



- Solarstrom im Kanton Zürich: Starkes Wachstum – aber noch viel Potenzial
- Gestiegener Referenzzinssatz: Mitgliederfragen zu Mietzinserhöhungen
- Miniaturlandschaften: An unserem eigenen kleinen Strand



**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

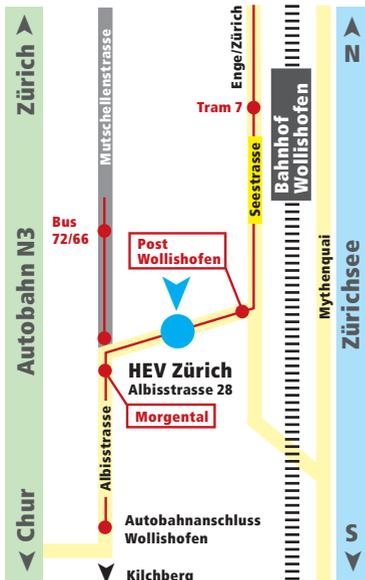
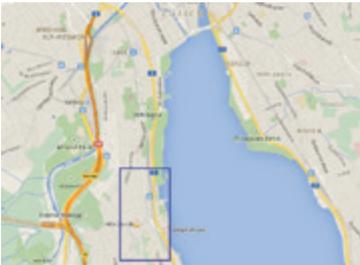
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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



Auflage: 59849
(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

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

Pius Baumgartner,
Stv. Leiter Steuern, PensExpert
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
MSc Adrian A. F. Spiess,
Volksrechtler HEV Schweiz
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.

Inseratverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

Bau von Luftschloss auf 2043 verschoben 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Sommerloch? 82

AKTUELL

**STABILITÄT, SICHERHEIT UND FINANZIELLE
VORTEILE
Die Bedeutung von selbst genutztem
Wohneigentum** 7

**BAUAUSGABEN IN DER SCHWEIZ
Private Umbauprojekte lassen
die Bauinvestitionen 2022 ansteigen** 10

**GEBÄUDEVERSICHERUNG
Anpassung des Gebäudeversicherungsindex
ab 2024** 13

**GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH
Neuer Erlass zu Brandschutzvorschriften** 14

**VERÄNDERTE WOHNBEDÜRFNISSE
Herausforderung Wohnen im Alter** 16

**SÄULE 3A
Nachhaltig Steuern sparen** 19

**IN EIGENER SACHE
Praktische E-Bikes für Mitarbeiterinnen
und Mitarbeiter** 23

**SOLARSTROM IM KANTON ZÜRICH
Starkes Wachstum – aber noch viel Potenzial** 24

POLITIK

«Aus dem Kantonsrat» 26

ZUM TITELBILD

Im Kanton Zürich befindet sich rund die Hälfte aller
PV-Anlagen auf Einfamilienhäusern.

Bild: AdobeStock

RECHT

**MIETRECHT
Was es bei einer einseitigen Mietzinserhöhung
zu beachten gibt** 31

**AUS DEM BAUREKURSGERICHT
Kann eine einzelne Stockwerkeigentümerin
allein einen Rekurs einlegen?** 52

**MIETRECHT
Gestiegener Referenzzinssatz –
Fragen zu Mietzinserhöhungen** 57

**MIETRECHT
Was tun, wenn die Mietzinserhöhung
nicht abgeholt wird?** 60

NATUR

**MINIATURLANDSCHAFTEN
An unserem eigenen kleinen Strand** 70

**SIE GEBEN DEN BLICK FREI
Transparente Töpfe bei Orchideen** 77

SERVICE

Verkaufsinserat 30

**WAHLBEILAGE KANTON ZÜRICH
Nationalrats- und Ständeratswahlen** 35

**DRUCKSACHENVERKAUF
Kombipaket GU-Werkvertrag und
Wegleitung zum GU-Werkvertrag** 64

SEMINARE

«Die Wohnungsabnahme» 29

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 51

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 54

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 59

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 62

«Erbrechtsregelung für Hauseigentümer» 67

Bestellformular 65

Kreuzworträtsel 68

Sektionen-Info 80



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



STABILITÄT, SICHERHEIT UND FINANZIELLE VORTEILE

Die Bedeutung von selbst genutztem Wohneigentum

Bild: Communicators

Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung ist am 1. Juli vor 18 Jahren in Kraft getreten. Es ist sozusagen volljährig geworden – Zeit also, um eine Beurteilung zur Wirksamkeit und über die Umsetzung vorzunehmen.

Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung hat durchaus Wirkung entfaltet. Allerdings ist diese sehr einseitig ausgefallen: Die Wohnbauförderung ist in aller Munde, während die Wohneigentumsförderung völlig in Vergessenheit geraten ist. In Zeiten von knappem Wohnungsangebot und hoher Nachfrage mag dies bei einem Teil der Bevölkerung nachvollziehbar erscheinen. Und es ist für Politiker selbstverständlich verlockend, die gnädige Spenderhand auszustrecken und den Wohnungsbau nicht nur zu fördern, sondern unter dem Begriff der Gemeinnützigkeit zulasten der Allgemeinheit noch zusätzlich zu vergünstigen. Es ist zu beobachten, dass sich diesbezüglich die Gemein-

wesen mit guten (oder gut gemeinten) Ideen gegenseitig überbieten.

Ausser Acht gelassen wird dabei, dass selbst genutztes Wohneigentum eine entscheidende Rolle für weite Kreise der Bevölkerung und den Wohlstand spielt. Ebenso wird ausgeblendet, dass sich die grosse Mehrheit der Zürcherinnen und Zürcher wünscht, in den eigenen vier Wänden zu wohnen. Dabei steht nicht primär das gehobene Segment oder das Einfamilienhaus im Fokus, sondern der preisgünstige Wohnungsbau, um auch dem Mittelstand Eigentum zu ermöglichen. Der Nutzen von selbst bewohntem Wohneigentum geht dabei über die blosse Notwendigkeit eines Dachs über dem Kopf hinaus

und es bietet zahlreiche Vorteile für Einzelpersonen, Familien und die Gesellschaft insgesamt.

Eigentum schafft Stabilität und Sicherheit

Der Besitz von selbst bewohntem Wohneigentum bietet Stabilität und Sicherheit für Einzelpersonen und Familien. Eigentümer gewinnen ein Gefühl der Kontrolle über die eigene Wohnsituation, was gleichzeitig eine langfristige Planung und finanzielle Stabilität ermöglicht. Investitionen in die eigenen vier Wände werden mit Bedacht und der Absicht einer langfristigen Nutzung getätigt.

Der Erwerb von Wohneigentum ist eine der besten Möglichkeiten, um Vermögen aufzubauen. Dieses Vermögen ist die Grundlage für Sicherheit und Unabhängigkeit und kann für zukünftige Investitionen, Bildung oder den Ruhestand genutzt werden.

Selbst bewohntes Wohneigentum fördert die Entwicklung von Gemeinschaften. Eigentümer haben nachweislich ein grosses Interesse daran, ihre Kontakte mit den Nachbarschaften zu verbessern und zu pflegen, da sie langfristig in diesem Umfeld leben möchten. Dies führt zu einer hohen Beteiligung an Gemeinschaftsaktivitäten, einer starken Bindung zwischen Nachbarn und damit zur Verbesserung der Lebensqualität. Nicht zu vernachlässigen ist auch das starke Engagement in Vereinen und der Politik. Wer sich entscheidet, längerfristig an einem Ort zu bleiben und Eigentum zu erwerben, hat auch eine grosse Motivation, die politische und gesellschaftliche Entwicklung mitzugestalten.

Soziale Sicherheit und Engagement

Eine Steigerung des Anteils an selbst bewohntem Wohneigentum fördert die soziale Stabilität

Das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung wird aus der Sicht des HEV sehr einseitig umgesetzt. Die Wohnbauförderung wird vor allem durch gemeinnützige Bauträger im Auftrag von Gemeinwesen umgesetzt. Teilweise wird der Wohnungsbau zusätzlich mit öffentlichen Geldern vergünstigt, was ordnungspolitisch äusserst fragwürdig ist.

Auf der anderen Seite wird die Wohneigentumsförderung völlig vernachlässigt. Vor allem in einem preisgünstigeren Segment, das dem Mittelstand den Erwerb von Wohneigentum ermöglichen würde, wäre dies aber ebenfalls der Wille und der Auftrag des Gesetzgebers. Der HEV wird sich mit geeigneten Mitteln dafür einsetzen, dass diesem Missstand Abhilfe geschaffen wird und sowohl die Wohnbau- wie auch die Wohneigentumsförderung gleichwertig behandelt werden.

einer Gesellschaft. Eigentümer fühlen sich in der Verantwortung für die Entwicklung der Gesellschaft und engagieren sich tendenziell stärker in lokalen Angelegenheiten. Dies fördert das Gemeinschaftsgefühl und den Zusammenhalt, was wiederum zu einer stabilen Gesellschaft führt. Kinder, die in Wohneigentum aufwachsen, haben eine stabile Umgebung, was ihre Entwicklung positiv beeinflusst. Oftmals treten sie nahtlos in die Fussstapfen der Eltern und engagieren sich ebenfalls in der Gemeinschaft.

Fazit: Selbst genutztes Wohneigentum ist von grosser Bedeutung für die Bevölkerung, es bietet Stabilität, Sicherheit und finanzielle Vorteile für Einzelpersonen und Familien. Darüber hinaus fördert es die Entwicklung von Gemeinschaften, hat positive wirtschaftliche Auswirkungen und trägt zur sozialen Stabilität bei. Daher ist es zwingend, dass neben der berechtigten Förderung des Wohnungsbaus auch die Förderung des selbst genutzten Wohneigentums im gleichen Mass erfolgt.

Der politische Auftrag dafür ist mittlerweile volljährig geworden – Zeit, dem Willen des Gesetzgebers Nachachtung zu verschaffen.



«Einer für alle, alle für Sie.»

Mit Teamarbeit und viel Raum für Vertrauen engagieren wir uns für Ihr Immobilienobjekt: Bei Verkauf, Erstvermietung oder Bewirtschaftung.



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



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



Besonders private Auftraggeber haben kräftig in Umbauten investiert.

BAUAUSGABEN IN DER SCHWEIZ

Private Umbauprojekte lassen die Bauinvestitionen 2022 ansteigen

Die Bauinvestitionen sind im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr nominal um 1,8% angestiegen. Besonders zugenommen haben dabei die privaten Umbauinvestitionen. Die Investitionen in den Hochbau erhöhten sich um 2,3% und jene in den Tiefbau sanken um 0,1%. Dies zeigen die provisorischen Resultate der Baustatistik des Bundesamtes für Statistik (BFS).

Die gesamten Bauausgaben setzen sich aus den Bauinvestitionen und den öffentlichen Unterhaltsarbeiten zusammen. Sie stiegen im Jahr 2022 um 1,5%. Da die Baupreise stark angestiegen sind, ergibt sich jedoch ein reales Minus von 5,9%. Die Bauinvestitionen wiesen im Jahresvergleich nominal eine Zunahme von 1,8% aus. Hingegen verzeichneten die Ausgaben in die

öffentlichen Unterhaltsarbeiten gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang von 1,4%.

Private Auftraggeber investierten kräftig in Umbauprojekte

Die Neubauinvestitionen (+0,3%) wie auch die Umbauinvestitionen (+4,2%) nahmen im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr zu. Dieses posi-

tive Ergebnis ist auf die privaten Auftraggeber zurückzuführen, die deutlich mehr in Umbauten investierten (+7,2%). Im gleichen Zeitraum gaben sie auch mehr für Neubauprojekte aus (+0,3%). Die öffentlichen Auftraggeber – also Bund, Kantone und Gemeinden – erhöhten innert Jahresfrist ihre Investitionen in Neubauten (+0,3%). Hingegen gaben sie weniger für Umbauprojekte aus (–0,1%).

Positive Entwicklung der Hochbauinvestitionen

Schweizweit wurde im Vergleich zum Jahr 2021 insgesamt mehr in den Hochbau (+2,3%) investiert. Sowohl die privaten Auftraggeber (+2,4%) wie auch die öffentliche Hand (+1,3%) trugen zu diesem positiven Ergebnis bei. Die Investitionen in den Tiefbau (–0,1%) gingen dagegen binnen Jahresfrist zurück. Dabei gaben die öffentlichen Auftraggeber weniger für Infra-

strukturbauten aus (–0,9%). Die privaten Auftraggeber investierten hingegen mehr in den Tiefbau (+3,2%).

Ausblick auf das Jahr 2023

Der Arbeitsvorrat (Ausgaben) für das Folgejahr 2023 der im Bau befindlichen Bauprojekte (inkl. öffentliche Unterhaltsarbeiten) hat sich per Stichtag 31.12.2022 um 1,6% gegenüber dem Vorjahresstichtag erhöht.

Hinweis

Die in dieser Mitteilung publizierten Resultate sind provisorisch. Weiterführende Informationen, Grafiken und Tabellen finden Sie unter:



<https://www.bfs.admin.ch/news/de/2023-0152>

#krafttanken
Ihre Emotion. Unsere Energie.

Hol dir Hühnerhaut

Weitere inspirierende Energiethemata
blog.primeo-energie.ch

Für die Zukunft:

Klimafreundliche Energien. Intelligente Infrastrukturen. Smarte Services. Innovative Wärme.



WALDE

IMMOBILIEN



Wie viel ist Ihre Immobilie wert? Jetzt gratis Marktwert schätzen: walde.ch/mws

Wir bringen Mensch und Immobilie zusammen

Beim Kauf und Verkauf einer Immobilie begleiten wir Sie professionell, persönlich und engagiert. walde.ch

GEBÄUDEVERSICHERUNG

Anpassung des Gebäudeversicherungsindex ab 2024

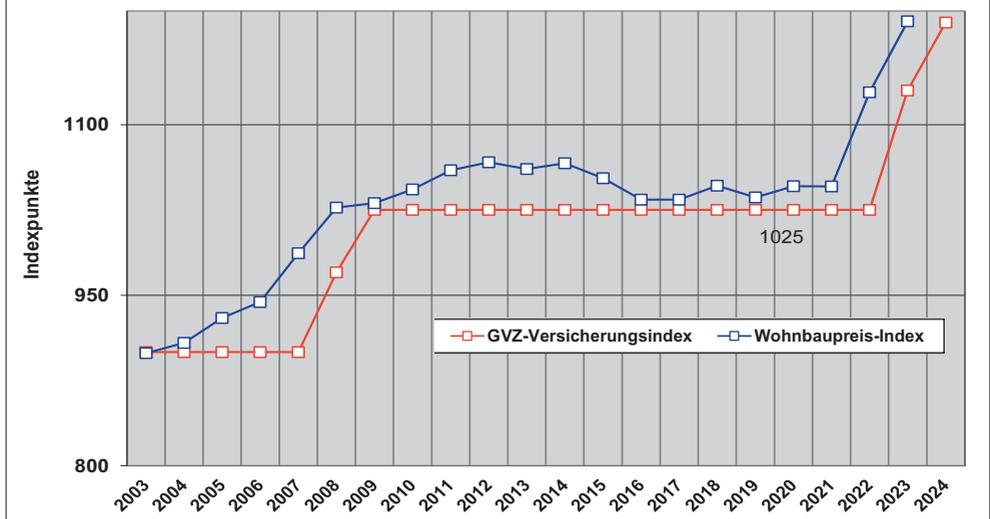
Damit Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer im Kanton Zürich im Schadensfall ausreichend versichert sind, überprüft die GVZ die Gebäudeversicherungswerte jährlich auf der Basis des Zürcher Index der Wohnbaupreise (Baukostenindex). Die sichtliche Erhöhung der Baukosten seit April 2022 führt auf Anfang 2024 zu einer Anpassung des Gebäudeversicherungsindex auf 1190 Punkte (bisher 1130 Punkte), die sicherstellt, dass Gebäude weiterhin zum Neuwert versichert bleiben.

Der Baukostenindex stellt die Preisentwicklung im Baugewerbe dar und erfasst die Kosten, die aufgewendet werden müssen, um eine Bauleistung zu erbringen. Das sind etwa Material, Arbeitsleistungen oder Energie. Zum gesetzlichen Auftrag der GVZ gehört die Überprüfung und Anpassung der Versicherungswerte für alle Gebäude, wenn sich die Baukosten um mehr als plus/minus 5% verändern (Anpassung an die Marktsituation). Dadurch stellt die GVZ sicher, dass keine Unterversicherung entsteht, sondern Gebäude ihrem Neuwert entsprechend versichert sind. Als Neuwert gilt der Kostenauf-

wand, der nach einem versicherten Schadensereignis für den Wiederaufbau eines Gebäudes in gleicher Art, Grösse und Ausbaustandard erforderlich ist. Der Neuwert wird als Versicherungswert in der Gebäudeversicherungspolice ausgewiesen.

Im Zeitraum von April 2022 bis April 2023 stieg der Zürcher Index der Wohnbaupreise um 5,5% auf 1128,6 Punkte (Vorjahr: 1128,6 Punkte). Um die Neuwertversicherung aller Gebäude im Kanton Zürich zu gewährleisten, legt die GVZ den Versicherungsindex zum 1. Januar 2024 bei 1190 Punkten fest.

Entwicklung GVZ-Versicherungsindex



GEBÄUDEVERSICHERUNG KANTON ZÜRICH

Neuer Erlass zu Brandschutzvorschriften

Die GVZ orientiert in einem Rundschreiben über die neue Ausführungs- und Vollzugsbestimmung zu den Brandschutzvorschriften. Insbesondere geht es um die Weisung «Feuerpolizeiliche Bewilligungen für Wärmetechnische Anlagen und gefährliche Stoffe» (20.01) vom 1. Januar 2023; gültig ab 1. Januar 2023.

Das per 1. September 2022 geänderte Energiegesetz (EnerG) des Kantons Zürich und die gleichzeitig revidierte Bauverfahrensverordnung (BBV) sieht ein vereinfachtes Meldeverfahren vor. Um auch beim Brandschutz auf eine Bewilligungspflicht zu verzichten, musste die neue Weisung erlassen werden.

Die wesentlichen Änderungen sind folgende:

- für Wärmepumpen gilt neu ein Meldeverfahren (seit 1. 1. 23)
- Meldeverfahren für alle Anlagen mit Heizöl/ Erdgas (600 kW-Grenze für ein Bewilligungsverfahren entfällt)
- Wärmetechnische Anlagen mit Wasserstoff oder Methanol bedürfen einer Bewilligung der GVZ

- Verantwortlichkeit für die Bewilligung von Wasserstofflagern ab 5 kg in Tabelle 4.2 besser dargestellt

Online-Aufschaltung

Die Brandschutzvorschriften sowie die Rechtsgrundlagen und Ausführungs-/Vollzugsbestimmungen für den Kanton Zürich sind auch online auf der GVZ-Webseite aufgeschaltet.



www.gvz.ch -> Brandschutz -> Vorschriften und Weisungen unter Ausführungsvollzugsbestimmungen für den Kanton Zürich

LIFTBERATUNG von A bis Z



Wir beraten unabhängig und neutral bei der Sanierung von Aufzugsanlagen
Modernisierung • Ersatzaufzug • Reparatur • Wartung
Zustandsanalyse • Ausschreibung • Bauleitung • schlüsselfertige Übergabe

Rufen Sie uns unverbindlich an, wir helfen gerne

www.az-liftberatung.ch • kontakt@az-liftberatung.ch • 079 379 09 01



US ZÜRICH FÜR ZÜRICH

Lademöglichkeit jetzt günstig installieren

Das Förderprogramm des Kantons Zürich unterstützt den Aufbau einer Basisinstallation für die Ladeinfrastruktur. Dabei kann es sich auch um eine dreiphasige Industriesteckdose handeln, um mobile Wallboxen wie den JUICE BOOSTER 3 air anzuschliessen. Die finanzielle Unterstützung steht sowohl Privatpersonen als auch Unternehmen zur Verfügung. Als einzige Herstellerin von Ladeinfrastruktur in Zürich bietet die weltweit tätige Juice Technology AG nachhaltige, zukunftssichere Lösungen für jeden Fall.

Einfache Handhabung – flexible Anwendung

Die mobile 11-kW-Wallbox JUICE BOOSTER 3 air deckt mit mehr als 30 Adaptersteckern alle Ladebedürfnisse ab und ermöglicht ein Laden an jeder herkömmlichen Haushalts- und Industriesteckdose weltweit. Ob als portabler Charger, smarte Wallbox oder als Typ-2-Ladekabel für öffentliche Ladesäulen – das kompakte Leichtgewicht bietet unübertroffene Flexibilität. Für die Inbetriebnahme im Dauerbetrieb genügt eine CEE16-Industriesteckdose: Das spart Installationskosten. Die automatische Leistungserkennung macht die Bedienung zu einem Kinderspiel: „Einfach einstecken und losladen!“, lautet die Devise.

Intelligent und leistungsstark

Die Universal-Ladestation verfügt über alle Features einer vollwertigen smarten Wandladestation, einschliesslich RFID-Freischaltung, Cloud-Anbindung und Lastmanagement. Für die genaue Abrechnung ist ein präziser digitaler Stromzähler integriert. Die

Steuerung erfolgt bequem über die App j+ pilot. Diese ermöglicht die Fernsteuerung und liefert eine umfassende Ladehistorie mit detaillierter Auswertung aller Ladevorgänge.

Solide und sicher

Besonders überzeugend ist die Sicherheit, die der JUICE BOOSTER 3 air bietet: Er ist vollständig normkonform, mit einer Radlast von bis zu drei Tonnen überfahrtsicher und nach IP67 wasser- und staubdicht. Seine detaillierte Fehlererkennung identifiziert zuverlässig mehr als zehn verschiedene Arten von Störungen – sowohl netzseitige als auch fahrzeugseitige. Ein integrierter FI-Schutz löst effektiv beim vorgeschriebenen Wert aus und gewährleistet somit maximale Sicherheit beim Laden. Mit dem JUICE BOOSTER 3 air sind Sie für jedes Ladeszenario gerüstet. Laden Sie bequem und sicher – jederzeit und überall.

Möchten Sie mehr über die Förderung im Kanton Zürich erfahren?
Weitere Informationen finden Sie unter juice.world/foerderung



Rollatorgerechte Rampe:
Schwellen sollten
keine Stolperfallen oder
Hindernisse darstellen.



VERÄNDERTE WOHNBEDÜRFNISSE

Herausforderung Wohnen im Alter

Laut Bundesamt für Wohnungswesen wird bis ins Jahr 2025 jede fünfte Person in der Schweiz über 65 Jahre alt sein. Ein Alter, mit dem sich zunehmend auch die Wohnbedürfnisse verändern.

Spätestens wenn die Kinder ausgezogen sind und die Pensionierung näher rückt, sollte man sich Gedanken über die eigenen Wohnbedürfnisse und die künftigen Ansprüche an die Lage und die Barrierefreiheit machen. Die Möglichkeiten sind so vielseitig wie die Menschen, die sich für eine Wohnform entscheiden müssen. Selbstgenutztes Wohneigentum, Cluster-Wohnen, Mehrgenerationenhäuser, Wohngemeinschaft oder betreutes Wohnen stehen unter anderen zur Auswahl.

Nebst dem Innenausbau ist vor allem auch die Lage der Wohnung in Bezug auf den gelebten

Alltag zentral. Öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten sollten in Gehdistanz erreichbar sein. Eine durchmischte Nachbarschaft aller Altersklassen hat gesellschaftlichen Wert und ermöglicht Nachbarschaftshilfe, die über ambulante Pflegedienste, Mahlzeitendienste und Hausnotrufsysteme hinausgeht und ganz nebenbei auch vor Vereinsamung schützen kann.

Altersgerechtes Zuhause

Unabhängig davon, für welche Wohnform man sich im Alter entscheidet, sollte das künftige Zu-

hause altersgerecht sein. Es ist sinnvoll, darüber nachzudenken, welche Änderungen oder Anpassungen künftig notwendig sein könnten, um sicher und komfortabel zu wohnen. Eine gute, weitsichtige Planung kann dazu beitragen, die Selbstständigkeit und Mobilität merklich zu verbessern.

Neben einem Gemeinschaftsraum sollten Mehrpersonenhaushalte mindestens ein individuelles Zimmer pro Person einplanen. Dies ermöglicht bei Bedarf das Schlafen in separaten Zimmern, das Radiohören und Fernsehen, ohne die Mitbewohner zu stören und bietet einen individuellen, privaten Rückzugsort. Im Zweifelsfall sollte man sich folglich eher für mehrere kleine Zimmer als für wenige grosszügige Räume entscheiden. Im Idealfall steht auch ein Sitzplatz mit Sonneneinstrahlung zur Verfügung, zum Beispiel in Form eines Gartens oder eines Balkons. So kann man auch bei reduzierter Mobilität Sonnenlicht geniessen und Vitamin D tanken. Da im Alter die Hitze eher schlechter vertragen wird, sind auch nordorientierte Aussenräume sehr beliebt.

Barrierefreiheit

Neben der Raumaufteilung ist das Thema der Barrierefreiheit nicht zu unterschätzen, auch wenn viele zum Zeitpunkt des Wohnungswechsels noch uneingeschränkt mobil sind. Stolperfallen und Hindernisse für Rollstühle oder Rollatoren – zum Beispiel Stufen oder Schwellen – sollten nicht vorhanden sein oder eliminiert werden. Handläufe an Treppen und Hal-

tegriffe im Badezimmer helfen, das Sturzrisiko zusätzlich zu minimieren. Eine helle Beleuchtung unterstützt das Sehvermögen und gilt auch als praktikable Sturzprävention. Auch auf die einfache und sichere Bedienbarkeit von Geräten und Armaturen sowie die mühelose Erreichbarkeit von Schränken und Ablageflächen sollte geachtet werden.

Rollstuhlgängige Wohnungen bestechen auch für Personen, die nicht auf einen Rollstuhl angewiesen sind, durch ihre Praktikabilität. So besteht in Nassräumen genügend Platz, um sich ungehindert zu bewegen und sich bei Bedarf eine Sitzgelegenheit in der Dusche zu schaffen. Arbeitsflächen in der Küche haben eine angepasste Höhe und Schrank- und Bedienelemente sind gut greifbar.

Nebst den Ansprüchen an den Wohnraum und die Wohnumgebung ist es zudem ausschlaggebend, die Wohnsituation auf die finanziellen Verhältnisse, also die Finanzierbarkeit der Vollkostenrechnung inklusive Zinsen, Steuern und Abgaben, auszurichten, um die Lebensumstände nicht noch zusätzlich zu erschweren, denn sowohl ein Umbau als auch ein Umzug können sehr teuer sein.



Adrian A. F. Spiess

MSc
Volkswirtschaftler
beim HEV Schweiz

WIR SIND AUF EINEM BETRIEBSAUSFLUG ...

... deshalb bleiben unsere Büros am Freitag, 1. Sept. 2023 geschlossen.

Am Montag, 4. Sept. 2023, sind wir wieder für Sie da.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.



Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



Verlangen Sie unsere kostenlose Offerte.
Wir freuen uns auf Sie.



SIMTRA

Immobilien Bewirtschaftung

- Hohe Kundenzufriedenheit
- Langjähriges Bewirtschaftungsteam
- Digitalisierung nach Mass
- Faire Preise und umfangreiche Leistungen

SIMTRA Immobilien AG
Immobilien Bewirtschaftung
8050 Zürich Oerlikon
Telefon 044 318 70 70
www.simtra.ch/offerte

SÄULE 3A

Nachhaltig Steuern sparen

Die Ölheizung durch erneuerbare Energiesysteme zu ersetzen, ist nicht nur gut für die Umwelt. Wer dafür Gelder aus der Säule 3a verwendet, schont auch das Portemonnaie.

Immer mehr Leute spielen mit dem Gedanken, eine Photovoltaikanlage (PVA) auf dem Dach ihrer Liegenschaft zu installieren. Die Gründe dafür sind vielfältig. Neben Umweltschutzüberlegungen spielen in der Regel aber auch die steigenden Strompreise und die Energiekrise eine Rolle. Die mit der PVA erzeugte Energie kann selbst genutzt und der verbleibende Überschuss gegen eine Vergütung ins Netz eingespeist werden.

Darüber hinaus können mit einer PVA aber auch Steuern gespart werden. Zur Illustration ein Beispiel: Die Familie Meier lebt seit zehn Jahren im eigenen Einfamilienhaus im Kanton Zürich und ist konfessionslos. In diesem Zeitraum hatte der Haushalt jeweils ein jährliches steuerbares Einkommen von 150 000 Franken zur Verfügung. Da die Ölheizung in die Jahre gekommen ist und die Familie zukünftig unabhängig von der Ölpreisentwicklung sein will, steigt sie auf eine Erdsonden-Wärmepumpe und eine Solaranlage auf dem Dach um.

Für diese beiden Projekte belaufen sich die Bruttokosten auf rund 150 000 Franken, wovon 30 000 Franken durch staatliche Subventionen gedeckt werden. Netto bleiben damit Kosten von 120 000 Franken. Neben der Verwendung von Eigenmitteln, einer Erhöhung der Hypothek, dem Bezug von Pensionskassenguthaben können im Rahmen der staatlichen Wohneigentumsförderung (WEF) auch Säule-3a-Gelder vorbezogen werden. Bis zum Alter 58 (Frauen) bzw. 59 (Männer) sind Teilbezüge möglich – es muss also nicht das gesamte Vorsorgevermögen auf einmal bezogen werden. Solche WEF-Vorbezüge sind pro Vorsorgestiftung nur alle fünf Jahre möglich.

Flexiblere Finanzierung mit Säule 3a

Im Gegensatz zu einem Vorbezug von Pensionskassengeldern müssen die bezogenen Mittel nicht wieder in die Säule 3a eingebracht werden, bevor zukünftige Einzahlungen wieder steuerwirksam geltend gemacht werden können. Hin-

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

WEBER

WEBER DACH AG
Zürich

www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt
044 482 98 66 weber@weberdach.ch

zu kommt, dass keine Sperrfristen nach einer Einzahlung zu berücksichtigen sind und im Grundbuch keine Veräusserungsbeschränkung der Liegenschaft eingetragen werden muss.

Dank dieser Vorteile entscheiden sich Herr und Frau Meier zu einem WEF-Vorbezug aus der Säule 3a. Diese konnten sie in den letzten zehn Jahren jeweils mit CHF 12 000 pro Jahr öffnen und dadurch Einkommenssteuern in der Höhe von 3700 Franken (Stand: 2023) pro Jahr einsparen. Dieses Steuerersparnis besteht unabhängig vom Einbau einer PVA und dem WEF-Vorbezug.

Bezieht das Ehepaar von diesem angesparten Säule-3a-Kapital nun je 60 000 Franken, werden Steuern fällig. Da es sich dabei um Kapitalleistungen aus Vorsorge handelt, werden diese getrennt vom übrigen Einkommen zu einem reduzierten Satz besteuert. Da das Kapital von insgesamt 120 000 Franken innerhalb eines Kalenderjahres bezogen wird, wird eine Bezugssteuer von 5900 Franken (Stand: 2023) fällig. Kann das benötigte Kapital jedoch in zwei verschiedenen Kalenderjahren bezogen werden, wird es zur Satzbestimmung nicht zusammengerechnet – und entsprechend weniger stark besteuert.

Unter dem Strich spart das Ehepaar über einen Zeitraum von zehn Jahren so 31 100 Franken an Steuern.

Nachhaltige Umrüstungen sind abzugsfähig
Eigentlich handelt es sich beim Einbau einer PVA um Investitionskosten, also um wertvermehrnde Aufwendungen, welche nur bei der Grundstückgewinnsteuer, nicht aber bei den Einkommenssteuern zu berücksichtigen sind. Die steuerlichen Bestimmungen sehen aber vor, dass Investitionen, die zur Nutzung erneuerbarer Energien beitragen, den Unterhaltskosten gleichgestellt und entsprechend bei den Einkommenssteuern abziehbar sind. Das gilt aber nur für die erstmalige Anbringung bei bestehenden Gebäuden, nicht hingegen für Installationen bei Neubauten.

Auch der Ersatz einer Ölheizung durch eine Erdsonden-Wärmepumpe kann als von der Einkommenssteuer abzugsfähige Unterhalts-

kosten deklariert werden. Die Beispielfamilie Meier kann daher die gesamten selbst getragenen Kosten in der Höhe von 120 000 Franken bei der Einkommenssteuer geltend machen.

Im Kanton Zürich hat der Abzug entweder zum Zeitpunkt der Fälligkeit oder zum Zeitpunkt der Zahlung zu erfolgen. An der einmal getroffenen Wahl ist festzuhalten. Sofern die Zahlungen der Handwerkerrechnungen alle im selben Jahr erfolgen, wäre eine Steuerersparnis von 24 800 Franken (Stand: 2023) möglich. Erfolgen die Arbeiten und Rechnungsstellungen verteilt über zwei Jahre, sind zusätzliche Steuerersparnisse bei den Einkommenssteuern möglich.

Ein WEF-Vorbezug aus der Säule 3a für die Finanzierung von nachhaltigen Umrüstungen ist nicht nur gut für die Umwelt, sondern auch für das Portemonnaie: Insgesamt lässt sich mit jährlichen Einzahlungen in die Säule 3a und mit der Geltendmachung von Liegenschaftskosten ein beträchtlicher Steuervorteil erzielen.



Pius Baumgartner

Stv. Leiter Steuern,
PensExpert



www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch
www.hev-schweiz.ch



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

www.hev-zuerich.ch

Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

«Sorgenfrei
vermieten»

Lunch-Veranstaltung für
Hauseigentümer:innen



www.domicilwohnen.ch/vermieten/lunch-veranstaltung

DONNERSTAG, 9. NOVEMBER 2023

Ab 11.30 bis 13.30 Uhr

Filiale REAP AG Haushaltapparate, Letzigraben 89, 8003 Zürich

Partnerin:

REAP
Haushaltapparate

Jetzt anmelden – E-Mail an info@domicilwohnen.ch senden!
domicilwohnen.ch | T 044 245 90 25

DOMICIL
EINFACH WOHNEN. SEIT 1994.

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

100 Jahre

huber AG

Spenglerei
Bedachungen
Flachdach

044 463 1130
8045 Zürich
spenglerei-huber.ch



IN EIGENER SACHE

Praktische E-Bikes für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Rechtzeitig zur warmen Jahreszeit sind bei uns mehrere schöne und äusserst praktische Elektrovelos eingetroffen. Mitarbeitende des HEV Zürich haben nun die Möglichkeit, mit ihnen Termine oder sonstige Verpflichtungen in näherer und weiterer Umgebung wahrzunehmen, ohne dass sie sich Sorgen über fehlende

Parkplätze oder notorische Verkehrsstaus machen müssen.

Zudem bieten die schnellen Flitzer einen weiteren, nicht zu unterschätzenden Vorteil: Man ist damit von unserer Geschäftsstelle aus in aller kürzester Zeit am Seeufer für ein feines Mittagessen oder ein erfrischendes Bad im Zürichsee.



SOLARSTROM IM KANTON ZÜRICH

Starkes Wachstum – aber noch viel Potenzial

Das kantonale Statistische Amt hat erstmals die Verbreitung von Solarstrom-Anlagen auf Grundstücksebene analysiert. Ende 2021 waren auf dem Gebiet des Kantons Zürich 12 600 PV-Anlagen installiert – davon rund die Hälfte auf Dächern von Einfamilienhäusern.

Der Kanton Zürich will gemäss seiner Klimastrategie bis 2040, spätestens aber 2050, unter dem Strich keine Treibhausgase mehr ausstossen. Das lokale Potenzial zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Quellen solle deshalb möglichst vollständig genutzt werden. Dabei komme vor allem der Photovoltaik (PV) eine tragende Rolle zu, wie die kantonale Direktion der Justiz und des Inneren in einer Mitteilung berichtet.

So waren Ende 2021 auf dem Gebiet des Kantons Zürich mindestens 12 600 PV-Anlagen installiert, die zusammen jährlich rund 0,3 Terawattstunden (TWh) Strom produzieren. Dies entspricht etwa dem Jahresstromverbrauch des

Kantons Appenzell Ausserrhoden. Die sinkenden Preise für Solarzellen hätten in den letzten Jahren den Zubau befeuert: Fast alle bestehenden Zürcher Anlagen wurden nach 2010 installiert. Allerdings sei es noch ein weiter Weg, bis das für 2050 anvisierte Ziel von 3,5 TWh Jahresproduktion erreicht sei. Entsprechend gibt es in allen Regionen des Kantons noch grosses Potenzial für den weiteren Ausbau der Solarenergie.

Hälfte sämtlicher Anlagen auf Einfamilienhäusern

Derzeit werden PV-Anlagen hauptsächlich auf Hausdächern installiert und nicht an den Fas-

saden oder abseits der Gebäude. Rund die Hälfte aller Zürcher Anlagen findet sich auf Einfamilienhäusern. Auf Mehrfamilienhäusern und Gebäuden, die nicht dem Wohnen dienen, sind PV-Anlagen hingegen seltener.

Hauptanteil der Leistung auf Gebäuden ohne Wohnnutzung

Allerdings machen die vielen Anlagen auf Einfamilienhäusern nur knapp 20 Prozent der gesamthaft installierten Leistung aus. So entfällt mit knapp 40 Prozent der Löwenanteil der Leistung auf Bauten ohne Wohnnutzung. Dies, obwohl nur jede zehnte Anlage auf diesen Bauten steht. Daraus ergibt sich, dass die Anlagen auf Gebäuden ohne Wohnnutzung viel grösser sind: Die mediane Leistung ist rund fünfmal grösser als jene der Einfamilienhaus-Anlagen. Auf Mehrfamilienhäusern sind die Anlagen etwas grösser als auf Einfamilienhäusern.

Derzeit besitzt nur etwa jedes zehnte seit 2010 neu gebaute Wohngebäude eine PV-

Anlage. Mit dem Inkrafttreten des neuen kantonalen Energiegesetzes am 1. September 2022 haben sich die Rahmenbedingungen aber geändert: Seit diesem Zeitpunkt müssen alle Neubauten einen Beitrag zur Deckung ihres Strombedarfs leisten. Es ist zu erwarten, dass dies die Verbreitung der PV-Anlagen weiter begünstigen wird.

Mehrere Datenquellen für Analyse

Die Analyse des Statistischen Amt des Kantons Zürich verknüpft unterschiedliche Datenquellen auf Grundstücksebene miteinander. Zentral ist der Datensatz der Elektrizitätsproduktionsanlagen des Bundesamtes für Energie (BFE). In diesem sind alle PV-Anlagen enthalten, die auf Bundesebene einen Förderbeitrag erhalten haben. Hinzu kommen die Schätzung des Solarenergiepotenzials auf kommunaler Ebene, ebenfalls vom BFE, sowie verschiedene kantonale Gebäude- und Grundstücksinformationen.





«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 15. Mai 2023

Geschäft

Einzelinitiative «Sicherstellung der Qualitätssicherung von Minergie-zertifizierten Bauwerken»

Mit dem Vorstoss wurde gefordert, dass mittels einer Änderung des Energiegesetzes die Einhaltung der Minergie-Normen sichergestellt werden soll und dass niederschwellige Möglichkeiten geschaffen werden sollen, um zertifizierte Gebäude und Anlagen zu überprüfen.

Abstimmungsverhalten

4 Stimmen von der AL für eine vorläufige Unterstützung, 60 Stimmen wären dazu notwendig gewesen.

Geschäft

«Rahmenkredit 2023–2026 für Subventionen, gestützt auf §16 des Energiegesetzes»

Die vorberatende Kommission für Energie, Verkehr und Umwelt (KEVU) hat dem Kantonsrat beantragt, den bereits vom Regierungsrat auf 68 Millionen Franken aufgestockten Rahmenkredit für Subventionen im Energiebereich um zusätzliche 16 Millionen auf insgesamt 84 Millionen Franken

zu erhöhen. Im Detail unterstützt der Kanton Zürich Hauseigentümerinnen und -eigentümer neu mit insgesamt 64,5 Millionen Franken, etwa für eine bessere Wärmedämmung oder den Ersatz einer fossilen Heizung durch eine Wärmepumpe.

Abstimmungsverhalten

119 Stimmen aus FDP, Mitte, GLP, EVP, Grünen, SP und AL für Zustimmung zum Rahmenkredit, 48 Stimmen aus SVP und EDU gegen Zustimmung zum Rahmenkredit.

Geschäft

«Änderung des Planungs- und Baugesetzes: vollständig elektronisches baurechtliches Verfahren»

Bereits heute können in vielen Gemeinden im Kanton Zürich Baugesuche digital über die Plattform «eBaugesucheZH» eingereicht werden. Die Plattform unterstützt das gesamte Baubewilligungsverfahren vom Baugesuch bis zur Abnahme. Alle Beteiligten sind über die Plattform vernetzt und können miteinander kommunizieren. Um das Baubewilligungsverfahren ausschliesslich elektronisch abzuwickeln, fehlten bisher allerdings die gesetzlichen Grundlagen. Mit der Anpassung des Pla-

nungs- und Baugesetzes sollen diese nun geschaffen werden.

Abstimmungsverhalten

Der Kantonsrat hat die Änderung des Planungs- und Baugesetzes in erster Lesung materiell durchberaten. Die Vorlage geht nun an die Redaktionskommission, bevor sie zur zweiten Lesung nochmals in den Kantonsrat kommt.

Sitzung des Kantonsrates vom 12. Juni 2023

Geschäft

«Vorwärts mit der Zürichsee-Uferweg-Planung»

Mit dem dringlichen Postulat aus dem Jahr 2019 wurde ein Überblick über den Stand der Planung des Zürichsee-Uferwegs gefordert. Zudem sollte der Bericht des Regierungsrates einen Zeitplan für die nächsten 15 bis 20 Jahre enthalten. Unzufrieden mit der Antwort des Regierungsrates, verlangten die Postulanten einen Ergänzungsbericht – eine Forderung, die der Kantonsrat am 22. November 2021 unterstützte. Eine Mehrheit der vorberatenden Kommission für Planung und Bau (KPB) hat in der Folge den Ergänzungsbericht des Regierungsrates zur Kenntnis genommen und dem Kantonsrat beantragt, das Postulat abzuschreiben. Der Bericht enthalte alle geforderten Antworten. Die Minderheit wollte das Postulat mit einer abweichenden Stellungnahme abschreiben.

Abstimmungsverhalten

107 Stimmen aus SVP, FDP, Mitte, EDU und GLP für die Abschreibung, 66 Stimmen aus SP, Grünen, AL und EVP für die Abschreibung mit abweichender Stellungnahme.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

AL	5 Sitze
EVP	7 Sitze
Mitte	11 Sitze
Grüne / CSP	19 Sitze
GLP	23 Sitze
FDP	30 Sitze
SP	34 Sitze
SVP / EDU	49 Sitze
Total	180 Sitze



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Elektrokontrollen mit Controlco:

Damit Sie mit Ihren Elektroanlagen rundum auf der sicheren Seite sind.

controlco
Elektrokontrolle und Beratung

Controlco AG, Ettenfeldstrasse 15, 8052 Zürich
044 308 44 00, www.controlco.ch

Mit dem Service von Restclean ist kein WC-Ersatz nötig

Spült das WC zu schwach oder sind bereits Kalkablagerungen sichtbar, empfiehlt der Fachmann häufig den Austausch der WC-Schüssel oder gar der ganzen WC-Anlage. Dies löst das Problem jedoch nur halbwegs, kostet sehr viel und verbraucht unnötig Umweltressourcen.

WC wird unterschätzt

Hat die WC-Spülung zu wenig Druck, sind nicht verstopfte Ablaufleitungen das Problem, sondern ein verkalkter Spülkanal im Spülkasten und der WC-Schüssel. Restclean löst diesen Kalk mit einem umwelt- und materialschonenden Verfahren. Da die Verkalkung in den nicht sichtbaren Kanälen der WC-Schüssel und des Spülkastens stattfindet, kann dieses Problem nur fachmännisch gelöst werden. Die Schweizer Pionierfirma Restclean hat dazu ein ökologisches Reinigungsverfahren entwickelt, mit welchem jedes WC wieder kalkfrei wird und spült wie am ersten Tag.

Mit der Kraft der Natur

Das patentierte Entkalkungsprinzip der Firma funktioniert wie bei einer Waschmaschine im Umwälzverfahren. Für die Entkalkung muss das WC nicht demontiert werden. Eine leicht saure Reinigungslösung wird zusammen mit Granulat der Baumnußschale durch sämtliche Spül- und Wasserverlaufskanäle des Spülkastens und der WC-Schüssel gespült. Der Kalk löst sich schnell und schonend. Der Service dauert pro WC rund eine Stunde.

Spült das WC noch richtig?

Betätigen Sie die Spülung mit der grossen Spültaste und lassen Sie das gesamte Spülwasser ausfliessen. Dauert die Spülung länger als 4 Sekunden, ist die Spülung zu schwach. Beobachten Sie, ob das Spülwasser bis unter den vorderen Spülrand gespült wird und sich kräftig in den Siphon überschlägt.



Und der Kalk im WC ist gespült

DER RESTCLEAN®SERVICE

Der Restclean®Service ist in der ganzen Schweiz zu fixen Service- und Fahrpauschalen erhältlich (ab Fr. 345.-).

Der Besuch von Restclean ist für die Kunden ein Erlebnis und das Resultat nach der Entkalkung ist phänomenal. Der Ersatz der WC-Anlage ist 8-mal umweltbelastender als der Service von Restclean.

Die Firma agiert von 14 Servicestandorten aus und ist in der ganzen Schweiz unterwegs für ihre Kundschaft.

RESTCLEAN AG

0800 30 89 30 (gratis)
079 969 78 78 (Offertanfrage mit Bild)
info@restclean.ch
www.restclean.ch



restclean.ch/diagnose

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhaut, dipl. Malermeister, Betriebsökonom FH; Stefania Becuzzi, Immobilienbewirtschaftlerin 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 Abnutzung/ übermässige Beanspruchung ■ Reparatur/Ersatz/Minderwert

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: 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.

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Schwerzenbach ZH

5½-Zimmer-Wohnung im 3. OG – ein Familienwohntraum

Eine ruhige, familienfreundliche Gegend, in Gehdistanz zu Bahnhof sowie Kindergarten und Primarschulen. Wohn-/Esszimmer mit gedeckter Terrasse, offene Küche, 4 Schlafzimmer, 2 Nasszellen, Baujahr 2007, Wohnfläche ca. 159 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 690 000.–, inkl. 2 Autoeinstellplätze in der Tiefgarage



Egg ZH

4½-Zimmer-Gartenwohnung

Das Objekt befindet sich in einer malerischen Wohnstrasse an ruhiger und idyllischer Lage. Die Station Egg der Forchbahn ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Die Gartenwohnung zeichnet sich durch ihre zeitlose Raumaufteilung und den teilweise gedeckten Sitzplatz aus. Zur Mitbenützung stehen eine Waschküche und ein Trockenraum zur Verfügung. Baujahr 1995, Wohnfläche ca. 109,1 m².
Verhandlungspreis: CHF 950 000.–, inkl. Autoeinstellplatz in der Tiefgarage



Zürich-Leimbach

6½-Zimmer-Einfamilienhaus

Das einseitig angebaute und frisch sanierte Einfamilienhaus (Wohnfläche ca. 212 m² sowie Nebenfläche ca. 21,5 m²) befindet sich an sonniger und ruhiger Lage. Grundstücksfläche 228 m².
Lassen Sie sich von dieser hochwertig ausgebauten Liegenschaft verzaubern, Erstbezug nach Sanierung im Jahr 2023.
Verhandlungspreis: CHF 2 850 000.–, inkl. Aussen-Abstellplatz



Zürich-Oerlikon

Schmuckstück mitten in Oerlikon

Das einseitig angebaute Mehrfamilienhaus mit 9 Wohnungen und Ladenlokal befindet sich an sehr attraktiver Lage unmittelbar am Marktplatz im Zentrum von Oerlikon. Die Liegenschaft verfügt zudem über 3 Einzelgaragen und 4 Aussenparkplätze. Baujahr 1899 (fortlaufend saniert, gut erhalten), Grundstücksfläche 586 m².
Verhandlungspreis: CHF 9 800 000.–

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

MIETRECHT

Was es bei einer einseitigen Mietzinserhöhung zu beachten gibt

Mietzinserhöhungen müssen von der Vermieterschaft auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt und begründet werden (Art. 269d Abs. 1 OR, Art. 19 und 20 VMWG). Dies gilt auch für andere einseitige Vertragsänderungen zu Lasten der Mieterschaft (Art. 269d Abs. 3 OR).

Das Formular muss folgende Angaben enthalten: den bisherigen Mietzins und die bisherige Belastung des Mieters für die Nebenkosten, den neuen Mietzins und die neue Belastung des Mieters für die Nebenkosten, den Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt, und die klare Begründung der Erhöhung (Art. 19 Abs. 1 VMWG). Wird die Erhöhung nicht auf dem amtlichen Formular mitgeteilt oder nicht klar begründet, so ist sie nichtig.

Das Formular muss eigenhändig unterschrieben werden (Art. 14 Abs. 1 OR). Eine gedruckte oder gestempelte Unterschrift genügt gemäss bundesgerichtlicher Praxis nicht (BGE 4C.110/2003). Es besteht keine gesetzliche Pflicht, die Mietzinserhöhung an den Ehegatten oder den eingetragenen Partner mit separater Post zuzustellen.

Die Mietzinserhöhung ist nichtig, wenn die Vermieterschaft sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt, sie nicht begründet oder mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht (Art. 269d Abs. 2 OR).

Die Mietzinserhöhung (oder andere einseitige Vertragsänderung) muss der Mieterschaft mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist zugehen und kann auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erfolgen (Art. 269d Abs. 1 OR). Diese 10 Tage stellen eine Bedenkfrist dar,

welche der Mieterschaft erlaubt, den Mietvertrag zu kündigen, wenn sie die Mietzinserhöhung weder annehmen noch anfechten will. Dabei ist jedoch eine zusätzliche Frist von 10 Tagen dazuzurechnen, um die eingeschriebene Mietzinserhöhung rechtzeitig zustellen zu lassen.

Bei der zu beachtenden Kündigungsfrist geht es grundsätzlich um die vertragliche vereinbarte Kündigungsfrist. Wo diese fehlt, kommt die gesetzlich festgelegte Mindestkündigungsfrist zur Anwendung. Für Wohnräume beträgt diese 3 Monate (Art. 266c OR), für Geschäftsräume 6 Monate (Art. 266d OR) und für möblierte Zimmer und Einstellplätze 2 Wochen (Art. 266e OR). Ebenfalls gilt der vertraglich vereinbarte Kündigungstermin. Ist kein solcher Termin im Mietvertrag festgehalten, gelten die gesetzlichen Termine, d. h. die am Ort der Mietsache gebräuchlichen Kündigungstermine. In der Stadt Zürich gelten die ordentliche Kündigungstermine 31. März und 30. September. In den anderen Bezirken gelten die ortsüblichen Termine 31. März, 30. Juni und 30. September.

Beispiel

Die Parteien haben im Mietvertrag für eine Wohnung vereinbart, dass diese per 31. März 2024 unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden kann. Die



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

Mietzinserhöhungsanzeige muss spätestens am 21. Dezember 2023 bei der Mieterschaft eingehen (10 Tage plus drei Monate). Wegen des Zustellrisikos empfiehlt es sich dringend, den eingeschriebenen Brief nochmals 10 Tage früher abzusenden (insgesamt: Kündigungsfrist plus 20 Tage). Das gleiche Resultat ergibt sich im Kanton Zürich auch, falls die Parteien im Mietvertrag keine Kündigungsfristen oder Termine vereinbart haben, weil die gesetzliche Kündigungsfrist 3 Monate beträgt und der 31. März ein ortsüblicher Kündigungstermin ist.

Die Vermieterschaft hat den rechtzeitigen Empfang der Erhöhungsanzeige zu beweisen, weshalb dringend zu empfehlen ist, das Formular als eingeschriebene Sendung zu verschicken. Empfängt die Mieterschaft die Erhöhungsanzeige vom Postboten oder holt sie diese innert der Abholfrist auf der Post ab, beginnt die 10-tägige Frist am Tag, der dem Empfang der Mietzinserhöhungsanzeige durch die Mieter-

schaft folgt, zu laufen. Holt die Mieterschaft eine per Einschreiben zugestellte Mietzinserhöhungsanzeige bei der Post nicht ab, beginnt die 10-tägige Bedenkfrist nach Ablauf der 7-tägigen postalischen Abholfrist zu laufen. Eine Mietzinserhöhungsanzeige, die zu spät eingetroffen ist, wird erst auf den nächstmöglichen Kündigungstermin wirksam.

Die Mieterschaft kann die Mietzinserhöhung bzw. Vertragsänderung innert 30 Tagen nach Erhalt bei der zuständigen Schlichtungsbehörde schriftlich anfechten (Art. 270b Abs. 1 OR).



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Checkliste: Mietzinserhöhung

- Formular:**
- Kantonal genehmigtes Formular verwenden, ansonsten nichtig
 - Alle im Mietvertrag aufgeführten Mieter aufführen. Es besteht keine gesetzliche Pflicht, den nicht unterzeichnenden Ehegatten oder eingetragenen Partner anzuschreiben.
 - Alle im Mietvertrag aufgeführten Mieter aufführen. Es besteht keine gesetzliche Pflicht, den nicht unterzeichnenden Ehegatten oder eingetragenen Partner anzuschreiben.
 - Formular kopieren
 - Eingeschrieben senden
 - Briefumschlag an alle im Mietvertrag aufgeführten Personen adressieren
- Fristen:**
- Erhöhung muss auf den vertraglichen Kündigungstermin erfolgen. Falls kein vertraglicher Kündigungstermin vereinbart wurde, gelten die ortsüblichen (Stadt Zürich: 31.3. und 30.9.; Bezirke: 31.3., 30.6. und 30.9.).
 - Mitteilungsfrist einhalten (Kündigungsfrist plus 10 Tage)
 - Empfohlene Zustellfrist einhalten (nochmals 10 Tage dazu)
- Wirkung:**
- Neu ab (Datum des Inkrafttretens): Auf dem Formular wird nicht der Kündigungstermin, sondern den darauffolgenden Tag aufgeführt.
- Begründung:**
- Klare Begründung auf dem Formular oder falls diese auf einem Begleitbrief angegeben wird, muss das Formular zwingend ausdrücklich auf das Begleitschreiben verweisen.
- Vorbehalt:**
- Mietzinsreserve in Franken oder Prozenten und Begründung ausweisen
- Kündigung:**
- Keine Kündigung androhen oder aussprechen

Blitzschutz?

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Bis Ende 2014 wurden alle Blitzschutzanlagen im Kanton Zürich, ob freiwillig oder vorgeschrieben, vom kantonalen Blitzschutzaufseher der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) periodisch und kostenlos kontrolliert. Mit dem Inkrafttreten der Weisung 20.06 vom 1. Januar 2015 hat sich diese Vorschrift geändert. Freiwillig errichtete Blitzschutzanlagen sind neu im Auftrag der Eigentümerschaft durch eine Fachperson Äusserer Blitzschutz VKF gemäss den Leitsätzen der electrosuisse «Blitzschutzsysteme» (SEV 4022) mindestens alle 10 Jahre zu kontrollieren. Jeder Anlageeigentümer ist dafür verantwortlich, dass sein Blitzschutzsystem bestimmungsgemäss in Stand gehalten und jederzeit betriebsbereit ist. Kontaktieren Sie uns damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

Tel. **044 / 431 00 22** oder per Email info@blitzschutzkontrolle.ch

Weitere Informationen erhalten sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch

**Justizvollzugsanstalt
Bostadel**

6313 Menzingen ZG

Schreinerei

Wir sind spezialisiert auf die
Restaurierung von Stühlen.

- Stühle flechten
- Möbelrestaurationen
- Serienarbeiten

Tel: **041 757 19 80**
Email: schreiner@bostadel.ch

Malerei/Ablaugerei

Spezialisiert auf das Ablaugen,
Grundieren und Spritzen

- Fensterläden
- Möbelstücke

Tel: **041 757 19 43**
Email: maler@bostadel.ch

Unsere Produktionsbetriebe garantieren eine tadellose Qualität.
Abholung und Lieferung nach Absprache.

Weitere Informationen und Preislisten finden Sie auf www.bostadel.ch



**Nasse Keller?
Feuchte Wände?
Schimmelschäden?**

Von der Analyse bis zur Sanierung:
für ein gesundes Wohnklima und für die
Wertsteigerung Ihrer Immobilien.
Wir sind die Experten. Und das in Ihrer Nähe!

Vereinbaren Sie einen Termin zur
Fachberatung vor Ort.
Rufen Sie an: 052 346 26 26
www.huerlimann-bautenschutz.ch

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.



**Ihre Immobilie
in besten Händen**

Persönliches
25 Jahre Erfahrung: Bewirtschaftung, Vermarktung, Sanierung. Private und institutionelle Mandate.

Angebot
Verwaltung private Liegenschaften und kleinere Stockwerkeigentümerschaften von A bis Z.

Ihre Vorteile
Auf individuelle Bedürfnisse fokussiert, effizient, zielstrebig, kommunikations- und verhandlungssicher.

Ich freue mich auf Sie.

**Josef Sigrist Zürich, Hanfrosee 11, 8055 Zürich,
Kontakt: sigrist@gmx.ch, 079 667 80 04, privater Anbieter**

Nationalrats- und Ständeratswahlen

22. Oktober 2023



**Gehen Sie an die Urne und nehmen Sie Einfluss
auf die politische Entwicklung im Kanton Zürich!**

» UNTERSTÜTZEN SIE DIESE KANDIDIERENDEN FÜR DEN STÄNDERAT «



Kandidat Ständerat Gregor Rutz, SVP

Präsident HEV Zürich,
Vizepräsident HEV Kanton Zürich,
Präsident IG Freiheit,
Nationalrat SVP, Zürich

*1972, lic. iur., Unternehmer

«Als selbstständiger Unternehmer kenne ich die Bedürfnisse von Gewerbe und Wirtschaft. Aus Überzeugung kämpfe ich für tiefere Steuern, gegen unnötige Gesetze und gegen die weitere Aufblähung der Verwaltung. Dem Wirtschafts- und Werkplatz Zürich müssen wir Sorge tragen. Als wirtschaftlich stärkste Region trägt unser Kanton über einen Fünftel zur Schweizer Wertschöpfung bei. Um die Zürcher Anliegen kraftvoll in Bundesbern einzubringen, braucht

es mehr Unternehmer und Gewerbevertreter im Parlament. Sowohl als Präsident des HEV Zürich wie auch als Präsident der IG Freiheit, die jedes Jahr den «Rostigen Paragraphen» für das dümmste Gesetz verleiht, kämpfe ich für den Schutz des Privateigentums und gegen bürokratische Leerläufe. Unser liberales, föderalistisches Staatssystem ist die Basis für unseren Wohlstand und unsere Freiheit – dessen muss sich die Politik wieder vermehrt bewusst werden! »



Kandidatin Ständerat Regine Sauter, FDP

Direktorin Zürcher Handelskammer,
Nationalrätin FDP, Zürich,
Präsidentin H+ Die Spitäler der Schweiz,
Präsidentin Aviationsuisse

*1966, Dr. rer. publ. HSG

«Unser Wohlstand, unsere Freiheit und unsere Sicherheit sind nicht selbstverständlich. Wir und unsere Vorgänger-Generationen haben diese Stärken erarbeitet und wir müssen ihnen Sorge tragen. Als Ständerätin möchte ich mich dafür einsetzen, dass unser Kanton Zürich attraktiv und sicher bleibt und seine Stärken in Bern Gehör finden. Zu einem starken Kanton gehört eine starke Wirtschaft. Dafür müssen wir unsere Innovationskraft bewahren, da-

für brauchen wir Arbeitskräfte, dafür brauchen wir gute Infrastrukturen und die Möglichkeit, dass die Menschen Wohneigentum erwerben und halten können. Deshalb braucht es ein vernünftiges Steuerebeneau und eine Wohnraumpolitik, die den Boden sinnvoll nutzt und das Bauen erleichtert. Privateigentum ist eine Voraussetzung eines liberalen Staates, sicher aber nicht das «Generalproblem der Welt», wie die Linke gerne behauptet. »

▶ UNTERSTÜTZEN SIE DIESE SPITZENKANDIDIERENDEN AUS DEM VORSTAND DES HEV KANTON ZÜRICH ◀



Hans-Ulrich Bigler,
KMU-Liste SVP

neu

aNR/Direktor Schweizerischer Gewerbeverband
sgv, Vorstandsmitglied HEV Kanton Zürich,

*1958, Affoltern am Albis, verheiratet, 3 erwachsene Kinder, Ökonom, KMU-Unternehmerliste SVP

« Als liberaler und bürgerlicher Ansprechpartner setze ich mich mit vollem Engagement für eine wettbewerbsfähige KMU-Wirtschaft ein: Dadurch werden neue Arbeitsplätze und Lehrstellen geschaffen, die Sozialwerke gesichert und unsere Konkurrenzfähigkeit gegenüber dem Ausland gestärkt. Das gibt der Schweiz Sicherheit und Stabilität.

Als HEV-Vorstandsmitglied verteidige ich seit Jahren den Schutz des privaten Eigentums. Eigeninitiative gepaart mit Schutz, Stärkung und Förderung des privaten Eigentums sind zentrale Anliegen. Das Grundeigentum darf nicht zusätzlich fiskalisch belastet und mit unnötigen bürokratischen Vorschriften verteuert werden. »



Sonja Rueff-Frenkel, FDP neu

Kantonsrätin FDP, Kommission Energie, Verkehr und Umwelt, Vorsitzende Ausschuss «W&G»,
Beirätin Vorstand HEV Kanton Zürich

*1972, Zürich, verheiratet,
Rechtsanwältin Immobilienrecht

« Seit vielen Jahren setze ich mich im Beruf und in der Politik für die Anliegen der Hauseigentümer und Hauseigentümerinnen ein. Als Rechtsanwältin und Leiterin der Rechtsberatung HEV Aargau weiss ich, was die alltäglichen Sorgen und Probleme sind. Diese müssen auf der Stufe Bund angegangen werden, sei es im Stockwerkeigentum, Mietrecht oder Baurecht. Das Privateigentum ist immer mehr unter Druck und muss geschützt werden. Als Nationalrätin würde ich mich mit meiner Erfahrung und Kompetenz engagiert für diese Themen einsetzen. Als langjährige Kantonsrätin habe ich mich bereits in der Kommission Planung und Bau immer für eine eigentümergefreundliche Politik eingesetzt – und nun würde ich dies gerne als Nationalrätin für Sie machen. »



Martin Farner, FDP

neu

Präsident HEV Region Winterthur,
Vorstandsmitglied HEV Kanton Zürich,
Vorstandsmitglied HEV Schweiz

*1963, Oberstammheim, verheiratet, 3 Kinder,
selbstständiger Agrarunternehmer und Kantonsrat

« Mit 30 Jahren Erfahrung in der Politik auf kommunaler und kantonaler Ebene will ich mich nun auf nationaler Ebene einbringen. Als Präsident des HEV Region Winterthur und Vorstand des HEV Kanton Zürich sowie HEV Schweiz setze ich mich seit vielen Jahren für das Hauseigentum ein. Dadurch und als Eigenheimbesitzer kenne ich die Bedürfnisse von Hauseigentümern gut, was mein politisches Handeln prägt. Im Kantonsrat reichte ich zahlreiche Vorstösse für die Hauseigentümer ein, wie zum Beispiel für tiefere Steuern beim Hausverkauf oder eine tiefere Mehrwertabgabe. Ich engagiere mich für den Schutz des Eigentums vor fortschreitender Regulierung, für die Abschaffung des Eigenmietwerts und die Vereinfachung sowie Beschleunigung von Baubewilligungsverfahren. »



Gregor Rutz, SVP

bisher

Präsident HEV Zürich,
Vizepräsident HEV Kanton Zürich,
Präsident IG Freiheit, Nationalrat SVP Zürich

*1972, lic. iur., Unternehmer

« Als selbstständiger Unternehmer kenne ich die Bedürfnisse von Gewerbe und Wirtschaft. Aus Überzeugung kämpfe ich für tiefere Steuern, gegen unnötige Gesetze und gegen die weitere Aufblähung der Verwaltung.

Als Präsident des HEV Zürich wie auch als Präsident der IG Freiheit, die jedes Jahr den «Rostigen Paragraphen» für das dümmste Gesetz verleiht, kämpfe ich für den Schutz des Privateigentums und gegen bürokratische Leerläufe.

Unserem Wirtschafts- und Arbeitsplatz müssen wir Sorge tragen. Darum engagiere ich mich für eine sichere, unabhängige Schweiz und für die Durchsetzung unserer Rechtsordnung. Unser liberales, föderalistisches Staatssystem ist die Basis für unseren Wohlstand und unsere Freiheit – dessen muss sich die Politik wieder vermehrt bewusst werden! »

» UNTERSTÜTZEN SIE DIESE SPITZENKANDIDIERENDEN AUS DEN VORSTÄNDEN DER HEV-SEKTIONEN «



Yasmine Bourgeois, FDP neu

Gemeinderätin FDP Stadt Zürich,
Vorstandsmitglied HEV Zürich

* 1974, Zürich, dipl. Hôtelière, Schulleiterin

« Hauseigentümer, Wirtschaft und Gewerbe werden durch immer mehr staatliche Eingriffe belastet. Ich wehre mich gegen zunehmende Regulierung der Wirtschaft, gegen immer mehr Abgaben und Gebühren, gegen eine schleichende Verstaatlichung, gegen staatliche Konkurrenzierung der Wirtschaft, gegen die Aushöhlung von Eigentumsrechten, gegen Biegung übergeordneten Rechts (z. B. bei Hausbesetzungen) und gegen Vorschriften, wie man «richtig» zu leben oder zu sprechen hat. Linke Rezepte bringen uns nicht weiter. Die Schweiz braucht mehr liberales, bürgerliches Gedankengut. Ich setze mich deshalb ein für weniger Vorschriften und staatliche Bevormundung, günstige Rahmenbedingungen für Unternehmen und Familien sowie für die Durchsetzung des geltenden Rechts. »



Therese Schläpfer, SVP bisher

Alt Gemeindepräsidentin Hagenbuch

* 1959, verheiratet, 3 erwachsene Kinder,
Handelsschule und eidg. dipl. F/A,
Vorstandsmitglied HEV Region Winterthur

« Als Vorstandsmitglied des HEV Region Winterthur und ehemalige Gemeindepräsidentin von Hagenbuch kenne ich die Anliegen der Wohneigentümer bestens und setze mich dafür im Nationalrat ein. Mit der aktuellen Zusammensetzung des Bundesparlaments lässt sich für unsere Interessen jeweils nur knapp eine Mehrheit finden. Das müssen wir mit einer Korrektur zu einer klar bürgerlichen Mehrheit bei den nächsten Wahlen im Oktober wieder ändern. In Bern und in unserer Gemeinde kämpfe ich für die Rechte der Wohneigentümer und gegen die überbordenden Eingriffe des Staates in unser Grundeigentum. Aktuell setze ich mich für einen angemessenen Mindestabstand von Windkraftanlagen zum Siedlungsgebiet ein. »



Yvonne Bürgin, Die Mitte neu

Kantonsrätin Die Mitte, Fraktionspräsidentin,
Gemeindepräsidentin Rüti, Mitglied Ausschuss
«W&G», Vorstand HEV Rüti und Umgebung

* 1970, 3 Kinder,
Disponentin im Familienbetrieb

« Eine Politik, die das Eigentum schützt, ist von entscheidender Bedeutung für die wirtschaftliche Stabilität eines Landes. Wer ein Haus besitzt, geht sorgsam damit um und investiert zukunftsgerichtet in sein Eigenheim. Damit Wohneigentum für den Mittelstand erschwinglich bleibt, braucht es mehr Augenmass beim Denkmalschutz und weniger Verbote. Eingriffe des Staates oder ungerechtfertigte Enteignungen, zum Beispiel durch einen Seeuferweg, sind zu verhindern. Dafür setze ich mich im Kantonsrat ein, im Ausschuss Wohn- und Grundeigentum und im Vorstand HEV Rüti und Umgebung. Für eine verantwortungsvolle Politik und Förderung der Eigenverantwortung möchte ich mich nun in Bundesbern einsetzen. Danke für Ihre Stimme am 22. Oktober 2023. »



Bruno Walliser, SVP bisher

Nationalrat SVP, Gemeindepräsident
Volketswil 2002–2017, Kantonsrat
1999–2015, Vizepräsident HEV Uster

* 1966, 3 Kinder, eidg. dipl. Kaminfegermeister,
eigener Betrieb mit 8 Mitarbeitern

« Ich will mich im Nationalrat weiterhin für die Grund- und Wohneigentümer einsetzen. Ich trete ein für eine massvolle Entlastung der Steuerzahler, insbesondere beim Mittelstand. Dem Schutz des Grundeigentums gegenüber dem Staat muss gebührend Nachachtung verschafft werden. Neue Eingriffe in das Eigentum, wie z. B. die Festlegung einer Mindestbelegung des Wohnraums, müssen verhindert werden. Als selbstständiger Unternehmer und Vizepräsident des HEV Uster kenne ich die Bedürfnisse des Gewerbes und der Grundeigentümer. Unsinnige und teure Vorschriften beim Bau und bei der Sanierung müssen bekämpft werden. Der Abschaffung des Eigenmietwerts muss nun, nach jahrelangen Diskussionen und Blockaden, endlich zum Durchbruch verholfen werden. »

▶ UNTERSTÜTZEN SIE DIESE SPITZENKANDIDATEN AUS DER PARLAMETARIERGRUPPE «W&G» ◀



Ueli Bamert, SVP neu

Kantonsrat Stadt Zürich,
Mitglied Ausschuss «W&G»

* 1979, verheiratet,
Geschäftsführer Swissoil

« In unserer Gesellschaft herrscht ein Trend zu immer mehr Verboten, Vorschriften und zunehmender Bevormundung. Tagtäglich erleben wir, wie übereifrige Politiker und Beamte uns Bürgern vorschreiben wollen, wie wir zu leben haben: Wir sollen nicht mehr selber entscheiden dürfen, wie wir unsere Häuser heizen, was für ein Auto wir fahren oder wie wir uns ernähren – alles immer im Namen einer vermeintlich höheren Moral. Dagegen wehre ich mich, denn ich bin der festen Überzeugung, dass individuelle Freiheit und geschütztes Eigentum tragende Säulen unseres Erfolgsmodells sind. Ich setze mich daher für all jene ein, die hart arbeiten, ihr Leben unabhängig und selbstbestimmt führen und vom Staat einfach nur in Ruhe gelassen werden möchten. »



Domenik «Lädi» Ledergerber, SVP neu

Kantonsrat, Präsident SVP Kanton Zürich,
Ingenieur Agronom, Mitglied Ausschuss
«W&G» des HEV Kanton Zürich

* 1987, Herrliberg, verh., Landwirt, Geschäftsführer

« Als selbstständiger Unternehmer und Landwirt wird mir täglich bewusst, wie wichtig der Schutz und die Selbstbestimmung am privaten Eigentum sind. Wer Eigentum besitzt, lernt Eigenverantwortung zu übernehmen. Weniger Staat – dafür mehr Eigenverantwortung und eine möglichst tiefe steuerliche Belastung für Wohn- und Grundeigentümer und Unternehmen sind ein wichtiger Erfolgsfaktor der Schweiz. Damit Unternehmen innovativ sind, Arbeitsplätze schaffen und Wertschöpfung generieren, sind sie auf freiheitliche Rahmenbedingungen angewiesen. Tiefe Steuern, weniger Bürokratie und ein schlanker Staat schaffen mehr Wohlstand für uns alle und sind die Basis für einen erfolgreichen Wirtschaftsstandort Zürich. Mit meinem politischen Engagement möchte ich zu mehr Freiheit, Unabhängigkeit und Sicherheit beitragen und damit die hohe Lebensqualität in der Schweiz und im Kanton Zürich aufrechterhalten. »



Martin Hübscher, SVP neu

Kantonsrat SVP (seit 2015), Fraktionspräsident
(seit 2018), Mitglied Ausschuss «W&G»

* 1969, Bertschikon (Wiesendangen), verheiratet,
2 erwachsene Kinder, Ing. Agr. FH, Landwirt
mit Milchwirtschafts- und Obstbaubetrieb

« Ich setze mich ein für faire und verlässliche Rahmenbedingungen für Gewerbe und Wirtschaft sowie für eine gesicherte Finanzpolitik mit ausgeglichenem Staatshaushalt. Eigentumsrechte sollen gestärkt werden, insbesondere die der Wohneigentümer. Bauen muss ermöglicht, nicht verhindert werden. Bei sich ändernden Einkommensverhältnissen darf der Eigenmietwert nicht zur zusätzlichen Steuerbelastung werden. Darum gehört er abgeschafft. Durch meine Arbeit als Fraktionspräsident der SVP im Kantonsrat konnte ich in der Vergangenheit meine Verhandlungsstärke unter Beweis stellen und bin auch über die Parteigrenzen hinweg gut vernetzt. Ich stehe ein für eine pragmatische und lösungsorientierte Sachpolitik, die dennoch hält, was sie verspricht. »



Farid Zeroual, Die Mitte neu

Seit 2018 Stadtpräsident Adliswil und
Kantonsrat, Vorstand Zürich Park Side
Foundation, Mitglied Ausschuss «W&G»

* 1962, Adliswil, verheiratet, 3 erwachsene
Kinder, selbstständiger IT Consultant

« Meine Erfahrung in der Gemeinde und im Bezirk Horgen sowie meine umfassenden Kenntnisse der anstehenden Aufgaben und Anforderungen will ich einbringen als Vertreter eines starken und leistungsfähigen Kantons Zürich. »

▶ DIESE KANDIDIERENDEN SETZEN SICH FÜR DAS WOHN- UND GRUNDEIGENTUM EIN ◀

SVP – Schweizerische Volkspartei



Gregor Rutz **bisher**
Nationalrat (seit 2012), Präsident HEV Zürich, Vizepräsident HEV Kanton Zürich, Präsident IG Freiheit
*1972, lic. iur., Unternehmer



Alfred Heer **bisher**
Mitglied HEV Zürich, Geschäftsprüfungskommission Nationalrat, Mitglied PUK Credit Suisse
*1961, Zürich, eidg. dipl. Kaufmann, Inhaber KMU



Nina Fehr Düsel **neu**
Kantonsrätin SVP (seit 2015), Mitglied «W&G», langjähriges Mitglied im HEV
*1980, Küsnacht, verheiratet, 2 Kinder, Dr. iur., Unternehmensjuristin (Swiss Life)



Tobias Weidmann **neu**
Kantonsrat SVP, Vizefraktionspräsident, Präsident Finanzkommission, Präsident SVP Bezirk Winterthur, Offizier, Mitglied HEV seit 2008
*1983, Hettlingen, verheiratet, 4 Kinder, M.A. HSG, IT-Unternehmer



Thomas Matter **bisher**
Nationalrat SVP Zürich
*1966, verheiratet, 4 Töchter, Unternehmer



Barbara Steinemann **bisher**
Mitglied der Rechtskommission des NR Watt-Regensdorf, lic. iur. und eidg. dipl. Treuhänderin, hauptberuflich Liegenschaftsverwalterin



Patrick Walder **neu**
Kantonsrat, ehem. Präsident SVP des Kantons Zürich, Mitglied kantonsrätliche Gruppe «W&G»
*1987, Dübendorf, verheiratet, Unternehmer, Treuhänder mit eidg. Fachausweis



Romaine Rogenmoser **neu**
Kantonsrätin, Mitglied Gewerbegruppe und «W&G», GPK-Präsidentin Bülach, Revisorin HEV Bülach und Umgebung
*1971, Bülach, verheiratet, 2 Kinder, Betriebsökonomin HWV, Dozentin



Mauro Tuena **bisher**
Nationalrat seit 2015, Präsident der nationalrätlichen Sicherheitspolitischen Kommission (SIK), Mitglied der nationalrätlichen Rechtskommission (RK)
*1972, Zürich, Kleinunternehmer, Teilhaber einen kleinen Computerfirma



Bruno Walliser **bisher**
Nationalrat SVP, Gemeindepräsident Volketswil 2002–2017, Kantonsrat 1999–2015, Vizepräsident HEV Uster
*1966, 3 Kinder, eidg. dipl. Kaminfegermeister, eigener Betrieb mit 8 Mitarbeitern



Urs Waser **neu**
Langjähriges HEV-Mitglied, Mitglied der Parlamentariergruppe «W&G»
*1986, Langnau am Albis, verheiratet, 3 Söhne, Leiter Hochbau und Planung, Zimmermann, Kantonsrat



Anita Borer **neu**
Kantonsrätin SVP Zürich, Gemeinderätin Uster, langjähriges HEV-Mitglied, Präsidentin Gewerbeverband Uster
*1986, Uster, Unternehmerin/ Geschäftsinhaberin fürschi GmbH



Therese Schläpfer **bisher**
Alt Gemeindepräsidentin Hagenbuch
*1959, verheiratet, 3 erwachsene Kinder, Handelsschule und eidg. dipl. F/A, Vorstandsmitglied HEV Region Winterthur



Martin Haab **bisher**
Präsident Zürcher Bauernverband, Mitglied HEV Albis
*1962, Mettmenstetten, verheiratet, Landwirt



Stefan Schmid **neu**
Kantonsrat, Mitglied der Gruppe «W&G», Gemeindepräsident
*1976, Niederglatt, verheiratet, Wirtschaftsinformatiker



Susanne Brunner **neu**
Kantonsrätin SVP, Präsidentin Gewerbeverein Seefeld
*1972, Zürich, lic. rer. publ. HSG, Unternehmerin



Martin Hübscher **neu**
Kantonsrat SVP (seit 2015), Fraktionspräsident (seit 2018), Mitglied Ausschuss «W&G»
*1969, Bertschikon (Wiesendangen), verheiratet, 2 erwachsene Kinder, Landwirt und Ing. Agr. FH



Domenik «Lädi» Ledergerber **neu**
Kantonsrat, Präsident SVP Kanton Zürich, Ingenieur Agronom, Mitglied Ausschuss W&G des HEV Kanton Zürich
*1987, Herrliberg, verheiratet, Landwirt, Geschäftsführer



René Schweizer **neu**
Nebenamtlicher Berufsschullehrer, Vizepräsident ZHBC, Prüfungsexperte, HEV-Mitglied
*1978, Fischenthal, ledig, eidg. dipl. Bäcker-Konditor, Inhaber und Geschäftsführer der Konditorei Voland



Paul von Euw **neu**
VR-Mitglied Wärmeverbund, Kantonsrat, Präsident Aufsichtskommission Höhere Fachschule, Mitglied HEV
*1978, Bauma, ledig, in einer festen Beziehung, eidg. dipl. Elektroinstallateur, Unternehmer, Energiefachmann

» DIESE KANDIDIERENDEN SETZEN SICH FÜR DAS WOHN- UND GRUNDEIGENTUM EIN «



Roger Bachmann neu

Präsident Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL), HEV-Mitglied seit 20 Jahren
*1970, Dietikon, verheiratet, 2 erwachsene Kinder, Stadtpräsident Dietikon



Ueli Bamert neu

Kantonsrat Stadt Zürich, Mitglied Ausschuss «W&G»
*1979, verheiratet, Geschäftsführer Swissoil



Martin Farner neu

Präsident HEV Region Winterthur, Vorstandsmitglied HEV Kanton Zürich, Vorstandsmitglied HEV Schweiz
*1963, Oberstammheim, verheiratet, 3 Kinder, selbstständiger Agrarunternehmer und Kantonsrat



Yasmine Bourgeois neu

Gemeinderätin FDP Stadt Zürich, Vorstandsmitglied HEV Zürich
*1974, Zürich, dipl. Hôtelière, Schulleiterin



Hans-Jakob Boesch neu

Parteipräsident FDP Kanton Zürich, alt Kantonsrat FDP
*1979, Zürich, verheiratet, 2 Kinder, Dr., Unternehmer



Sonja Rueff-Frenkel neu

Kantonsrätin FDP, Kommission Energie, Verkehr und Umwelt, Vorsitzende Ausschuss «W&G», Beirätin Vorstand HEV Kanton Zürich
*1972, Zürich, verheiratet, Rechtsanwältin Immobilienrecht



Stefan Brupbacher neu

HEV-Mitglied, Zürich, Eigentümer Immobilienfirma
*1967, verheiratet, Dr. iur., Direktor Swissmem und Vertreter von 20 000 Lernenden



Raffaella Fehr neu

Kantonsrätin FDP, Präsidentin Aufsichtskommission Bildung und Gesundheit, Verantwortliche Finanzen
*1985, 2 Töchter (10- und 12-jährig), Betriebsökonomin BSc

FDP.Die Liberalen



Regine Sauter bisher

Direktorin Zürcher Handelskammer, Nationalrätin FDP, Zürich, Präsidentin H+ Die Spitäler der Schweiz, Präsidentin Aviationsuisse
*1966, Dr. rer. publ. HSG



Beat Walti bisher

Nationalrat FDP, Kommission für Wirtschaft u. Abgaben, Präsident VIS Verband Immobilien Schweiz, HEV-Mitglied
*1968, Zollikon, verheiratet, 2 Kinder, Dr. iur., Rechtsanwalt in Zürich



Barbara Franzen neu

Kantonsrätin FDP (seit 2015), Mitglied «W&G», Präsidentin Kommission für Planung und Bau (KPB), Schulpräsidentin Wehntal,
*1964, verheiratet, 2 Kinder, Lic. phil. I Kunsthistorikerin, Unternehmerin



Përparim Avdili neu

Gemeinderat Zürich, Präsident FDP Stadt Zürich
*1987, Zürich, ledig, selbstständig, Bankwirtschafter HF



Andri Silberschmidt bisher

Nationalrat FDP Zürich, Vizepräsident FDP Schweiz, Präsident FH Schweiz, Mitglied HEV
*1994, Zürich, Sekretär des Verwaltungsrates der Planzer Transport AG und Gastronomie-Unternehmer



Bettina Balmer neu

Kantonsrätin FDP Zürich 7+8, Mitglied der Parlamentariergruppe «Wohn- und Grundeigentum», HEV-Mitglied
*1966, Zürich, verheiratet, 3 Kinder, Kinderchirurgin FMH



Gioia Porlezza neu

Mitglied Stadtparlament Winterthur, Mitglied Hauseigentümergebiet
*1992, Winterthur, ledig, Leiterin Öffentlichkeitsarbeit



Martin Huber neu

Kantonsrat FDP, Mitglied Finanzkommission, ehem. Gemeindepräsident und Gemeinderat Neftenbach
*1978, Aesch, Landwirt EFZ mit eigenem Hof und Grüngüterrecyclingbetrieb, Betriebsökonom

▶ DIESE KANDIDIERENDEN SETZEN SICH FÜR DAS WOHN- UND GRUNDEIGENTUM EIN ◀



Frank Rühli neu

Mitglied HEV, Gemeinderat, Oberst
*1971, Stadt Zürich, verheiratet,
2 Kinder, Prof. Dr. Dr. med., EMBA,
Institutsdirektor



Dominique Zygmunt neu

Ehem. Gemeinderat Stadt Zürich (FDP)
und Vizepräsident FDP Stadt Zürich, Prä-
sident FDP Oetwil am See, HEV-Mitglied
*1980, Oetwil am See, verheiratet,
3 Kinder, Geschäftsleiter Wirtschafts-
verband, M.A. HSG



Yvonne Bürgin neu

Kantonsrätin Die Mitte, Fraktions-
präsidentin, Gemeindepräsidentin
Rüti, Mitglied Ausschuss «W&G»,
Vorstand HEV Rüti und Umgebung
*1970, 3 Kinder,
Disponentin im Familienbetrieb



Janine Vannaz neu

Kantonsrätin Die Mitte,
Bauvorständin Aesch ZH, Vorstand
HEV Uitikon/Birmensdorf/Aesch
*1969, 2 erwachsene Kinder,
Geschäftsstellenleiterin Bank



Claudio Zihlmann neu

Gemeinderat FDP Stadt Zürich,
Kommission Sicherheit und Verkehr
*1989, Zürich, ledig,
MA Unternehmensführung,
Ökonom, Public Affairs,
Leiter Masterstudiengang



Kathrin Wydler neu

Kantonsrätin Die Mitte, Mitglied «W&G»,
Vizepräsidentin Schulpflege Wallisellen,
Mitglied Abteilungskommission BMS
Winterthur
*1967, verheiratet, 3 Kinder,
Chemieingenieurin FH



Matthias Baumberger neu

HEV Region Winterthur, Vorstandsmitglied,
Mitglied Ausschuss, Präsident und Gründer
«W&G» Stadtparlament Winterthur
*1978, Winterthur, verheiratet,
4 Kinder, Direktor, mittelständischer
Industrieverband, Politökonom M.A.



Farid Zeroual neu

Seit 2018 Stadtpräsident Adliswil
und Kantonsrat, Vorstand Zürich Park
Side Foundation, Die Mitte Adliswil
*1962, Adliswil, verheiratet,
3 erwachsene Kinder,
selbstständiger IT Consultant

Die Mitte



Philipp Kutter bisher

Nationalrat Die Mitte Zürich
(seit 2018), Stadtpräsident Wädenswil
(seit 2009)
*1975, verheiratet, Vater von
zwei Töchtern, Unternehmer,
Kommunikationsfachmann



Nicole Barandun neu

Präsidentin Die Mitte Kanton Zürich,
Präsidentin Gewerbeverband
Stadt Zürich, Vizepräsidentin KGV
*1968, Zürich, verheiratet,
3 erwachsene Kinder,
Rechtsanwältin

So wählen Sie wirkungsvoll

Am 22. Oktober 2023 werden die Mitglieder des National- und des Ständerates gewählt. Wichtig für eine starke Vertretung der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer und deren Anliegen und Bedürfnisse in Bundesbern ist, dass Sie am Urnengang teilnehmen.

Wie gehen Sie vor?

Wahlen Nationalrat

- Wählen Sie aus Ihren Wahlunterlagen die Liste einer bürgerlichen Partei aus. Geben Sie die übrigen Listen ins Altpapier. (Achtung: Wenn Sie mehrere Listen abgeben, ist Ihre Stimmabgabe ungültig.)
- Einzelne Kandidatinnen oder Kandidaten der gewählten Liste können Sie ein zweites Mal von Hand auf die Liste schreiben (kumulieren).
- Einzelne Kandidatinnen oder Kandidaten von einer anderen Liste können Sie maximal zweimal von Hand auf die gewählte Liste schreiben (panaschieren).
- Von den vorgedruckten Namen müssen Sie mindestens gleich viele Namen streichen, wie Sie von Hand dazuschreiben. Auf der Liste dürfen am Schluss höchstens 36 Namen stehen.

Wahlen Ständerat

- Schreiben Sie zwei Kandidierende – wir empfehlen Gregor Rutz, SVP, und Regine Sauter, FDP – auf die freien Zeilen Ihres Wahlzettels.
- Jeden Namen nur einmal aufführen.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!
Hauseigentümerverband Kanton Zürich



Wahlempfehlung des HEV Kanton Zürich **HEV** Kanton Zürich

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: **Simon Hatt**, BSc (ZFH) in Wirtschaftsrecht und diplomierter Experte in Rechnungslegung und Controlling, 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 überwält 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.**

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

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

AUS DEM BAUREKURSGERICHT

Kann eine einzelne Stockwerkeigentümerin allein einen Rekurs einlegen?

Im Baurecht ist es für die Erhebung eines Rekurses Voraussetzung, dass der baurechtliche Entscheid verlangt wurde während der Frist, in welcher ein Bauprojekt ausgeschrieben ist. Üblicherweise im Kanton Zürich während 20 Tagen. Ohne den Entscheid ist man in der Folge nicht zum Rekurs berechtigt.

Bestreitung der Rekursberechtigung

Im Mai 2001 stellte sich vor dem Gericht diese Frage genau im Zusammenhang mit dem baurechtlichen Entscheid, welcher in diesem Fall von der Verwaltung für die Gemeinschaft einverlangt wurde. Die Rekursgegnerin machte demgemäss geltend, dass die Rekurrenten das Rekursrecht verwirkt hätten, weil nicht die Stockwerkeigentümergeinschaft, sondern nur ein einzelner Stockwerkeigentümer rekuriert habe. Ein Vertreter habe sich als solchen zu erkennen zu geben, ansonsten sei anzunehmen, dass er das Begehren im eigenen Namen stelle.

Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) kann jeder, der von einem Bauvorhaben betroffen ist, innert 20 Tagen nach der öffentlichen Bekanntmachung bei der örtlichen Baubehörde die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangen, ansonsten er das Rekursrecht verwirkt. Einer Stockwerk-

eigentümergeinschaft kommt von Gesetzes wegen Parteistatus zu. Natürlich ist auch jeder Einzelne für sich allein berechtigt, Rekurs zu erheben.

Es ist nun abzuklären, ob hier, wenn die Verwaltung als Vertretung der Gemeinschaft den baurechtlichen Entscheid verlangt hat, dies sowohl für die Gemeinschaft als prozessfähige Personengemeinschaft also auch für die Gemeinschaft als Personenverbindung und somit auch für die einzelnen Mitglieder geschehen ist. Die Verwaltung stellte das Begehren im Auftrag der Stockwerkeigentümergeinschaft. Nicht klar wird aus dem entsprechenden Schreiben, ob im Auftrag als Prozesspartei oder als Personenverbindung.

Gericht lässt Vernunft vor Formalismus walten

Jeder Stockwerkeigentümer wie auch die Stockwerkeigentümergeinschaft ist berechtigt,

zu rekurren und den Baurechtsentscheid einzufordern. Vorher kann ja gar nicht entschieden werden, ob ein Rekurs erhoben werden soll. Wenn die Versammlung der Stockwerkeigentümer dies mit einem Beschluss ablehnt, kann ja jeder immer noch selbstständig rekurren und seine Rechte so wahrnehmen.

Dazu kommt, dass der Kreis der Stockwerkeigentümer fixiert ist – es kann im Grundbuch nachgeschaut werden –, somit kann sich auch die Bauherrschaft über potenzielle Prozessgegner informieren. Er müsste sich zudem auch im Falle des Rekurses durch die Gemeinschaft als solcher mit jedem Einzelnen auseinandersetzen, wenn es zum Beispiel um die Findung einer aussergerichtlichen Lösung geht. Wenn also die prozessfähige Stockwerkeigentümergeinschaft die Zustellung des Baurechtsentscheides verlangt, muss das auch für den einzelnen Stockwerkeigentümer gelten.

Wenn zwingend verlangt würde, dass sowohl die Gemeinschaft wie auch jeder einzelne Eigentümer den Entscheid verlangen müsste, um seine Rechte wahren zu können, würde das einen überspitzen Formalismus bedeuten. So nennt es Lehre und Praxis, wenn für ein Verfahren derart rigorose Vorschriften erstellt werden, ohne dass sie sachlich gerechtfertigt sind. Oder auch, wenn formelle Vorschriften von einer Behörde mit übertriebener Schärfe gehandhabt werden. Das Gericht konnte somit auf den Rekurs eintreten.

(Nebenbei: Man stelle sich vor, eine Gemeinschaft von Dutzenden von Stockwerkeigentümern müssten alle einen Brief an die Behörde schicken und dafür jeder eine Gebühr bezahlen. Da herrschte dann Freude in den Ämtern.)

elektro scherzinger ag



buecheggstrasse 64, 8057 zürich, telefon 044 368 80 80, telefax 044 368 80 88, www.scherzinger-ag.ch

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

HÖGG
LIFTSYSTEME

ST.GALLEN
☎ 071 987 66 80

BERN
☎ 033 439 41 41

LAUSANNE
☎ 021 800 06 91

TREPPENLIFTE

ROLLSTUHLLIFTE
SITZLIFTE
AUFZÜGE

Die Lift-Experten

Schnelle Lieferung

www.hoegglift.ch

5 JAHRE GARANTIE

FLEXXO
Innovative Handlauf-Systeme

Treppensicherheit für alle. Moderne Handläufe aus handwärmem 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

Beidseitig für mehr Sicherheit!

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 Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Kontakt mit der Verwaltung und deren Aufgaben sowie die Rechten und Pflichten jedes Mitspielers eine grosse Rolle.

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.



**Referentin
Sabrina Boeniger**

Eidg. Dipl. Immobilienreuhänderin 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 Miteigentümergeinschaften spezialisiert.

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.

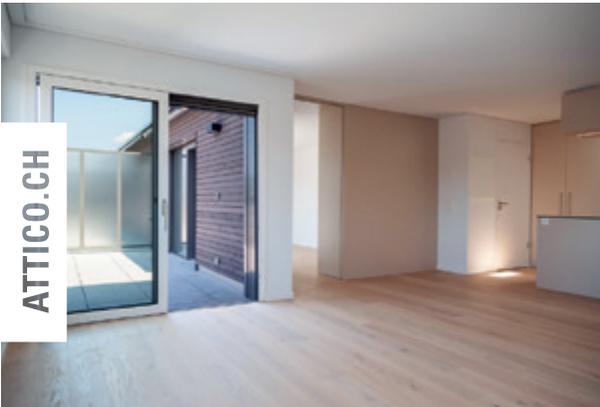
ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 26. September 2023

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

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

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



ATTICO[®]

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



Rümlang | Tel. 044 371 29 30 | www.brennerag.ch

MIETRECHT

Gestiegener Referenzzinssatz – Fragen zu Mietzinserhöhungen

Wie zu erwarten war, ist im Moment der Referenzzinssatz und die daraus allfällig resultierende Erhöhung des Nettomietzinses das vorherrschende Themain der telefonischen Rechtsauskunft.

Grundsätzliches (Art. 269d OR)

Die Mietzinserhöhung muss auf dem amtlichen Formular des Kantons, in dem sich das Mietobjekt befindet, mitgeteilt werden. Die Mietzinserhöhung kann auf einen vertraglichen Kündigungstermin hin geltend gemacht werden unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfrist plus zehn Tage. Das Einschreiben sollte daher mindestens noch einmal zehn Tage vorher an die Mieterschaft versandt werden, damit die postalische Zustellung rechtzeitig erfolgt (also z. B. bei einem Wohnungsmietvertrag am 10. Juli 2023 für eine Mietzinserhöhung ab 1. November 2023, falls Ende Oktober ein vertraglicher Kündigungstermin ist). Die Mietzinserhöhung muss klar begründet werden.

Im Folgenden eine Auswahl der Fragen unserer Mitglieder:

«Mein Wohnungsmietvertrag ist dreimonatlich auf Ende März und Ende September kündbar, jedoch frühestens per Ende September 2024. In Anbetracht der zu erwartenden Erhöhung des Referenzzinssatzes habe ich folgende Klausel in den Mietvertrag geschrieben: «Der angewendete Referenzzinssatz ist 1,25%, Anpassungen des Mietzinses aufgrund Veränderungen des Referenzzinssatzes erfolgen unabhängig von der Mindestmietdauer.» Ist diese Bestimmung zulässig?»

Nein, eine solche Klausel ist nicht zulässig. Art. 269d Abs. 1 OR ist zwingend und besagt, dass die Vermieterschaft den Mietzins auf den «nächst-möglichen Kündigungstermin» erhöhen kann. Wenn eine Mindestmietdauer vereinbart wurde

(z. B. mit der Formulierung «der Vertrag ist frühestens kündbar per ...»), dann kann der Mietzins auch erst auf diesen Termin (bzw. auf den 1. des Folgemonats) erhöht werden. Der Mietzins kann also erst auf den 1. Oktober 2024 erhöht werden.

«Mein Mietvertrag ist für zwei Jahre befristet. Kann ich trotzdem auf Ende März 2024 eine Mietzinserhöhung machen?»

Nein, das ist nicht möglich, da weder Ende März 2024 noch sonst irgendwann während des befristeten Mietverhältnisses ein ordentlicher Kündigungstermin besteht.

«Wir haben eine Wohnung vermietet mit Referenzzinssatz 1,25% im Vertrag. Wir möchten aber im Moment den Mietzins nicht aufschlagen. Können wir zu einem späteren Zeitpunkt den Mietzins trotzdem noch erhöhen, natürlich unter rechtzeitiger Ankündigung auf den nächsten Kündigungstermin?»

Ja, solange der Referenzzinssatz auf 1,5% ist oder allenfalls noch weiter ansteigt, können Sie den Mietzins auch später noch erhöhen. Es sei denn, der Referenzzinssatz würde vom Bundesamt für Wohnungswesen bald wieder gesenkt auf 1,25% (was unwahrscheinlich ist), dann hätten Sie die Erhöhungsmöglichkeit verpasst.

«Sollte der Referenzzinssatz auf 1,75% steigen, können wir dann gleich die rund 6% erhöhen auf den nächsten Kündigungstermin?»

Ja, dann kann die Vermieterschaft den ganzen Schritt von 1,25% auf 1,75% erhöhen. Ebenso

können auch 40% der aufgelaufenen Teuerung sowie die allgemeine Kostensteigerung erhöht werden.

«Ich habe die Wohnung seit vielen Jahren vermietet und bin mit dem Mietzins nie rauf- oder runtergegangen. Wie viel kann ich jetzt aufschlagen?»

Wenn Sie in den letzten Jahren, als der Referenzzinssatz gesunken ist, den Mietzins nie gesenkt haben, dann beruht der Mietvertrag immer noch auf einem höheren Referenzzinssatz.

Die 40% der Teuerung sowie die allgemeine Kostensteigerung könnten Sie zwar aufschlagen, Sie müssten den Nettomietzins jedoch dem aktuellen Referenzzinssatz anpassen, was zu einer Senkung führt. Sie können den neuen Nettomietzins mit dem Mietzinsrechner des HEV Schweiz berechnen. Je nachdem, wie lange es her ist seit Vertragsabschluss, kann es sein, dass insgesamt eine Senkung resultiert und Sie gar nichts aufschlagen können.

«Ich habe eine Wohnung vermietet an zwei Personen, die Solidarmieten sind. Muss ich beiden separat – in zwei Couverts – eine Mietzinserhöhung zusenden?»

Nein, das ist nicht nötig. Aber Sie müssen auf dem amtlichen Formular als Adressat beide Namen der Ehegatten, eingetragenen Partner oder Konkubinatspartner oder alle Namen der Wohngemeinschaft-Mieter aufführen, ebenso auf dem Couvert (oder ein Fenstercouvert verwenden).

«Ich plane in zwei bis drei Jahren eine Totalsanierung, da werde ich allen Mietern kündigen. Kann ich den Mietzins jetzt trotzdem aufschlagen?»

Die Mietzinserhöhung kann durch die Mieterschaft angefochten werden. Die Vermieterschaft muss sich bewusst sein, dass eine dreijährige Kündigungssperrfrist resultieren kann, wenn das Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren z. B. mit einem Vergleich abgeschlossen wird oder wenn ein Urteil oder Urteilsvorschlag überwiegend zugunsten der Mieterschaft ergeht. Wenn in naher Zukunft eine Kündigung wegen Totalsanierung oder eine Eigenbedarfskündigung geplant ist, sollte man das Risiko eines Gerichtsverfahrens besser nicht eingehen.

Fazit

Es stellen sich sehr viele Fragen und das Thema ist komplex. Wer keine Fehler riskieren möchte, wende sich doch an die Rechtsberatung des HEV Zürich für einen persönlichen Beratungstermin (044 487 17 11) oder an die telefonische Rechtsberatung (044 487 17 17).



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

**INFOS
RUND UM
DIE UHR**

www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch
www.hev-schweiz.ch

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, 3. Oktober 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 Mitgliedsnummer 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 3. Oktober 2023

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

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

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

MIETRECHT

Was tun, wenn die Mietzinserhöhung nicht abgeholt wird?

«Ich habe meinem Wohnungsmieter Anfang Juli eine Mietzinserhöhung per 1. November geschickt (Kündigungstermine im Vertrag «Ende jeden Monats»). Er hat jedoch das Einschreiben nicht abgeholt und der Brief ist wieder zu mir zurückgekommen. Was soll ich jetzt machen? Muss ich den Brief nochmals an den Mieter senden?»

Eingeschriebene Briefe wie z. B. Mietzinserhöhungen auf dem amtlichen Formular (oder auch Kündigungen oder Mahnschreiben im Sinne von Art. 257d OR), die von der Mieterschaft nicht abgeholt werden, kommen von der Post wieder an die Vermieterschaft zurück. Dann stellt sich die Frage, was damit zu tun ist.

Einschreiben gelten auch im Falle des Nichtabholens als zugestellt

Ein eingeschriebener Brief, der vom Empfänger nicht abgeholt wird, gilt trotzdem als zugestellt. Eine Wiederholung des Einschreibens ist nicht nötig.

Eine Mietzinserhöhung im Sinne von Art. 269d OR gilt im Falle des Nichtabholens des Mieters am letzten Tag, an dem er die Sendung bei der Post hätte abholen können, also am letzten Tag der postalischen Abholfrist, als zugestellt (eingeschränkte Empfangstheorie).

Wichtig ist, dass das Formular mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist als zugestellt gilt, sonst wirkt die Erhöhung erst auf den übernächsten Kündigungstermin. Die Mitteilung per Einschreiben muss daher mindestens zwanzig Tage vor Beginn der Kündigungsfrist erfolgen, damit der letzte Tag der postalischen Abholfrist mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist liegt.

Urkundenbeweis

Im Gerichtsverfahren gelten Schriftstücke, die geeignet sind, rechtserhebliche Tatsachen zu beweisen, als Urkunden. Die Partei, die sich auf eine Urkunde beruft, hat deren Echtheit zu beweisen, sofern die Echtheit von der anderen Partei bestritten wird. Die Urkunde kann zwar in Kopie eingereicht werden, das Gericht kann aber laut Zivilprozessordnung die Einreichung des Originals verlangen.

Falls die Mieterschaft den neuen (erhöhten) Mietzins nicht bezahlt, muss die Vermieterschaft beweisen, dass sie die Mietzinserhöhung rechtzeitig verschickt hat bzw. dass die Zustellung der Mietzinserhöhung rechtzeitig erfolgte. Aus Beweis Zwecken sollte der Vermieter deshalb retournierte Kuverts immer ungeöffnet aufbewahren, damit das Gericht sie öffnen kann. Auch der Einschreibebefehl der Post sollte immer aufbewahrt werden.

Weiteres Vorgehen

Eine erneute eingeschriebene Sendung der Mietzinserhöhung ist nicht nötig, da sie als zugestellt gilt und auf den nächstmöglichen, vertraglichen Kündigungstermin die Wirkung entfaltet. Es empfiehlt sich, zunächst einmal mindestens dreissig Tage nicht zu reagieren, um den Mieter nicht noch auf den Gedanken

zu bringen, dass er die Mietzinserhöhung anfechten könnte (Anfechtung möglich innert dreissig Tagen ab Zustellung beziehungsweise ab fiktivem Zustelldatum = letztem Tag der postalischen Abholfrist). Nach Ablauf dieser Anfechtungsfrist kann man der Mieterschaft dann ein Schreiben oder ein Mail machen mit einer deutlich als Kopie bezeichneten Kopie des Mietzinserhöhungsformulars, mit dem Hinweis, dass die Mietzinserhöhung form- und fristgerecht zugestellt worden sei und dass die Mieterschaft doch bitte ab dem Datum des Inkrafttretens den Dauerauftrag für die Mietzinszahlung anpassen soll.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

fällag ERFAHREN UND SICHER
Spezialfällarbeiten

Anspruchsvolle Fällarbeiten sind unsere Stärke!




Für eine nachhaltige Zukunft, let Pink work!

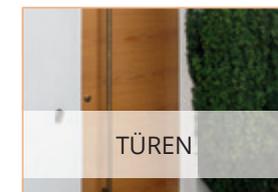
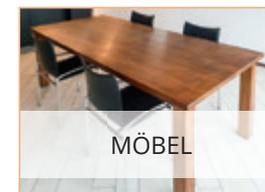
JEDER VON UNS GEFÄLLTE BAUM WIRD ERSETZT!

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege
Baumbeurteilungen

Fällag AG
Brüttenerstrasse 1
8315 Lindau
Tel. 052 345 21 22
info@faellag.ch
www.faellag.ch



Schreinerei Hanspeter Rüttschi erfüllt Ihre Wohnträume



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

Schreinerei Hanspeter Rüttschi
Mettlenbachstrasse 2a | 8617 Mönchaltorf
044 949 20 00 | info@schreinerei-ruetschi.ch

www.schreinerei-ruetschi.ch

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft umfasst viele, unterschiedliche Tätigkeiten. In diesem Seminar lernen Teilnehmende wichtige Grundlagen kennen, um Liegenschaften richtig und effizient zu verwalten zu können. Dieses Seminar richtet sich an Eigentümer und Verwalter kleiner und mittlerer Liegenschaften sowie an Einsteiger in der Immobilienverwaltung. Teilnehmende profitieren vom profunden Wissen der Fachleute mit langjähriger Praxis-Erfahrung:

«Die Vermietung»
«Der Wohnungswechsel»
«Die Verwaltungsübernahme»



Patrik Schlageter
eidg. dipl. Immoientreuhänder
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



Sandra Heinemann
lic. iur. HSG
stv. Leiterin Rechtsberatung/
Prozessführung

«Der Mietvertrag»
«Die Mängelrechte im Mietrecht»
«Die Kündigung»
«Das Mahnwesen im Mietrecht»



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



Maximilian Müller
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Pascal Merlo
ASSERPRO Brokerage AG

Aus dem Seminarinhalt:

- Die Verwaltungsübernahme
- Die Vermietung
- Der Mietvertrag
- Der Mietzins
- Die Mietzinsanpassung
- Die Nebenkosten
- Die Mängelrechte im Mietrecht
- Die Renovation
- Die Versicherungen des Hauseigentümers
- Die Kündigung
- Der Wohnungswechsel
- Das Mahnwesen im Mietrecht

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 17. November und 24. November 2023, (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

Seminarort: Belvoirpark Hotelfachschule Zürich, Seestrasse 141, 8002 Zürich-Enge

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 800.–

Ehepaar** CHF 1500.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 900.–

Ehepaar** CHF 1700.–

* 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

«Liegenschaftsverwaltung» vom 17. November und 24. November 2023

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

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

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag

Der Bau eines Hauses stellt für Private eine grosse Herausforderung dar. In der Regel bauen sie nur einmal im Leben. Häufig reichen Fachwissen und Erfahrung nicht aus, um Bau- und Immobilienprofis auf Augenhöhe zu begegnen.

Dieses Ungleichgewicht manifestiert sich unter anderem beim Abschluss des Bauvertrages. Nicht selten werden den Laienbauherren vorgefertigte Vertragswerke aufgetischt. Diese Musterverträge sind oft aus der Perspektive der Baubranche geschrieben.

Nur wenige Bauherren sehen das Vertragswerk kritisch durch oder lassen es gar durch einen Baufachmann prüfen.

Aus diesem Grund hat sich der HEV Schweiz entschieden, einen eigenen Generalunternehmervertrag herauszugeben. Die Bestimmungen des HEV-GU-Werkvertrages sind gezielt aus der Perspektive eines privaten Eigentümers als (Laien-)Bauherrn verfasst.

Der HEV-GU-Werkvertrag regelt einige Punkte gegensätzlich zu standardisierten GU-Verträgen, die in der Praxis abgegeben werden. Der HEV-GU-Werkvertrag vereinigt die Empfehlungen des HEV Schweiz an private Bauherren bezüglich des Abschlusses eines GU-Werkvertrags.



Die den HEV-GU-Werkvertrag ergänzende Wegleitung enthält Tipps sowie Erläuterungen zu den einzelnen Klauseln und macht auf Risiken für den Eigentümer/Bauherrn aufmerksam.

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Kombipkt. GU-Werkvtr. u. Wegl. z. GU-Werkvtr. (2017)		
Artikel-Nr. 40060	CHF 29.50	CHF 34.50
GU-Werkvertrag 2019		
Artikel-Nr. 10051, 18 Seiten	CHF 16.00	CHF 21.00

Bestellformular siehe Seiten 65/66

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

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 (2023)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	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
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)		
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig «Zürisäcke in Container»		2.50
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)		2.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch		2.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltgeräte	Set à 2 Stk.	4.50
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)				
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk.	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)		6.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)				
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50
Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)				
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)		7.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten		16.00
				21.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)					
20040A	_____	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	_____	Tabelle für Mietzinshöhung 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 für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	_____	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	_____	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)					
20034	_____	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	_____	Der Mietzins (2023)	NEU	39.00	46.00
60009	_____	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	_____	Erben und Schenken (2022)		29.00	29.00
50007	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)		189.00	219.00
50006	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung Ordner (2016)		189.00	219.00
50008	_____	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)		229.00	259.00
60003	_____	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	_____	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	_____	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	_____	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)	NEU	39.00	46.00
40060	_____	Kombipkt. GU-Werkvtr. und Wegl. zum GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2018)		29.00	29.00
40089	_____	Ratgeber: Pensionierung (2019)		29.00	29.00
40080	_____	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)	NEU	69.00	69.00
40025	_____	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)	NEU	60.00	68.00
40020	_____	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	_____	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
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.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Mitgliedernummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	(s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

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

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

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;

Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;

Stefan Giezendanner, dipl. Steuerexperte, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung

■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-

schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-

schaften und Steuerfallen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,

Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei

Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 24. Oktober 2023,
 8.30 bis 12 Uhr
 Türöffnung: 8.00 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 260.-,

Ehepaar** CHF 420.-

Nichtmitglieder: Einzel CHF 300.-,

Ehepaar** CHF 500.-

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 24. Oktober 2023

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

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

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.



nicht spät	Rad-sport- legende (Tony)		Pasten- behälter		eng- lischer Artikel		Teil des Mittel- meers		musik.: weniger	niemals Schulter- schal		englisch: gross
					Nadel- holzaus- scheidungen		flüssiges Gewürz Hülsen- früchte				6	
Binde- wort			wür- digen, aus- zeichnen					Fluss d. Gerona Teil des Stuhls				
				Ort am Fuss d. Gotthard- passes			3				eh. belgi- sche Währung (Abk.)	
Wort am Gebets- ende		Fehler beim Tennis (engl.)	letzte Ru- hestätte englisch: Rauch					Napo- leons Exil- insel				
				Einzel- stück		Stiefel- stutzen skand. Airline				4		
englische Gasthöfe Nutz- pflanze	1							spa- nisch: gut		dt. Auto- messe (Abk.)		italie- nische Auto- marke
					8	beilie- gend deutsche Vorsilbe					aus- harren	
zement- artiger Baustoff		Kinder (engl.) it.: zwei				inge- legte Blüten (Gewürz)		dt. Hoch- schulreife Helfer in der Not				
frühere deutsche Auto- marke	Wortteil: Zehn Fett- polster				ind. Bun- desstaat Jetzt- Zustand		2					
			Europa- rakete Vornehm- tuer							franz., latei- nisch: und		
epide- mische Krank- heit	7				Lampen- art schmal					Kurz- form von Adelheid		Binde- wort
gutaus- sehend		Initialen Gröne- meyers	franzö- sisch: Sommer			Berüh- rungs- verbot						
					5	Zürcher Zunft- haus						
Geheim- dienst d. eh. Sow- jetunion				Hauptbe- standteil vieler Cocktails				Kante, äussere Begren- zung				

HEVZ238

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

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 13.09.2023. 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

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

Sudoku schwer

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

MINIATURLANDSCHAFTEN

An unserem eigenen kleinen Strand



Lavendel passt immer und ist in Arrangements gut haltbar.

Viele Gärtnerinnen und Gärtner haben keine Zeit für Sommerferien, denn ihr Garten bleibt ungenutzt allein. Daher gehen sie – anstatt die Koffer zu packen – täglich in ihr Paradies. Sie versorgen die Topfpflanzen mit Wasser, schneiden Verblühtes weg, graben Unkraut aus, planen Änderungen in der Rabatte, ernten Beeren, jagen Schnecken, freuen sich über die Schmetterlinge, mähen den Rasen, fürchten sich vor Hagel und hoffen auf einen sanften Landregen. Manchmal setzen sie sich in den Schatten und träumen.

Vor einem Jahr fantasierte ich, wie angenehm es am Strand sein könnte: Ausser meinem Mann und mir ist niemand da, wir hören dem Rauschen der Wellen zu und geniessen die Einsamkeit. Fehlten bloss noch Sonnenuntergang, Champagnerglas und romantische Stimmung, um die süsse Idylle zu vervollständigen?

Genug der Träumereien! Zu sehr war mir bewusst, dass das Strandleben meistens völlig anders ist. Trotzdem liess mich die Sehnsucht nach der Weite des Meeres nicht los und ich beschloss, einen eigenen Strand anzulegen, einen Strand, den wir uns auf den Tisch stellen könnten.

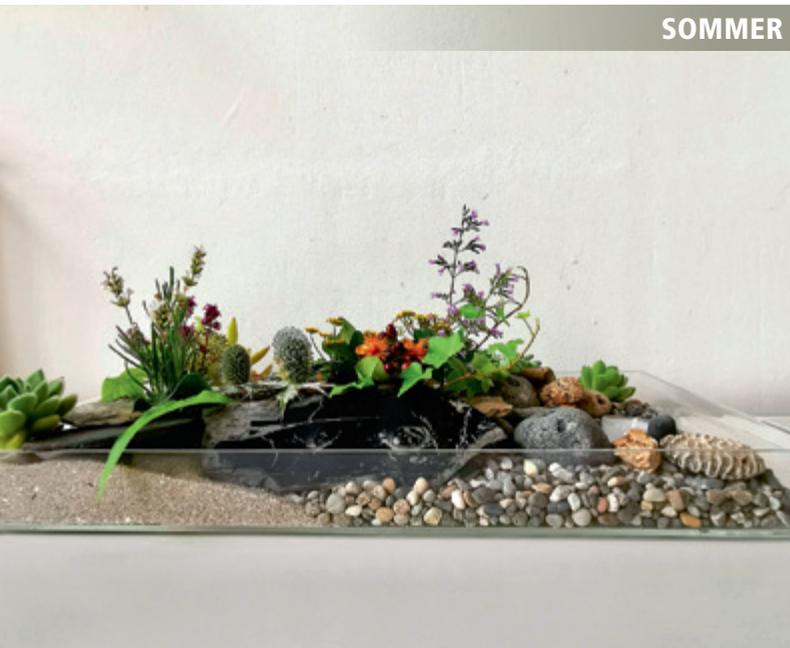
Strandgut im Überfluss

In meinem Sammelsurium fehlte es nicht an Strandgut, hatten wir doch im Lauf der Jahre unzählige Steine als Souvenir nach Hause geschleppt. Zudem brachte ich ab und zu ein Stück Schwemmholz, eine Versteinerung oder eine Muschel aus den Ferien mit. Ob das Modell des Dresdner Raddampfers zusätzlich passen könnte? Geeignet wäre vermutlich eine als Schuh geformte, antike Glasflasche, die meine verstorbene Freundin Norma in Südafrika am Strand gefunden hatte; sie könnte als Flaschenpost fungieren. Rundkies oder Riesel und Sand sind überdies immer zur Hand, denn diese verwende ich, um eigene Erdmischungen herzustellen. Ein Sand- und ein Kiesufer dürften sich ergänzen und unterschiedliche Habitate ermöglichen. Die Hauptrolle aber sollten Pflanzen übernehmen, die ich in einem Gefäss mit Steckschwamm in die Minilandschaft zu schmuggeln beabsichtigte. Ein kleines Tassenbrett würde meinem Strand als Untergrund dienen.

Bevor ich mit dem Gestalten des Arrangements begann, überlegte ich, welche Stauden und Gehölze passen könnten, denn die verschiedenen, für Strände typischen Gräser und Binsen fehlen in unserem Garten. Die grauen Blätter des Lavendels (*Lavandula angustifolia*) fielen mir ein. Deren spitzes Laub könnte den Platz des silberblättrigen Strandbeifusses (*Artemisia maritima*) einnehmen. Zudem sollte eine Stranddistel (*Eryngium maritimum*) nicht fehlen: Die Elfenbeindistel «Miss Willmott's Ghost» (*Eryngium giganteum*) ist nicht nur verwandt, sondern sieht ihr zum Verwechseln ähnlich.

Sukkulente statt Meerbohnen

Die Erinnerung an die fleischigen, saftig grünen Meerbohnen oder Queller (*Salicornia*)



Der Sommerstrand: Vielleicht ist der teilweise polierte Whitby-Jet etwas dominant.



Im Spätsommer hat die «Bepflanzung» kaum noch Ähnlichkeit mit der Flora am Strand.



Es herbstet: Pyrenäen-Astern (*Aster pyrenaicus* «Lutetia») übernehmen die Mitte, begleitet von einer Katzenminze (*Nepeta*), viel Grün und Samenständen.



Der Winter naht. Zieräpfelchen, Hagebutten und Johannisstrauchfrüchte sorgen für Farbe. Verblühtes Federborstengras (*Pennisetum alopecuroides* «Hameln») erinnert an die Strandflora.

europaea) liessen mir das Wasser im Mund zusammenlaufen. Wie wunderbar salzig-knackig schmeckt die sukkulente Pflanze in Olivenöl gedämpft zu Fisch. Obwohl ich sie beim Fischhändler hätte kaufen können, ersetzte ich sie mit zwei Sukkulente, nämlich dem grauen *Sedum morgianum* und der goldenen *Crassula ovata* «Hummel's Sunset». Als Gehölz stellte ich mir Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*) vor, auf den wir im Garten verzichtet hatten, weil er sich äusserst schnell ausbreitet: Einer der Johannissträucher (*Hypericum* «Miracle Favorite Night») mit roten Beeren übernahm diese Rolle.

Anstatt Strandflieder (*Limonium vulgare*) wählte ich Thymian (*Thymus citriodorus*). An Winden (*Calystegia sepium*) hatten wir keinen Mangel, aber für den Steckschwamm eignen sie sich nicht. An ihre Stelle trat Efeu (*Hedera helix*). Die kräftige Küsten-Engelwurz (*Angelica archangelica* ssp. *litoralis*) fehlte desgleichen im Garten und war zu mächtig. Glücklicherweise blühte der Gewürzfenchel (*Foeniculum vulgare*), ebenfalls ein Doldenblütler, der perfekt ins Bild passte.

Vom Pfefferkraut (*Lepidium latifolium*) würde sich das Laub zum Verstecken des Schwammes eignen. Da ich das üppige Kraut kurz vorher zurückgeschnitten hatte, wählte ich die zudem besser haltbaren Blätter der Mini-Funkien (*Hosta*). Die Strandgrasnelke (*Armeria maritima*) war längst verblüht; ihren Platz nahm eine Sterndolde (*Astrantia major*) ein. Ausserdem konnte ich einer zartblauen Rispe der Bergminze (*Calamintha nepeta* «Blue Cloud») nicht widerstehen. Von den *Echeveria setosa* wusste ich, dass sie im Sand ohne Wassergaben lang durchhalten.

Die Pflanzen waren schnell ins Haus geholt. Das Gestalten konnte beginnen. Sand und Kies umgaben eine Glasschale mit den Stauden im Steckschwamm. Ein Stück Holz, die «Flaschenpost», ein paar Muscheln und verschiedene Steine aus unserer Sammlung erinnerten an diverse Ferien in Grossbritannien. Sogar die Steine mit den typischen Löchern aus Südengland und die walisischen flachen Schieferplättchen konnte ich verwen-



den. Die rohen Bernsteine hingegen stammten aus der Lausitz.

Die Krux mit dem Leuchtturm

Am Schluss blieb eine Längsseite der Glasschale offen. Das teilweise polierte Stück Whitby-Jet¹ symbolisierte unsere zweite Heimat Yorkshire und passte genau in der Länge. Es fehlte bloss noch der Leuchtturm, den ich mir als wichtiges Element vorgestellt hatte: Mein Bastelwerk entpuppte sich als hässliches Unding. Einzig das geplante Leuchtmittel (ein unscheinbares Rechaudkerzchen) erinnerte im Kies liegend an die Idee! Und der Raddampfer? Der wäre bestimmt nicht tauglich für einen Ausflug aufs Meer!

Mein Strand machte nicht nur unseren Gästen Freude, sondern erwies sich als äusserst haltbar. Trotzdem rief das dominierende Mittelstück mit den Blatt- und Blütenpflanzen nach zwei Wochen nach Erneuerung. Vierzehn Tage sind keine lange Zeit, aber im Garten hatte sich der Blütenflor geändert. Die Bepflanzung wurde nicht nur aufgefrischt. Sie änderte ihr Erscheinungsbild:

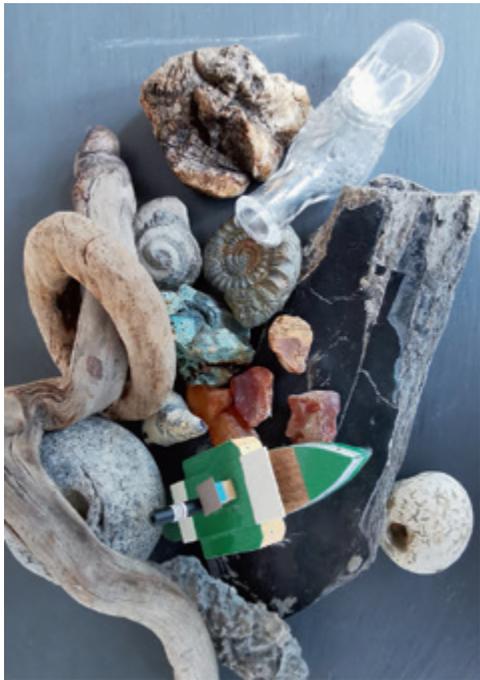
Blaue Kugeldisteln (*Echinops ritro*), hellblau blühender Teufelsabbiss (*Succisa pratensis*), ein zartes blauweisses Helmkraut (*Scutellaria integrifolia*) sorgten für die Blautöne, während die karminrot-pinken Glocken der Clematis texensis «Princess Diana» Aufsehen erregten. Die zartrosa Seifenblumen (*Saponaria officinalis* «Rosea Plena») erblassten daneben. Für feinen Kräuterduft steckte ich drei Bohnenkräuter (*Satureja montana*) dazu und ersetzte den Blattschmuck mit Efeu, buntem Buchsbaum, grünweissem Spindelstrauch und rotgelbgrünblättrigen Eidechsenchwänzen (*Houttuynia cordata* «Chamaeleon»).

Als ich das neue Arrangement ansah, wurde mir bewusst, dass der kleine «Blumengarten» sich

¹ Whitby-Jet (*Lais gagatis*) ist ein fossiles Stück Holz der *Araucaria*, das am Strand des Fischerdorfs Whitby vorkommt. Da es leicht geschnitzt werden kann, wird es oft zu Schmuckstücken verarbeitet. Wird es poliert, ist es glänzend schwarz. Königin Victoria liess sich nach dem Tod ihres Mannes Trauerschmuck daraus anfertigen. Selbstverständlich wird *Lais gagatis* nicht nur in Whitby gefunden, sondern z. B. auch in der Türkei und in Polen. Im deutschen Sprachraum heisst das Fossil Gagat.

▲
Echeveria setosa und Lochsteine begleiten den nicht realisierten Leuchtturm.

Im Sammelsurium findet sich immer etwas Passendes.
▼



weit von der Strandflora entfernt hatte. Zudem fiel mir auf, dass diese Pflanzen im Garten niemals so friedlich nebeneinander wachsen könnten, denn ihre Ansprüche an den Standort sind äusserst unterschiedlich. Nur der aus Asien stammende Eidechsenchwanz und der einheimische Teufelsabbiss streiten um denselben Sonnenplatz am Teichrand und breiten sich dort Angst einflössend schnell aus.

Der Ehrgeiz, unseren Strand weiter zu erhalten, war nach dieser «Renovation» erwacht, denn zu meinem Erstaunen hatten alle drei Sukkulenten den zu wenig sonnigen Standort (ein heller Platz im Haus bedeutet bekanntlich für Zimmerpflanzen etwas anderes als für Menschen) akzeptiert und waren nicht dem Licht entgegengewachsen. In unregelmässigen Ab-

ständen erneuerte ich daher den Blumenschmuck, bis Mitte Oktober Früchte und Samenstände die Hauptrolle übernahmen. Meine Strandgeschichte aber ging damit nicht zu Ende, denn die düsteren Novembertage und die Festtage am Jahresende wollten wir für einmal am eigenen Strand verbringen, doch davon werde ich im November berichten.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



Meerbohnen kauft man am besten beim Fischhändler.
Quelle: Marco Schmidt für Wikipedia

NeoVac

Achtung. Fertig. Go!

Mobilität einfacher machen –
mit dem Mietmodell für Nutzer:innen und Mieter:innen.

E-Mobility Go! ist die clevere Komplettlösung für Ladeinfrastrukturen in Wohn- und Gewerbeliegenschaften. Eigentümer:innen und Verwaltungen brauchen sich lediglich um den Grundausbau zu kümmern. Mieter:innen und Nutzer:innen bestellen die Ladestation direkt bei NeoVac. Die Abrechnung erfolgt über die Kreditkarte.

Making energy smarter

neovac.ch/e-mobility-go

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.
Insektenschutzgitter nach Mass.

Sie haben die freie Wahl.
Und wir die passende Lösung.



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

25
JAHRE



G & H
Insekten
Schutzgitter



Pensionierter

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder

**mit viel Erfahrung verwaltet Ihre Liegenschaft
zu günstigen Konditionen.**

Anfragen: 044 463 04 48

SIE GEBEN DEN BLICK FREI

Transparente Töpfe bei Orchideen

Wenn man eine Orchidee kauft, steht die Pflanze in der Regel in einem Topf aus Kunststoff. Schön ist das nicht unbedingt, aber es hat durchaus seinen Sinn. Deshalb sollte man die exotischen Gewächse auch nicht gleich umtopfen – besser ist es, für den Plastiktopf einen passenden, hübschen Übertopf zu wählen.

Wegen der besonderen Beschaffenheit ihrer Wurzeln wachsen Orchideen nicht in handelsüblicher Blumenerde, sondern in speziellem Substrat. Dieses besteht aus Rindenstückchen, Blähton oder Kork. Darin können sich die Wurzeln gut verankern und werden trotzdem ausreichend belüftet. Da Orchideen sehr empfind-

lich auf Staunässe reagieren, sollten sie nur sehr sparsam gegossen werden. Stehen die Wurzeln länger im Wasser, beginnen sie zu faulen. Die Plastiktöpfe haben im Boden zahlreiche Löcher, über die überschüssiges Nass gut abgeleitet wird. Diese sind auch die Voraussetzung für das regelmässige Tauchen, auf das viele Orchideen-

Kauft man eine Orchidee, steht die Pflanze in der Regel in einem durchsichtigen Topf aus Kunststoff.

Mit dem transparenten Topf wird sofort ersichtlich, ob die Pflanze Wasser benötigt.



besitzer bei der Versorgung ihrer floralen Schätze schwören. Statt zu giessen, halten sie den gesamten Topf für ein bis zwei Minuten vorsichtig in einen Eimer mit handwarmem Wasser. Sobald er anschliessend gut abgetropft ist, kommt er wieder an seinen Platz.

Freier Blick auf die Wurzeln

Löcher im Boden haben natürlich auch andere Pflanzgefässe – die meisten Orchideentöpfe unterscheiden sich jedoch von ihren Nachbarn im Blumenladen in einem entscheidenden Punkt: In der Regel ist das Plastik bei ihnen durchsichtig. Das ist keine Marketingstrategie, sondern hat verschiedene Vorteile: Zum einen kommt so Licht an die Wurzeln der Pflanzen. Für Orchideen, die mehrheitlich nicht in der Erde wachsen, sondern in ihrem ursprünglichen Habitat in den Kronen von Bäumen sitzen, ist das der natürliche Zustand. Ihre Luftwurzeln sind daher auch in der Lage, Fotosynthese zu betreiben. Zum anderen ermöglicht ein solcher Topf jederzeit einen Blick auf Teile der Wurzeln. So können Orchideenbesitzer relativ einfach kontrollieren, ob die Pflanzen Wasser benötigen: Sind die Wurzeln grün, ist alles okay, sind sie weiss oder grau, wird es Zeit für das Tauchbad oder die Giesskanne. Sind sie braun, sind sie abgestorben und sollten abgeschnitten werden.

Übrigens: Auch der perfekte Übertopf für Orchideen berücksichtigt den speziellen Licht- und Wasserbedarf der Schönheiten. Im Idealfall ist er aus milchigem oder gefärbtem Glas und damit lichtdurchlässig. Besitzt er zudem innen ein Podest oder eine Wölbung, besteht immer ein Abstand zwischen Pflanztopf und Boden, in



Orchideen sollte man möglichst nicht gleich nach dem Kauf umtopfen.

dem überschüssiges Wasser aufgefangen werden kann, ohne die Wurzeln zu schädigen.

Weitere Informationen unter:
www.orchidsinfo.eu/de/blog/



Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
Orchidsinfo



ROHRMAX®

Lüftungsreinigung

Alle Marken

Werterhalt-Tipp
Vorsorge-Kontrollen von RohrMax ziehen nie Verpflichtungen nach sich. Jederzeit anfordern. Nutzen Sie unser Fachwissen bei sich vor Ort.
Informiert sein!

**Kostenlose
Kontrolle
Rohre +
Geräte**

Teure Lüftungsanlagen 0848 852 856

Werterhalt – alles hygienisch?

info@rohrmax.ch rohrmax.ch

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

- Ausschreibung und Durchführung von Besichtigungsterminen
- Prüfung von Mietinteressenten (Einholen von Referenzauskünften)
- Erstellen des individuellen Mietvertrages mit allen Formularen
- Wohnungsübergabe und Erstellung Protokoll

Patrik Schlageter berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 60.

Hauseigentümergebiet Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 60 | patrik.schlageter@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



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: Patrick Stutz, info@hev-adliswil-langnau.ch
Oberhusstrasse 20
8134 Adliswil
Telefon G. 043 377 19 19
R: keine persönlichen, nur telefonische 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: Thomas Regli
GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1
HEV Bülach, 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
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: Daniel Tinner, d.tinner@immotinn.ch
c/o immotinn AG
Dorfstrasse 29a
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: Seestrassen 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: Martin Hirs
GS: Girschweiler Partner AG,
Seestrassen 88, 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, 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 Rüslikon,
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: Fabian Cantieni
GS: Acanta AG, info@hev-waedenswil.ch
Tel. 044 789 88 90

WALLISELEN 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, 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

Sommerloch?

Wenn die Medien von «spektakulären Rettungen» von Katzen aus Bäumen berichten, dann ist in aller Regel Sommer bzw. das grosse Sommerloch... Wenn sich in den Medien Schlagzeilen wiederholen, dann ist entweder ebenfalls Sommerloch oder es handelt sich um ein ernstes Problem. In den letzten Wochen und Monaten wiederholen sich Schlagzeilen und -worte wie: Wohnungen bleiben knapp – Leerstandsquote sinkt erneut – Mieten steigen weiter – Trendwende nicht in Sicht!

Zu diesem offensichtlichen und seit längerem bestehenden Problem hat diese Tage das Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner ein Monitoring veröffentlicht. Die Experten sehen Wohnungsmangel nicht als kurzfristiges Phänomen und nennen dafür drei Hauptgründe: Erstens funktionieren die Verdichtung nicht wie gewünscht. Diese scheitert oft am Widerstand der Nachbarn, der Komplexität der Prozesse oder den Kosten. Zweitens würden steigende Zinsen und gleichzeitig steigende Baupreise den Anreiz für Investoren schmälern. Als dritten Hauptgrund für die Mangellage sehen die Berater die langwierigen Verfahren, komplexe Vorschriften und letztlich langwierige Baubewilligungsprozesse.

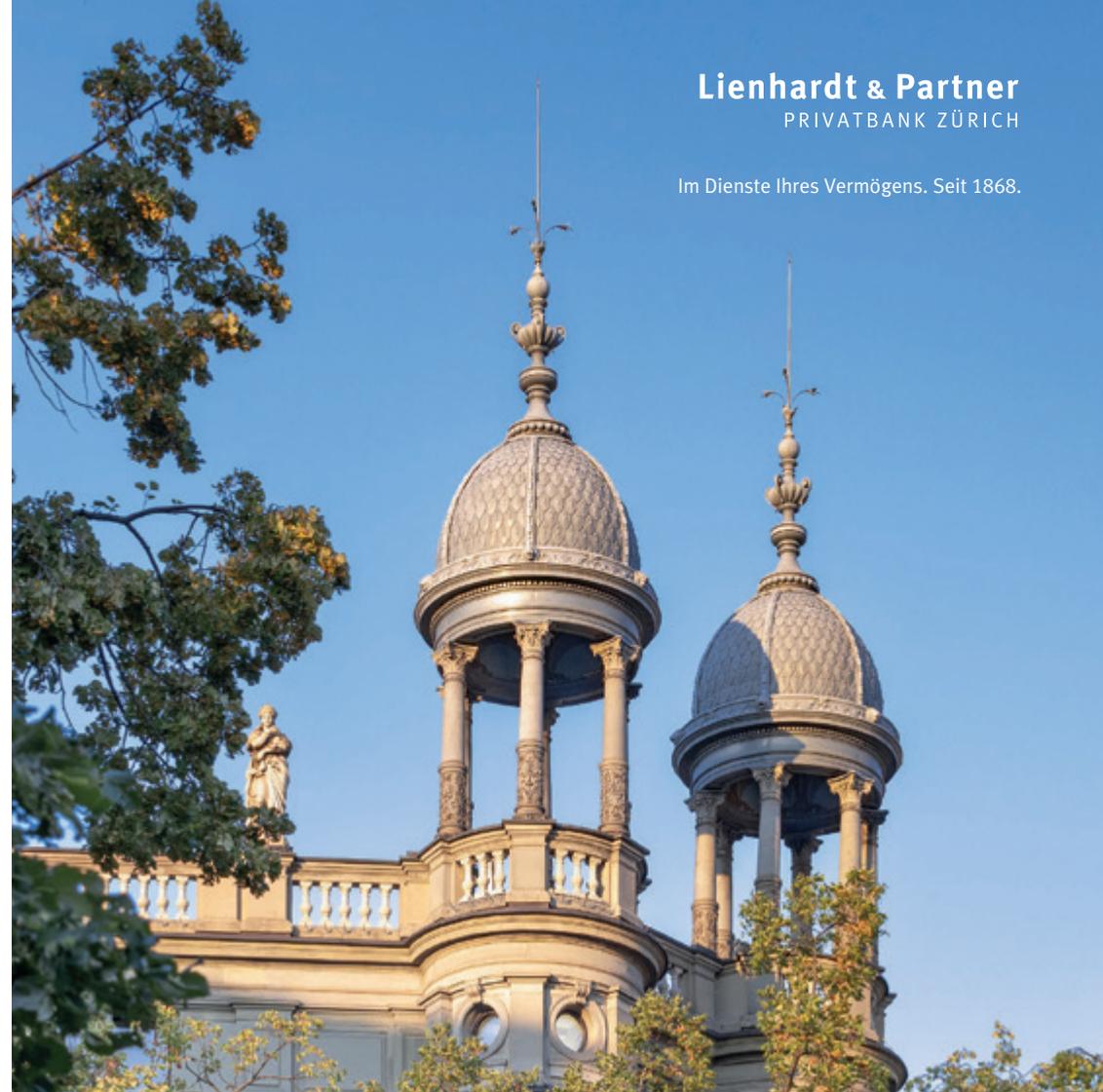
Im Bericht keine Erwähnung finden Entwicklungen, die nach meiner Einschätzung ebenfalls von grösster Bedeutung sind. Die Bevölkerung wächst in der Schweiz stetig (2022 netto um mehr als 80 000 Personen, dazu kommen rund 100 000 Asylsuchende und Flüchtlinge) und die deutliche Entwicklung in Richtung Kleinhaushalte wegen gesellschaftlicher Veränderungen führt zu erhöhter Nachfrage.

Zu wenig Beachtung finden schliesslich ganz konkret die vielen Einspracheverfahren, rigide Lärmschutzvorschriften und die denkmalpflegerischen Beschränkungen. Diese Aspekte bringen die Bautätigkeit fast zum Erliegen. Es braucht Impulse und echte Anreize, damit die Wohnbautätigkeit wieder an Schwung gewinnt. Dafür sind nicht die Hauseigentümer oder Investoren verantwortlich, da ist die Politik in der Pflicht. Nur so wird Wohnraum für alle wieder erschwinglich und wird aus Wohnungsknappheit nicht Wohnungsnot.

Hans Egloff

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



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

AZB
Postfach
8038 Zürich

DIE POST 

EINE SINNVOLLE
DIGITALISIERUNG
RELEVANTER
ABLÄUFE UND
DOKUMENTE
SCHAFFT MEHR
FLEXIBILITÄT UND
TRANSPARENZ.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch