

Jahresbericht 2025

Einladung zur Vereinsversammlung 2026
Tätigkeitsberichte zum Geschäftsjahr 2025
Bilanz und Erfolgsrechnung 2025

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Vereinsversammlung 2026 des HEV Zürich	3
Verbandsorgane	4
Zum Geleit	5
Tätigkeitsbericht des Direktors	6
Tätigkeitsberichte der Abteilungen	ab 8
Bilanz/Erfolgsrechnung	20/21
Bericht der Revisionsstelle	22–24
Organigramm des HEV Stadt Zürich	25
Impressionen der neuen Geschäftsstelle	26/27

Für die Teilnahme an der Vereinsversammlung 2026

Zusammen mit diesem Jahresbericht erhalten Mitglieder ihre persönliche Zutrittskarte sowie einen vorfrankierten Anmelde-talon zur Teilnahme an der Vereinsversammlung 2026.

- Teilnahme nur mit Anmeldung mittels Anmelde-talon bis **Mittwoch, 8. April 2026**.
- Die Stimmkarte wird vor Ort bei Abgabe der Zutrittskarte ausgehändigt.

Stellvertretung: Jedes Mitglied besitzt eine Stimme, ist aber zur Stellvertretung eines anderen Mitgliedes berechtigt, wenn es eine schriftliche Vollmacht dazu vorlegen kann.

Stellvertretung durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen ist ohne Vollmacht gestattet.

(Auszug aus § 11 der Statuten vom 10. April 2014)

Eine Türkontrolle findet statt.

Impressum

Herausgeber:

Hauseigentümerversband
Stadt und Kanton Zürich

Gesamtverantwortung:

Luca Roncoroni,
Leiter Kommunikation

Fotos: HEV Zürich,

André Springer, Horgen

Druck: Multicolor Print AG,

Sihlbruggstr. 105a, 6341 Baar

Einladung zur Vereinsversammlung 2026 des HEV Zürich

Donnerstag, 16. April 2026, 18.00 Uhr

Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich-Altstetten

Apéro ab 17.30 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung und Grusswort von Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich
2. Wahl der Stimmzähler
3. Protokoll der Vereinsversammlung vom 13. Mai 2025
4. Entgegennahme des Jahresberichts 2025
5. Abnahme der Jahresrechnung 2025 und Kenntnisnahme des Berichts der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
6. Entlastung der Verwaltungsorgane
7. Festsetzung des Jahresbeitrags 2027
8. Wahlen
 - Revisionsstelle
9. Anträge
10. Verschiedenes
11. Grussbotschaft von Stefan Engeler, Ständeratspräsident (Die Mitte, GR)

Nach der Vereinsversammlung sind die Mitglieder zu Imbiss und Unterhaltung eingeladen.

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 Anmelde-talon für die Teilnahme an der Vereinsversammlung 2026.

Anmeldefrist: Mittwoch, 8. April 2026

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 Stadt Zürich 2020
	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
	Reto Kyburz*	Eidg. dipl. Bankfachmann 2024
	Maja Saputelli	Rechtsanwältin, Baujuristin 2024
Michael Schmid	Rechtsanwalt, lic. iur., LL.M, Gemeinderat Stadt Zürich 2024	
Hanspeter Tobler	Dr. sc. math. ETH 2020	
Christian Traber	Versicherungskaufmann, Gemeinderat Stadt Zürich/ 2. Vizepräsident Gemeinderat Stadt Zürich 2024	
Direktor	Albert Leiser	Eidg. dipl. Immobilienreuhänder Gemeinderat Stadt Zürich (Präsident des Gemeinderats 2012/2013) (1996–2004 Mitglied Vorstand/Ausschuss) 2004
Presse- und Informationsstelle/ Leitung Kommunikation	Luca Roncoroni	2008
Revision	Aeberli Treuhand AG, Zürich	
Sitz der Geschäftsstelle	Albisstrasse 28, 8038 Zürich	

* Mitglieder des Ausschusses des HEV Zürich

Zum Geleit

Geschätzte Mitglieder des HEV Zürich
Sehr geehrte Damen und Herren

Gemeinsam mit unseren 94 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Abteilungen Verwaltung, Verkauf, Rechtsberatung, Baumanagement und Schätzung dürfen wir erneut auf ein herausforderndes, zugleich erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken.

Auf politischer Ebene konnten wir zwei wichtige Erfolge erzielen: Die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung und die Ablehnung der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich», welche ein Vorkaufsrecht bei Land- und Liegenschaftsverkäufen vorgesehen hätte. Von beiden Entscheiden werden Hauseigentümer und unsere Mitglieder in den kommenden Jahren profitieren. Für Ihre Unterstützung an der Urne danken wir Ihnen herzlich.

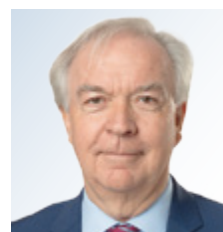
Weiterhin hoch blieb der Erklärungs- und Beratungsbedarf aufgrund der im Jahr 2025 erfolgten Senkungen des Referenzzinssatzes – sowohl bei Eigentümern als auch bei Mietern in den von uns verwalteten Liegenschaften. Der HEV Zürich bleibt damit eine zentrale Anlaufstelle für viele Fragen rund um Wohneigentum und Vermietung.

Auch unsere politische Arbeit ist wichtiger denn je: Ständig neue Gesetze, Verordnungen und Erlasse machen das Erwerben, Entwickeln und Vermieten von Wohnraum und Liegenschaften zunehmend komplex. Deshalb vertreten wir Ihre Interessen weiterhin konsequent gegenüber Behörden in Stadt und Kanton.

Mit über 20 000 Mitgliedern ist der HEV Zürich die grösste und stärkste Sektion des Hauseigentümerverbands in der Schweiz. Die grosse Zahl langjähriger, treuer Mitglieder freut uns. Für Ihr Vertrauen danken wir Ihnen herzlich und freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.



Gregor Rutz
Präsident
Hauseigentümerverband
Zürich



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverband
Zürich

Gregor Rutz
Präsident

Albert Leiser
Direktor



Albert Leiser
Direktor und
Gemeinderat der
Stadt Zürich

Ein Jahr der Weichenstellungen

Das Geschäftsjahr 2025 war vollgepackt mit Überraschungen, intensiven Diskussionen und grossen Herausforderungen. Politische Entscheide von erheblicher Tragweite prägten unser Umfeld – und einige davon werden uns noch lange positiv begleiten: Die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwerts ist ein historischer Schritt. Dass das Abstimmungsergebnis derart klar ausfiel, ist erfreulich und stärkt das Vertrauen in sachliche Argumente. Ebenso begrüssen wir die Ablehnung des Vorkaufsrechts.

Doch Anlass zur Selbstzufriedenheit gibt es keinen. Ganz im Gegenteil: Mit der Wohnschutzinitiative und der Wohnungsinitiative von linker Seite stehen im Sommer 2026 bereits die nächsten wohnpolitisch heiklen Vorlagen an, die für Eigentümerinnen und Eigentümer erhebliche Risiken bergen. Wachsamkeit und Engagement bleiben deshalb zentral.

Stärke durch eingespielte Teams

Auch abseits der Politik brachte das Jahr grosse Aufgaben mit sich. So etwa das Auf und Ab des Referenzzinssatzes. Während er im Vorjahr auf 1,75% gestiegen war, sank er 2025 gleich zweimal. Darauf stellten viele Mietparteien Senkungsbegehren, die einzeln und aufwendig geprüft, beantwortet und korrekt dokumentiert werden mussten. Dank der hervorragenden Zusammenarbeit und des unermüdlichen Einsatzes unserer Teams aus Verwaltung, Immobilienverkauf, Schätzung, Rechtsberatung und Baumanagement konnten selbst anspruchsvolle Situationen erfolgreich gemeistert werden. Dieses Zusammenspiel ist und bleibt eine unserer grössten Stärken.

Erfolgreicher Umbau in Wollishofen

Seit Anfang 2025 sind wir zurück in den umfassend neu gestalteten Büroräumlichkeiten in Wollishofen. Die hellen, modernen Arbeitsplätze schaffen eine inspirierende Atmosphäre und wirken als spürbarer Motivationsschub. Gleichzeitig wurde die Gebäudehülle erneuert: Dach und Fassade entsprechen nun aktuellen Umwelt- und Energiestandards. Verbesserte Dämmung, neue Fenster und eine freiwillige Photovoltaikanlage senken den Energieverbrauch und ermöglichen die Produktion von eigenem Strom.

Wohnungen bauen statt verhindern

Zürich bleibt äusserst attraktiv – der Wohnraum entsprechend knapp. Aus wohnbaupolitischer Sicht läuft jedoch vieles in die

falsche Richtung. Statt den dringend benötigten Neubau zu fördern, werden enorme Steuermittel für den Ankauf bestehender Wohnungen aufgewendet. Dadurch entsteht keine einzige neue Wohnung. Gleichzeitig werden Bauprojekte mit immer neuen Auflagen verzögert oder verunmöglicht.

Geradezu absurd ist die Debatte um Projekte, die Hunderte veralteter Wohnungen durch deutlich mehr neue ersetzen würden – oft getragen von gemeinnützigen Baugenossenschaften, mit Kostenmieten und subventionierten Anteilen. Wer Wohnraum-mangel ernsthaft bekämpfen will, muss Bauen ermöglichen – nicht verhindern. Das ständige Lamentieren ohne Lösungsbeitrag hilft niemandem. Die Devise muss lauten: bauen, bauen, bauen.

Velorouten statt Parkplätze

Der 2021 angenommene Siedlungs- und Verkehrsrichtplan zeigt, wie es zu erwarten war, zunehmend problematische Auswirkungen. In vielen Quartieren werden Parkplätze zugunsten von Velowegen abgebaut, und der motorisierte Individualverkehr wird stark eingeschränkt. Klimaschutz ist wichtig – doch er darf nicht zur Entwertung von Grundeigentum und zur Schwächung von Gewerbe und Wirtschaft führen. Fehlende Dialogbereitschaft und teure, schwer nachvollziehbare Massnahmen, etwa Velovorzugsrouten in Schulhausnähe, sorgen für Unverständnis in der Bevölkerung.

Entlastung durch tiefere Gebühren

Erfreulich sind die Senkungen bei verschiedenen Gebühren in den letzten Jahren. Sie gehen auf meine Vorstösse aus dem Gemeinderat zurück und machen das Leben in Zürich für Eigentümer, Mieter und das Gewerbe günstiger. Auch künftig setzen wir uns konsequent für faire Gebühren ein. Ein klares positives Signal ist die Schaffung einheitlicher Fernwärmetarife. Die Umsetzung einer von mir eingereichten überparteilichen Motion schafft Transparenz, Planbarkeit und Gerechtigkeit. Einheitliche Gebühren fördern zudem den Anschluss an klimafreundliche Fernwärme – zum Nutzen aller.

Unterstützung in steuerlichen Fragen

Seit dem 1. Januar 2025 ist die Dudler & Partner AG eine vollständige Tochter des HEV Zürich. Das Unternehmen ist gut gestartet und bietet kompetente Beratung an in sämtlichen Fragestellungen rund um Steuern, wie etwa Steuererklärungen für Privatpersonen und Unternehmen sowie Zusatzdienstleistungen wie Steuerberechnungen, Abwicklung von Rückerstattungen, Anträge auf pauschale Steueranrechnung, Verrechnungssteueranträge oder interkantonale Steuerauscheidungen. Damit stärken wir unser Angebot für unsere Mitglieder und Kunden weiter.



Patrik Schlageter
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

VERWALTUNG/BEWIRTSCHAFTUNG

Zwischen Referenzzinssatz und Digitalisierung

Das Jahr 2025 startete für die Abteilung Verwaltung/Bewirtschaftung motiviert und mit grosser Vorfreude – in unseren schönen, neu sanierten Büroräumlichkeiten. Gleichzeitig zeigte sich rasch, dass das Jahr von hoher Taktung, neuen Anforderungen und einem intensiven Tagesgeschäft geprägt sein würde. Umso wichtiger sind klare Abläufe, gute Kommunikation und eine enge Zusammenarbeit innerhalb des Teams.

Referenzzinssatz und Senkungsbegehren

Ein dominierendes Thema war der Referenzzinssatz. Nachdem dieser im Vorjahr auf 1,75 Prozent gestiegen war und in der Folge Mietzinserhöhungen versandt worden waren, sank er 2025 gleich zweimal. Die mediale Aufmerksamkeit war über Wochen sehr hoch, wodurch viele Mietparteien Senkungsbegehren einreichten – teils auch dann, wenn gar kein Senkungspotenzial bestand. Über viele Monate erreichten uns täglich zahlreiche Anfragen, die sorgfältig geprüft, beantwortet und korrekt dokumentiert werden mussten.

Digitalisierung und Prozessentwicklung

Parallel dazu wurde die Digitalisierung konsequent weitergeführt. Der HEV Zürich investierte auch 2025 viel Zeit und Ressourcen in Auto-

matisierungs- und Digitalisierungsprojekte. Unter anderem wurden eine neue Rechnungsverarbeitungssoftware sowie ein zukunftsorientiertes Eigentümerportal für alle Bewirtschaftungskunden eingeführt. In vielen Arbeitsstunden wurden Abläufe neu definiert, getestet und dort angepasst, wo praxis- und kundenorientierte Optimierungen notwendig waren. Die digitale Entwicklung bringt klare Vorteile, gleichzeitig steigen die Kosten für Softwarelösungen, Unterhalt, Wartung und Weiterentwicklung deutlich an.

Neue Formulare und zusätzliche Anforderungen

Zusätzliche Herausforderungen ergaben sich durch neue Vorgaben: Der Kanton Zürich veröffentlichte per 1. Oktober 2025 ein neues Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins. Neu müssen neben dem bisherigen Mietzins auch die dem neuen Mietzins zugrunde liegenden Kostenstände angegeben werden. Die Einführung erforderte Prozessanpassungen und erhöhte die Anforderungen an Genauigkeit und Vollständigkeit in der täglichen Arbeit.

Erfolge und persönlicher Mehrwert

Neben den anspruchsvollen Themen gab es auch viele erfreuliche Momente. Zahlreiche Erstvermietungen nach Sanierungs- oder Neubauarbeiten sowie eine Vielzahl an Einzelvermietungsmandaten konnten erfolgreich abgeschlossen werden. Besonders wertvoll bleiben die persönlichen Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern: Hinter vielen Liegenschaften stehen Lebensgeschichten und oftmals ein jahrzehntelanges Engagement. Diese partnerschaftliche Zusammenarbeit ist Motivation und Antrieb für unsere tägliche Arbeit – auch im kommenden Jahr.

FAKTEN ZUR VERWALTUNG/BEWIRTSCHAFTUNG

- 39 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 14 Immobilienbewirtschaftlerinnen und -bewirtschaftler mit kaufmännischer oder bautechnischer Ausbildung sowie mit eidg. Fachausweis «Immobilienbewirtschaftler/-in und/oder eidg. dipl. Immobilientreuhänder/-in»
- Bewirtschaftung von über 16 000 Objekten im Grossraum Zürich



Roger Kuhn
Leiter Verkauf/Vermittlung

VERKAUF/VERMITTLUNG

Kompetent verkaufen – persönlich begleiten

Im Jahr 2025 bewegte sich die Abteilung Verkauf/Vermittlung erneut in einem anspruchsvollen Umfeld. Der Grossraum Zürich zeigte sich zwar grundsätzlich stabil, doch die Rahmenbedingungen wurden spürbar komplexer. Steigende Bau- und Renovationskosten, höhere Finanzierungshürden und eine selektivere Nachfrage prägten die Marktentwicklung. Käuferinnen und Käufer prüften genauer, verglichen stärker und erwarteten nachvollziehbare Argumente – sowohl bei der Preisfindung als auch bei Zustand, Energieeffizienz und Perspektiven einer Liegenschaft.

Jahresresultat und Schwerpunkte

Trotz teilweise zurückhaltendem Marktverhalten konnten wir 2025 ein Rekordergebnis erzielen. Die Zahl der Vermarktungsmandate blieb auf sehr hohem Niveau. Besonders Objekte mit guter Lage, klarer Positionierung und attraktivem Entwicklungspotenzial fanden weiterhin rasch interessierte Käuferinnen und Käufer. Anspruchsvoller zeigte sich die Vermittlung von Stockwerkeigentumseinheiten in Mehrfamilienhäusern, insbesondere wenn mittelfristig Sanierungen anstanden oder Investitionen absehbar waren.

Erfolgsfaktoren im Verkauf

Unsere Erfahrung bestätigt: In einem anspruchsvollen Markt zählt nicht nur digitale Reichweite, sondern vor allem Fachkompetenz, Empathie und eine präzise Einschätzung der Ausgangslage. Der Verkauf einer Immobilie bleibt ein persönlicher, oft emotionaler Schritt. Wie bereits in den Vorjahren waren deshalb die «drei E» – Emotionen, Empathie und Erfahrung – auch 2025 ein zentraler Erfolgsfaktor. Ergänzt durch unser weiter optimiertes CRM-System konnten wir Prozesse professionalisieren, Abläufe beschleunigen und die Beratungsqualität weiter erhöhen.

Höhepunkte und Herausforderungen

Zu den Höhepunkten gehörten mehrere erfolgreiche Transaktionen von komplexen Mehrparteien- und Generationenliegenschaften, bei denen klare Kommunikation und Fingerspitzengefühl besonders wichtig waren. Gleichzeitig führten verschärfte Finanzierungsvorgaben und längere Entscheidungswege häufiger zu Verzögerungen. Gerade in solchen Fällen bewährte sich unsere strukturierte Begleitung – von der Erstberatung bis zur Vertragsunterzeichnung.

Ausblick 2026

Für die kommenden sechs bis zwölf Monate erwarten wir einen weiterhin stabilen, aber anspruchsvollen Markt. Die Nachfrage bleibt hoch, jedoch deutlich differenzierter: energieeffiziente, gut angebundene und modernisierte Objekte profitieren überdurchschnittlich. Die Angebotsknappheit dürfte anhalten und damit stabile Preise begünstigen. Risiken bestehen vor allem im internationalen Zinsumfeld sowie in der Entwicklung der Bau- und Renovationskosten. Unser Fokus bleibt klar: professionelle Vermarktung, persönliche Betreuung und verlässliche Ergebnisse.

FAKTEN ZU VERKAUF/VERMITTLUNG

- 6 festangestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 3 mit einem Abschluss als Immobilienreuhänder, MAS in Real Estate Management oder eidg. Fachausweis Immobilienvermarktung
- Einzelobjekte: 28 Einfamilienhäuser und 41 Eigentumswohnungen
- Grossobjekte: 23 Mehrfamilienhäuser sowie 6 Baulandgrundstücke und gemischt genutzte Immobilien



Maximilian Müller
Leiter Baumanagement

BAUMANAGEMENT

Bauen im Wandel – Baumanagement mit Weitblick

Die Bautätigkeit zeigte sich 2025 insgesamt stabil, wenn auch mit wechselnden Entwicklungen im Jahresverlauf. Laut Schweizerischem Baumeisterverband erreichte die Bauwirtschaft in den ersten drei Quartalen 2025 einen Umsatz von CHF 17,6 Milliarden, was einem moderaten Plus von +0,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Auftragsgänge stiegen um +3,3 Prozent und deuten auf eine weiterhin solide Nachfrage hin. Für 2026 wird ein Umsatzwachstum von rund +1,9 Prozent erwartet, insbesondere getragen durch Wohnungs- und Tiefbauaktivitäten.

Kosten, Fachkräfte und Finanzierung

Die Baukosten blieben auch 2025 ein zentrales Thema. Zwar fiel die Baupreisinflation moderater aus als in den Spitzenjahren, sie wirkt sich jedoch weiterhin spürbar auf Projektbudgets und Investitionsentscheide aus. Zusätzlich bleibt der Fachkräftemangel eine strukturelle Herausforderung – besonders bei spezialisierten Funktionen wie Polieren, Projektleitern, Installateuren oder Technikern. Das anspruchsvolle Zinsumfeld wirkt ebenfalls als Kostentreiber: Höhere Finanzierungskosten führen dazu, dass Projekte teilweise

zurückhaltender geplant oder zeitlich verschoben werden.

Energieeffizienz und Sanierungsdruck

Im Kanton Zürich gewinnen politische und regulatorische Vorgaben zur Energieeffizienz weiter an Bedeutung. Strenge Anforderungen bei der Ersatzbefeuerung fossiler Heizsysteme und ambitionierte Klimaziele führen zu einer konstant hohen Nachfrage nach energetischen Sanierungen. Eigentümerinnen und Eigentümer stehen dabei vor komplexen Entscheidungen: Welche Heizlösung ist zukunftsicher? Welche Massnahmen sind sinnvoll – und in welcher Reihenfolge? Gerade bei älteren Gebäuden stellt sich oft die Frage nach einer vorgängigen wärmetechnischen Sanierung, etwa durch Dämmung von Fassaden, Dachböden oder Kellerdecken sowie durch Fenstersanierungen.

Leistungen im Baumanagement 2025

Auch im operativen Bereich war 2025 ein intensives Jahr. Es konnten rund 20 Gebäudediagnosen, 5 Thermografien und etwa 7 Machbarkeitsstudien erstellt werden. Zudem wurden 37 örtliche Bauberatungen und Wohnungsübergaben an Stockwerkeigentümer durchgeführt. Ergänzend entstanden diverse Zeichnungsarbeiten für kleinere Baugesuche. Aktuell sind mehrere Kostenvoranschläge in Vorbereitung, während sich über 50 grössere und kleinere Projekte in der Ausführung befinden.

Ausblick 2026

Für 2026 erwarten wir ein weiterhin solides Umfeld, getragen durch Sanierungen, energetische Optimierungen und Infrastrukturprojekte. In einem Markt mit komplexen Rahmenbedingungen bleiben eine vorausschauende Planung, eine realistische Budgetierung und eine professionelle Begleitung entscheidend – genau hier setzt unser Baumanagement auch künftig an.

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

Objektiv bewerten – sicher entscheiden

Die Frage nach dem richtigen Wert einer Immobilie blieb auch im Jahr 2025 zentral. In einem Marktumfeld, das von Unsicherheiten, steigenden Kosten und einer stärkeren Differenzierung geprägt war, gewann die unabhängige Immobilienbewertung weiter an Bedeutung. Zwischen objektiv messbaren Faktoren wie Lage, Baujahr, Zustand und Nutzung sowie subjektiven Erwartungen schafft unsere Abteilung eine sachliche, transparente und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage.

Jahresresultat 2025

Die Abteilung Immobilienbewertung/Expertisen blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Die Nachfrage nach professionellen Marktwertgutachten blieb konstant hoch. Neben klassischen Bewertungsmandaten waren auch unsere hedonischen Bewertungsaktionen im Frühsommer und im Frühwinter erneut stark nachgefragt. Eigentümerinnen und Eigentümer suchten vermehrt unabhängige Einschätzungen – etwa im Zusammenhang mit Verkaufsüberlegungen, Nachlassregelungen, steuerlichen Fragestellungen oder Finanzierungsfragen.

Markt und Einflussfaktoren

Geprägt wurde das Jahr durch die anhaltende Zinsdiskussion sowie eine hohe mediale Aufmerksamkeit rund um die Immobilienpreisentwicklung im Grossraum Zürich. Viele Eigentümer wollten deshalb den effektiven Marktwert ihrer Liegenschaft verifizieren. Gleichzeitig zeigte sich, dass Bewertungen differenzierter erfolgen müssen als früher: Energetischer Zustand, Sanierungspotenzial und Mikrolage gewannen weiter an Gewicht. Auch die Qualität der Bausubstanz, die Nebenkostenentwicklung und mögliche Investitionsbedarfe wurden häufiger zum entscheidenden Faktor in der Wertdiskussion.

Methodik, Qualität und Team

Unsere fest angestellten Bewerterinnen und Bewerter verfügen über fundierte Marktkenntnisse und langjährige Erfahrung. Wir bewerten nach anerkannten Methoden und mit dem Anspruch, realistische und nachvollziehbare Resultate zu liefern. Die personelle Stabilität ist dabei ein wichtiger Erfolgsfaktor und garantiert unseren Auftraggebern Kontinuität, Verlässlichkeit und eine gleichbleibend hohe Qualität über viele Jahre.

Höhepunkte und Herausforderungen

Zu den Höhepunkten zählten mehrere komplexe Bewertungsmandate, bei denen rechtliche, bauliche und marktspezifische Aspekte sorgfältig gegeneinander abgewogen werden mussten. Herausfordernd blieb der erhöhte Erklärungsbedarf bei stark abweichenden Preisvorstellungen. Durch transparente Kommunikation und eine klare Herleitung der Ergebnisse konnten wir auch in anspruchsvollen Fällen Vertrauen schaffen.

Ausblick 2026

Für die kommenden sechs bis zwölf Monate rechnen wir mit einer weiterhin stabilen Nachfrage nach unabhängigen Immobilienbewertungen. Die Angebotsknappheit im Grossraum Zürich dürfte die Werte gut positionierter Objekte weiterhin stützen. Kontinuität, Objektivität und Fachkompetenz bleiben auch 2026 die tragenden Pfeiler unserer Arbeit.

FAKTEN ZU BEWERTUNG/EXPERTISEN

- 7 Mitarbeitende, davon 5 mit einem Abschluss als dipl. Arch. BA/FH/ETH, MAS REM FH, CAS/DAS Immobilienbewertung FH, eidg. FA, sowie 2 Personen im Sekretariat
- im Jahr 2025 wurden 825 Gutachten, davon 677 Marktwertgutachten sowie weitere 460 hedonische Bewertungen erstellt.



Cornel Tanno
Leiter Rechtsberatung/Prozessführung

RECHTSBERATUNG/PROZESSFÜHRUNG

Praxisnah beraten – kompetent unterstützen

Auch im Berichtsjahr erfreute sich die Rechtsabteilung grosser Beliebtheit. Besonders die telefonische Rechtsauskunft wurde von unseren Mitgliedern intensiv genutzt und hat sich als zentrales und geschätztes Serviceangebot etabliert.

Im Vordergrund standen wie gewohnt mietrechtliche Fragestellungen, daneben wurden auch Themen aus dem Stockwerkeigentum, dem Baurecht sowie erbrechtliche Aspekte im Zusammenhang mit Liegenschaften regelmässig nachgefragt.

Mietrecht im Fokus: Referenzzinssatz und Anpassungen

Das Jahr 2025 war stark geprägt von Entwicklungen im Mietrecht. Insbesondere die zwei Senkungen des mietzinsrelevanten Referenzzinssatzes führten zu einer Vielzahl von Anfragen rund um Mietzinsreduktionen und Mietzinsanpassungen.

Viele Mitglieder suchten Unterstützung bei der korrekten Berechnung, bei Formvorschriften sowie bei der Einschätzung der jeweiligen Rechte und Pflichten. Unsere Rechtsauskunft konnte hier praxisnahe Hilfestellung leisten und zu einer sachgerechten Anwendung der mietrechtlichen Bestimmungen beitragen.

Mandatstätigkeit und breite Themenpalette

Neben der telefonischen Beratung war auch unsere Mandatstätigkeit sehr gefragt. Die beiden auf Mandatsbasis tätigen Juristen/Anwälte bearbeiteten eine breite Palette an Fällen, wobei das Mietrecht ebenfalls den Hauptschwerpunkt bildete.

Darüber hinaus wurden zahlreiche weitere Themen behandelt – von der Ausarbeitung und der Prüfung von Verträgen über die Beratung bei Nachbarschafts- und Eigentümerstreitigkeiten bis hin zu rechtlichen Fragestellungen im Zusammenhang mit Bauprojekten.

Stockwerkeigentum als Spezialgebiet

Ein besonderer Teil unserer Tätigkeit betraf in diesem Jahr die Begründung von Stockwerkeigentum. Mehrere Projekte konnten erfolgreich umgesetzt werden, wobei wir unsere Mitglieder von der Planung bis zur grundbuchlichen Eintragung eng begleitet haben.

Gerade in diesem Bereich zeigt sich, wie wichtig eine rechtlich saubere Struktur, klare Regelungen und eine vorausschauende Dokumentation sind.

Ausblick 2026

Insgesamt bleibt der Bedarf an kompetenter rechtlicher Beratung im Immobilienbereich hoch. Für 2026 erwarten wir eine anhaltend starke Nachfrage, auch aufgrund der angespannten Wohnungsmärkte in der Stadt und der Region Zürich. Entwicklungen in der Rechtsprechung zu Mietzinsanpassungen, energetischen Sanierungen und weiteren immobilienrechtlichen Fragestellungen werden unsere Arbeit weiterhin prägen.

FAKTEN ZUR RECHTSBERATUNG/PROZESSFÜHRUNG

- 2 Anwälte (auf Mandatsbasis)
- 5 Juristinnen und Juristen (telefonische Rechtsauskunft)
- 1 Assistentin/Administration
- rund 1000 juristische Beratungen, davon gut 650 Beratungen zum Mietrecht



Simon Hatt
Leiter Finanzen

FINANZEN EINSCHLIESSLICH MITGLIEDERVERWALTUNG

Mehr als nur Zahlen

Die Abteilung Finanzen/Mitgliederverwaltung ist für die Verwaltung von Daten und Informationen des HEV Zürich zuständig. Zu ihren Aufgaben gehören neben der Finanz- und Mitgliederverwaltung auch die digitale Archivierung, das interne Kontrollsystem (IKS), Versicherungsangelegenheiten sowie neu die Personaladministration.

Für Kundinnen und Kunden – insbesondere aus der Abteilung Liegenschaftsverwaltung – sowie für interne Zwecke bearbeitet der HEV Zürich jährlich:

- rund 50 000 Kreditorenrechnungen
- Mieteinnahmen in der Höhe von etwa CHF 165 Millionen
- rund 400 Mahnungen pro Monat mit einem Gesamtvolumen von ca. CHF 1 Million
- durchschnittlich 20 Betreibungsverfahren pro Monat

Im Jahr 2025 bestand das Team der Abteilung Finanzen aus 10 Fachpersonen: 7 in der Liegenschaftsbuchhaltung, einschliesslich einer Teamleiterin, einer Fachperson für elektronische Archivierung und Mitgliederverwaltung sowie neu einer Fachfrau Finanzbuchhaltung und Personaladministration. Mit dieser Erweiterung wurde die Personaladministration organisatorisch in die Abteilung Finanzen integriert.

Der Leiter Finanzen ist für die Buchhaltung des HEV Zürich sowie für die Buchhaltung von zwei weiteren verbundenen Verbänden und Gesellschaften verantwortlich. Zu seinen Aufgaben zählen zudem das Liquiditätsmanagement, die Budgetierung, das Controlling, Versicherungsangelegenheiten sowie die kontinuierliche Überprüfung und Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems (IKS).



Luca Roncoroni
Leiter Kommunikation

MITGLIEDERDIENST

Mitglieder im Zentrum

Der HEV Zürich stellt seinen Mitgliedern sowie interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern ein breit gefächertes Angebot an Dienstleistungen und Aktivitäten zur Verfügung, das den Alltag im Umgang mit Immobilien – insbesondere bei der Bewirtschaftung und der Verwaltung – spürbar erleichtert. Dazu gehört eine umfangreiche Sammlung an aktuellen und laufend überarbeiteten Formularen und Musterdokumenten, die sowohl in Papierform als auch teilweise digital erhältlich sind. Dazu zählen unter anderem Mietverträge, Allgemeine Geschäftsbedingungen, Hausordnungen, Heizkostenabrechnungen, Anmeldeformulare für Wohnungen sowie Abnahmeprotokolle bei Mieterwechseln. Ergänzend bietet der HEV Zürich eine Vielzahl an Büchern, Broschüren und weiteren Drucksachen an, die zentrale Themen rund um Immobilien und Wohneigentum verständlich aufbereiten.

Informationen und Wissen vermitteln

Über wichtige Entwicklungen im Bereich Immobilien und Wohneigentum – beispielsweise Gesetzes- oder Verordnungsänderungen – werden die Mitglieder regelmässig und umfassend in der monatlich erscheinenden Publikation «Zürcher Hauseigentümer» informiert.

Themen wie «Die Sanierung einer Liegenschaft», «Die Wohnungsabnahme» oder «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» werden ausserdem in den Seminaren des HEV Zürich vertieft behandelt. Eigentümerinnen und Eigentümer erhalten dabei praxisnahe Informationen, aktuelle Hinweise und profitieren vom Fachwissen sowie von der langjährigen Erfahrung unserer eigenen Spezialistinnen und Spezialisten.

Bilanz

Aktiven	31. 12. 2025		Vorjahr 31. 12. 2024	
	CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	54 252 063	70,2	53 430 032	73,0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	356 267	0,5	492 410	0,7
Forderungen aus Liegenschaftenverwaltung	702 039	0,9	200 105	0,3
Übrige kurzfristige Forderungen	1 300 891	1,7	1 107 234	1,5
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	18 002	0,0	52 002	0,1
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 754	0,0	174 621	0,2
Umlaufvermögen	56 631 015	73,3	55 456 404	75,8
Finanzanlagen	11 893 484	15,4	11 541 456	15,8
Mobile Sachanlagen	4	0,0	4	0,0
Immobilien Sachanlagen	8 703 697	11,3	6 176 883	8,4
Immaterielle Werte	2	0,0	2	0,0
Anlagevermögen	20 597 187	26,7	17 718 345	24,2
Total Aktiven	77 228 202	100,0	73 174 749	100,0
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	309 576	0,4	456 113	0,6
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftenverwaltung	41 739 181	54,0	38 759 497	53,0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 435 932	1,9	1 042 260	1,4
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 155 390	4,1	3 293 957	4,5
Rückstellungen kurzfristig	4 415 870	5,7	3 467 000	4,7
Kurzfristiges Fremdkapital	51 055 949	66,1	47 018 824	64,2
Rückstellungen langfristig	15 812 743	20,5	16 195 482	22,2
Langfristiges Fremdkapital	15 812 743	20,5	16 195 482	22,2
Vereinskapital	9 960 440	12,9	9 561 178	13,1
Jahresgewinn	399 069	0,5	399 262	0,5
Eigenkapital	10 359 509	13,4	9 960 440	13,6
Total Passiven	77 228 202	100,0	73 174 749	100,0

Erfolgsrechnung

	2025		Vorjahr 2024	
	CHF	%	CHF	%
Mitgliederbeiträge	1 700 830	8,1	1 693 897	8,3
Umsatz Mitgliederdienste	2 240	0,0	3 925	0,0
Umsatz Dienstleistungen	18 380 241	87,2	17 701 131	87,0
Übriger Betriebsertrag	955 467	4,5	945 112	4,6
Erlösminderungen	-244	0,0	-194	0,0
Bestandsveränderung nicht fakturierte Dienstleistungen	34 000	0,2	10 000	0,1
Betrieblicher Ertrag	21 072 534	100,0	20 353 871	100,0
Direktaufwand	-1 247 336	-5,9	-1 268 462	-6,3
Bruttogewinn aus Betriebstätigkeiten	19 825 199	94,1	19 085 409	93,7
Personalaufwand	-12 521 935	-59,4	-12 544 590	-61,6
Verbandsaufwand	-2 760 488	-13,1	-2 892 094	-14,2
Übriger Betriebsaufwand	-2 795 496	-13,3	-2 571 446	-12,6
Total Betriebsaufwand	-18 077 919	-85,8	-18 008 130	-88,4
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	1 747 280	8,3	1 077 279	5,3
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-1 467 006	-7,0	-1 303 490	-6,4
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern (EBIT)	280 273	1,3	-226 211	-1,1
Finanzaufwand	-274 201	-1,3	-397 399	-1,9
Finanzertrag	548 899	2,6	1 149 522	5,5
Erfolg vor Steuern (EBT)	554 971	2,6	525 912	2,5
Direkte Steuern	-155 902	-0,7	-126 650	-0,5
Jahresgewinn	399 069	1,9	399 262	2,0

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, 5. März 2026

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

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Hauseigentümerverbands Zürich (der Verein) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte 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 Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. 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 Vorstands 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 der Verein zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

 aeberli.ch

Aeberli Treuhand AG
Zürich – Zug – Luzern
+41 44 265 66 66

Hauptsitz:
Zimmergasse 17
8008 Zürich



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 durchgeführte 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.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind. Jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des Vereins abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Vorstand angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Vereins zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben

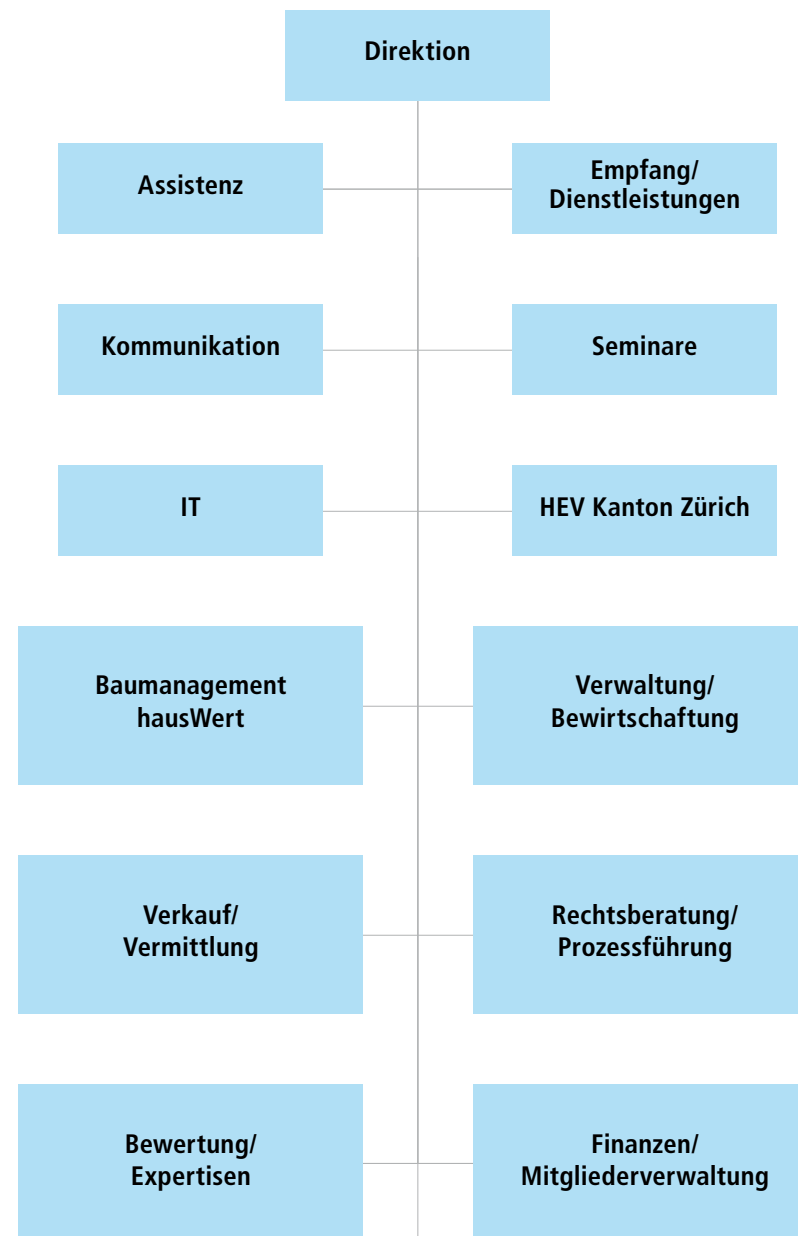
 aeberli.ch

Aeberli Treuhand AG
Zürich – Zug – Luzern
+41 44 265 66 66

Hauptsitz:
Zimmergasse 17
8008 Zürich



Organigramm des HEV Stadt Zürich



Bilder: André Springer, Horgen



Öffnungszeiten

Empfang und
Drucksachenverkauf
Montag bis Freitag,
durchgehend
8 bis 17.30 Uhr

Telefonzentrale

Telefon 044 487 17 00

Drucksachenverkauf

Telefon 044 487 17 07

Telefonische Rechtsberatung für Mitglieder

Telefon 044 487 17 17
Montag bis Freitag,
8 bis 12, 13 bis 17 Uhr

Telefonische Bauberatung für Mitglieder

Telefon 044 487 18 18
Montag bis Freitag,
8 bis 12, 13 bis 17 Uhr

Internet:

www.hev-zuerich.ch

