0,4	204 220	0,3
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftenverwaltung	28 034 444	45,4	28 973 422	46,9
kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 350 000	3,8	0	0,0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 122 831	1,8	1 380 940	2,2
Passive Rechnungsabgrenzungen	2 668 369	4,3	2 379 088	3,9
Rückstellungen kurzfristig	2 052 000	3,3	1 877 000	3,0
Kurzfristiges Fremdkapital	36 481 711	59,0	34 814 670	56,3
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0,0	2 350 000	3,8
Rückstellungen langfristig	16 115 468	26,1	15 796 955	25,6
Langfristiges Fremdkapital	16 115 468	26,1	18 146 955	29,4
Vereinskapital	8 807 690	14,3	8 504 211	13,8
Jahresgewinn	370 994	0,6	303 479	0,5
Eigenkapital	9 178 683	14,9	8 807 690	14,3
Total Passiven	61 775 863	100,0	61 769 315	100,0

Erfolgsrechnung

	2022 CHF	%	Vorjahr 2021 CHF	%
Mitgliederbeiträge	1 708 721	8,7	1 726 715	9,0
Umsatz Mitgliederdienste	3 706	0,0	2 052	0,0
Umsatz Dienstleistungen	16 919 795	85,8	16 469 394	86,1
Übriger Betriebsertrag	1 066 598	5,4	990 231	5,2
Bestandsveränderung nicht fakturierte Dienstleistungen	26 000	0,1	-63 000	-0,3
Betrieblicher Ertrag	19 724 821	100,0	19 125 392	100,0
Direktaufwand	-1 535 880	-7,8	-1 631 275	-8,5
Bruttogewinn aus Betriebstätigkeiten	18 188 940	92,2	17 494 117	91,5
Personalaufwand	-11 326 291	-57,4	-11 665 888	-61,0
Verbandsaufwand	-2 311 160	-11,7	-2 107 499	-11,0
Übriger Betriebsaufwand	-3 336 767	-16,9	-2 744 695	-14,4
Total Betriebsaufwand	-16 974 218	-86,0	-16 518 082	-86,4
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	1 214 722	6,2	976 035	5,1
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-409 728	-2,1	-612 781	-3,2
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern (EBIT)	804 995	4,1	363 254	1,9
Finanzaufwand	-578 010	-2,9	-357 108	-1,9
Finanzertrag	275 097	1,3	421 077	2,2
Erfolg vor Steuern (EBT)	502 081	2,5	427 223	2,2
Direkte Steuern	-131 088	-0,6	-123 744	-0,6
Jahresgewinn	370 994	1,9	303 479	1,6

Der vollständige Geschäftsbericht, bestehend aus Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Geldflussrechnung) und Lagebericht, kann gegen Voranmeldung bei der Direktion des HEV Zürich persönlich eingesehen werden. Kontakt: albert.leiser@hev-zuerich.ch oder Direktwahl 044 487 17 71.

Zürich, 9. März 2023

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung an die Vereinsversammlung des Hauseigentümerverband Zürich, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Hauseigentümerverband Zürich (der Verein) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Verein unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Vereins zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder den Verein zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführten Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Website von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Aeberli Treuhand AG

Mario Rissi
Revisionsexperte
leitender Revisor

Gerhard Stäheli
Revisionsexperte

Beflage:

Jahresrechnung bestehend aus:

- Bilanz (Bilanzsumma: CHF 61'775'863)
- Erfolgsrechnung (Jahresgewinn: CHF 370'994)
- Geldflussrechnung
- Anhang



Margarethe Gruber
(1917–2022)

Im Gedenken

An der Vereinsversammlung vom 5. Mai 2022 durften wir Margarethe Gruber, geboren am 26. September 1917, nochmals persönlich begrüssen. Im Alter von fast 105 Jahren nahm sie wie viele Jahre zuvor an der Vereinsversammlung des HEV Zürich teil. Sie traf wie immer pünktlich im Hotel Spirgarten ein, scherzte mit ihren Tischnachbarn und verfolgte aufmerksam und interessiert die Versammlung.

Mitte Dezember hat uns die traurige Nachricht erreicht, dass Margarethe Gruber verstorben ist. Nach einem Sturz mit Beinbruch reichten die Kräfte nicht mehr, um sich zu erholen. Im Namen des HEV-Vorstands sprechen wir den Angehörigen der Verstorbenen unser herzliches Beileid aus und wünschen viel Kraft und Zuversicht in dieser schwierigen Zeit.

Wer Margarethe Gruber kannte, wusste um ihren Humor und ihre sympathische Art. Ihre Lebenserfahrung war immens: Sie wurde in eine Zeit geboren, wo die Schweiz noch keine AHV oder Unfallversicherung kannte. Als der Zweite Weltkrieg ausbrach, war sie 22 Jahre alt; die Kuba-Krise erlebte sie mit 45 Jahren. Ihr Rezept, so alt zu werden, sei einfach, sagte sie uns kürzlich: «Viel Bewegung und gesundes Essen, das hält frisch; wobei Kaffee durchaus erlaubt ist.» Bis zum 90. Altersjahr praktizierte sie Tai-Chi, um sich in Bewegung zu halten.

Mit grossem Respekt und Freude erinnern wir uns an die Begegnungen mit Margarethe Gruber – mögen sie unsere Gedanken und besten Wünsche auf ihrer letzten Reise begleiten.

Gregor Rutz, Präsident HEV Zürich,
und Vorstand HEV Zürich

Dafür setzen wir uns ein

Vision

Wir wollen das führende Kompetenzzentrum für Immobiliendienstleistungen im Wirtschaftsraum Zürich sein.

Leitbild des HEV Zürich

Alle Mitarbeitenden des HEV Zürich handeln

- mitgliederorientiert
- kundenorientiert
- mitarbeiterorientiert





HEV Zürich

Hauseigentümerverband



Öffnungszeiten

Empfang und Drucksachenverkauf
Montag–Freitag, durchgehend 8.00–17.30

Telefonzentrale

Telefon 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77

Drucksachenverkauf

Telefon 044 487 17 07

Telefonische Rechtsberatung für Mitglieder

Telefon 044 487 17 17
Montag–Freitag, 8.00–12.00, 13.00–17.00

Telefonische Bauberatung für Mitglieder

Telefon 044 487 18 18
Montag–Freitag, 8.00–12.00, 13.00–17.00

Internet: www.hev-zuerich.ch