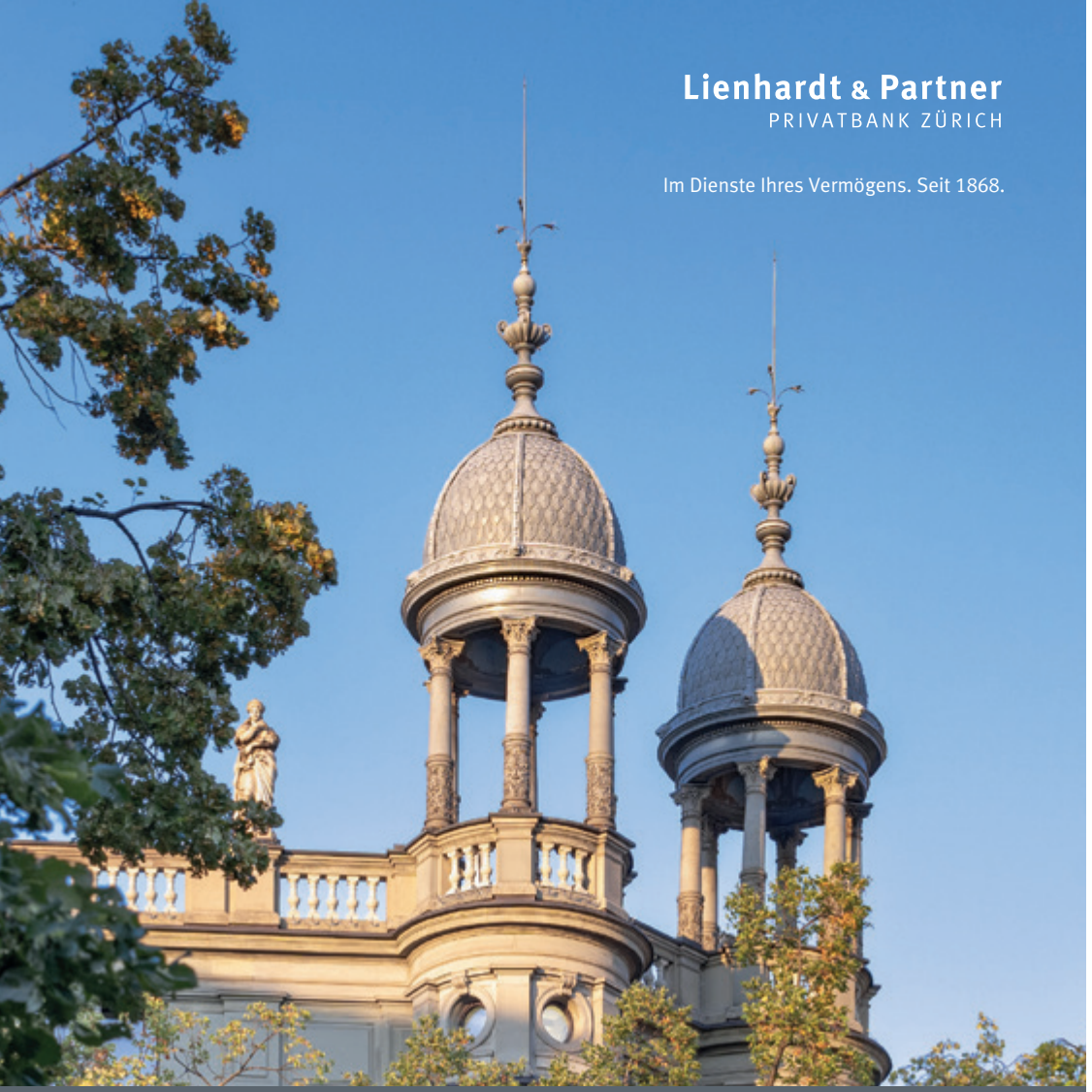
3 | 2023

Zürcher Hauseigentümer

HEV

- HEV Kanton Zürich: Nein zur Verschärfung des Energiegesetzes
- Vermietetes Einfamilienhaus: Wer ist für die Gartenpflege zuständig?
- Kissenprimeln: Alles so schön bunt hier – der Frühling hält Einzug



Wir machen, was andere auch machen.
Aber anders.

Wir schätzen, finanzieren, verwalten und verkaufen Immobilien. Aber als Experten für Private Banking, Immobilien und Vorsorge beraten und unterstützen wir Sie stets mit Blick aufs Ganze.

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG
Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Wo? Wo? Wonige.

Wohnungssuchende haben es derzeit schwer, vor allem in den Städten, ganz besonders in Zürich. Der Wohnungsbau hat in den letzten Jahren ganz offensichtlich nicht mit der Nachfrage Schritt gehalten. Eigentlich liegt die Lösung nahe: Es müssen so schnell wie möglich Wohnungen her. Davon spürt man aber wenig. Im Gegenteil. Eine ganze Reihe von Projekten ist blockiert. Und als wären bürokratische Hürden, nachbarrechtliche Einsprachen, Lärmschutz, Ortsbildschutz etc. nicht Hürden genug, kapriziert sich die Linke auch noch darauf, Bauvorhaben zu bodigen. Sei es, weil ihrer Ansicht nach die Wohnungen zu teuer wären oder weil sie gerade an der konkreten Lage lieber einen Park sähe. Statt das Problem zu lösen, bewirtschaftet sie es – in der Erwartung, bei den kommenden Wahlen damit zu punkten.

Lösungsorientierte Vorschläge? Pustekuchen! Nur solche, die Private erst recht vom Bauen abhalten. Dabei sollte jedem Bauherrn, der mit mehr Wohnungen die Mangellage lindert, gedankt werden. Gerne geht vergessen, dass auch Wohnungssuchende, die sich teurere Wohnungen leisten können, auf dem ausgetrockneten Markt weniger gut bemittelte Bewerber konkurrenzieren. Insofern nützt der Bau nicht so günstiger Wohnungen auch denjenigen, die sie sich nicht leisten können.

Gerade in jenen Kreisen, die jetzt am lautesten nach Wohnungen schreien, wird vor allem darüber gesprochen, wo nicht gebaut werden soll. In der Stadt: Zwar wird nach Verdichtung geschrien, aber sobald es ernst gilt, tauchen hundert Hindernisse auf. Auf dem Land: Stichworte Siedlungsbrei, Zersiedelung, Hüslischwiiz. Entlang Strassen: wegen des Lärmschutzes. Und wegen Ortsbildschutz, Heimatschutz oder Dichtestress ganz generell nirgends, wo schon gebaut ist. Bauen geht eigentlich nur noch dort, wo kaum jemand wirklich hinmöchte.

Es ist müssig, über Höhe der Kosten zu klagen, wenn man sowieso nicht bauen kann. Entspannung wäre nur zu erwarten, wenn dort, wo Bauen planerisch erwünscht ist, also in den bestehenden oder den neu zu schaffenden Zentren, Bauen tatsächlich ermöglicht wird. Grundlagen dafür müssen geschaffen werden. Dabei darf man auch nicht vor Einzonungen und der Überprüfung der Richtpläne zurückschrecken. Alles andere ist wohlfeiler Wahlkampf.

Albert Leiser

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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

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

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

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 17 17

Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart (Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungskosten zulasten des Anrufenden an.

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

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich
Albert Leiser

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

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)
reto.vasella@hev-zuerich.ch
Stefan Jungo (sj)
stefan.jungo@hev-zuerich.ch

Autoren dieser Ausgabe
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Tiziano Winiger,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

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

Inserateverwaltung
Jasmina Husic
HEV Zürich, Postfach,
8021 Zürich
inserate@hev-zuerich.ch,
Tel. 058 344 91 22

Auflage: 59 849 (WEMF-bestätigt)

Nachdruck nur mit Quellenangabe (z. B. HEV Zürich 5/2022) gestattet.

Produktebesprechungen können nicht aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

Verkaufspreis: CHF 2.–
Jahresabonnement: CHF 20.–
(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen).

Über nicht bestellte Manuskripte kann keine Korrespondenz geführt werden.

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

linkedin.com/company/hev-zuerich

facebook.com/hev.zuerich

Der Inserateteil dient der Information unserer Mitglieder über Produkte und Dienstleistungen und stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar. Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung über die Inhalte und Aussagen der publizierten Inserate und Publireportagen ab.

Obligationen-anleihe

3.1 % Zins
Laufzeit bis 31.12.2030

2.75 % Zins
Laufzeit bis 31.12.2027

Die Schweizerische Altstadt-Liegenschaften AG erwirbt historische Häuser in der Schweiz. Wir setzen uns zum Ziel, den Erhalt des Kulturerbes zu unterstützen und zu fördern. Partizipieren Sie mit uns an diesem Erfolg.

Erfahren Sie mehr darüber
Tel. 043 843 59 84 oder
www.salag.ch

Schweizerische Altstadt-Liegenschaften

SEITE DES DIREKTORS
Wo? Wo? Wonige. 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN
Wohnungsknappheit – Wohnungsnot 74

POLITIK
NEUE WEILER- UND KLEINSIEDLUNGSZONE
Rechtssicherheit für Hauseigentümerinnen und -eigentümer 7
BÜROKRATIEABBAU
Optimierung der Baubewilligungsverfahren 8
SOLARPFLICHT BEI UMBAUTEN
HEV Kanton Zürich lehnt Verschärfung des Energiegesetzes ab 11
NEIN ZUR VOLKSINITIATIVE
Kein Vorkaufsrecht für Gemeinden bei Land- und Liegenschaftsverkäufen 12
«Aus dem Kantonsrat» 14

AKTUELL
STADT ZÜRICH
Wohnbautätigkeit hat wieder zugenommen 18
ENERGETISCHE SANIERUNG
Heizungsersatz aus Eigentümersicht umfassend betrachtet 23
IN EIGENER SACHE
Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers» 25

TRENDS
OUTDOOR
Aussenleben 28

RECHT
BUNDESGERICHTSENTSCHEID
Das Ausweisungsverfahren und die Verrechnungseinrede des Mieters 32
ABSCHLUSS EINES WOHNRAUMMIETVERTRAGES
Deshalb ist die Verwendung des Anfangsmietzinsformulars zwingend 34
MIETRECHT
Ab wann beginnt die Anfechtungsfrist bei der Kündigung zu laufen? 42
MIETRECHT
Wer ist beim vermieteten Einfamilienhaus für die Gartenpflege zuständig? 46

NATUR
VON KISSENPRIMELN, FELSENPRIMELN, ETAGENPRIMELN & CO.
Wein aus dem eigenen Frühlingsgarten? 58
DER IGEL
Ein geräuschvoller Einzelgänger und notorischer Nachtschwärmer 66

SERVICE
Bern und sein Bundeshaus 16
Verkaufsinserat 26
SEMINAR
«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 33
«Die Wohnungsabnahme» 41
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 45
«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 50
DRUCKSACHENVERKAUF
Informationen zum Nachbarrecht 48
AUS DEN SEKTIONEN
HEV Pfannenstiel 55

Bestellformular 53

Kreuzworträtsel 56

Sektionen-Info 72

ZUM TITELBILD

Kissenprimeln: Alles so schön bunt hier – der Frühling zeigt sich in seiner vollen Pracht.

Foto: Barbara Scalabrin-Laube

Rechtsberatung Verkauf Bewertung Verwaltung Baumanagement

Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie?
Wollen Sie Ihr Objekt ins richtige Licht rücken?
Sich nicht mit dem zweitbesten Preis begnügen?
Nutzen Sie die umfassenden Marktkenntnisse
und das weitgespannte Beziehungsnetz unserer
Immobilientreuhänder und Notariatsfachleute.
Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Roger Kuhn und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 86
oder per E-Mail: roger.kuhn@hev-zuerich.ch

HEV Zürich
Hauseigentümerverband

www.hev-zuerich.ch

NEUE WEILER- UND KLEINSIEDLUNGSZONE

Rechtssicherheit für Hauseigentümerinnen und -eigentümer

Mit der vorläufigen Unterstützung der parlamentarischen Initiative «Schaffung einer neuen Zone ausserhalb Siedlungsgebiet (Änderung PBG Kanton Zürich)» durch den Kantonsrat Ende Februar kann für die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer, aber auch für die Gemeinden, Rechtssicherheit geschaffen werden.

Im Kanton Zürich gibt es heute rund 300 Kleinsiedlungen – insbesondere Weiler. 276 dieser Kleinsiedlungen sind der Kernzone zugewiesen, die im Kanton Zürich als Bauzone gilt. Der Rest befindet sich in der Landwirtschaftszone. Mitte März 2022 wartete die Baudirektion des Kantons Zürich jedoch mit einem Kreisschreiben an die Gemeinden auf, das es in sich hatte. Darin wurde den Gemeinden mitgeteilt, dass davon auszugehen sei, dass «rund die Hälfte der Kleinsiedlungen die Voraussetzung für den Verbleib in einer Bauzone nicht erfüllen».

Was zur Folge haben könnte, dass rund 130 dieser Siedlungen aus der Bauzone gestrichen werden. Solche Auszonungen hätten einerseits schwerwiegende Auswirkungen auf die betroffenen Haus- und Grundeigentümer, deren baulichen Möglichkeiten entgegen der bisherigen Praxis massiv eingeschränkt würden. In diesen Nicht-Bauzonen wären zudem Neubauten unzulässig. Ein solches Vorgehen der Behörden käme einer faktischen Enteignung oder einer massiven Eigentumsbeschränkung mit erheblichen Wertverminderungen von Grundstücken und Liegenschaften gleich, was für unseren Verband inakzeptabel ist.

Andererseits wären von solchen Umzonungen auch die Gemeinden betroffen, die Bauland zu verlieren drohen, das der Kanton bislang im Rahmen der Überprüfung der kommunalen Bau- und Zonenordnungen rechtskräftig bewilligt hat.

HEV Kanton Zürich verlangt endlich Rechtssicherheit

Der HEV Kanton Zürich nimmt vor diesem Hintergrund den Entscheid des Kantonsrates von Ende Februar mit Erleichterung zur Kenntnis. Mit der vorläufigen Unterstützung des Vorstosses sollen bestehende Weiler-Kernzonen und Kleinsiedlungsgebiete ausserhalb des im Richtplan bestehenden Siedlungsgebietes einer neuen Zone, der «Weiler- und Kleinsiedlungs-Zone (KSW)», zugewiesen werden. In dieser sollen Umnutzungen, Umbauten und Ersatzneubauten weiterhin möglich bleiben. Ebenfalls sollen Neubauten zur Lückenschliessung weiterhin möglich sein.

Der Vorstoss wird nun einer Kommission zu Bericht und Antrag überwiesen. Danach liegt der Ball beim Regierungsrat. Statt die betroffenen Hauseigentümer weiterhin im Unklaren zu lassen, tut er gut daran, mit einer pragmatischen und eigentumsfreundlichen Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes endlich Rechtssicherheit zu schaffen.

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen bleibt bei 1,25 Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt weiterhin 1,25 Prozent und verbleibt damit auf demselben Stand wie der letztmals publizierte Satz. Dieser gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.

BÜROKRATIEABBAU

Optimierung der Baubewilligungsverfahren

Verkürzte Fristen im Baubewilligungsverfahren und zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren: Der HEV Kanton Zürich nimmt die Beschlüsse des Kantonsrates zum Bürokratieabbau und zur Optimierung des Baubewilligungsverfahrens mit Freude zur Kenntnis. Damit könnte eine alte Forderung des HEV Kanton Zürich umgesetzt werden, der sich seit langem für einfachere und schnellere Verfahren einsetzt.

Der Kantonsrat hat am 27. Februar die Motionen «Zonenkonforme Nutzungsänderungen im Anzeigeverfahren» und «Verkürzte Fristen im Baubewilligungsverfahren» an den Regierungsrat überwiesen. Der HEV Kanton Zürich unterstützt die Stossrichtung der beiden Vorstösse.

Mit dem ersten Vorstoss wird der Regierungsrat beauftragt, zonenkonforme Nutzungsänderungen von Gebäuden neu im Anzeigeverfahren – und nicht mehr im aufwendigen und zeitintensiven ordentlichen Bewilligungsverfahren – zu bewilligen. Ziel ist es, den Gewerbetreibenden und den Hauseigentümern eine hohe und unkomplizierte Nutzungsflexibilität zu ermöglichen.

Wichtiger Standortvorteil

Der zweite Vorstoss verlangt, dass die Fristen im Baubewilligungsverfahren für die Vorprüfung von drei auf zwei Wochen und für den baurechtlichen Entscheid von maximal vier Monaten auf maximal drei Monate verkürzt werden sollen. Einerseits soll dem Gewerbe ermöglicht werden, die bauliche Infrastruktur schneller anzupassen. Andererseits profitieren auch Investoren und Hauseigentümer von kürzeren Fristen – etwa, wenn sie ihre Liegenschaften sanieren oder energetisch verbessern wollen.

Kürzere und einfachere Baubewilligungsverfahren sind aus Sicht des HEV Kanton Zürich wichtige Standortvorteile und erhöhen die Rechts-, Planungs- und Investitionssicherheit von Hauseigentümern, Investoren und Gewerbe gleichermassen. Sie helfen etwa, dem Bau neuer Wohnungen Vorschub zu leisten und damit die aktuell angespannte Situation auf dem Immobilienmarkt etwas abzumildern.

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

WEBER

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG
Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
Zürich www.weberdach.ch 044 482 98 66 weber@weberdach.ch

«Raum für Vertrauen heisst für mich, Sie engagiert zu unterstützen.»

Karin Truckenbrod
Immobilienbewirtschafterin
mit eidg. Fachausweis

SVIT ZÜRICH

ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

MARKTPLATZ

Nach über 30-jähriger Tätigkeit in leitender Stellung in einer Spezialfirma für Bauschadensanierungen berate ich Sie bei allen Fragen rund um Feuchtigkeits- und Klimaprobleme in Wohn- und Arbeitsräumen

kompetent, umfassend und neutral.

Telefon 079 662 27 05

BUY FOOD WITH PLASTIC

Wir ermöglichen Menschen weltweit, mit Plastikflaschen Essen zu bezahlen. Das Plastik wird zu Produkten upgecycelt.

buyfoodwithplastic.org buyfoodwithplastic

BÄDER SCHREINER GARTENBAU KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

Ihre Ansprechperson: Jasmina Husic | inserate@hev-zuerich.ch | 058 344 91 22

SOLARPFLICHT BEI UMBAUTEN

HEV Kanton Zürich lehnt Verschärfung des Energiegesetzes ab

Kaum in Kraft getreten, soll das Energiegesetz bereits wieder massiv verschärft werden. Der HEV Kanton Zürich lehnt diese energiepolitische Salamitaktik und unbesonnene Hauruck-Politik des staatlichen Zwangs auf Kosten der Hauseigentümer und Mieter ab.

Nachdem am 1. September 2022 das neue Energiegesetz in Kraft getreten ist, sollen die gesetzlichen Bestimmungen nach dem Willen einer Kantonsratsmehrheit bestehend aus SP, Grünen, GLP, AL und EVP bereits wieder geändert werden. So verlangen sie, obschon mit dem neuen Energiegesetz bei Neubauten bereits heute ein Teil der benötigten Elektrizität selbst erzeugt werden muss, dass bei Neubauten geeignete Dach- und Fassadenflächen grundsätzlich zur Solarstrom- oder Solarwärmeerzeugung genutzt werden müssen.

Doch damit nicht genug: Mit der geplanten Gesetzesverschärfung soll neu sogar bei bestehenden Liegenschaften bei Umbauten ab einer festgelegten Grösse eine Solarpflicht eingeführt werden.

HEV Kanton Zürich lehnt Solarpflicht ab

Der HEV Kanton Zürich spricht sich gegen diese vorgesehene Solarpflicht ab. Hauseigentümerinnen und -eigentümer scheuen bereits heute weder Kosten noch Mühen, um die CO_2-Emissionen im Gebäudepark weiter zu reduzieren (2020: minus 39 Prozent gegenüber 1990). Statt das der Staat Hauseigentümern und Mietern immer neue kostspielige Gesetze, Auflagen und Vorschriften auferlegt, täte er gut daran, für eine sichere, umweltschonende, zuverlässige, bezahlbare und unabhängige Energieversorgung zu sorgen.

Ob eine Solarpflicht auf bestehenden Bauten im Kanton Zürich dazu gehört? Eine solche Pflicht und weitere Auflagen im energetischen Bereich dürften aus Sicht unseres Verbandes Sanierungen und damit die Mieten verteuern. Infolge energetischer Gesamtsanierungen – gerade in den Städten – dürfte weiterer günstiger Wohnraum verloren gehen.

Mit der vorläufigen Unterstützung des Vorstosses durch eine Mehrheit des Kantonsrates Ende Februar wird sich nun eine kantonsrätliche Kommission um die konkrete Ausgestaltung des Gesetzestextes kümmern. Statt ideologischer Maximalforderungen tut der Gesetzgeber gut daran, pragmatische Lösungen zu erarbeiten. Der HEV Kanton Zürich regt an, dass die Solarpflicht bei bestehenden Bauten, wenn schon, dann erst bei einer neubauähnlichen Umgestaltung/Gesamtsanierung greifen soll. Es darf jedenfalls nicht sein, dass Hauseigentümer, die ihre Küche sanieren, dann auch noch gleich dazu verpflichtet werden, Solarpanels aufs Dach zu montieren.

LinkedIn Besuchen Sie den HEV Zürich auf LinkedIn: https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich/

NEIN ZUR VOLKSINITIATIVE «MEHR BEZAHLBARE WOHNUNGEN IM KANTON ZÜRICH»

Kein Vorkaufsrecht für Gemeinden bei Land- und Liegenschaftsverkäufen

Der HEV Kanton Zürich lehnt die kürzlich eingereichte Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» ab und wird sie in der Abstimmung bekämpfen. Viele der Probleme sind hausgemacht. So hat es die linke Politik versäumt, mit eigentümerfreundlichen Impulsen neuen Wohnraum zu ermöglichen. Stattdessen suchte sie ihr Heil in immer mehr neuen staatlichen Vorschriften, Verboten und Abgaben. Neue Wohnungen wurden damit nicht geschaffen. Das rächt sich nun. Die Initiative wird die Probleme nur noch mehr verschärfen.

Ein Bündnis bestehend aus Exponentinnen und Exponenten der SP, Grünen, AL, GLP und EVP hat Anfang März die kantonale Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» eingereicht. Es fordert bei Land- und Liegenschaftsverkäufen ein kommunales Vorkaufsrecht. Gemeinden sollen aktiv Grundstücke und Liegenschaften erwerben können.

Albert Leiser, Direktor HEV Kanton Zürich, sagt dazu: «Wenn der Staat mit immer noch mehr Steuergeldern Wohnungen kauft, dann bleiben weniger Wohnungen auf dem freien Markt übrig. Dies wirkt besonders bei einer wachsenden Bevölkerung und damit einhergehend bei einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum preistreibend. Damit kommt es zu einem Preistreiben zwischen Privaten und dem Staat, was die Miet- und Wohnkosten erst recht in die Höhe schiessen lässt.»

Selbst in der rot-grünen Stadt Zürich stösst das Ansinnen auf Ablehnung. So wird das zuständige Finanzdepartement im Amtsblatt der Stadt Zürich, dem «Tagblatt», wie folgt zitiert: «Wenn die Stadt in einer Phase, in der auf dem Markt bereits Höchstpreise bezahlt werden, pro Jahr eine feste Zahl von Wohnungen erwerben müsste, müsste sie selbst Höchstpreise bezahlen. Die Wohnungen wären dann zwar dem Markt entzogen, jedoch würde dieses fixe Ziel der Stadt in vielen Fällen die Preise in die Höhe treiben.»

Mehr desselben

Wenn nicht einmal der Zürcher Stadtrat etwas von staatlichen Liegenschaftenkäufen wissen will, dann müssten die Alarmglocken läuten. Doch statt die Einwände ernst zu nehmen, stimmen die Initianten weiter in den Chor derjenigen ein, die in immer schrilleren Tönen eine Wohnungsnot beklagen. Dass sie selbst Teil des Problems sind und die aktuell angespannte Situation auf dem Miet- und Immobilienmarkt mit ihrer unverantwortlichen rot-grünen Wohnbaupolitik mitverursacht haben, wird geflissentlich ausgeblendet. Erstaunlich, ja befremdend mutet es an, dass mit dem Vorsteher des Finanzdepartements der Stadt Zürich ausgerechnet ein Politiker im Initiativkomitee sitzt, dessen Behörde indirekt vor der Initiative warnt.

Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, sagt dazu: «Statt mittels eigentümerfreundlicher Rahmenbedingungen die allgemeine Bautätigkeit zu fördern, wozu etwa Anpassungen beim Lärmschutz und effizientere Rekursverfahren, Vereinfachungen beim Baubewilligungsverfahren oder die Ermöglichung von höheren Bauten und damit eine höhere Ausnützung in den Städten gehören, soll es nach Ansicht der Linken gemäss dem Motto ‹Mehr desselben› einmal mehr der Staat richten. Damit wird das Problem zwar nicht gelöst, aber es lässt sich – einmal mehr – Wahlkampf betreiben.»

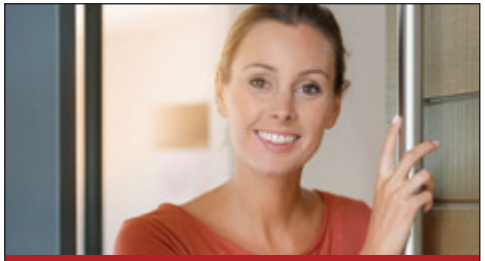
Vergessen geht dabei oft auch, dass es just der Staat war, der mittels ständiger Verschärfung der baurechtlichen Vorgaben das Bauen und somit die Wohn- und Mietpreise verteuert hat. Damit tritt immer mehr ein, wovor unser Verband in der Abstimmungszeitung zur Abstimmung über das kantonale Energiegesetz am 28. November 2021 unter dem Titel «Nein zu höheren Mieten und Leerkündigungen» gewarnt hat: «Die Mieten, vor allem in Zürich und Winterthur, werden steigen und es kann zu Leerkündigungen wegen Gesamtsanierungen kommen.»

HEV Kanton Zürich wird Initiative bekämpfen

Albert Leiser warnt denn auch vor immer mehr staatlichen Interventionen: «Wie es herauskommt, wenn wir auf immer mehr Staatseingriffe setzen, sehen wir aktuell in der Stadt Zürich. Familien mit Kindern finden keinen erschwinglichen Wohnraum mehr. Und die Genossenschaftswohnungen sind nicht selten mit der eigenen Klientel besetzt.»

Für den HEV Kanton Zürich ist deshalb klar: Mit der linken Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» wird keine einzige zusätzliche Wohnung erstellt. Der Verband wird die Initiative daher entschlossen bekämpfen.

INFOS RUND UM DIE UHR
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch
www.hev-schweiz.ch


Und welche Ansprüche stellen Sie an Ihre Verwaltung?
SIMTRA
Seit 25 Jahren für unsere Kunden aktiv.
Verwaltung | Verkauf | Erstvermietung
SIMTRA Immobilien AG
Telefon 044 318 70 70 | Kanton Zürich
www.simtra.ch/offerte

10 % Winterrabatt auf Innenhandläufe bis 31.03.2023
FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme
Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl. Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause. Jetzt alle Treppen nachrüsten!
FORDERN SIE KOSTENLOS PROSPEKTE AN!
Flexo-Handlauf Zentrale · 8546 Islikon
☎ **052 534 41 31** · www.flexo-handlauf.ch

«Aus dem Kantonsrat»

Foto: André Springer

Der Kantonsrat behandelt in seinen Sitzungen regelmässig Geschäfte, die für Haus- und Grundeigentümer im Kanton Zürich von Bedeutung sind. Um die Transparenz bezüglich der Haltung der Parteien gegenüber den Anliegen und Bedürfnissen der Haus- und Grundeigentümer zu erhöhen, werden im «Zürcher Hauseigentümer» regelmässig relevante Geschäfte dokumentiert und mit dem Abstimmungsverhalten der Parteien versehen.

Sitzung des Kantonsrats vom 16. Januar 2023
Geschäft
Einzelinitiative «Teilweise Kostenübernahme seitens des Kantons Zürich für die Erneuerung/ Ersetzung von älteren Öl- und Gasheizungssystemen»

Mit der Einzelinitiative wurde gefordert, dass der Kanton bei einem Heizungsersatz die vom neuen Energiegesetz vorgeschriebenen umweltfreundlicheren Heizsysteme mitfinanzieren soll.
Der Kantonsrat argumentierte, dass der Heizungsersatz bereits heute subventioniert werde, und verwies dazu auf den laufenden Rahmenkredit 2020–2023 für Subventionen gemäss § 16 des Energiegesetzes.

Abstimmungsverhalten
Für eine vorläufige Unterstützung stimmte 1 Ratsmitglied, 60 Stimmen wären dazu notwendig gewesen.

Sitzung des Kantonsrats vom 30. Januar 2023
Geschäft
Motion «Solaranlagen in geschützten Ortsbildern»

Der Vorstoss von Martin Farner, Präsident HEV Region Winterthur und Vorstandsmitglied HEV Kanton Zürich, fordert, dass Gemeinden auf Stufe Nutzungsplanung in Ortsbildperimetern geeignete Objekte bzw. Dachflächen oder Fassaden bezeichnen können, auf welchen Solaranlagen zulässig sind. Damit kann auch in geschützten Ortsbildern Rechtssicherheit für Grundeigentümer hergestellt werden.

Abstimmungsverhalten
93 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, EVP und EDU für Überweisung, 80 Stimmen aus SP, Grüne, AL und GLP gegen Überweisung. Der Regierungsrat hat nun zwei Jahre Zeit zur Ausarbeitung eines Berichts und Antrags.

Geschäft
Motion «Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge in Mietobjekten und im Stockwerkeigentum»

Mit der Motion wurde der Regierungsrat beauftragt, eine gesetzliche Grundlage auszuarbeiten, damit Parkplätze im Mietbereich oder im Stockwerkeigentum mit Ladeinfrastrukturen für elektrisch betriebene Fahrzeuge auszurüsten sind.

Abstimmungsverhalten
75 Stimmen aus SP, GLP, EVP und Grüne für Überweisung, 94 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, EDU, Grüne und AL gegen Überweisung. Die Motion wurde somit abgelehnt.

Sitzung des Kantonsrats vom 6. Februar 2023
Geschäft
Rahmenkredit für das Förderprogramm «Infrastruktur für eine CO_2-arme Mobilität»

Zur Förderung einer CO_2-armen Mobilität beantragte der Regierungsrat dem Kantonsrat in Erfüllung einer Motion einen Rahmenkredit im Umfang von 50 Millionen Franken. Hausbesitzer, die ihre Parkplätze mit E-Ladestationen ausrüsten, erhalten eine Einmalzulage von 500 Franken.

Abstimmungsverhalten
121 Stimmen aus FDP, Mitte, EVP, GLP, SP, AL und Grüne für Zustimmung zum Rahmenkredit, 54 Stimmen aus SVP, EDU und Grüne gegen Zustimmung zum Rahmenkredit.

Sitzung des Kantonsrats vom 20. Februar 2023
Geschäft
Parlamentarische Initiative (PI) «Schaffung einer neuen Zone ausserhalb Siedlungsgebiet (Änderung PBG Kanton Zürich)»

Mit der PI sollen bestehende Weiler-Kernzonen und Kleinsiedlungsgebiete ausserhalb des im Richtplan bestehenden Siedlungsgebietes einer neuen Zone, der «Weiler- und Kleinsiedlungs-Zone (KSW)», zugewiesen werden. In dieser sollen Umnutzungen, Umbauten und Ersatzneubauten weiterhin möglich bleiben. Ebenfalls sollen Neubauten zur Lückenschliessung weiterhin möglich sein (vgl. Sie dazu auch Seite 7).

Abstimmungsverhalten
81 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte und EDU für die vorläufige Unterstützung. Die PI wird nun einer Kommission zu Bericht und Antrag zugewiesen.

Geschäft
Parlamentarische Initiative (PI) «Energiewende vorantreiben: Solarpflicht bei Neubauten, Nachrüstung bei bestehenden Bauten und Parkierungsanlagen»

Mit der PI wird von der Klima-Allianz bestehend aus SP, Grüne, GLP, AL und EVP eine Pflicht zum Bau von Solaranlagen auf Dach- und Fassadenflächen von Neubauten gefordert sowie eine Pflicht zum Nachrüsten von Solaranlagen bei Umbauten und auf bestehenden Parkierungsanlagen (vgl. Sie dazu auch Seite 11).

Abstimmungsverhalten
81 Stimmen aus SP, Grüne, GLP, EVP und AL für die vorläufige Unterstützung. Die PI wird nun einer Kommission zu Bericht und Antrag zugewiesen.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

AL	6 Sitze
EVP	8 Sitze
Mitte	9 Sitze
Grüne / CSP	22 Sitze
GLP	24 Sitze
FDP	29 Sitze
SP	34 Sitze
SVP / EDU	48 Sitze
Total	**180 Sitze**

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Sommersession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

Donnerstag, 4. Mai 2023

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:

alt Nationalrat Hans Egloff

Nationalrat Gregor Rutz

WENIGE PLÄTZE FREI

INFORMATIONEN

Programm:

Bern:	09.00 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
	09.30 Uhr	Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit dem ehem. NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
	12.00 Uhr	Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
	14.00 Uhr	Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 1½ Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung
Kosten:	pro Person:	Mitglieder CHF 180.–/Nichtmitglieder CHF 200.–
	Inbegriffen:	Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

Anmeldung: Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Bitte vollständig ausfüllen. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.

Anmeldeschluss: Freitag, 7. April 2023

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben. Bei Absage am Ausflugstag und bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 4. Mai 2023

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

Name (Teilnehmer/in 1) | Vorname

Name (Teilnehmer/in 2) | Vorname

Strasse | PLZ und Ort

E-Mail | Telefon privat | Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum | Unterschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01

STADT ZÜRICH

Wohnbautätigkeit hat wieder zugenommen

Im Jahr 2022 entstanden in Zürich 2566 Neubauwohnungen, 637 mehr als im Jahr zuvor. Über die Hälfte dieser Wohnungen wurde durch private Gesellschaften fertiggestellt. Die rege Bautätigkeit führt zu einer starken Zunahme der Mietwohnungen und damit auch zu einer Abnahme des Anteils jener Wohnungen, die durch die Eigentümerschaft selbst bewohnt werden.

Im Jahr 2022 wurden in der Stadt Zürich 2566 Wohnungen fertiggestellt. Das sind deutlich mehr als in den vorangegangenen drei Jahren. Der Wert nähert sich somit wieder jenem der Jahre 2011 bis 2018 an, die von der höchsten Bautätigkeit seit 1960 geprägt waren. Da die Zahl der abgebrochenen, neu bewilligten und sich im Bau befindlichen Wohnungen ebenfalls hoch ist, kann auch in den nächsten Jahren mit einer anhaltend hohen Wohnbautätigkeit gerechnet werden.

Die höchste Wohnbautätigkeit war 2022 mit jeweils rund 300 neu erstellten Wohnungen in den Stadtquartieren Altstetten, Wollishofen und Seebach festzustellen. An vierter Stelle folgt das Quartier Hard, wo mit 222 Einheiten erstmals seit vielen Jahren wieder zahlreiche Wohnungen entstanden.

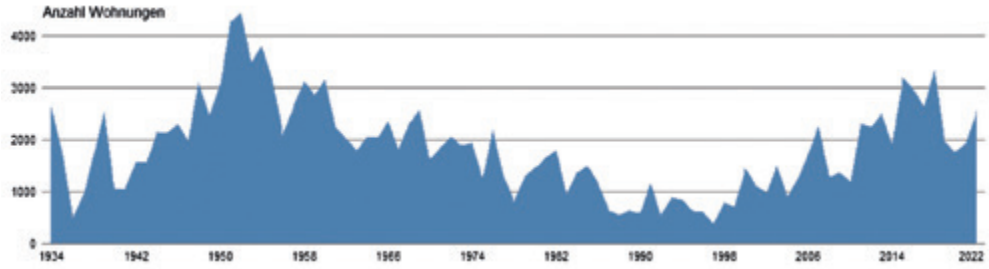
Viele Neubauten durch private Gesellschaften
1422 Neubauwohnungen, also über die Hälfte des Totals, wurden durch private Gesellschaften erstellt. Dazu kommt der Bau von 444 Wohnungen durch Privatpersonen und von 341 Wohnungen im Stockwerkeigentum.

Private Gesellschaften bleiben somit wie in den letzten Jahren die aktivsten Bauträgerschaften. Die öffentliche Hand stellte 2022 keine Wohnungen fertig und die Genossenschaften mit 359 eher wenige.

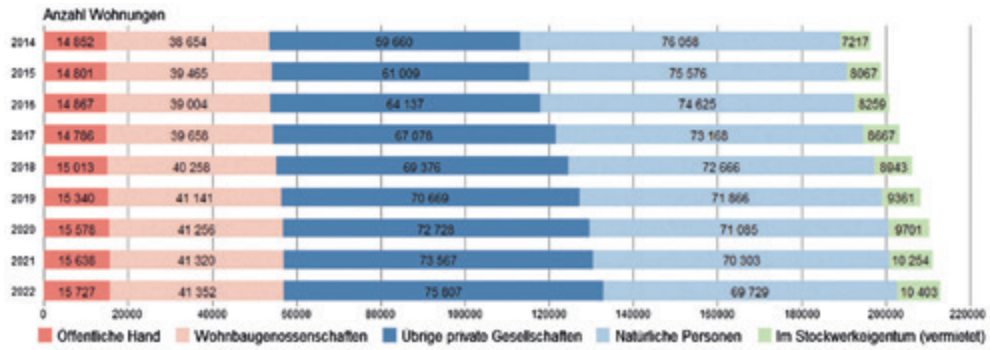
Mehr Wohnungen im Besitz von Privatgesellschaften
Trotz mehr als 400 neu erstellten Objekten sinkt die Zahl der Mietwohnungen im Besitz von Privatpersonen seit Jahren stetig. Die Zahl der Wohnungen in der Hand natürlicher Personen sank von 2014 bis 2022 um 6400 auf 69 700 Einheiten. Hingegen stieg diejenige von Privatgesellschaften um 16 100 auf 75 800 Wohnungen. Damit stieg sie auch deutlich stärker als bei der öffentlichen Hand und bei Genossenschaften, deren Bestand sich in der gleichen Zeit um insgesamt 3600 Wohnungen erhöhte. Die hohe Wohnungsnachfrage und der gleichzeitige Anlagedruck institutioneller Anleger in der Tiefzinsphase bewirkten in der Stadt Zürich einen starken Anstieg der Bodenpreise, was Privatpersonen und Erbengemeinschaften Anreize bot, ihre Liegenschaften zu veräussern – zumeist an private Gesellschaften.

Stagnierendes Wohneigentum
Auch über 300 Neubauwohnungen im Stockwerkeigentum führten 2022 zu keiner Zunahme des

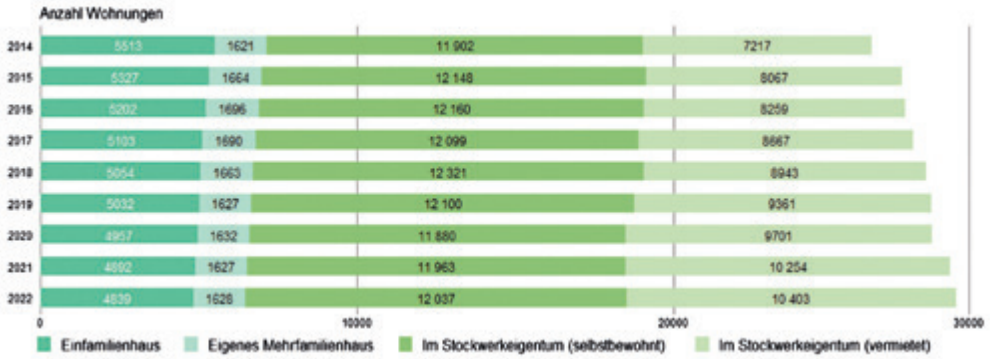
Fertiggestellte Wohnungen seit 1934



Mietwohnungszahl in der Stadt Zürich 2014–2022 nach Eigentumsgruppe



Wohneigentum in der Stadt Zürich 2014–2022 nach Art des Gebäudes



Wohneigentums. Das selbstbewohnte Wohneigentum pendelt in der Stadt Zürich um rund 19 000 Objekte. Das entsprach 2015 einem Eigentumsanteil von 8,8 Prozent, heute sind es noch 8,0 Prozent. Dies ist darauf zurückzuführen, dass erstens die Zahl der Einfamilienhäuser allmählich sinkt, weil viele ältere Gebäude durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden, zweitens der Anteil weitervermieteter Eigentumswohnungen steigt und drittens der Bau von Mietwohnungen seit Jahren besonders hoch ist.

Weiteren Details, Zahlen und interaktive Grafiken finden sich unter:

https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2023-02-15_Neubautaetigkeit-weiterhin-auf-hohem-Niveau.html

LinkedIn Besuchen Sie den HEV Zürich auf LinkedIn:
https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich/

jetzer storen.

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

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

Rechtsberatung Verkauf Bewertung Verwaltung Baumanagement

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

Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zu Stockwerkeigentum, Miet- oder Baurecht? Hängt der nachbarliche Haussegen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte lichten ihn für Sie.
Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

www.hev-zuerich.ch

HEV Zürich
Hauseigentümerverband

Steuern Liegenschaften Erbschaften

DR. ITEN, DUDLI PARTNER Steuerberatung und Treuhand AG

idp

QUALITÄT SERVICE KOMPETENZ 30 Jahre

044 308 25 50 | 8052 Zürich | www.idp-treuhand.ch

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Echte Schweizer Küchen

Brunner Küchen

Vielseitigste Ausstellung der Schweiz – mit rund 30 eingerichteten Küchen.

brunner-kuechen.ch

Bild: stock.adobe

ENERGETISCHE SANIERUNG

Heizungsersatz aus Eigentümersicht umfassend betrachtet

Vor dem Hintergrund einer energetischen Sanierung des eigenen Gebäudes stellt sich vor allem im Bereich von Bestandesbauten meist auch die Frage nach einer zukunftsfähigen Heizung auf der Basis erneuerbarer Energien. Was sich im ersten Moment sehr simpel anhört, mag bei genauerer Betrachtung doch einiges komplexer sein, als manch einem vielleicht lieb ist. Es lohnt sich auf alle Fälle, den Heizungsersatz im Rahmen einer energetischen Gebäudeertüchtigung umfassend zu betrachten.

Ein Heizungsersatz ist als Prozess mit verschiedenen Phasen zu verstehen, die Schritt für Schritt zu begehen sind und der bis zum Betrieb durchschnittlich 1–2 Jahre in Anspruch nehmen kann.

Beginnend bei der Analyse des Ist-Zustandes und der Klärung der Anforderungen in Bezug auf die eigenen Bedürfnisse folgt dann die Planung, welche die technische und finanzielle Machbarkeit inklusive lokal zur Verfügung stehender Fördermittel klärt, das Heizungskonzept und die Ziele definiert und wo erste Offerten eingeholt werden. Durch die Auftragsvergabe beginnt die Ausführungsphase von der Installation bis zur Inbetriebnahme. Darüber hinaus sollte von Anfang an, als Investitionsschutz, auch der anschliessenden Nutzungsphase, also dem Unterhalt, Beachtung geschenkt werden, um den Komfort und die Betriebskosten zu optimieren.

Bei der Klärung der eigenen Bedürfnisse sollte nebst der eigenen Wohnsituation und dem

TIPPS DES BAU- UND ENERGIEEXPERTEN ZUM HEIZUNGSERSATZ

- Heizungsersatz nicht isoliert, sondern energetische Massnahmen ganzheitlich betrachten
- Analyse von Gebäude, Bewohnern und Finanzen
- Klärung von Anforderungen und Zielen
- Prüfen verschiedener Szenarien
- Langfristige Planung mit Gesamtstrategie und Fokus über zehn Jahre, Blick auf unterschiedliche Lebenszyklen von Haus, Gebäudeteilen und Bewohnern
- Unterstützung von Energieberatungen, GEAK-Experten, Installateuren/Fachplanern nutzen
- Umsetzung Schritt für Schritt, Prioritäten setzen und Förderbeiträge frühzeitig beantragen
- «Panik-Aktionen» vermeiden und sich genügend Zeit für den Prozess nehmen
- Komplett-Systeme bevorzugen und auf bewährte Technologien setzen

persönlichen Verhalten der Nutzer auch geklärt werden, wie wichtig einem der eigene Beitrag zum Schonen des Klimas und der Umwelt ist und wie viel Aufwand für die Thematik betrieben werden soll oder kann. Es lohnt sich auch, Gedanken zum Werterhalt der Liegenschaft anzustellen und frühzeitig den finanziellen Rahmen im Sinne der tragbaren Gesamtkosten zu klären.

Umfang der energetischen Massnahmen
Ein Heizungsersatz ist nur ein Puzzleteil einer umfassenden energetischen Sanierung und deckt den Bereich der effizienten, umweltschonenden Wärmeerzeugung ab, was zweifellos für ein behagliches Wohnumfeld eine zentrale Bedeutung hat. Nebst der Produktion von Wärme gilt es vor allem aber auch Wärmeverluste zu minimieren. Hierzu zählen sicher ein Ersatz alter Fenster durch eine Dreifachverglasung mit einem möglichst tiefen Wärmedurchgangskoeffizienten.

Eine markante Reduktion des Energieverlustes wird durch eine optimale Dämmung der Aussenhülle sowie des Estrichbodens und der Kellerdecke erreicht. Sind die Wärmeverluste dadurch minimiert, kann auch die neue Heizung auf den minimierten Energiebedarf des sanierten Gebäudes hin dimensioniert werden. Dieses Vorgehen beschreibt den kapitalintensiven «Königsweg». Je nach finanzieller Situation und Gebäudezustand können die Massnahmen etappiert werden, oder es bleibt vorerst beim Heizungsersatz.

Wo finden Eigentümer professionelle Unterstützung?
Der Bund und die Kantone bieten ein breites Angebot an Unterstützung.

Auf Bundesebene bietet das Programm *erneuerbarheizen.ch* von EnergieSchweiz gratis eine Impulsberatung zum Heizungsersatz. Im Rahmen des Programms steht auch ein Heizkostenrechner zur Verfügung, der mit wenigen Angaben eine erste Grobschätzung der Energie-, Betriebs- und Investitionskosten für ein neues Heizsystem liefert. Auf *evalo.ch* findet sich zudem ein empfehlenswertes Analysetool für energetische Sanierungen.

Darüber hinaus bieten auch die Kantone eine meist kostenlose Erstberatung. Unter *geak.ch* (Gebäudeenergieausweis der Kantone) bietet GEAK Plus eine umfassende Analyse des Gebäudezustandes mit bis zu drei Sanierungsvarianten. Hierbei wird über den reinen Heizungsersatz hinaus das ganze Gebäude inkl. der Gebäudehülle betrachtet.

Stefan Aeschi
Dipl. Architekt ETH/SIA,
Experte Bau- und Energietechnik
HEV Schweiz

IN EIGENER SACHE

Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»

In der Regel wird der «Zürcher Hauseigentümer» unverpackt versandt. Werden aber ausnahmsweise mit einer Ausgabe mehrere Beilagen mit versendet, wie etwa aktuell die Jahresberichte, müssen diese in Folie eingeschweisst werden.

Verpackungsfolie aus dem Recyclingkreislauf
Die von unserer Druckerei eingesetzte Folie wird in einem geschlossenen Kreislauf hergestellt. Dabei werden rund 50 Prozent gebrauchte Folienabfälle direkt am Standort der Folienproduktion rezykliert und dem Materialkreislauf wieder zugeführt. Die Folie wird ressourcenschonend hergestellt und ist bedenkenlos im Haushaltsmüll zu entsorgen, kann jedoch, wo bereits möglich, der Wiederverwertung zugeführt werden.

Bei der Verbrennung im normalen Hauskehricht wird die Folie unschädlich vernichtet und es entstehen keine giftigen Dämpfe oder Gase. Gelangt die Folie in die Papiersammlung, kann sie vom Papierhersteller problemlos aussortiert und unschädlich verbrannt werden.

Wir versuchen, die Folierung des «Zürcher Hauseigentümers» so weit wie möglich zu vermeiden. Unsere Druckerei prüft zudem regelmässig mögliche und sinnvolle Alternativen.

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.

H E V Zürich

Hadlikon (Hinwil)

5½-Zimmer-Wohnung im 2. OG (aufgeteilt in Wohnung / sep. Studio mit Kochnische)

Dank der westlichen Ausrichtung die Nachmittag- und Abendsonne geniessen. Zurzeit ist die in Wohnung aufgeteilt in eine Wohnung und Studio mit Dusche/WC (sowie Kochnische). Ein Rückbau ist möglich. Gut unterhaltene, gepflegte Wohnung. Baujahr 1994, Wohnfläche ca. 127 m².
Verhandlungspreis: CHF 895 000.– inkl. 2 Einstellplätze und ein gedeckter Autoabstellplatz

Meilen

580 m² Bauland mit bestehendem 5½-Zimmer-Einfamilienhaus

Das vermietete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1948 befindet sich an zentraler Lage und ist einen Katzensprung vom Seeufer entfernt. Aufgrund der geltenden Bauzone WG 2.2 (Wohnzone mit Gewerbeanteil) ist eine Neubebauung prüfenswert.
Verhandlungspreis: CHF 1 840 000.–

Samstagern (Wädenswil)

Mehrfamilienhaus mit separatem Wagenschopf

Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnflächen von 36 bis 93 m² befindet sich an sonnenverwöhnter und zentraler Lage in Stamstagern. Baujahr 1940, Grundstücksfläche 3254 m², grosszügiger und gepflegter Garten mit Pergola sowie 6 Garagenboxen und 4 Abstellplätzen.
Verhandlungspreis: CHF 3 125 000.–

Wald

5-Zimmer-Einfamilienhaus mit unverbaubarer Fernsicht

Der Zugang erfolgt über eine längere Aussentreppe. Wohn-/Esszimmer ca. 33 m² mit Ausgang zum Sitzplatz mit Pizzaofen und Cheminée. 3 Zimmer im DG (ca. 12,5 m² / ca. 15,6 m² / ca. 18,1 m²), Badezimmer mit Eckbadewanne. Die Liegenschaft wurde teilweise renoviert (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage). Baujahr 1987, NF ca. 154 m², Grundstücksfläche 763 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 050 000.– inkl. 2 Einstellplätze in UN-Garage sowie eines zusätzlichen Aussenabstellplatzes und eines Kellers/Lagerraums (in UN-Garage)

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

Wir danken unseren Auftraggebern für das uns entgegengebrachte Vertrauen.
Profitieren auch Sie von unserer guten Vernetzung und langjährigen Markterfahrung.

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

Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten
Ganze Schweiz
- Fällungen von Hand und maschinell
- Holzentsorgung
- Hackarbeiten und Hackschnitzel
- Stockfräsarbeiten

Kastellstrasse 6 | **8623 Wetzikon** | Telefon 044 972 36 66 | Fax 044 972 36 68

prompt | **sicher** | **zuverlässig**

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.
Insektenschutzgitter nach Mass.
Sie haben die freie Wahl.
Und wir die passende Lösung.

G & H
Insekten Schutzgitter

Swiss Made
Insektophon 0848 800 688
www.g-h.ch

NEU IN DER SCHWEIZ

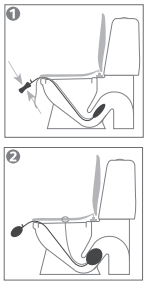
3 FÜR ALLE FÄLLE

Bestellen Sie in unserem Onlineshop:
www.abwasserstopfen.ch

TOILETTENVERSCHLUSS-BALLON

Der Toilettenverschluss-Ballon wird bei Druck- und Dichtigkeitsprüfungen zum Verschluss vom Toilettenabfluss sowie als ideales Hilfsmittel bei der Reinigung und Entkalkung von Toiletten verwendet.

❶ Toilettenverschluss-Ballon einsetzen und mit 20–25 Stössen aufpumpen
❷ Dicht!

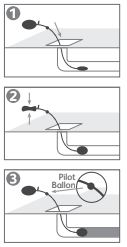


Anleitung auf youtube

RÜCKSTAU-SPERRBALLON

Wird verwendet bei starkem Niederschlag und der damit verbundenen Gefahr von Hochwasser und Rückstau via Leitungen.
Der Sperrballon wird ins Abflussrohr montiert und aufgepumpt. In vier Grössen erhältlich: 32mm, 40/50mm, 75mm, 110mm. Hält bis zu 3m Wassersäule stand.

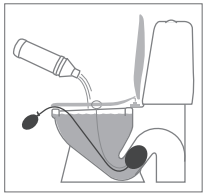
❶ Rückstau-Sperrballon einsetzen
❷ mit Handpumpe aufpumpen
❸ Dicht!



Anleitung auf youtube

SPEZIAL-WC-ENTKALKER EXTRA POWER

Wird zusammen mit dem Toilettenverschluss-Ballon verwendet. Besonders wirksam gegen hartnäckige Kalkrückstände und Urinstein. Enthält Phosphorsäure.



Einfach und effektiv – professionelles, sauberes Ergebnis!

m scherrerag
sanitär- und baubedarf
Industriestrasse 25d • CH 9524 Zuzwil / SG
Telefon +41 (0)71 944 42 42 • Fax +41 (0)71 944 42 62
info@m-scherrerag.ch • www.abwasserstopfen.ch

Aussenleben

Die Natur im eigenen Zuhause hautnah zu erleben – kombiniert mit stilvollen Produkten – bietet Abstand vom Alltag, gibt Kraft und Ruhe.

Redaktion **traumhaus**

1

1 | Metall in der Hauptrolle – Der Stuhl «HiRay» basiert auf der Zusammenfügung von Metalldrähten, welche erstarrt eine Struktur in organischer Form bilden, die den Eindruck der Fertigung aus einem einzigen Stück vermittelt. kartell.com **2 | Symbiose zwischen Objekt und Natur** – Der Farbton Green Forest erlaubt es, zwischen Blättern und Pflanzen Verstecken zu spielen, zum Beispiel mit der Aussenleuchte «Chiodo». platek.eu **3 | Gartenschlauch erhält neue Identität** – Die Stahlsäule mit Kopfbrause der frei stehenden Duschstange hält durch eine Reihe von Ringen provokativ einen gewöhnlichen Gartenwasserschlauch. quadrodesign.it **4 | Natursteinplatte zu Holz** – Der Unterbau des Tischs «Trilope Outdoor» besteht aus drei markant profilierten Massivholzteilen aus robustem und wetterfestem Robinienholz, das über eine besonders feine Maserung verfügt. draenert.de

2

3

4

TRENDS

5

5 | Zum Tagträumen – Umgeben von geschwungenen Linien, grosszügigen Proportionen und feinem Wiener Geflecht, lässt sich im «Daydream» hervorragend in Tagträumen versinken. Zum 20-jährigen Jubiläum ist die Kollektion im frischen Farbton Citrine erhältlich. dedon.de **6 | Easy Aluminium** – Das Outdoor-Ensemble aus eloxiertem Aluminium erscheint, als wäre es aus einem Stück gefertigt, kann aber dank seiner raffinierten Bauweise komplett zerlegt und im Sinne der Kreislauffähigkeit problemlos repariert oder vollständig rezykliert werden. embru.ch **7 | Definierte Form** – Die straffen und eleganten Linien des Outdoor-«Flair O'»-Stuhls mit stabilem, leichtem Aluminiumrahmen sind von einem Sommerkleid mit raffinierten Transparenzen der 1960er-Jahre inspiriert. bebitalia.com **8 | Kultstatus** – 1971 entwarf Verner Panton das modulare «Pantonova»-Sitzsystem für das dänische Restaurant Varna. Es besteht aus drei unterschiedlichen Sitzmodulen: Linear, Concave und Convex, und dient noch heute als Hingucker. montana.dk **9 | Wohlfühlen und relaxen** – Durch die gemütliche Polsterung und weiche Einfassung aus Kordelgeflecht fühlt man sich im «Denia Daybed» geschützt und geborgen wie in einem Kokon. weishaeupl.de

6

7

8

9

BUNDESGERICHTSENTSCHEID

Das Ausweisungsverfahren und die Verrechnungseinrede des Mieters

Hat der Mieter den Mietzins nicht bezahlt und hat ihm der Vermieter wegen Zahlungsverzug unter Einhaltung der gesetzlichen Form und der gesetzlichen Fristvoraussetzungen nach Art. 257d OR ausserordentlich gekündigt, kann sich der Mieter einer Ausweisung nach klarem Recht mit der Behauptung, das Mietobjekt sei mangelhaft gewesen und er habe eine diesbezügliche Verrechnungsforderung mit dem Mietzins verrechnet, nicht entziehen.

Das Bundesgericht hielt in einem neueren Urteil fest, dass ausstehende Mietzinse nur dann durch Verrechnung getilgt werden können, wenn der Mieter die Verrechnungserklärung innerhalb der angesetzten 30-tägigen Zahlungsfrist geltend mache. Das oberste Gericht führte zudem aus, dass der Mieter, der sich anlässlich des Ausweisungsverfahrens nach klarem Recht weigere, aus dem Mietobjekt auszuziehen, die Verrechnungsforderung sofort beweisen und nicht nur behaupten müsse. Ansonsten könnte der Mieter bereits durch blosse Behauptungen die Klarheit des Falles trüben und die rasche Ausweisung vereiteln, was nicht im Sinne des Gesetzgebers sei.

Im konkreten Fall hatten die Mieter die Verrechnungsforderung mit angeblichen Mängeln begründet und in einer Liste aufgeführt. Die Vermieterin bestritt in der Folge die Mängel, welche vom Mieter denn auch nicht mittels Urkunde sofort bewiesen werden konnten. Folglich erachtete das Bundesgericht den Beweis der Verrechnung als nicht erbracht und die ausserordentliche Kündigung als gültig.

BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022

Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

ELEKTRO COMPAGNONI

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Maximilian Müller, dipl. Architekt, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; **Tiziano Winiger,** lic. iur., MAS REM ZFH, HEV Zürich

Themen des Seminars

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

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung
Fristen und Termine bei Anzeige der Arbeiten ■ Rechte und Pflichten der Parteien ■ Mietzinsreduktion während der Bauarbeiten ■ Umfassende Überholung und Wertvermehrung ■ Berechnung und Durchführung der Mietzinsanpassung

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 18. April 2023, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen
Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.
Seminarkosten inkl. Dokumentation:
Mitglieder*: Einzel CHF 260.–,
Ehepaar** CHF 420.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.–,
Ehepaar** CHF 500.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 18. April 2023
(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft) | Parkplatz | Autonummer

Name (Teilnehmer/in 1) | Vorname | als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)

Name (Teilnehmer/in 2) | Vorname

Strasse | PLZ und Ort

E-Mail | Telefon privat | Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum | Unterschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

ABSCHLUSS EINES WOHNRAUMMIETVERTRAGES

Deshalb ist die Verwendung des Anfangsmietzinsformulars zwingend

Schon am 1. November 2013 wurde im Kanton Zürich die Pflicht, beim Abschluss eines Wohnraummietvertrages das Anfangsmietzinsformular zu benützen, erneut eingeführt. Dies bedeutet, dass mit Abschluss jedes Mietvertrages über Wohnräume zwingend ein amtlich genehmigtes Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses zu benutzen und vom Mieter unterzeichnen zu lassen ist.

Ausnahmen bestimmen die Regel

Damit gemäss Schweizer Recht ein Vertrag zustande kommen kann, braucht es Einigkeit über die Hauptleistungspflichten, ansonsten ein Vertrag 220223_smz_KurseundVeranstaltungen_music_audiation_GmbH_80479_farbig nicht zustande kommen kann. Dies gilt im Mietrecht aber für diejenigen Kantone nicht mehr, in denen für Wohnraummietobjekte Anfangsmietzinsformularpflicht besteht.

Anfangsmietzinsformularpflicht für Wohnräume

Das Mietrecht ist zwar für die ganze Schweiz einheitlich geregelt, doch lässt es den Kantonen in einigen besonderen Fragen Raum für eigene Vorschriften. So können Kantone mit Wohnungsmangel vorsehen, dass der Anfangsmietzins mit einem amtlich genehmigten Formular für denjenigen Kanton, in dem sich die Liegenschaft befindet, mitgeteilt werden muss (Art. 270 Abs. 2 OR, Art. 19 Abs. 3 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG], § 229b Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch [EG ZGB ZH]). Derzeit herrscht Formularpflicht in den Kantonen Basel-Stadt, Genf, Luzern, (z. T.) Neuenburg, (z. T.) Waadt, Zug und Zürich.

Für die Mitteilung des Anfangsmietzinses für Wohnräume muss für Liegenschaften, welche sich im Kanton Zürich befinden, ein vom Kanton Zürich erstelltes amtliches Formular bzw. ein durch die Direktion der Justiz und des Innern genehmigtes Formular verwendet werden. Die Erhebung des Leerwohnungsbestands im Kanton Zürich erfolgt durch das kantonale statistische Amt jeweils per 1. Juni und der Regierungsrat ordnet bei einem Leerwohnungsbestand von 1,5% oder darunter die Formularpflicht an.

Weitere Details dazu unter:
https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/leerwohnungen.html

Diese Formularpflicht gilt ausschliesslich für Wohnräume (nicht aber für Geschäftsflächen).

Weitreichende Konsequenzen bei mangelndem oder unrichtigem Gebrauch des Anfangsmietzinsformulares

Wird das Anfangsmietzinsformular nicht oder zu spät benutzt oder liegt ein Formfehler vor, ist die Konsequenz, dass der Mietvertrag «nur», aber eben ungünstigerweise immerhin, hinsichtlich des Mietzinses nichtig ist (BGE 140 II 583, E. 3.2.1).

Dies bedeutet, dass der Mietvertrag zwar bestehen bleibt, aber mangels Einigung über den Mietzins der Richter diesen festlegt, mit Wirkung zurück auf den Beginn des Mietverhältnisses bis maximal 10 Jahre, mit entsprechenden Rückerstattungsfolgen zulasten des Vermieters. Doch durch diesen Entscheid bzw. durch eine Einigung in diesem Zusammenhang wird darüber hinaus eine Kündigungssperrfrist auf diesem Mietverhältnis für drei Jahre ausgelöst. Erst nach dem Ablauf der vollen drei Jahre kann unter Einhaltung von Kündigungsfrist und -termin das Mietverhältnis beendet werden – sollte dann ein legitimer Kündigungsgrund vorhanden sein.

Inhalt (ehemaliger und neuer Mietzins) sowie entsprechende Begründung

Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines jeden neuen Mietvertrages für Wohnraum müssen der frühere Mietzins und die früheren Nebenkosten sowie der neue (Anfangs-)Mietzins und ebenfalls die neuen Nebenkosten zwingend auf dem Anfangsmietzinsformular bekannt gegeben und begründet werden. Zweck des Formulars ist es, bei Mieterwechseln missbräuchliche Mietzinserhöhungen zu vermeiden, indem dem Mieter die Angaben über die Veränderung auf dem Anfangsmietzinsformular so zu liefern sind, dass dieser sich über seine Möglichkeit, die Höhe des Anfangsmietzinses anzufechten, informieren kann.

Wird für das neue Mietverhältnis hinsichtlich des Nettomietzinses und/oder der Nebenkosten eine Veränderung im Vergleich zum Vormietverhältnis vorgenommen, ist diese klar aufzuzeigen und im entsprechenden Feld zu begründen.

Gleich vorgegangen werden muss, falls Vorbehalte für etwaige Mietzinserhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder letzter Mietzinsanpassung in diesem Zusammenhang aufgelöst werden.

Wenn die Erhöhung auf Mehrleistungen, wertvermehrenden und/oder energetischen Verbesserungen basieren, ist neben den Details anzugeben, ob dafür Fördergelder erhältlich gemacht wurden oder nicht.

Im Falle eines Neubaus oder bei vorherigem Eigengebrauch durch den Vermieter ist auf dem Formular anstelle des früheren Mietzinses – weil es keinen solchen gab – mit dem Wort «Erstvermietung» bzw. «die Wohnung wurde vorher noch nie vermietet» zu vermerken, dass die Wohnung vorher noch nie/nicht vermietet wurde. Ist der entsprechende Wohnraum lediglich für kurze Zeit vom Eigentümer selbst bewohnt worden, muss der vorherige Mietzins aus dem ehemaligen Mietverhältnis angegeben werden. Dasselbe gilt, falls die Wohnung einige Zeit im Leerstand (sprich unvermietet) war.

Sollte das neue Mietobjekt hingegen nicht mehr dem ehemaligen Mietobjekt entsprechen, weil dieses durch massive bauliche Veränderungen beispielsweise nicht mehr über die gleiche Anzahl Zimmer verfügt und der Grundriss (Wohnfläche) damit wesentlich verändert worden ist, womit die Wohnungssubstanz grundlegend ändert und folglich der alte und der neue Mietzins nicht mehr verglichen werden können, handelt es sich ebenfalls um eine Erstvermietung. Das gilt aber nicht für blosse Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten; diesfalls ist der ehemalige Mietzins vor der Sanierung anzugeben und eine Veränderung detailliert zu begründen.

An die Begründung werden dieselben Anforderungen gestellt wie an die Begründung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch den Vermieter während der Vertragsdauer gemäss Art. 269d OR.

Sollten die notwendigen Details auf dem Formular keinen Platz finden, ist auf diesem auf ein entsprechendes separates unterzeichnetes Begleitschreiben (welches als Zusatz zum Anfangsmietzinsformular zu bezeichnen ist) zu verweisen, wobei der Mieter auch dieses aus Beweisgründen ebenso wie das Anfangsmietzinsformular unterzeichnen muss.

Ebenfalls ist der Beginn des alten sowie des neuen Mietvertrages auszufüllen.

Das Formular (und das Begleitschreiben, falls aus Platzgründen auf demselben ein Begleitschreiben verwendet wurde) ist vom Mieter und vom Vermieter zu unterzeichnen.

«Praktische Details» zum Formular

Die vom Hauseigentümerverband Zürich vorgefertigten und genehmigten Formulare sind auf einer A4-Seite (hinten und vorne bedruckt) ausgestaltet. Falls keine bereits vorgedruckten genehmigten Formulare verwendet werden, ist zu beachten, dass es sich um ein genehmigtes Formular handelt und beim Ausdruck desselben immer auf der Rückseite die Rechtsmittelbelehrung abgedruckt wird. Sollte dies nicht möglich sein, empfiehlt es sich aus Beweisgründen, dass der Mieter diese ebenfalls erhalten hat, auf der ersten unterzeichneten Seite «Seite 1 von 2» und auf der Rechtsmittelbelehrungsseite «Seite 2 von 2» zu

ergänzen oder noch besser den Mieter auf der Rechtsmittelbelehrungsseite ebenfalls unterzeichnen zu lassen.

Das Formular darf auch handschriftlich ausgefüllt werden.

Bis wann muss das Formular übergeben und unterschrieben werden?

Das Anfangsmietzinsformular ist dem Mieter zweckmässigerweise zusammen mit dem Mietvertrag zuzustellen. Es empfiehlt sich, den Mieter zuerst unterzeichnen zu lassen. Hernach unterzeichnet der Vermieter und gibt dem Mieter ein beidseitig unterzeichnetes Exemplar zurück.

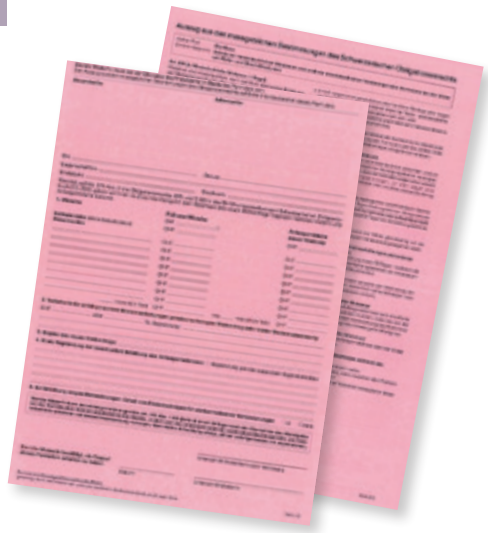
Sollte dies vergessen gehen, ist das bis zur Wohnungsübergabe, also vor Schlüsselübergabe, nachzuholen.

Nach der Rechtsprechung kann der Vermieter das Formular – wenn auch verspätet – noch innert 30 Tagen seit Übergabe der Wohnung nachreichen (Achtung, der Mieter muss gegenzeichnen!) und so den Formmangel heilen. In diesem Fall beginnt aber die dreissigtägige Anfechtungsfrist für den Mieter erst mit Erhalt des Formulars und nicht schon mit der Übernahme der Wohnung zu laufen.

Recht des Mieters

Der Mieter kann den Anfangsmietzins gemäss Art. 270 Abs. 1 OR innert 30 Tagen nach der Übernahme des Mietobjekts (bzw. Empfangs des Anfangsmietzinsformulars, siehe vorgehenden Abschnitt) bei der Paritätischen Schlichtungsbehörde des Bezirks, in dem sich das Mietobjekt befindet, als missbräuchlich (im Sinne der Artikel 269 und 269a OR) anfechten und dessen Überprüfung sowie bei Vorliegen der Missbräuchlichkeit dessen Herabsetzung verlangen.

Dies ist gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR dann möglich, wenn der Mieter sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah, oder wenn nach Art. 270 Abs. 1 lit. b OR der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat. Wobei von einer erheblichen Erhöhung ausgegangen wird, wenn die Miete um mehr als 10% angehoben wurde.



Beweislast

Bei der Anfechtung des Anfangsmietzinses trägt der Mieter grundsätzlich die Beweislast, dass der Mietzins nach den Kriterien von Art. 269 und 269a OR missbräuchlich ist. Wurde der Mietzins erheblich erhöht, wird nach der Rechtsprechung ein missbräuchlicher Mietzins vermutet. Damit wird die Beweislast umgekehrt (entgegen der generellen Beweislastverteilung gemäss Art. 8 ZGB) und der Vermieter muss die Nichtmissbräuchlichkeit beweisen.

Alles richtig – alles gut …

Wenn auf ein korrekt ausgefülltes und richtig begründetes sowie rechtzeitig übergebenes und beidseits unterzeichnetes Anfangsmietzinsformular innert Frist keine Anfechtung erfolgt, gilt der Anfangsmietzins als angenommen.

Sollten Sie unsicher sein, setzen Sie sich gerne rechtzeitig mit der Rechtsabteilung des Hauseigentümerverbands Zürich in Verbindung – für eine kurze Frage: 044 487 17 17 und für einen Termin, an dem auch Dokumente geprüft werden können: 044 487 17 11.

Sandra Heinemann
Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

...ich bin 50
1973 • 2023

Werterhalt
Tragen Sie Sorge zu Ihrem Haus
und erlebe viel

Abwasser + Lüftung
Funktions-Kontrolle anfordern

info@rohrmax.ch, rohrmax.ch, ***0848 852 856***

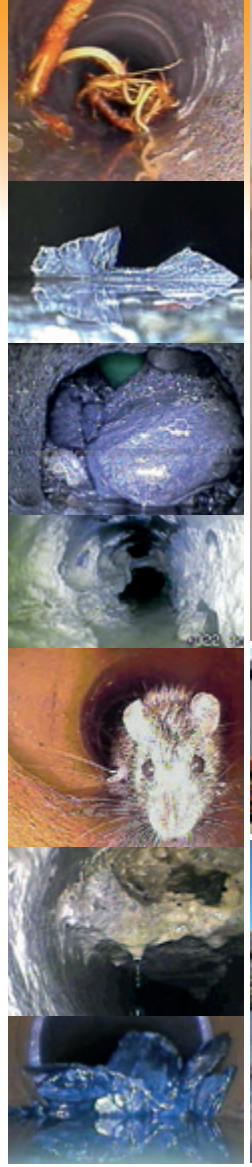
Die Kontrolle ist immer kostenlos.

Kostenlose Funktions-Kontrolle

Es lohnt sich. Nutzen Sie die Erfahrung von RohrMax: Denn Abwasserrohre, Rinnen und Schächte sind teure Haus-Bestandteile.

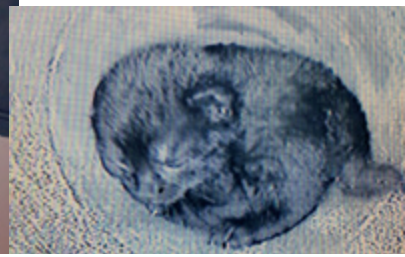
Haben Sie Fragen rund ums Rohr?

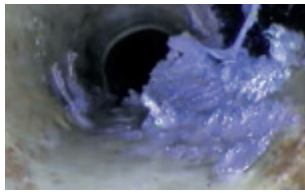
Unsere über 20 regionalen Kundenberater informieren Sie gerne. – ***Tragen Sie Sorge zu Ihrem Haus.***



Notfall-Einsatz...

Beim Erkunden der Welt fällt das Kätzchen aus dem Dachfenster und ausgerechnet ins Dachwasserrohr und darin senkrecht unters Haus. Mittels einer Kanal-TV-Kamera wird es aufgespürt und behutsam zum nächsten Schacht geschubst.





Tipp
Wann was reinigen? Zeitachse

Im Ratgeber «Lüftungen» hat RohrMax eine ***Zeitachse*** publiziert, die aufzeigt, was bei einer Lüftung nach wie vielen Jahren gereinigt werden sollte.

Lüftungsreinigung

- Zu- und Abluftrohre sowie Geräte
- Erst-Reinigung bei Neubauten
- ***Kostenlose Lüftungskontrolle***
  (keine Küchenabluft)

Notfall!
Abfluss verstopft?

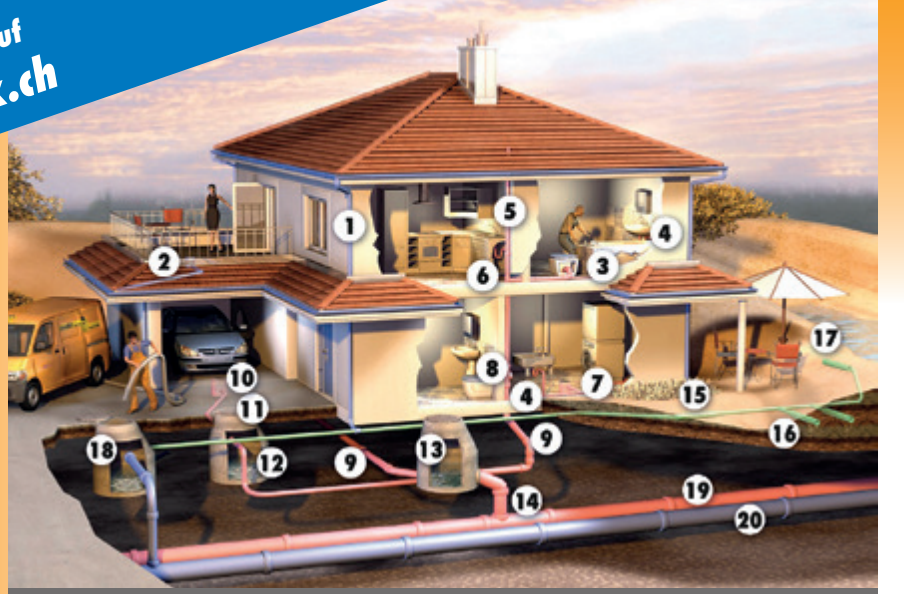
- RohrMax ist rund um die Uhr erreichbar und im Einsatz. Unsere Monteure arbeiten in den Regionen, in denen sie wohnhaft sind. Sie kennen sich entsprechend gut aus.

24h Service
0848 852 856
...ich komme immer!

Viele Infos auf
rohrmax.ch

Rohrreinigung • Kanal-Fernseh-Untersuchung • Inliner-Rohrsanierung

ROHRMAX



Abwassersysteme – ein teurer Haus-Bestandteil

Frage: ***An welches Rohr ist ein WC angeschlossen?***
Sickerleitung, Waschküchenablauf, Fallstrang?

1. Dachwasserleitung*)
2. Terrassenablauf*)
3. Dusch- und Badabläufe
4. Waschbecken-/Trogabläufe
5. Fallstrang
6. Küchenablauf
7. Bodenablauf Waschküche
8. Spülstutzen
9. Hausgrundleitung
10. Garagenablauf
11. Platzentwässerung
12. Ölabscheider
13. Kontrollschacht
14. Hausanschluss
15. Sickerleitung*)
16. Drainage-Leitung*)
17. Spitzenbrecher-Drainage*)
18. Schlammsammler*)
19. Öffentliche Kanalisation Schmutzwasser
20. Öffentliche Kanalisation Regenwasser*)

*) Meteorleitungen = Regenwasser

Antwort: an den Fallstrang

PDF und Grossansicht auf ***rohrmax.ch*** – Abwassersysteme

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhauf, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; **Stefania Becuzzi,** Immobilienbewirtschafterin mit eidg. FA, Teamleiterin Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 5. September 2023, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr
Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen
Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.
Seminarkosten inkl. Dokumentation:
Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,
Ehepaar** CHF 440.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,
Ehepaar** CHF 520.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 5. September 2023
(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft) | Parkplatz | Autonummer

Name (Teilnehmer/in 1) | Vorname | als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)

Name (Teilnehmer/in 2) | Vorname

Strasse | PLZ und Ort

E-Mail | Telefon privat | Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum | Unterschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01/08.

MIETRECHT

Ab wann beginnt die Anfechtungsfrist bei der Kündigung zu laufen?

«Wir haben unseren Mietern, einem Ehepaar, ordentlich gekündigt. Als der Postbote die beiden Einschreiben zustellen wollte, waren die Mieter nicht zu Hause. Anstelle der beiden Briefe legte er die beiden Abholungseinladungen in den Briefkasten. Die Zustellung der eingeschriebenen Sendungen überprüften wir per «Track and Trace». Das Einschreiben an die Ehefrau wurde nach zwei Tagen, dasjenige an den Ehemann nach fünf Tagen am Postschalter abgeholt. Ab wann beginnt nun die Anfechtungsfrist für unsere Mieter bzw. die Frist für ein Mieterstreckungsbegehren zu laufen?»

Die schriftliche Kündigung (Formularpflicht; Art. 266l Abs. 2 OR) von Wohn- und Geschäftsräumen ist eine empfangsbedürftige Willenserklärung. Sie entfaltet ihre Wirkung mit dem Empfang, das heisst erst mit dem *Eintreffen der Erklärung im Herrschafts-, Zugriffs- oder Machtbereich des Empfängers oder deren Vertretung.* Auf die tatsächliche Kenntnisnahme des Adressaten kommt es nicht an.

Die absolute (uneingeschränkte) Empfangstheorie

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt *bei der Kündigung* die absolute (uneingeschränkte) Empfangstheorie. Kann der Postbote den (in Ihrem Fall die beiden) Einschreibebrief/-e weder dem jeweiligen Adressaten noch einem zur Entgegennahme Ermächtigten an der Haustüre aushändigen, und hinterlässt er im Briefkasten oder im Postfach eine (hier zwei) Abholungseinladung/-en, gelten die beiden Einschreiben als empfangen, sobald die jeweiligen Empfänger gemäss Abholungseinladungen am Postschalter *die Einschreibebriefe erstmals behändigen* können. Erfolgt die Abholung nicht innert der Abholungsfrist (7 Tage), so gilt die *Zustellung als am 1. Tag (Zustellfiktion) dieser Abholfrist* erfolgt. Zu beachten ist, dass allfällig an den Absender retournierte Einschreibebriefe auf keinen Fall zu öffnen sind (im Mieterdossier aufbewahren).

Ernst Lüps AG
Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen
8004 Zürich
Knüslistrasse 4
8004 Zürich
8143 Stallikon
8702 Zollikon
Tel. 044 201 25 50
Fax 044 201 34 72
info@ernstlips.ch

Elektronisches Suchsystem «Track & Trace»

Bei eingeschriebenen Sendungen gilt eine widerlegbare Vermutung, dass der oder die Postangestellte den Avis ordnungsgemäss in den Briefkasten des Empfängers gelegt hat und das Zustellungsdatum korrekt registriert wurde. Dies gilt namentlich auch dann, wenn die Sendung im elektronischen Suchsystem «Track & Trace» der Post *(https://www.post.ch/de/empfangen/sendung-verfolgen)* erfasst ist, mit welchem es möglich ist, die Sendung des Empfängers zu verfolgen. Diese Dienstleistung der Post weist einen sehr hohen Grad an Zuverlässigkeit auf.

Antwort

In der Regel ist die Abholung direkt am Tag nach der Hinterlegung der Abholungseinladung möglich. Dieser erstmögliche Abholtag auf der Poststelle gilt (bei der Kündigung) als Tag der Zustellung (Herrschafts-, Zugriffs- oder Machtbereich des Empfängers = einberechnet als Tag «Null»); ab dem folgenden Tag (= einberechnet als Tag 1 von 30) beginnt die 30-tägige Frist (wo die einzelnen Tage abzuzählen sind), innert welcher Ihre Mieter die Kündigung anfechten bzw. ein Mieterstreckungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde einreichen können (Art. 273 Abs. 1 bzw. Abs. 2 lit. a).

Konsequenz

Da Ihre Mieter die Kündigung nicht am erstmöglichen Abholtag (sondern erst am 2. bzw. 5. Abholtag) bei der Post in Empfang nahmen, haben sie gemäss Fristenlauf nicht mehr volle 30 Tage Zeit, um die Kündigung anzufechten bzw. eine Mieterstreckung einzureichen. Wochenenden und allgemeine Feiertage können die 30-tägige Fristberechnung, sofern sie auf das Ende der Frist fallen, hingegen noch beeinflussen.

Anita Lankau
Lic. iur. MAS FHO in REM
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

denova
living & design
Gartenmöbel & Sonnenschirme

Grösstes und schönstes Gartenmöbel-Sortiment der Schweiz

Dübendorf Megastore
Hochbordstrasse 3
8600 Dübendorf
Wohnland Dübendorf
044 441 76 76

Pratteln Megastore
Grüssenweg 4
4133 Pratteln
Zone Grüssen
061 561 76 76

Rothenburg Store
Wahligenstrasse 4
6023 Rothenburg
bei IKEA
041 520 76 76

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Simon Hatt, Leiter Finanzen, HEV Zürich;
Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 19. September 2023, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

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

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

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»» vom 19. September 2023
(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft) | Parkplatz | Autonummer

Name (Teilnehmer/in 1) | Vorname | als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)

Name (Teilnehmer/in 2) | Vorname

Strasse | PLZ und Ort

E-Mail | Telefon privat | Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum | Unterschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

MIETRECHT

Wer ist beim vermieteten Einfamilienhaus für die Gartenpflege zuständig?

«Ich werde mein Einfamilienhaus mit ca. 250m² Rasenfläche sowie Hecken und Büschen vermieten. Muss ich den Mietern einen Rasenmäher zur Verfügung stellen? Ist es klar, dass die Mieter für die Gartenpflege zuständig sind?»

Nein, die Vermieterschaft muss der Mieterschaft keinen Rasenmäher zur Verfügung stellen sowie es ja auch nicht notwendig ist, dass man für eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Staubsauger zur Verfügung stellt.

Falls die Vermieterschaft jedoch einen Rasenmäher zur Verfügung stellen möchte, kann sie das natürlich tun. In diesem Fall ist es empfehlenswert, dies vertraglich explizit zu regeln. Wenn noch mehr Gartengeräte zur Verfügung gestellt werden, erstellt man am besten eine Inventarliste als Bestandteil des Mietvertrages.

Möchte die Vermieterschaft den Mietern die Gartenpflege übertragen, muss dies ebenfalls vertraglich klar geregelt werden.

Da bei der Vermietung eines Einfamilienhauses mit Garten die Situation eine völlig andere ist und viele Punkte genauer geregelt werden müssen als bei der Vermietung einer Wohnung, bietet der HEV Zürich im Drucksachenverkauf eine «Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus» an (Tel. 044 487 17 07).

Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus

Auf S. 1 hat es Platz für eine Inventarliste. Stellt die Vermieterschaft z. B. Rasenmäher, Heckenschere etc. zur Verfügung, können die Kosten hierfür im Nettomietzins einkalkuliert werden. Werden keine Geräte zur Verfügung gestellt, hat die Mieterschaft diese auf eigene Kosten zu organisieren.

Auf S. 2 kann der Mieterschaft eines Einfamilienhauses mit Garten die Gartenpflege übertragen werden. Es ist wichtig, klar zu umschreiben, welche Arbeiten die Mieter im Rahmen der Gartenpflege auszuführen haben. In der vorgedruckten Zusatzvereinbarung heisst es z. B., dass insbesondere Bäume und Sträucher zur richtigen Jahreszeit zurückzuschneiden und alle übrigen Gartenarbeiten (hier könnte man noch ergänzen: wie z. B. Rasen mähen, Unkraut jäten, wässern und düngen) regelmässig vorzunehmen seien, so dass stets ein guter und gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft erhalten bleibe. Es steht der Mieterschaft frei, einen Gärtner mit der Gartenpflege zu betrauen, diese Kosten hat dann jedoch die Mieterschaft zu tragen.

Eine Gartenumgestaltung (wie z. B. das Pflanzen oder Entfernen von Bäumen und Sträuchern, das Verändern der Rasenfläche, das Aufstellen von Kinderspielgeräten oder das Ausheben eines Biotops) ist grundsätzlich untersagt und nur mit dem schriftlichen Einverständnis der Vermieterschaft zulässig. Eine allfällige Pflicht zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes sowie eine allfällige Entschädigung des Mehrwertes sind dabei genau zu regeln. Soll bei der Beendigung des Mietverhältnisses der Garten in demselben Zustand zurückgegeben werden, wie er bei Mietbeginn angetroffen wurde, empfiehlt es sich, dies vertraglich festzuhalten. Die Vermieterschaft hat zu beweisen, wie der Garten im ursprünglichen Zustand aussah, daher ist es empfehlenswert, im Einzugsprotokoll des Einfamilienhauses auch den Zustand des Gartens schriftlich festzuhalten und mit Fotos zu ergänzen.

Mittels Zusatzvereinbarung zum Einfamilienhaus kann der Mieterschaft auch die Schneeräumung auf dem Grundstück übertragen werden.

Nebenkosten

Im Übrigen können auf S. 2 der Zusatzvereinbarung des HEV Zürich die Nebenkosten geregelt werden, da es bei einem Einfamilienhaus meistens sinnvoll ist, dass die Mieterschaft die Nebenkosten direkt den Leistungserbringern bezahlt.

Der Abschnitt Nebenkosten im «Mietvertrag für Wohnräume» ist dazu ungeeignet, da die Vermieterschaft bei der Vermietung eines Einfamilienhauses die Nebenkosten oft nicht selbst organisieren und der Mieterschaft als Akonto mit jährlicher Abrechnung oder als Pauschale in Rechnung stellen will. Wenn man aber im Mietvertrag gar keine Nebenkosten aufführt, sind sie im Nettomietzins inbegriffen, was man als Vermieter nicht möchte. Daher ist die «Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus» auch bezüglich der Nebenkosten eine geeignete und wichtige Ergänzung zum «Mietvertrag für Wohnräume». Zur Klarheit ist im «Mietvertrag für Wohnräume» beim Abschnitt Nebenkosten ein Hinweis auf die «Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus» anzubringen.

Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

LinkedIn Besuchen Sie den HEV Zürich auf LinkedIn:
https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich/

DRUCKSACHENVERKAUF

Informationen zum Nachbarrecht

Pflanzen im Nachbarrecht
Broschüre des Verbands Schweizerischer Gärtnermeister mit gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kantonen.

Teil 1: Gesetzliche Grundlagen
• Abstandsvorschriften • Messpunkte und Pflanzen • Kantone und Pflanzenabstände • Kapprecht • Anriesrecht • Grenzpflanzen • Bambus

Teil 2: Pflanzenlisten
Erläuterungen zu den Pflanzenlisten
• Laubgehölze • Nadelgehölze • Bambus • Ziergräser • Stauden

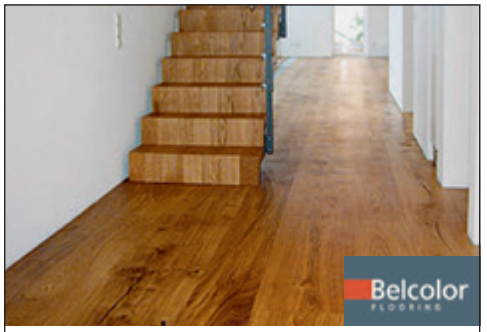
Teil 3: Fachliche Empfehlungen aus der Praxis
• Bambus • Pflanzenhöhe • Hinweise für korrekten Rückschnitt • Fachbegriffe Schnittmassnahmen • Glossar • Quellen

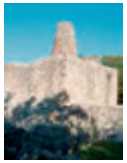
Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten / Rasenpflege
Der richtige Zeitpunkt zum Schneiden, Schnitttechnik, Tipps für den Schnitt von Frühjahrs- und Sommerblühern, Rosen und Schling- oder Kletterpflanzen und vieles mehr. Empfehlungen zum Rasenschnitt, Vertikutieren, Düngen des Rasens und Informationen über die verbreitetsten Rasenkrankheiten.

	Für Mitglieder	Für Nichtmitglieder
Pflanzen im Nachbarrecht Von Andreas Wasserfallen, Jardin Suisse, (2022), Artikel-Nr. 40025	CHF 60.–	CHF 68. –
Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten / Rasenpflege (1992, 28 Seiten), Artikel-Nr. 40020	CHF 9.–	CHF 13.–

Bestellformular siehen Seite 54 Online-Bestellung unter www.hev-zuerich-shop.ch

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND
HEIZUNG LÜFTUNG KLIMA MSRL SANITÄR
KOSTER / Gebäudetechniker
KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH
Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch
kosterag.ch
/ SOS - 24H SERVICE



Genossenschaft
BauPro Altburg

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

SCHERRER
DACHGENERALIST
Lose Dachziegel, undichtes Flachdach, verstopfte Regenrinne, rostige Bleche?
Bleiben Sie auf dem Boden!
Wir sind blitzschnell zur Stelle.
044 208 90 60
Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz
DACH METALL FASSADE HOLZ

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.
Begründung von Stockwerkeigentum
Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.

Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor.
Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.
Patrik Schlageter berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 60.
Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 60 | patrik.schlageter@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch
HEV Zürich

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

Interessieren Sie sich für den Kauf von Stockwerkeigentum, haben Sie kürzlich Stockwerkeigentum erworben oder sind Sie längst Stockwerkeigentümer und möchten ein Update?

Vor über 55 Jahren wurden die rechtlichen Grundlagen geschaffen, damit Stockwerkeigentum in der heutigen Form überhaupt möglich ist. Seither steigt die Attraktivität dieser Form des Wohneigentums in der Schweiz kontinuierlich.

– Welches sind die Besonderheiten dieser Eigentumsform?
– Worauf ist vor und nach dem Erwerb zu achten?
– Welche Rolle spielen die verschiedenen Mitspieler wie Eigentümer oder die Verwaltung?
– Wie relevant ist das Reglement?

Auf all diese und weitere Fragen wird das Seminar kompetent Auskunft geben.

In diesem Seminar spielen das tägliche Zusammenleben in einer Stockwerkeigentümergemeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung und deren Aufgaben sowie die Rechten und Pflichten jedes Mitspielers eine grosse Rolle.

Referentin Sabrina Boeniger

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin und selbständige Unternehmerin, verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbusiness, war lange in Führungspositionen in KMUs, hat Personal ausgebildet und hat sich vor 11 Jahren auf Beratungen in Zusammenhang mit Wohneigentum und Verwalten von Stockwerk- und Miteigentümergemeinschaften spezialisiert.

Zielgruppe

Dieses Seminar richtet sich an Personen, die mit dem Gedanken spielen, Stockwerkeigentum zu erwerben, kürzlich Stockwerk erworben haben oder längst Stockwerkeigentümer sind und ein Update über neuste Gegebenheiten möchten.

Haben Sie spezifische Fragen zum Thema Stockwerkeigentum, zu welchen Sie am Seminar gerne mehr erfahren möchten? Bitte senden Sie diese vorab per E-Mail an sabrinaboeniger@bluewin.ch, damit sie diese entsprechend einbauen kann.

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

- **die gesetzlichen Grundlagen des Stockwerkeigentums**
- **den Unterschied zwischen den gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft, den Teilen im Sonderrecht und den Teilen im ausschliesslichen Benutzungsrecht**
- **die Wertquote, deren Entstehung und deren Anwendungsbereich**
- **die Kosten des Stockwerkeigentums und des Erneuerungsfonds inkl. langfristiger Planung**
- **die möglichen Arten der Kostenverteilung**
- **die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer**
- **der Verwaltungsauftrag**
- **die Relevanz des Reglements**
- **die Eigentümerversammlung**
- **das Formulieren von Anträgen an die Versammlung**
- **der Kauf**
- **das Mängelmanagement**

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 26. September 2023, 08.00 bis 12.00 Uhr, Türöffnung: 07.30 Uhr

Seminarort: HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich-Wollishofen
Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 10.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:
Mitglieder* Einzel CHF 420.– | Ehepaar** CHF 790.–
Nichtmitglieder Einzel CHF 470.– | Ehepaar** CHF 900.–
* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen identisch sein.
** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annullierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 26. September 2023
(Angaben bitte in Blockschrift) *Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.*

Firma (falls Rechnung über Firma läuft) | Parkplatz | Autonummer

Name (Teilnehmer/in 1) | Vorname | als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)

Name (Teilnehmer/in 2) | Vorname

Strasse | PLZ und Ort

E-Mail | Telefon privat | Telefon Geschäft

Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite) | Datum | Unterschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01

Viterma zaubert Ihr Bad aus einer Hand!

Jetzt Bad umbauen und bis 30. April Spiegel/Spiegelschrank im Wert von bis zu 2000 Franken gratis sichern!

Jetzt kostenlosen Beratungstermin vereinbaren, in Ihren eigenen vier Wänden oder im Schauraum.
Wir freuen uns auf Sie!

Viterma – Ihr regionaler Badexperte:
Bauarena Volketswil | Industriestr. 18
Tel. 0800 24 88 33 | www.viterma.ch

viterma
zaubert Wohlfühlbäder

Bestellformular

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel		Preise CHF Mitglieder	Nichtmitglieder
		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30009	____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume			
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)			
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	____	Hausordnung deutsch (2020)		2.50	3.50
		❏ franz. ❏ ital. ❏ engl. ❏ span.		5.50	7.50
		❏ türk. ❏ alb. ❏ serbokr.		5.50	7.50
20010	____	Waschküchenordnung deutsch		2.50	3.50
		❏ franz. ❏ ital. ❏ engl. ❏ span.		5.50	7.50
		❏ türk. ❏ alb. ❏ serbokr.		5.50	7.50
10507	____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30000	____	Kündigungsformular (1.1.2018)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)		6.50	8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)			
40018	____	Bewerbung für Hauswartsdienste		2.00	3.00
40011	____	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste			
		inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)			
10060	____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)		7.00	9.00
10072	____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00
10051	____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	NEU	16.00	21.00

Art.-Nr.	Anzahl	Artikel		Preise CHF Mitglieder	Nichtmitglieder
		Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)			
20030		Register für Liegenschaftenverwaltungsordner		18.50	23.00
20040A		Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070		Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (August 2022)		9.00	11.00
20130		Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011		Waschküchenstromtabelle		2.50	4.00
20004		Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.50	2.50
20003		Richtiges Lüften		2.50	4.00
20080		Merkblatt f. das Einrichten von Ladestationen STWE (2019)		7.50	9.50
20081		Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2022)		7.50	9.50
20082		Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2022)		3.50	4.50
		Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)			
40025		Pflanzen im Nachbarrecht (2022)	NEU	60.00	68.00
20034		Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40005		Buchhaltung für die Liegenschaft (Heft, 2012)		19.50	22.50
60009		Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055		Erben und Schenken (2022)		29.00	29.00
50006		Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)		189.00	219.00
50007		Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)		189.00	219.00
50008		Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)		229.00	259.00
60003		Handwerkerverzeichnis (2021/2022)		4.00	5.00
40086		Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090		Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094		Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (2022)	NEU	39.00	46.00
40054		Mietrecht heute (2018)		34.50	39.50
40060		Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40098		Nebenkosten/Heizkosten (2019)		29.50	33.50
40091		Ratgeber: Hypotheken (2018)		29.00	29.00
40089		Ratgeber: Pensionierung (2021)		29.00	29.00
40080		Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022), NEU,		69.00	69.00
40020		Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085		Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087		Stockwerkeigentum Broschüre (aktualisierte Auflage 2017)		6.00	9.00
40059		Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058		Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
40088		Vermietung von Geschäftsräumen (2018)		29.00	34.00
20037		Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00
40027		Zahlen und Fakten (2018)		17.00	21.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name | Vorname | Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)

Strasse | PLZ und Ort

E-Mail | Telefon privat | Telefon Geschäft

Einsenden an: HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.
Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: www.hev-zuerich-shop.ch

HEV Pfannenstiel

Generalversammlung 2023

Donnerstag, 13. April 2023, 18.30 Uhr
Gasthof Löwen, Seestrasse 595, 8706 Meilen

Programm:

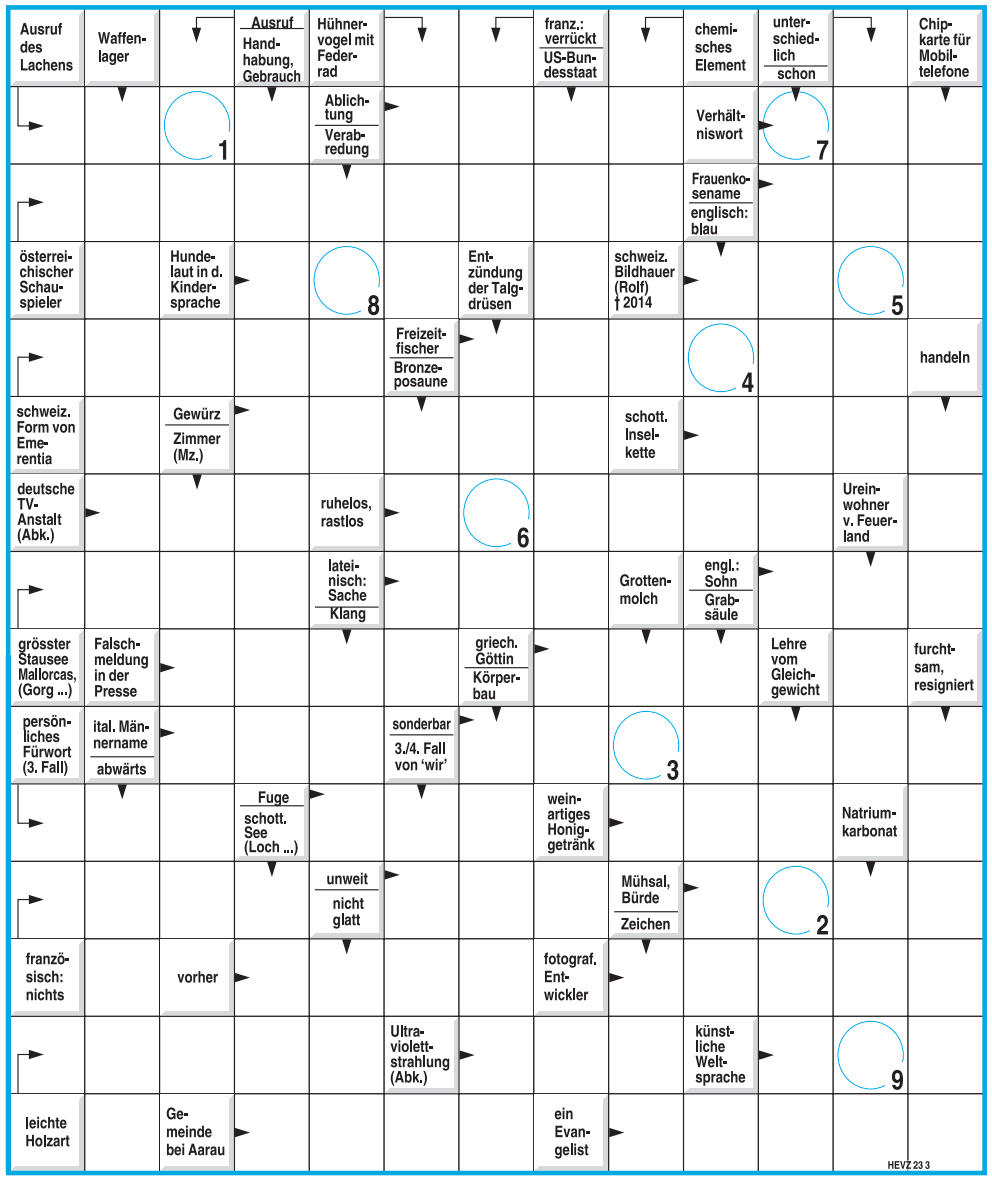
- Generalversammlung, Traktanden gemäss Statuten
- Gemeinsames Nachtessen
- «Unterwegs mit Adrian Gerny» – Berufsfischer mit Leib und Seele
  Einblicke in den Alltag eines Berufsfischers auf dem Zürichsee

Anmeldung erforderlich bis spätestens 6. April 2023 an:
HEV Pfannenstiel, Seestrasse 88, 8712 Stäfa, info@hev-pfannenstiel.ch

Wir sorgen seit über 50 Jahren für preisgünstige Wohnungen in Zürich und Umgebung
Wir spekulieren weder mit Häusern noch mit Mietzinsen
Wir behalten und pflegen, was wir kaufen

Wollen Sie Ihr Miethaus verkaufen?
Reden und rechnen Sie mit uns!

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN SBW ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch
Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich



1	2	3	4	5	6	7	8	9

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

GEWINNEN SIE BARGELD

mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: http://win.wap.919.ch oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 12.04.2023. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

Der Wildart der *Primula vulgaris* ist diese Gruppe sehr ähnlich.

VON KISSENPRIMELN, FELSENPRIMELN, ETAGENPRIMELN & CO.

Wein aus dem eigenen Frühlingsgarten?

Nun blühen sie wieder: die Kissenprimeln (Primula acaulis, syn. Primula vulgaris) im Garten, die Echten Schlüsselblumen (Primula veris ssp. veris) auf feuchten Wiesen und die Waldschlüsselblumen (Primula elatior) an Waldrändern und in Laubmischwäldern. Wird es da nicht höchste Zeit, Sträusse zu binden oder die Blüten wie die feine Dame auf dem Bild von Arthur Hopkins (1848–1930) zu Schlüsselblumenwein weiterzuverarbeiten?

Am besten würde man sie dazu nach der Walpurgisnacht ernten. Allerdings braucht es laut Rezept rund zwei Liter oder acht Tassen der gelben Blüten, um ungefähr 2,25 Liter des einst populären Getränks zu brauen. In einigen Kantonen ist die Schlüsselblume zudem – obwohl verbreitet – geschützt und darf daher nicht gepflückt und schon gar nicht ausgegraben werden.

Die allgegenwärtigen «Primeli», wie wir in unserer Mundart die Stängellosen Primeln nennen, werden seit Januar als Massenware angeboten und vermehren sich im Garten an eher feuchten, halbschattigen Plätzen mehr, als einem manchmal lieb ist. Man könnte den Wein genauso mit ihren Blüten ansetzen. In anderen Kochbüchern werden sie als Beilage zu Nüsslisalat empfohlen oder mit Zucker haltbar gemacht und auf den Nachtisch gelegt. Ihr Laub könnte man frittieren oder dämpfen und als Gemüsebeilage servieren.

Für einen klaren Kopf und einen umwerfenden Teint

Die drei Primelarten, die im Kanton Zürich alle wild vorkommen, landen selten auf dem Teller oder im Weinglas, hingegen wird die Heilpflanze als Tee gegen Gelenkschmerzen und Gicht empfohlen. Es empfiehlt sich indessen, nicht mehr als eine Tasse pro Tag zu trinken, denn das enthaltene Saponin kann Magenschmerzen verursachen. Im Mittelalter sollen Seiltänzer Schlüsselblumentee mit Rosmarin gemischt haben, um einen klaren Kopf zu behalten; heute verwenden sie vermutlich andere Hilfsmittel, um die Balance nicht zu verlieren. Ein Aufguss aus den getrockneten Wurzeln soll zudem entzündungshemmend wirken.

Obwohl alle drei Primeln nicht giftig sind, empfiehlt es sich, die Heilmittel im Fachhandel zu kaufen, anstatt selbst zu experimentieren. Ungefährlich ist es jedoch, wenn man die gelben Blüten in der Walpurgisnacht in Milch einlegt und sich am nächsten Morgen damit das Gesicht wäscht. Der Teint wird laut einem Hinweis von Kräuterfachleuten so umwerfend frisch, dass Erfolg bei allfälliger Partnersuche garantiert wird. Nur schade, dass die Primeln wegen des Klimawandels wahrscheinlich Ende April, wenn je nach Brauchtum Menschen oder Hexen in den Mai hinübertanzen, verblüht sein werden.

Alles die Schuld von Petrus

Mir genügt es, mich an den Primeln – ob auf Spaziergängen oder im eigenen Garten – zu freuen und dabei über eine der verschiedenen Erklärungen zum Namen Schlüsselblume zu schmunzeln: Petrus scheint manchmal etwas unbeholfen gewesen zu sein. Ihm glitt nämlich vor langer Zeit, als er die Himmelspforte öffnen wollte, der

Schlüsselbund aus der Hand und fiel auf die Erde hinunter. Selbstverständlich brachte ihn ein aufmerksamer Engel sofort zurück. An der Stelle aber, wo der Schlüsselbund die Erde berührt hatte, blühten die ersten Primeln.

Kein Gärtnerglück

In unserem Garten blühen weder Echte Schlüsselblumen noch Waldschlüsselblumen. Als ich diese in meinen ersten Jahren als passionierte Gärtnerin und Teilnehmerin verschiedener botanischer Wanderungen beobachtet hatte, wollte ich sie bei uns ansiedeln. Das Gärtnerglück war mir nicht hold, obwohl ich mir eingebildet hatte, ich hätte ihre Ansprüche am Naturstandort erfasst und ihnen ein perfektes Habitat angeboten.

Die Waldschlüsselblume (*Primula elatior),* die meistens ab März blüht, wenn die Eichen und die Hainbuchen noch kahl sind, wächst am besten auf lockeren, eher feuchten und basenreichen Böden und mag viel Stickstoff. Sie gilt als Anzeiger für Lehmböden. Von der Echten Schlüsselblume kann man sie gut an den etwas grösseren und helleren gelben Blüten unterscheiden. Gute Erfahrungen machte ich hingegen mit der Goldgesäumten Hybride *Primula elatior,* «Gold Lace». Die wiederentdeckte Sorte aus dem 19. Jahrhundert mit den braunrot bis mahagonifarben gerandeten Blütenblättern wächst an einem halbschattigen, feuchten Platz seit einigen Jahren.

Die Echte Schlüsselblume (*Primula veris*) hingegen mag es trocken und bevorzugt Wiesen und Waldränder als Standort. Kalkhaltige, stickstoffarme, lockere Lehmböden sind ihr am liebsten. Im Unterschied zu ihrer «Schwester» sind ihre Blüten goldgelb und duften gut wahrnehmbar.

Anfänglich hatte ich sogar Mühe, die in alten Gärten weit verbreiteten Stängellosen Primeln (*Primula vulgaris,* syn. *P. acaulis*) anzusiedeln, denn auch diese einheimische Wildart ist nicht an jedem Standort glücklich. Am besten sagt ihnen frischer Boden zu. Allerdings haben mich im letzten Sommer die an trockenen Plätzen wachsenden «Wegelagerer» eines Besseren belehrt: Sie ertrugen Hitze und Trockenheit, ohne zu «murren», und entwickelten im Herbst wie gewohnt erste Blüten. Vereinzelt entfalten sich einzelne Kissenprimeln nämlich bereits im Oktober. Ihre Hauptsaison aber beginnt im frühen Frühjahr. Beklagte ich mich einst über ihre Zickigkeit in Bezug auf den besten Platz, haben sie sich im Lauf der Zeit als willkommenes «Unkraut» entpuppt. Für ihre Verbreitung sorgen die Ameisen, was dazu führt, dass ungewöhnliche, nicht dem Schema entsprechende Standorte nicht selten sind.

Wer die roten, die blauen, die goldgelben oder auch die gefüllt blühenden Hybriden der *Primula vulgaris*, die quasi am Fliessband produziert werden, auspflanzt, wird feststellen, dass sie verblassen, gleichsam zu kommunen «Gartenprimeli» mutieren, die als gemeinsames Kennzeichen alle einen auffallend gelben Schlund haben.

Etwas weniger gross und farbenprächtig als die bunten Kulturprimeln sind die von ausge-

Arthur Hopkins: «Schlüsselblume», 1909. Ob das Vorbereiten der Schlüsselblumen für den Wein wirklich so idyllisch war?

Kissenprimeln sind ab Januar aus den Regalen nicht mehr wegzudenken.

Kissenprimeln haben meistens einen gelben Schlund. Kleine Auswahl aus unserem Garten.

Die Hybride der Waldschlüsselblume mit dem Sortennamen ‹Gold Lace› ist weniger standortbewusst als die Art.

Rezept für Primel- oder Schlüsselblumenwein

2 l Wasser
2 l Primelblütenblätter, ca. 220 g (!)
600 g Zucker
Saft und Zesten einer Zitrone
2 EL Saft einer frisch gepressten Blondorange
1 TL Bierhefe
2,5 dl Cognac

Zucker und Wasser aufkochen und eine halbe Stunde köcheln lassen. Evtl. Schaum abschöpfen.

Nach dem Abkühlen Blütenblätter, Fruchtsaft, Zesten und Bierhefe beigeben, gut mischen und alles in ein grosses Glasgefäss giessen.

Mit einem Tuch zudecken.

Drei bis vier Tage stehen und fermentieren lassen.

Den Cognac beigeben.

Durch einen Kaffeefilter abgiessen.
Der Wein sollte hellgelb sein.

In sterilisierte Gläser abfüllen und nach einem halben Jahr den ersten Schluck degustieren.

wählten Staudengärtnereien angebotenen purpurroten Wanda-Hybriden (*Primula × pruhonica,* «Wanda»).

500 verschiedene Arten

Die Gattung Primula umfasst rund 500 Arten, von denen sich viele als Stauden für den Frühlings- oder Frühsommergarten eignen. Auf botanischen Exkursionen im Bündnerland lernte ich die Felsenprimeln (*Primula hirsuta,* bevorzugt kalkarme Felsspalten) und die Mehlprimel (*Primula farinosa,* wächst in kalkhaltigen, feuchten Böden) kennen, denen ich keinen passenden Platz anbieten könnte. Umso mehr freue ich mich über die weiss blühende Hybride *Primula allionii × marginata,* die im durchlässigen, neutralen Substrat des Alpinenhauses im April blüht und sich allmählich zu einem Teppich entwickelt. Dank der immergrünen Blätter wirkt sie während des ganzen Jahres attraktiv.

Weniger Glück hatte ich mit einem Aurikeltheater, von dem ich vor zwei Jahren noch meinte, ich hätte die Aurikeln (*Primula auricula* und ihre Hybriden) endlich verstanden, aber leider hatte ich meine Fähigkeiten als Aurikel-Flüsterin überschätzt und musste die Idee endgültig begraben. Vermutlich lag es am selbst gemixten Substrat, das den heiklen Stauden nicht behagte.

Nicht alle sind wählerisch

Glücklicherweise sind nicht alle Arten wählerisch, d. h., ihre Wünsche sind einfach zu erfüllen. Etagenprimeln *(Primula beesiana, P. × bullesiana* oder z. B. *P. prolifera)* aus Ostasien blühen im Frühsommer und fallen wegen ihrer «Mehrstöckigkeit» auf. Ein roter, ein orangefarbener oder ein gelber Blütenkranz thront über dem andern, sodass die Blütezeit recht lang dauert. Wer einen Teich hat, sollte die Stauden am Teichrand ansiedeln, denn sie sind auf dauernd feuchte Füsse angewiesen. Ist diese Bedingung gewährleistet, verbreiten sie sich zu hübschen Gruppen.

Im Moorbeet, wo es feucht und humos ist, habe ich Kugelprimeln *(Primula denticulata)* gepflanzt. Die ebenfalls aus Asien stammende Art ist sogar im Schatten zufrieden, wenn der Platz nie austrocknet. Mir gefallen ihre kugelförmigen lila oder weissen Blütenköpfe, die man nach der Blüte abschneiden sollte, da die Sämlinge oft nicht von gleicher Eleganz sind wie die Eltern.

Leider fehlt der Platz für weitere Primeln im Garten, aber wer sich für die Gattung interessiert, wird in Gärtnereien mit einem ausgewählten Sortiment weitere Verwandte finden, wählerische und weniger kritische. Es lohnt sich, auch wenn ein Versuch nicht immer von Erfolg gekrönt sein wird. Nach einem Misserfolg tröstet vielleicht ein Glas Schlüsselblumenwein – oder doch eher ein spritziger Riesling?

PS: Als vor etwa 40 Jahren in England das Trinken von Wein noch nicht so populär war wie heute, lernte ich verschiedene «Weine» aus Blättern, Früchten und Blüten kennen. Das allgemein gehaltene Rezept auf der gegenüberliegenden Seite habe ich im Kochbuch von Laura Mason und Catherine Brown *The Taste of Britain* (London 1999) gefunden und auf eine kleinere Menge angepasst.

Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

So perfekt blühten die Aurikeln nur während zweier Saisons.

Eine Waldschlüsselblume mitten in einer feuchten Wiese.

Zusammen mit einer Funkie wachsen diese Etagenprimeln (*Primula × bullesiana*) am feuchten Weiherrand.

Facility Service / Hauswartungen

24 h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz

Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kugeliloostrasse 48
8050 Zürich

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

Wir kaufen Ihr Mehrfamillienhaus für einen guten Zweck

Paul Schiller in den 1970er Jahren

Das Vermächtnis eines Schweizer Unternehmers stärken

Die Paul Schiller Stiftung fördert gemeinnützige und nachhaltige Projekte. Nachhaltigkeit war nicht nur Paul Schiller selbst wichtig. Auch die Stiftungsrät*innen, welche die Geschicke der Stiftung heute lenken, achten bei der Projektförderung wie auch bei der Verwaltung des Stiftungsvermögens darauf. Stiftungsratspräsident Herbert Bühl erläutert das so: «Wir wollen das Stiftungskapital sichern, indem wir vollumfänglich auf Liegenschaftserträge setzen. Diese Strategie ermöglicht uns jedes Jahr massgebliche Ausschüttungen.» Dennoch kann die Stiftung zurzeit nur rund ein Fünftel der eingehenden Förderanträge von sozialen und kulturellen Einrichtungen, Natur- und Umweltschutzorganisationen sowie von Bildungsinstitutionen unterstützen.

Stiftungsvermögen in Liegenschaften anlegen

Um das Stiftungsvermögen zu erhalten und die Ausschüttungen zu erhöhen, soll nun das Liegenschaftsportfolio vergrössert werden. Deshalb hat sich die Paul Schiller Stiftung auf die Suche nach Eigentümern oder Eigentümerinnen von Mehrfamilienhäusern gemacht, welche bereit wären, ihre Liegenschaft der Stiftung zu veräussern. Dies würde es ermöglichen, den künftigen Ertrag, der mit ihrer Liegenschaft erzielt wird, zugunsten gemeinnütziger Projekte einzusetzen.

www.paul-schiller-stiftung.ch

Haben Sie Bekannte, die sich mit dem Verkauf einer Liegenschaft tragen und die gleichzeitig ein soziales Engagement eingehen wollen? Wir suchen ein Mehrfamilienhaus mit 8 oder mehr Einheiten und freuen uns auf Ihre Kontaktnahme.

Kontakt
Mario Patt, Sekretär, Telefon: 055 451 53 90
E-Mail: info@paul-schiller-stiftung.ch
Paul Schiller Stiftung, c/o BDO AG,
Feldmoosstrasse 12, 8853 Lachen

«Wir sind überzeugt, dass es verkaufswillige Personen gibt, die ihre Liegenschaft nicht einfach dem Meistbietenden überlassen wollen, sondern die sich freuen, wenn die Erträge einem guten Zweck zufliessen.»

Herbert Bühl, Präsident des Stiftungsrats

Seit 1974 unterstützt die Förderstiftung gemeinnützige und nachhaltige Projekte finanziell. Der aktuelle inhaltliche Fokus liegt bei Kindern, Menschen im Alter sowie auf den Bereichen Kultur und Natur. Weiter werden Projekte unterstützt, welche den gesellschaftlichen Diskurs, die Demokratie sowie das Zusammenleben verschiedener Ethnien stärken.

Paul Schiller Stiftung

Bild: i-stock

DER IGEL

Ein geräuschvoller Einzelgänger und notorischer Nachtschwärmer

Der Winter ist vorbei. Die Nächte werden kürzer und die Temperaturen steigen wieder an. Für den Igel bedeutet das, dass der eifrige Schnecken- und Insektenfresser nun bald seinen Winterschlaf – den er auch ab und zu unterbricht – beenden und das Winterquartier verlassen wird. Der Igel kommt uns näher, weil er unser Siedlungsgebiet und unsere Gärten als Lebensraum aufsucht beziehungsweise aufsuchen muss. Das bedeutet, dass wir uns ganz konkret und vor der eigenen Haustür für diesen stachligen Gesellen engagieren können.

Der ursprüngliche Lebensraum des Igels
Früher lebte der Igel in strukturierten Kulturlandschaften mit Hecken, artenreichen Wiesen und Gehölzen. In der einst vielfältigen Landschaft fühlte sich der Igel wohl. Er fand dort eine reichhaltige Nahrung, und viele Unterschlupfmöglichkeiten für seine Tages- und Winterschlafnester. Durch die grossflächige und intensive Landwirtschaft, aber auch durch die stetig wachsenden Siedlungsflächen wurden diese Lebensräume immer weiter dezimiert. Grösstenteils verschwunden sind auch stufige Waldränder mit Unterholz, Wildstauden und Kräutern. Diese ursprünglichen Lebensräume müssen zugunsten der Igelpopulationen wieder geschaffen und auch vernetzt werden.

Der Igel im Siedlungsraum
Als Kulturfolger und aufgrund des schwindenden natürlichen Lebensraumes wird der Igel vermehrt den begrünten Siedlungsraum und unsere Gärten aufsuchen. Jeder Gartenbesitzer kann also Artenschutz betreiben, indem er seine Grünfläche igelfreundlich und naturnah mit einheimischen Pflanzen und Gehölzen anlegt. Damit macht er nicht nur den Igeln eine Freude, er schafft dadurch auch Lebensraum für viele Schmetterlinge, Käfer und andere bedrohte Insekten. In der unten stehenden Checkliste sind einige Massnahmen und Vorschläge aufgelistet, wie dieser igelfreundliche Garten gestaltet werden kann.

Igel können auch sehr geräuschvoll sein. Man hört sie im Gebüsch bei ihrer Futtersuche rascheln, und wenn Sie etwas zu fressen gefunden haben, schmatzen sie laut und knacken ab und zu lautstark Schneckenhäuser und Insektenpanzer. Am lautesten sind sie, wenn die Einzelgänger andere Igel antreffen und dabei fauchende und kreischende Streit- oder Paarungslaute von sich geben.

Bild: deutsche Wildtierstiftung.de

Der Winter naht: Ein Nest muss gebaut werden. Bild: pexels

Der vielfach bedrohte Igel hat unseren Schutz nötig. Bild: i-Stock

Ein Igeljahr

Unser Braunbrustigel gehört neben dem Maulwurf und der Spitzmaus zu den Insektenfressern. Sie sind in der Dämmerung und nachts unterwegs und ernähren sich von Käfern, Larven, Schnecken und Würmern.

Mai bis August: Paarungszeit

Der Igel ist ein Einzelgänger. Während der Paarungszeit, die im Mai bis August stattfindet, geht das Männchen auf Brautschau. Dabei legt es Strecken bis zu 5 Kilometern pro Nacht zurück.

Juni bis September: Geburt der Igeljungen

Nach rund 35 Tagen Tragzeit kommen vier bis fünf, nur 15 bis 25 Gramm schwere und etwa 6 cm grosse Jungigel zur Welt. Ihre Augen und ihre Ohren sind noch während zweier Wochen geschlossen. Nach einer Säugezeit von gegen 40 Tagen werden die jungen Igel selbstständig.

Juni bis September: Jungigel verlassen das Nest

Die Igel verlassen das Nest und gehen das erste Mal auf die Suche nach Futter. In diesem Lebensabschnitt beträgt ihr Gewicht rund 200 bis 300 Gramm. Sie werden noch rund 2 Wochen von der Igelmutter gesäugt, gehen aber während dieser Zeit schon auf die Fresssuche und lernen dabei, was geniessbar und was ungeniessbar ist. Die Jungigel bleiben noch eine Weile zusammen, bis die Mutter den Wurf verlässt. Dann geht jeder seinen eigenen Weg.

September bis Dezember: intensive Futtersuche/Vorbereitung Winterschlaf

Die nun autonomen Igeljungen gehen jetzt intensiv auf Futtersuche. Damit sie den Winter überleben können, müssen sie bis zum Winterschlaf ihr Körpergewicht auf mindestens 500 Gramm bringen. Für die Überwinterung baut sich der Igel ein gut isolierendes Nest und verschläft darin bis im März/ April den Winter.

März bis April: Aufwachen aus dem Winterschlaf

Nach dem Verlassen des Winterquartieres geht der Igel schnellstens und sehr hungrig auf Futtersuche, weil seine angefressenen Fettreserven während des langen Winterschlafes aufgebraucht wurden.

Igelbabys: Wegbereiter der Punkfrisur. Bild: Wikimedia commons

Der Stachelpelz

Durch ihr Stachelkleid unterscheiden sich die Igel von allen anderen einheimischen Tieren. Ein erwachsener Igel trägt 6000 bis 8000 der kleinen Nadeln, die jeweils mit einem eigenen Muskel ausgestattet sind. Mit diesem robusten Stachel-

Igel-Steckbrief

Lateinischer Name:	Erinaceus europaeus
Alter:	bis 7 Jahre
Gewicht:	bis 1500 g
Fell:	6000–8000 Stacheln (modifizierte hohle Haare)
Nahrung:	Insekten, Schnecken, Eier
Feinde:	Uhu, Marder, Dachs, Fuchs,
Grösse:	20–30 cm
Bedrohungen:	Strassenverkehr, intensive Landwirtschaft, schwindender Lebensraum
Besondere Merkmale:	Schmatzt beim Essen/ Gewinnt Rennen gegen einen Hasen
Winterschläfer:	November bis März/April
Kulturfolger:	Folgt dem Menschen in seine Kulturlandschaft

pelz auf seiner Oberseite ist der Igel gut geschützt gegen Fressfeinde. Durch das Einrollen bei einer Gefahrensituation verwandelt sich der Igel in eine Kugel mit aufgestellten Stacheln und ist so fast unangreifbar. Zudem ist er mit den braunschwarzen Stacheln gut getarnt.

Winterschlaf
Als Insektenfresser finden die Igel im Winter zu wenig Nahrung. Deshalb suchen sie sich im November – nachdem sie sich ein Fettpolster angefressen haben – ein geeignetes Winterquartier. Dies kann ein Laubhaufen oder auch ein Igelhaus im eigenen Garten sein. Um mit den Energiereserven längere Zeit auszukommen, werden während des Winterschlafes die Atem- und Herzfrequenz sowie die Körpertemperatur stark reduziert. Durchschnittlich schlafen Igel fünf bis sechs Monate. Wenn sie im Frühling ihr Winterquartier verlassen, sind ihre Fettreserven verbraucht. Dies zeigt sich auch an ihrem Gewichtsverlust: Je nach Dauer des Winterschlafes verliert der Igel in dieser Zeit 20 bis 40 Prozent seines Körpergewichts. Die Bereitschaft für den Winterschlaf wird ausgelöst durch Faktoren wie sinkende Temperatur, abnehmende Tageslängen und durch hormonelle Umstellungen beim Stoffwechsel.

Checkliste für den igelfreundlichen Garten

- Heimische Pflanzen und Gehölze im Garten anlegen
- Laubhaufen liegen lassen
- Winterquartiere wie beschrieben angeben
- Insekten- und Schneckengifte meiden
- Gruben und Schächte abdecken
- Trinkwasser für den Igel in einer Tränke aufstellen
- Gartenteiche mit flachen Ufern oder mit Ausstiegshilfen ausstatten
- Pools mit Ausstiegsmöglichkeiten für den Igel versehen

Bedrohungen und Gefahren für den Igel
Als Kulturfolger leben heute viele Igel in Siedlungsräumen, die von Strassen durchzogen sind. Bei der Partner- und Nahrungssuche werden Igel deshalb gezwungen, Strassen zu überqueren. Obwohl sie sich bei nahender Gefahr durch ein Auto nicht einrollen – dies tun sie in der Regel nur bei Berührung oder bei einer grösseren Erschütterung –, verlieren jährlich Zehntausende von Igeln ihr Leben, weil sie doch relativ langsam unterwegs sind und von den Autos überfahren werden. Zudem sind Strassen mit hoher Verkehrsdichte ein unüberwindbares Hindernis für Igel. Im begrünten Siedlungsgebiet ist in der Dämmerung und nachts mit Igeln zu rechnen. Für den Autofahrer heisst das: mit angepasster Geschwindigkeit fahren, damit rechtzeitig gebremst werden kann. Falls möglich und wenn die eigene Sicherheit nicht gefährdet ist, kann der Igel in seiner Laufrichtung über die Strasse getragen werden. Weitere menschengemachte Gefahren lauern auch im eigenen Garten. Beim Arbeiten im Garten mit Motorsensen und Fadenmäher kommt es immer wieder vor, dass Igel getötet oder verletzt werden. Auch Mähroboter können junge Igel gefährlich verletzen. Es ist zudem darauf zu achten, dass offene Schächte mit Gittern abgedeckt sind und Schwimmbecken mit einer Ausstiegshilfe (Brett) versehen werden.

Im eigenen Gartenweiher kann der Igel auch seinen Durst stillen.

Gut «eingepacktes» Igelhaus.

Igelhaus und Igelgarten
Wenn Sie einem Igel in ihrem eigenen Garten eine Überwinterungsmöglichkeit anbieten möchten, so können Sie dies mit einem selbst hergestellten oder auch gekauften Igelhaus tun. Daneben gibt es aber auch weitere einfachere Möglichkeiten, dem Igel ein Winterquartier bereitzustellen. In den aufgeführten Links am Artikelende finden Sie diesbezügliche Informationen.

Noch besser für den Igel ist natürlich, wenn er sich nicht nur im bereitgestellten Igelhaus, sondern im ganzen Garten wohlfühlt. Im unten stehenden Kästchen sind die wichtigsten Punkte aufgelistet, die bei der Errichtung eines igelfreundlichen Gartens beachtet werden sollten.

Der beste Platz für ein Igelhaus ist eine ruhige, schattige und trockene Gartenecke an einem geschützten Ort unter Hecken oder Sträuchern. Es ist von Vorteil, wenn das Häuschen auf einer Gartenplatte oder einem Kiesgemisch steht. Gefüllt wird der Innenraum mit trockenem Laub oder mit Stroh. Der Eingang soll zur wetterabgewandten Seite zeigen und frei zugänglich bleiben. Das Igelhäuschen kann mit Laub und Reisig igelfreundlich gestaltet und geschützt werden.

Wer mehr über den Igel und dessen Lebensweise erfahren möchte, wird auf folgenden Webseiten vertieftere Informationen finden:
www.Igelzentrum.ch
www.nabu.de
www.pronatura.ch/de/igelfreundlicher-garten
www.pro-igel.ch.

Urs Baserga
Dr. sc. nat. ETH
Alten/ZH

Fotos: Urs Baserga

Sektionen-Info

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

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

ALBIS
www.hev-albis.ch
P: Martin Fröhli
R: Täglich von 8.00 – 12.00, 13.30 – 17.00
Tel. 044 761 70 80 Zielwahl 2
jasmin.hotz@beelegal.ch

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

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

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

DIETIKON – URDORF
www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: Martin Romer, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Vorstadtstrasse 58, 8953 Dietikon
Tel. 044 740 79 91
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

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

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

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

KILCHBERG
www.hev-kilchberg.ch
P: Jürg Lehner
info@hev-kilchberg.ch
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

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

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

PFANNENSTIEL
www.hev-pfannenstiel.ch
P: Christian Winzeler
GS: Girschweiler Partner AG,
Seestrasse 88, Postfach 511, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70, Fax: 044 928 15 16
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Girschweiler Partner AG

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

RÜTI UND UMGEBUNG
www.hev-rueti.ch
GS: HEV Rüti und Umgebung
Dorfstrasse 2, Postfach 230, 8630 Rüti
Tel. 055 251 00 51, Fax 055 251 00 50
P: Thomas Honegger
praesidium@hev-rueti.ch
R: Thomas Honegger lic.iur. RA, Inhaber
Zürcher Notarpatent, Tel. 055 246 31 50
Hegner Ruth M., lic. iur., Tel. 079 100 19 69

SCHLIEREN
www.hev-schlieren.ch
P: Pierre Dalcher
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN
www.hev-tro.ch
P: Philipp Zellweger
Weingartenstrasse 5, 8803 Rüschlikon,
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

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

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

WALLISELLEN UND UMGEBUNG
www.hev-wallisellen.ch
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1,8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
R: RA Dr. Stefan Schalch,
RA lic. iur. Christopher Tillman
Legis Rechtsanwälte AG,
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
Tel. 044 560 80 08

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL
www.hev-weiningen.ch
P: Daniel Weber
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

WETZIKON
www.hev-wetzikon.ch
GS: HEV Wetzikon und Umgebung, 8620 Wetzikon
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
P: Andreas Egli
Tel. 044 932 44 77, info@hev-wetzikon.ch
R: Matthias Streiff, Dr. iur. Rechtsanwalt,
Tel. 044 932 15 09, rechtsdienst@hev-wetzikon.ch
Viviane Zollinger-Anderegg, lic.iur.,
Hans Feldmann, lic.iur.
Tel. 044 932 42 22, rechtsdienst2@hev-wetzikon.ch

REGION WINTERTHUR
www.hev-win.ch
GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
8401 Winterthur,
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
P: Martin Farner
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
persönliche Beratung nach Vereinbarung

ZÜRICH
www.hev-zuerich.ch
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
P: Gregor A. Rutz
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Beratung nach Vereinbarung
Adressänderungen/Mitgliedschaften
Cornelia Clavadetscher,
HEV Zürich, Postfach, 8038 Zürich
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98

Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Wohnungsknappheit – Wohnungsnot

Selbst genutztes Wohneigentum ist kaum mehr erschwinglich. Vor allem in den städtischen Agglomerationen sind die Angebotsmieten tendenziell steigend. Insgesamt steigen die Wohnkosten und die Aussichten sind düster. Günstiger Wohnraum wird immer knapper.

Im Herbst sind National- und Ständeratswahlen und so üben sich einige Protagonisten vor allem in Wahlkampfrhetorik und Ideologie, auch um sich mit den wahren und längst bekannten Umständen und Problemen nicht wirklich auseinandersetzen zu müssen. Der Ruf nach staatlicher Mitzinskontrolle und Renditedeckelung wird immer lauter, obwohl, das haben wir ja bereits …

Die Ursachen der oben beschriebenen Entwicklung sind offensichtlich. Die stetig wachsende Bevölkerung (2022 netto um mehr als 80 000 Personen, dazu kommen rund 100 000 Asylsuchende und Flüchtlinge) sowie die deutliche Entwicklung in Richtung Kleinhaushalte wegen gesellschaftlicher Veränderungen führen zu erhöhter Nachfrage. Gleichzeitig stagniert die Bautätigkeit bzw. nimmt gar ab. Die Zahl der Baubewilligungsverfahren ist deutlich rückläufig.

Bebaubarer Boden ist ein sehr knappes Gut, entsprechend hoch sind die Baulandpreise. Die Baukosten sind gestiegen und verharren zumindest auf hohem Niveau. Einspracheverfahren, rigide Lärmschutzvorschriften und denkmalpflegerische Beschränkungen bringen die Bautätigkeit fast zum Erliegen. Das grosse Ziel der Verdichtung der bestehenden Bauzonen bleibt mehr frommer Wunsch: Verdichten schon, aber eben nicht in der direkten Nachbarschaft … Und solange Städte und Gemeinden durch Auf- und Umzonung geschaffene Mehrwerte gleich mit dem Maximalsatz wieder abschöpfen, verzichten vor allem private Bauherren lieber auf das Bauprojekt.

Es braucht Impulse und echte Anreize, damit die Wohnbautätigkeit wieder an Schwung gewinnt. Nur so wird Wohnraum für alle wieder erschwinglich und wird aus Wohnungsknappheit nicht wirklich Wohnungsnot.

Hans Egloff

ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE
IN HOLZSYSTEMBAU

Erweitern Sie bei voller Mietbelegung und in kurzer Bauzeit die Ausnutzung und Rendite Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr erfahrener Partner für verdichtetes Bauen mit modernen Aufstockungslösungen in Holz-Systembau und begleiten Sie kompetent – von der Studie bis zur Schlüsselübergabe. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!**

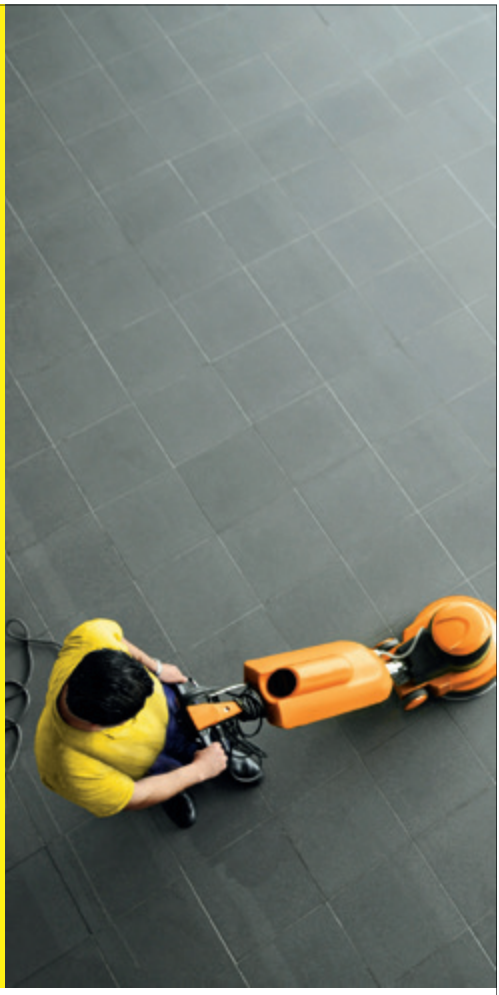
HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST

HAUSWARTUNG MIT DER UNTERHALTSREINIGUNG IN GUTER QUALITÄT IST FÜR UNS SELBSTVERSTÄNDLICH.



ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch