



- [OHMA-Studie: Einfamilienhäuser bleiben in Zürich rar und begehrt](#)
- [Kyburg-Forum: Ständeratswahlen – wer vertritt unsere Interessen am besten?](#)
- [Aus dem Bezirksgericht: Wie lange darf mein Hund bellen?](#)

WALDE

IMMOBILIEN



Wie viel ist Ihre
Immobilie wert?
Jetzt gratis Markt-
wert 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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Schrebergärten – zu wenig sozial für die Stadt Zürich?

Nun soll es also den Schrebergärten an den Kragen gehen. Der Stadtrat soll gemäss einem Postulat von Links-Grün prüfen, wie ein Teil davon umgenutzt werden kann, «um den heutigen, veränderten Bedürfnissen der Stadtbevölkerung gerecht zu werden». Was das ist, weiss Links-Grün natürlich am besten – alternative Nutzungen wie beispielsweise «urban gardening/farming», Spielplätze und Grillstellen sind angesagt. Vor allem aber sollen die Gärten nicht mehr einzelnen Familien zum Anpflanzen von Gemüse, Beeren, Früchten dienen, sondern allen offen stehen.

Die Bereitstellung von Gartenland war eine soziale Errungenschaft der frühen Neuzeit. Familien, die sich nie ein eigenes Grundstück hätten leisten können, wurde damit die Möglichkeit geboten, sich mit dem Anbau von Kartoffeln und Gemüse bis zu einem gewissen Grad selber zu versorgen. Die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung haben sich seither gewiss verändert. Der Beliebtheit von Schrebergärten hat das aber nicht geschadet. Von der unvermindert hohen Nachfrage zeugen jahrelange Wartefristen. Heute steht eher die kreative und produktive Freizeitbeschäftigung im Vordergrund. Genutzt werden sie aber noch immer von Familien, die sonst kaum Zugang zu einem eigenen Stückchen Land bekämen. Zudem wird gerade auf den Schrebergarten-Arealen die Durchmischung, welche Links-Grün beispielsweise für Wohngenossenschaften als Ideal hinstellt, in besonderem Masse Realität.

Zürich ist nicht arm an Grünflächen. Wer ins Grüne will, kann das von jedem Quartier aus in wenigen Tramminuten. Darum kann es den Postulanten also nicht gehen. Es soll ja auch gar nicht mehr Grün entstehen, vielmehr soll das bestehende anders genutzt werden. Offenbar ist diese bewährte und beliebte soziale Einrichtung gewissen Kreisen gewissermassen zu wenig sozial. Sie stossen sich daran, dass es der öffentlichen Hand gehörende Grünflächen gibt, von denen nicht alle profitieren. Deren Nutzung soll daher kollektiviert werden. So klein die individuellen Gartenidyllen auch sind, dass sich in ihnen jemand frei entfalten kann, ist Links-Grün ein Dorn im Auge.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

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

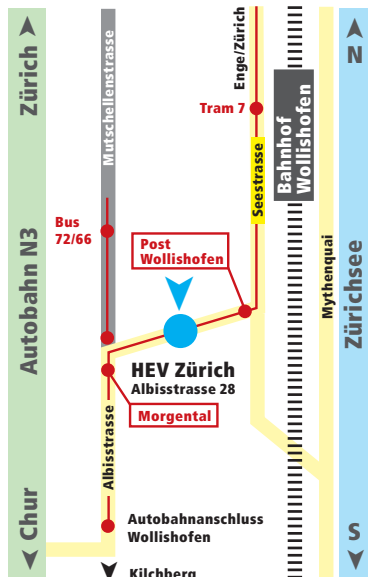
Internet
www.hev-zuerich.ch
www.hev-zh.ch

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

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

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

Telefonische 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

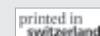
(z. B. HEV Zürich 5/2022)
gestattet.

Produktbesprechungen
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

Martin Bürlimann, Redaktor
Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Prof. Dr. Peter Ilg, HWZ Zürich und
Leiter Swiss Real Estate Institute
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
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

**Schreibergärten – zu wenig sozial für
die Stadt Zürich?** 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Frau Badran rettete meinen Sonntag 78

AKTUELL

OHMA-STUDIE EINFAMILIENHÄUSER
Zürich: Einfamilienhäuser bleiben rar und begehrt 7

STUDIE ZUM ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT
**Zürcher Wirtschaftsmonitoring bescheinigt
grosse Wohnzufriedenheit** 12

STÄRKUNG DES WOHN-EIGENTUMS
Jetzt die beiden Initiativen unterschreiben 15

KYBURG-FORUM 2023
**Ständeratswahlen: Wer vertritt unsere Interessen
am besten?** 16

POLITIK

GESETZESÄNDERUNG
**Klare Regeln zur Bekämpfung von Missbräuchen
bei der Untermiete** 25

INFO-VERANSTALTUNG DER KANTONS-RATS-
GRUPPE «WOHN- UND GRUNDEIGENTUM»
**Zwei Volksinitiativen zur Stärkung des
Wohneigentums** 26

HEV KANTON ZÜRICH ERFREUT ÜBER
ABLEHNUNG DER UFERINITIATIVE
Schutz des Privateigentums vordringlich 30

TRENDS

BADEZIMMER
Formschön zu Bade 34

ZUM TITELBILD

Kyburg-Forum 2023: Das Kandidatenkarussell für die
Wahl in den Ständerat.

Bild: André Springer

RECHT

MIETRECHT
**Kann der Mieter die Zahlungsverzugskündigung
durch Verrechnung abwenden?** 41

AUS DEM BEZIRKSGERICHT (EIN BISSCHEN
SPASS DARF SEIN)
Wie lange darf mein Hund bellen? 42

UNTERHALTSKOSTEN UND SCHULDZINSE
**In welchem Umfang können diese bei den Steuern
abgezogen werden?** 48

MIETRECHT
Ist ein Mietzinsvorbehalt bei Nachmieter nötig? 50

NATUR

SICH IN DER NATUR VERLIEREN
Jäten statt Psychotherapie 66

MIT ANTHURIEN HERBSTLICH DEKORIEREN
Blumenarrangements in warmen Farbtönen 72

SERVICE

Marktplatz 20

Verkaufsinserat 23

MANCHMAL SIND ERGÄNZUNGEN
ZUM MIETVERTRAGSFÖRMULAR NÖTIG
Nützliche Zusatzvereinbarungen 55

SEMINARE

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 38

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2023» 47

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 53

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich –
Fallstricke im Mietrecht» 61

Bestellformular 57

Kreuzworträtsel 64

Sektionen-Info 76



OHMA-STUDIE EINFAMILIENHÄUSER

Zürich: Einfamilienhäuser bleiben rar und begehrt

Die begehrtesten Objekte im Immobilienmarkt der Stadt Zürich und deren Agglomeration sind nach wie vor freistehende Einfamilienhäuser an guter Lage. Im Zuge der Verdichtung werden solche Objekte immer rarer, auch wenn die Nachfrage in der Region insgesamt leicht gesunken ist.

Die Immobilienportale Homegate und ImmoScout24 sowie der Hauseigentümergebietsschweiz in Zusammenarbeit mit dem Swiss Real Estate Institute publizierten kürzlich ihre neuste Studie zur Nachfrageentwicklung im Immobilienmarkt. In der aktuellen Ausgabe der Online Home Market Analysis (OHMA) stehen diesmal Einfamilienhäuser und deren Nachfrage im Fokus. Die ausgewerteten Inserate stammen dabei von mehreren bekannten Immobilienportalen und umfassen die Mehrheit aller Online-Inserate während des Untersuchungszeitraumes in der Schweiz. Dieser untersuchte Zeitraum reicht von Mitte 2022 bis Mitte 2023, wobei die Daten bezüglich Duplikaten bereinigt wurden. Die OHMA

vergleicht jeweils die Anzahl veröffentlichter Inserate für Einfamilienhäuser mit deren durchschnittlicher Ausschreibungszeit. Denn für die Analyse der Nachfrage ist nicht nur die angebotene Menge an Objekten relevant, sondern auch die Zeitdauer der Ausschreibung. Die Verknüpfung dieser beiden Variablen lässt Rückschlüsse auf die Nachfrageentwicklung zu.

Schweizweit ist die Inseratedauer im Zeitvergleich um 10 Prozent gestiegen, von 60 auf 66 Tage. So lange war ein Einfamilienhaus im Durchschnitt online ausgeschrieben. Gleichzeitig ist die Anzahl ausgeschrieben Objekte um rund 5700 auf 55700 Objekte angestiegen. Dies ist ein Anstieg von 11,4 Prozent. Damit lässt sich



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 Immobilien-treuhänder und Notariatsfachleute.

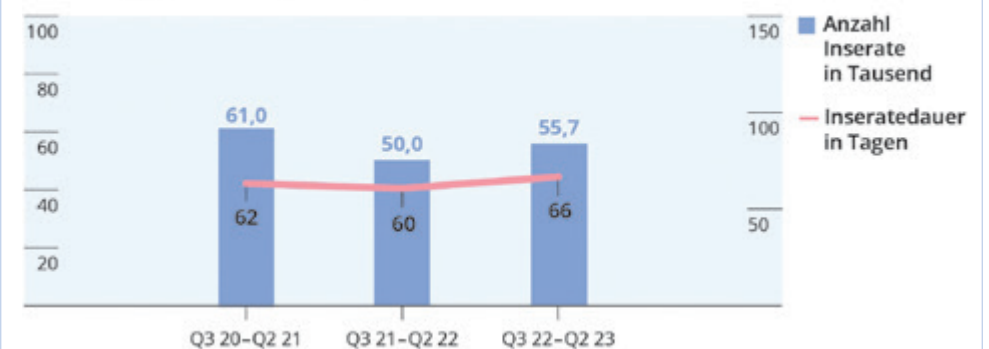
Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



Inseratedauer und Angebotsmenge von Einfamilienhäusern

Entwicklung Q3 2020 bis Q2 2023, Gesamtschweiz



Die Inseratedauer für Einfamilienhäuser in der Schweiz ist von 60 auf 66 Tage gestiegen (rosa Linie, rechte Skala). Die Anzahl Inserate stieg von knapp 50000 auf 55700 (blaue Balken, linke Skala). Die Nachfrage ist somit konstant geblieben.

schweizweit insgesamt auf eine robuste Nachfrage schliessen.

Keine Spur von Panik auf dem Eigenheimmarkt

In der Vorperiode 2021/2022 war die Insertionszeit noch von 62 Tagen um zwei Tage gesunken im Vergleich zur vorherigen Periode 2020/2021. Beim Angebot zeigt sich nun aber schweizweit eine Trendumkehr: Während das Angebot von 61 000 Objekten Mitte 2021 auf unter 50 000 Mitte 2022 sank, stieg es nun wieder deutlich auf die erwähnten 55 700 Objekte an. Die Nachfrage ist dabei keineswegs eingebrochen, wie verschiedene Stimmen angesichts der Inflation und der steigenden Hypothekarzinsen befürchtet hatten. Stattdessen zeigte sich: Ein grösseres Angebot wurde vom Markt durchaus absorbiert.

Längere Ausschreibungszeiten in der Region Zürich

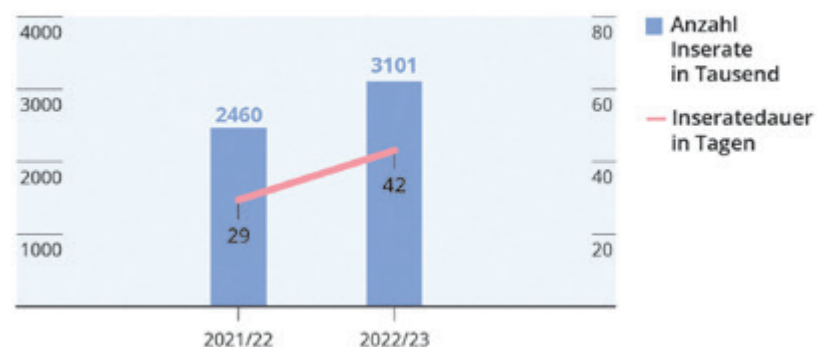
Auch in Zürich erwarteten vor Jahresfrist einige ein Schreckensszenario: Der kritische Cocktail aus Zinsanstieg und Inflation würde dem Immobilienmarkt den Garaus machen, hiess es. Dies ist jedoch nicht eingetreten: Das Angebot an Immobilien ist zwar gestiegen, gleichzeitig erhöhte sich aber auch die Inseratedauer. So ist die An-

gebotsdauer in der Region Zürich um 13 Tage auf 42 Tage (plus 45 Prozent) gestiegen, das Angebot stieg derweil von 2460 auf 3100 Objekte, was einem Anstieg von 26 Prozent entspricht. Dies impliziert eine moderate Nachfragereduktion, aber keineswegs einen Einbruch. Im schweizweiten Vergleich ist die Inseratedauer in Zürich ungeachtet des Anstiegs nach wie vor am tiefsten. In sämtlichen zürcherischen Gemeindetypen mussten Objekte länger ausgeschrieben werden als noch in der Vorperiode. Allerdings zeigen hier die Daten eine deutliche Segmentierung: Am stärksten verlängerte sich die Inseratedauer in ländlichen und periurbanen Gemeinden. In diesen beiden Gemeindetypen mussten sich Verkaufswillige rund 50 Prozent länger gedulden, bis ein Haus die Hand wechselte. Dies, obwohl die Anzahl Objekte nur moderat anstieg. Damit lässt sich hier eine rückläufige Nachfrage beobachten.

Ganz anders in den besten Zentrumslagen: Hier stieg das Angebot um rund 40 Prozent an, wobei sich die Inseratedauer lediglich um drei Tage verlängerte. Das lässt auf eine deutliche Nachfragesteigerung schliessen. Freistehende Einfamilienhäuser in Zentrumslagen bleiben offenbar äusserst begehrt. Was die Käuferinnen und Käufer mit den erworbenen Einfamilienhäusern in Zentrumslage anstellen, zeigen die Daten

Inseratedauer und Angebotsmenge von Einfamilienhäusern

Entwicklung Q3 2021 bis Q2 2023, Region Zürich



Insgesamt nahm die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Region Zürich leicht ab. Die Inseratedauer stieg um 13 Tage (rosa Linie, rechte Skala), die Anzahl ausgeschrieben Objekte von 2460 auf 3100 (blaue Balken, linke Skala).

«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
auch morgen für Sie
da zu sein.»

Anita Wieland
Immobilienbewirtschaftung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

allerdings nicht. Bewohnen sie sie selbst oder findet eine Verdichtung statt? Auf jeden Fall finden Verkaufswillige problemlos einen Neubesitzer.

Unterschiedliche Entwicklung in den Preissegmenten

Der moderate Nachfragerückgang in der Region Zürich zeigt sich auch bei genauer Betrachtung der unterschiedlichen Preissegmente. In den beiden oberen Preisklassen (ab 1,5 Millionen Franken), auf die 74 Prozent aller Inserate entfielen, stiegen die Angebotsmenge sowie die Inseratedauer prozentual im ungefähr selben

Ausmass. In den tieferpreisigen Segmenten unter 1,5 Millionen Franken hingegen blieb das Angebot relativ konstant, jedoch dauerte es deutlich länger bis zum Verkauf.

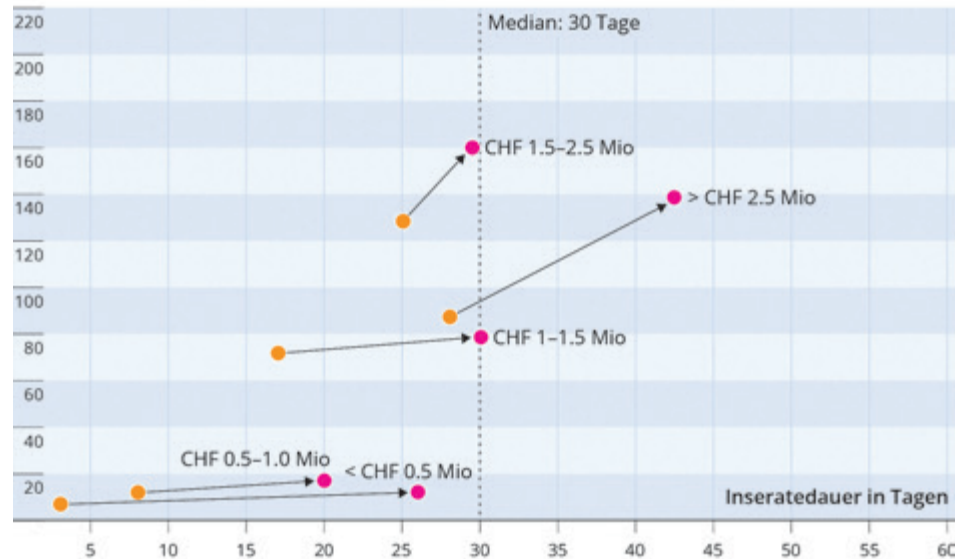
Diese Datengrundlage deutet auf eine Zerteilung des Marktes hin: Objekte über 1,5 Millionen Franken stossen auf eine konstante Nachfrage, während es die darunterliegenden Segmente etwas schwerer haben. Insbesondere Einfamilienhäuser zwischen 1 und 1,5 Millionen Franken in der Stadt Zürich und deren Agglomerationsgemeinden (Marktanteil: 19 Prozent) gingen nicht mehr gleich rasch über den Ladentisch wie bis

Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Veränderung 2021/2022 zu 2022/2023, nach Preissegment, Stadt Zürich & Agglomerationsgemeinden

● 2021/2022 ● 2022/2023

Inseratevolumen



Die Entwicklung in Zürich und den Agglomerationsgemeinden aufgeschlüsselt nach Preissegmenten. Die Nachfrage nach tieferpreisigen Objekten verlief eher schleppend. Lesebeispiel: Mitte 2022 waren 128 Einfamilienhäuser zwischen 1,5 und 2,5 Millionen Franken im Schnitt 25 Tage ausgeschrieben (gelber Punkt im fünftobersten Balken), Mitte 2023 waren 160 Objekte 30 Tage lang ausgeschrieben (rosa Punkt).

Über die OHMA

Die Online Home Market Analysis ist eine seit 2016 regelmässig erscheinende Analyse, die alternierend über die Entwicklung der Inseratedauer von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern berichtet. Die Analyse deckt mit den untersuchten acht Grossregionen die gesamte Schweiz ab, wobei vertiefte Analysen für sub-urbane Gemeinden nach Preissegmenten durchgeführt werden. Die Analyse gibt eine regional differenzierte und nach Marktsegmenten aufgeschlüsselte Auskunft über die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Eigenheimen.

Das Swiss Real Estate Institute der HWZ Hochschule für Wirtschaft Zürich publiziert die Analyse in Zusammenarbeit mit Homegate und ImmoScout24 sowie dem Hauseigentümerverband Schweiz.

anhin. In der untersten Preisklasse bis 0,5 Millionen Franken sind die Daten jedoch mit einer gewissen Vorsicht zu interpretieren, da die Datenbasis in diesem Nischen-Preissegment mit wenigen ausgeschrieben Objekten limitiert ist. Dadurch können einzelne Ausreisser die Datenlage schnell verzerren. Steht beispielsweise ein Haus in schlechtem Zustand an einer lärmigen Strasse, hat dies zwar einen reduzierenden Effekt auf den Verkaufspreis, gleichzeitig kann es die Inseratedauer verlängern. So gibt es auch in der Region Zürich vereinzelte Objekte, welche fast ein Jahr lang keine Käuferschaft fanden.

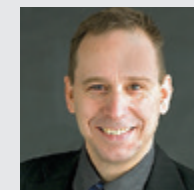
Freistehende Objekte kommen in neue Hände

In der Theorie könnten längerfristig eine beachtliche Anzahl freistehender Einfamilienhäuser auf den Markt kommen, darunter auch viele äusserst begehrte Objekte in städtischen Wohnlagen. Waren diese in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten von Familien bewohnt, ist die jüngere Generation über die Zeit ausgezogen und die Wohnfläche damit für viele Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer zu gross geworden. Theoretisch – denn es ist unter anderem die Grundstückgewinnsteuer, welche Verkaufswillige im höheren Alter aufgrund der effektiven Steuerlast von einem Verkauf am Markt abhalten und stattdessen zur Weitergabe in der Familie bewegen kann. Während rund die Hälfte der Eigenheime Personen in der Altersgruppe über 60 Jahren gehören, dürfte es trotz der grossen Zahl solcher Objekte wegen dieser Faktoren in absehbarer Zeit kein massives Überangebot geben. Und auch

wenn sich das Angebot an Einfamilienhäusern in der Region Zürich in der vergangenen Periode erhöhte, so bleibt es dennoch knapp. Dass sich dies in absehbarer Zukunft nicht schlagartig ändern wird, hängt auch mit den zunehmenden bauplanerischen und gesetzlichen Bauvorschriften sowie der Verteuerung der Bautätigkeit wegen steigender Energie- und Rohstoffpreise sowie dem Mangel an Fachkräften zusammen. Zudem trat im September 2022 im Kanton Zürich das revidierte Energiegesetz in Kraft, welches den Ersatz von fossilen Heizungen durch erneuerbare Energieträger verlangt. Dies führt zumindest aktuell noch zu einer Verteuerung vieler Renovationen.



Prof. Dr. Peter Ilg
Professor HWZ Zürich
und Leiter Swiss Real Estate
Institute



Martin Bürlimann
Redaktor

STUDIE ZUM ZÜRCHER WOHNUNGSMARKT

Zürcher Wirtschaftsmonitoring bescheinigt grosse Wohnzufriedenheit

Die Fachstelle Volkswirtschaft des Kantons Zürich hat eine Bestandesaufnahme des kantonalen Wohnungsmarkts vorgenommen. Dabei zeigt sich, dass die Zürcherinnen und Zürcher gemessen am Einkommen heute nicht mehr für die Miete aufwenden müssen als vor rund 20 Jahren. Allerdings gibt es grosse Unterschiede: Während Neumieten rund 25% teurer sind als 2005, kosten Langzeitmieten heute sogar 7% weniger. Auch die Lage spielt eine grosse Rolle beim Mietpreis. So sind die Mieten in der Stadt Zürich stärker gestiegen als in der Agglomeration. Zentral für die zukünftige Preisentwicklung: Während die Nachfrage nach Wohnraum stetig steigt, hat die Bautätigkeit nachgelassen.

Die Analyse im aktuellen Wirtschaftsmonitoring des Amtes für Wirtschaft und Arbeit (AWA) zeigt, dass die Mieten im Kanton Zürich seit 2005 durchschnittlich um 12% gestiegen sind. Dieser Wert umfasst alle bestehenden Mietverhältnisse im Kanton. Gleichzeitig sind die Durchschnittseinkommen um 18% gewachsen. Das heisst: Die Zürcherinnen und Zürcher müssen heute keinen höheren Anteil ihres Einkommens für die Miete aufwenden als 2005.

Bei genauerer Betrachtung zeigen sich jedoch grosse Unterschiede: Neue Mietverträge

sind heute rund 25% teurer als 2005. Hingegen sind langjährige Mietverhältnisse 7% günstiger geworden. Auch der Wohnort spielt eine wichtige Rolle: In der Stadt Zürich sind die Mieten – aber auch die Einkommen – seit 2005 stärker gestiegen (+39% für Neumieten, +15% für bestehende Mieten) als in der Agglomeration. «In der Diskussion um Mietpreise und Wohnungsknappheit darf man nicht alles über einen Leisten schlagen», sagt Volkswirtschaftsdi- rektorin Carmen Walker Späh. «Wer heute im Kanton Zürich neu in eine Wohnung einzieht, zahlt im Schnitt ein Viertel mehr als 2005.

Wer hingegen seit fast 20 Jahren in derselben Wohnung lebt, hat heute sogar eine tiefere Miete als früher.»

Stabile Mietausgaben im Verhältnis zum Einkommen

Im Verhältnis zu den Einkommen ist der Anteil, der für die Mieten budgetiert wird, über alle Einkommensklassen hinweg konstant geblieben (rund 22% des Haushaltsbudgets). Ebenso konstant ist auch die Zufriedenheit der Zürcherinnen und Zürcher mit ihrer Wohnsituation. Auf einer Skala von 1 bis 10 ist der Wert mit 8,4 hoch und stabil über die letzten 15 Jahre, was der konstant hohen Wohn- und Lebensqualität im Kanton Zürich Ausdruck verleiht.

Dennoch ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt angespannt. Denn die Nachfrage nach Wohnraum steigt rascher als das Angebot. Die Leerwohnungsziffer liegt bei rund 0,5%. Wichtigste Treiber für die Zunahme der Nachfrage bilden das Bevölkerungswachstum und der Trend zu weniger Personen pro Haushalt. Die Zuwanderung hat in den letzten Jahren an Gewicht als Treiber für die Wohnungsnachfrage verloren – während sie 2018 noch 61% ausmachte, liegt dieser Wert heute noch bei 45%.

Demgegenüber wächst das Angebot weniger stark als die Nachfrage, da die Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren zurückgegangen ist. Das

Wachstum an neuen Haushalten (+11% im Kanton) liegt seit 2013 über jenem an neuen Wohnungen (+9,5%). Dies gilt insbesondere für die Stadt Zürich (+10% mehr Haushalte gegenüber einem Wohnungswachstum von 7%).

Anhaltendes Haushaltswachstum, verhaltene Bautätigkeit

Da der Trend zu kleineren Haushalten wahrscheinlich ebenso anhalten wird wie das Bevölkerungs- und Einkommenswachstum, dürfte sich die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt eher noch verschärfen. Um dem entgegenzuwirken, ist eine Ausweitung des Wohnungsangebotes notwendig. Doch verdichtetes Bauen ist oft kompliziert – vor allem in den Städten. Bauprojekte werden durch eine zunehmende Regulierungsdichte und durch Einsparungen verzögert oder gar verhindert. Die Dauer für Bewilligungsverfahren im Kanton Zürich hat sich seit 2010 beinahe verdoppelt (von rund 100 auf etwa 180 Tage).

Die Beschleunigung des Bau- und Bewilligungsprozesses sowie Verbesserungen der regulatorischen Rahmenbedingungen wie etwa beim Lärmschutz würden helfen, das Angebot zu erhöhen und die Wohnungsknappheit zu lindern. Regierungsrätin Carmen Walker Späh: «Das beste Mittel für zusätzlichen Wohnungsbau ist es, wenn man aufhört, dem Markt die Lust am Investieren zu nehmen.»

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

FUGEN ZÜRICH GmbH

- Defekte oder schimmelige Fugen im Haus?
- Gerissene oder spröde Fugen im Aussenbereich?

Funktionstüchtige Fugen schützen Ihre vier Wände vor Feuchtigkeit, Schimmel und Schmutz.

„Unsere Erfahrung für Ihre Zufriedenheit.“

Fugen Züri GmbH
Magdalenenstr. 9
8050 Zürich

info@fugenzueri.ch
Tel.: 043 477 57 57

www.fugenzueri.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.

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



STÄRKUNG DES WOHNHEIGENTUMS

Jetzt die beiden Initiativen unterschreiben

Seit dem 8. September gilt es ernst. Der HEV Kanton Zürich sammelt Unterschriften für die Starthilfe-Initiative und die Wohneigentums-Initiative. Die beiden Initiativen wollen einige gesetzliche Stellschrauben so anpassen, dass der Mittelstand im Kanton Zürich wieder Wohneigentum aus eigener Kraft erwerben kann. Danke, dass Sie dieses Ziel mit Ihrer Unterschrift für beide Initiativen unterstützen.

Jetzt Unterschriftenbögen herunterladen und unterschreiben!

Die **Wohneigentums-Initiative** schafft preisgünstiges Wohneigentum für den Mittelstand.

Die **Starthilfe-Initiative** erleichtert den erstmaligen Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum.

www.chance-wohneigentum.ch



Die Umfragen zeigen es: Rund vier von fünf Befragten möchten in einer eigenen Wohnung oder einem eigenen Haus leben. Das ist nicht verwunderlich. Denn Wohneigentum gibt persönliche und finanzielle Sicherheit. Das zeigt sich auch im öffentlichen Leben. Wohneigentümer identifizieren sich stark mit ihrem Wohnort und engagieren sich deshalb auch besonders oft in der Politik oder in Vereinen. So tragen Wohneigentümer viel zu lebenswerten Quartieren, Dörfern und Städten bei.

Die Hürden für den Erwerb von Wohneigentum sind bekannt

Die Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften ZHAW hat im letzten Jahr Eigenheimsuchende befragt, was die grössten Hürden beim Kauf von Wohneigentum sind. Fehlendes Eigenkapital und zu hohe Preise waren die häufigsten Antworten. Damit Mieterinnen und Mieter die Chance erhalten, Wohneigentum zu erwerben, müssen das Angebot an preisgünstigem Wohneigentum erhöht und die Finanzierung er-

leichtert werden. Die Wohneigentums-Initiative und die Starthilfe-Initiative setzen den Hebel genau an diesen Punkten an.

Gesetzliche Stellschrauben anpassen

In der Verfassung und im Gesetz ist die Förderung des Wohneigentums festgeschrieben. Massnahmen zur Umsetzung sucht man im Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung hingegen vergeblich. Das soll mit den beiden Initiativen geändert werden. Die Wohneigentums-Initiative will eine einfache Regel einführen: Unterstützt eine Gemeinde oder der Kanton ein Wohnbauprojekt mit Steuergeldern, dann muss die Hälfte der Wohnungen als preisgünstiges Wohneigentum erstellt werden. Und die Starthilfe-Initiativen will für Personen mit gutem Einkommen, aber zu geringem Eigenkapital ein neues Finanzierungsmodell einführen, welches auf Bürgschaften beruht. Mit den beiden Initiativen werden die Rahmenbedingungen so angepasst, dass sich der Mittelstand wieder aus eigener Kraft Wohneigentum leisten kann.



Fotos: André Springer



KYBURG-FORUM 2023

Ständeratswahlen: Wer vertritt unsere Interessen am besten?

Ende September fand die 21. Ausgabe des Kyburg-Forums im Casinotheater Winterthur statt. Unter der Moderation von Mascha Santschi Kallay kreuzten die Zürcher Ständeratskandidatinnen und -kandidaten Regine Sauter (FDP), Tiana Angelina Moser (GLP), Gregor Rutz (SVP), Philipp Kutter (Mitte), Nik Gugger (EVP), Daniel Leupi (Grüne) und Daniel Jositsch (SP) die Klingen.

Hans Egloff, Präsident des HEV Kanton Zürich, hatte das Vergnügen, rund 150 Gäste aus Politik, Wirtschaft und Gesellschaft am traditionellen Herbstanlass des HEV Kanton Zürich zu begrüßen. Er rief in Erinnerung, dass für viele Fragen die Weichen in Bundesbern gestellt würden. Aus Sicht der Eigentümer sei deshalb wichtig zu wissen, wer die Interessen eines eigentümerfreundlichen Kantons Zürich am besten vertrate.

Moderatorin Mascha Santschi Kallay fühlte in der Folge den sieben Ständeratskandidatinnen und -kandidaten auf den eigentumspolitischen

Zahn. Dazu zitierte sie das Rating des HEV Region Winterthur, welches das Abstimmungsverhalten der Parteien im Nationalrat in der abgelaufenen Legislatur analysierte.

Eigentumsskeptische Linke

Gemäss diesem schneiden die SP mit 6 und die Grünen mit 9 Prozent bei eigentumspolitischen Fragestellungen schlecht ab.

Auf die Frage, was die Grünen und die SP für das Haus- und Grundeigentum täten, entgegnete Daniel Leupi, dass die Politik in den Städten

den Volkswillen umzusetzen habe. Er sprach das sogenannte Drittelsziel in der Stadt Zürich an, gemäss dem bis 2050 ein Drittel aller Mietwohnungen in Zürich gemeinnützig sein müssen.

Daniel Jositsch erklärte, dass sich SP und Grüne auf Mieteranliegen fokussierten. Als Präsident des Kaufmännischen Verbandes könne er indes den Ärger der Bürgerlichen etwa über Bauvorschriften durchaus nachvollziehen. Denn diese machten auch dem Kaufmännischen Verband mit dessen Immobilienportfolio bei Bauprojekten das Leben oft schwer.

Nik Gugger, dessen Partei gemäss Mascha Santschi Kallay beim HEV-Ranking ein Rating von 45 Prozent erzielte, sprach sich für den Mittelweg und «Einheit in der Vielfalt» aus. Auf die Nachfrage Santschi Kallays, was dies etwa bei der Frage des Eigenmietwertes konkret bedeute, liess sich Gugger keine eindeutige Antwort abringen:

So unterstütze er zwar grundsätzlich die Abschaffung des Eigenmietwertes, aber nicht so, wie dies der Nationalrat plane. Auf dieselbe Frage sprach sich Tiana Angelina Moser, deren Partei beim HEV-Rating einen Wert von knapp 50 Prozent erzielte, für einen reinen Systemwechsel aus: Der Eigenmietwert, aber auch die steuerlichen Abzugsmöglichkeiten gehörten abgeschafft.

Bürgerliche für Abschaffung des Eigenmietwertes

Die bürgerlichen Parteien Mitte (72 Prozent), FDP (85 Prozent) und SVP (93 Prozent) schnitten beim HEV-Rating am besten ab. Wenig verwunderlich also, dass Philipp Kutter Partei für das Wohneigentum ergriff. Als Stadtpräsident von Wädenswil wisse er, dass sich Hauseigentümer in der Gemeinde engagierten und ein Interesse an stabilen Verhältnissen hätten. Selbstver-

ständig wolle er deshalb den Eigenmietwert abschaffen.

Regine Sauter brach derweil eine Lanze für das schweizerische Milizsystem und strich dessen Bedeutung für Wohlstand und Prosperität hervor. Auch wies sie die populäre Meinung zurück, dass eine eigentumsfreundliche Politik gleichbedeutend sei mit einer mieterfeindlichen Politik. Das Gegenteil sei der Fall. So würden etwa die vielen Auflagen und Einsprachen das Planen und Bauen erschweren und verteuern, wovon weder Eigentümer noch Mieter etwas hätten. Hier brauche es zwingend Korrekturen. Selbstverständlich setze auch sie sich für die Abschaffung des Eigenmietwertes ein.

Gregor Rutz konstatierte, dass wir in einer «Welt der Widersprüche» lebten. So möchten viele Leute trotz Lärms in den Städten leben. Doch ausgerechnet in den Städten werde neuer Wohn-

raum, den es nicht zuletzt aufgrund der hohen Zuwanderung brauche, wegen des strengen Lärmschutzes verhindert. Allein in der Stadt Zürich werde dadurch der Bau Hunderter neuer Wohnungen verunmöglicht. Auch beunruhige ihn die Tendenz, immer mehr Aufgaben an den Staat zu delegieren. Mehr Freiheit statt immer mehr staatlicher Vorschriften täten daher dringend not. Nicht zuletzt in der Energiepolitik, bei welcher der Staat immer mehr Auflagen erlasse, statt auf die Selbstverantwortung der Eigentümer zu setzen. Auch er setze sich mit Nachdruck für die Abschaffung des Eigenmietwertes ein.

Hans Egloff überreichte den Ständeratskandidatinnen und -kandidaten zum Schluss edle Kugelschreiber und brachte seine Hoffnung zum Ausdruck, dass sie damit bei der baldigen Abstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwertes «Geschichte schreiben» mögen. (sj)



MARKTPLATZ

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

**kompetent, umfassend
und neutral.**

Telefon 079 662 27 05



BUY FOOD WITH PLASTIC

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

buyfoodwithplastic.org | @buyfoodwithplastic

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen



ATTICO.CH



ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken



ROHRMAX®
Abfluss verstopft?
24h Service

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 +
Schächte**

...ich komme immer! 0848 852 856
Teure Rohre – Werterhalt durch Vorsorge

info@rohrmax.ch rohrmax.ch

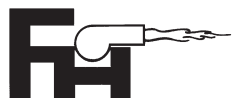
LUCA BENEDETTO

M A L E R M E I S T E R A G

IHR MALER IN ZÜRICH UND UMGEBUNG

Luca Benedetto Malermeister AG
Glattalstrasse 71, 8052 Zürich-Seebach, Telefon 044 300 26 27
info@lbmm.ch, www.lbmm.ch

Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG
F. Häseker, P. Häseker
Gerlisberg, 8302 Kloten
Tel. 044 813 49 40/Fax 044 813 49 42
www.fhwaerme.ch/fh@fhwaerme.ch

Ihr sicherer Partner für

- Energieprobleme
- Erneuerbare Energien für Altbauanierungen
- Kamin- und Heizungssanierungen
- 24-Stunden-Brenner-Service
- Feuerungskontrolleur mit Eidgn. Fachausweis

Photovoltaikanlagen

Stromproduktion auf dem eigenen Dach?
Herr Fabian Nager, Glattwerk AG, informiert Sie über die Möglichkeiten zur Produktion und Eigennutzung von Energie in Privatliegenschaften. Sie erhalten Auskunft über den Ablauf von der Planung bis zur Inbetriebnahme.

Wir laden alle Interessierten herzlich zum Vortrag mit anschliessendem Apéro ein am

Donnerstag, 9. November 2023, 20 Uhr
im ref. Kirchgemeindezentrum ReZ, Bahnhofstr. 37/Lindenplatz, Dübendorf

Wir freuen uns über Ihre Teilnahme;
auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen!

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, Eintritt frei.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

Unser Angebot ist Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Immobilienverkauf ist Vertrauenssache

Ihre Immobilien.
Unser Zuhause.



Dietlikon

4½-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss

Die Wohnung befindet sich im Riedmühlepark an bester Wohnlage in Dietlikon und grenzt an die Landwirtschaftszone mit wunderbarer Fernsicht. Wohnen/Essen, offen gegen Küche 48,1 m² mit Ausgang auf den Balkon 39,5 m². WC/Dusche, Bad/WC, Zimmer ca. 17,1/13,2/13,5 m² (alle Zimmer mit Ausgang auf den Balkon). Baujahr 2014. Zur Wohnung gehören weiter ein Keller, ein Hobbyraum im UG sowie 3 Autoeinstellplätze in der UN-Garage.
Verhandlungspreis: CHF 1 480 000.– inkl. Hobbyraum sowie 3 Autoeinstellplätze



Uetikon am See

Familienraum an erhöhter Lage mit schöner Aussicht

Das 5½-Zimmer-Einfamilienhaus befindet sich an ruhiger und familienfreundlicher Lage. Wohnraum ca. 38,5 m² mit Wintergarten (ca. 19 m²), schöne Gartenanlage, Balkon und Terrasse, Zimmer/Studio ca. 27 m² mit Kochnische im DG, Wohnfläche ca. 156,0 m², Baujahr 2001, Grundstücksfläche 380 m².
Verhandlungspreis: CHF 2 190 000.– (inkl. 2 Autoeinstellplätze in der Tiefgarage)



Winterthur

6½-Zimmer-Einfamilienhaus

Familienraum an Quartierstrasse (Tempo 20). Grosszügiges, gepflegtes Einfamilienhaus über 4 Etagen unterteilt mit Halbgeschossen. Wohnfläche ca. 166 m², Baujahr 1992. Grundstücksfläche 244 m². Wärmepumpenheizung mit Erdsonde (2018).
Verhandlungspreis: CHF 1 340 000.– inkl. Einzelgarage



Zürich-Witikon

3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit eigener Dachterrasse und Schwimmbad (für alle STWE)

Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk und hat eine Terrasse sowie einen privaten Dachgarten von ca. 107,0 m². Wohnfläche ca. 90 m², Baujahr 1972. Zur Wohnung gehören ein Bastelraum von ca. 19,0 m², eine Waschküche von 17,0 m² sowie ein Keller von 12,0 m². Die Wohnung präsentiert sich mehrheitlich in einem Ausbaustand aus dem Erstellungsjahr.
Verhandlungspreis: CHF 990 000.–

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



JUICE

ELEKTRIFIZIERT

DIE SCHWEIZ

Mit der elektrisierendsten Ausschreibung des Jahres geben wir Vollgas, um die Schweiz auf die Überholspur der Elektrifizierung zu bringen. Juice ruft zu einem grossen Wettbewerb auf um die Vergabe einer topmodernen Ladeinfrastruktur. Den Gewinnern winken bis zu 100 brandneue, zukunftssichere Ladestationen!

Power für die Öffentlichkeit!

Unser Ziel ist klar: Wir wollen, dass die Schweiz auch in Siedlungs- und Gewerbegebieten mit innovativer, leistungsfähiger Ladeinfrastruktur für Elektroautos versorgt wird. Geladen wird da, wo das Fahrzeug längere Zeit steht. Deshalb konzentrieren wir uns auf Projekte bei grossen Immobilien, Gemeinden, Städten, NGOs, Vereinen und Unternehmen.

Lassen Sie uns gemeinsam ein Beispiel dafür setzen, wie schnell der Aufbau einer nachhaltigen Ladeinfrastruktur gehen kann. Während die Politiker diskutieren, zeigen wir, dass die Schweiz bereit ist für die nächste Zündstufe der E-Mobilität. Schliesslich sind wir ein Land der Macher und nicht der Schwätzer.

Der Preis des Ausschreibens ist eine komplett ausgestattete Ladeinfrastruktur, also Stationen inklusive Installation. Juice kümmert sich um die Erschliessung aller Ladepunkte von der Hauptverteilung bis zu den einzelnen Parkplätzen. Bei Bedarf ist auch eine Kernbohrung kostenfrei inbegriffen.

Teilnahmeschluss ist Dienstag, der 31. Oktober 2023, 23:59 Uhr. Juice wird daraufhin die Einreichungen sichten und bewerten. Der Gewinner wird direkt benachrichtigt und öffentlich bekanntgegeben. Der Entscheid der Jury kann nicht angefochten werden.

Mitarbeiter der Juice Technology AG und deren Angehörige sind von der Teilnahme ausgeschlossen.

Jetzt mitmachen
und gewinnen.



Weitere Informationen finden Sie unter juice.world/juiceup

GESETZESÄNDERUNG

Klare Regeln zur Bekämpfung von Missbräuchen bei der Untermiete

Der Ständerat hat eine Gesetzesänderung unterstützt, um der Verschleierung von Missbräuchen bei der Untermiete einen Riegel zu schieben. Der Hauseigentümergebund Schweiz begrüsst dies. Das Recht des Mieters zur Untermiete soll bestehen bleiben. Die Bedingungen der Untermiete sollen neu schriftlich festgehalten werden. Die geltenden Regeln sind schwammig und können zu einfach umgangen werden.

Klarere Regeln vermeiden Ausnutzung der Untermiete

Mit der Änderung im Mietrecht sollen künftig missbräuchliche Untermieten durch Verschleierungstaktik der Mieter wirksamer verhindert werden können. Heute missbrauchen Mieter leider ihre günstigen Mietwohnungen immer wieder, um damit Geschäfte zu machen. Sie verlangen von Untermietern horrend hohe Untermieten, indem sie 40 Prozent, 50 Prozent oder noch höhere Zuschläge auf den Mietzins machen, den sie selbst dem Vermieter bezahlen. Dies ohne Zustimmung des Vermieters.

Häufig wird dem Untermieter auch rechtswidrig das Anfangsmietzinsformular vorenthalten, so dass dieser ahnungslos über den horrenden Aufschlag ist. Leider lässt sich die Wahrheit ohne Dokumente in einem Verfahren gut verschleiern. Neu sollen die Bedingungen des Untermietvertrags dem Vermieter schriftlich mitgeteilt werden müssen und

auch die Bewilligung des Vermieters dazu soll schriftlich erfolgen. Damit wird für beide Parteien Transparenz und Rechtssicherheit geschaffen.

Abweichende Vereinbarungen zulässig

Nach heutigem Recht ist eine «ewige» Untermiete unzulässig. Es ist allerdings nicht klar geregelt, ab wann eine Untermiete als zu lang gilt und vom Vermieter abgelehnt werden kann. Neu soll die Untermiete maximal zwei Jahre dauern, wenn die Parteien nichts anderes vereinbaren.

Die Untermiete bleibt mit der Gesetzesänderung weiterhin möglich. Mit der vorgeschlagenen Schriftlichkeit des Gesuchs wird für beide Parteien Transparenz geschaffen. Ehrlichen, korrekt handelnden Mietern entsteht durch die neuen Regeln kein Nachteil. Lediglich missbräuchlichem Verhalten wird ein Riegel geschoben.

Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich

www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch



Gut besuchte Info-Veranstaltung der Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum (W&G)». Fotos: André Springer

INFO-VERANSTALTUNG DER KANTONSRATSGRUPPE «WOHN- UND GRUNDEIGENTUM»

Zwei Volksinitiativen zur Stärkung des Wohneigentums

Anfang September hat der Hauseigentümerverband Kanton Zürich die «Starthilfe-» und die «Wohneigentums-Initiative» lanciert. Der Verband will mit diesen beiden kantonalen Volksinitiativen sicherstellen, dass der Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung mit konkreten Massnahmen umgesetzt und das selbst bewohnte Eigentum gestärkt wird. An einer Morgenveranstaltung wurden die Mitglieder der Kantonsratsgruppe «Wohn- und Grundeigentum (W&G)» vorab über die beiden Vorstösse orientiert.

Am 8. September 2023 hat der HEV Kanton Zürich seine beiden kantonalen Volksinitiativen zur Förderung des Wohneigentums lanciert. Kurz davor, am 4. September, gewährte er den Mitgliedern der überparteilichen Parlamentariergruppe «Wohn- und Grundeigentum (W&G)» an einer morgendlichen Informationsveranstaltung Einblicke in die beiden Vorstösse. Viele Kantonsrätinnen und -räte nutzten die Gelegenheit, um sich vor der Kantonsratssitzung über Inhalt und Ziele der beiden Initiativen zu informieren.

Ausgewiesener Handlungsbedarf

Sonja Rueff-Frenkel, FDP-Kantonsrätin und Vorsitzende des Ausschusses von «W&G», betonte in ihrer Einleitung, dass der Handlungsbedarf ausgewiesen sei. Sie verwies auf die Kantonsverfassung und das Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung des Kantons Zürich, das seit nunmehr 18 Jahren in Kraft ist. Doch entgegen dem Verfassungs- und dem gesetzlichen Auftrag werde primär der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert, während die Wohneigen-

tumsförderung «vernachlässigt» werde. Umfragen zeigten aber regelmässig, dass sich viele Menschen, gerade jüngere, wünschten, in den eigenen vier Wänden zu leben. Dies, so Rueff-Frenkel, sei auch im Interesse der Öffentlichkeit, da sich Hauseigentümerinnen und -eigentümer in Vereinen und Gemeinden für stabile gesellschaftliche und soziale Verhältnisse engagierten. Um den Traum vom Eigenheim in Zukunft wieder vermehrt zu realisieren, habe der HEV Kanton Zürich die «Starthilfe-» und die «Wohneigentums-Initiative» lanciert.

Zwei Initiativen, ein Ziel: Wohneigentum fördern

Severin Pflüger, Partner bei der Kanzlei Zürcher Rechtsanwälte AG, stellte im Anschluss an die einleitenden Worte Rueff-Frenkels die beiden Initiativen vor. Mit den Initiativen wolle der HEV Kanton Zürich dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung, der bislang «toter Buchstabe» geblieben sei, Nachachtung verschaffen.

So solle mit der «Starthilfe-Initiative» der erstmalige Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum erleichtert werden. Mit einer Bürgschaft von



Hans Egloff bezieht in der Diskussion Stellung.



maximal 15 Prozent der Kaufsumme, garantiert durch den Kanton Zürich, werde das für den Kauf benötigte Eigenkapital reduziert. Ein Käufer müsste folglich nicht mehr wie heute 20, sondern neu noch 5 Prozent Eigenkapital aufbringen. Die restlichen 95 Prozent würden über die Hypothek gedeckt, wobei die Bürgschaft jedes Jahr um mindestens 0,75 Prozent reduziert werden müsse. Insbesondere junge Personen und Familien zwischen 30 und 50 Jahren, die zwar über ein gutes Einkommen verfügten, aber noch zu wenig Eigenkapital angespart hätten, sollten so wieder die Chance erhalten, um aus eigener Kraft Wohneigentum zu erwerben.

Mit der «Wohneigentums-Initiative» fordere der HEV Kanton Zürich, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten nicht wie bisher nur kostengünstige Mietwohnungen, sondern neu auch kostengünstige Wohnungen für das selbst bewohnte Wohneigentum erstellt werden

müssten. Wenn der Kanton oder die Gemeinden ein Wohnbauprojekt unterstützten, müsse die Hälfte der Wohnungen als selbst genutztes Wohneigentum verkauft werden. Wer preisgünstiges, selbst bewohntes Wohneigentum erwerbe, müsse allerdings Eigentumsbeschränkungen akzeptieren. Dazu gehöre, dass die Wohnungen nicht vermietet und während 30 Jahren nicht mit Gewinn verkauft werden dürften.

Wohlwollende bürgerliche Ratsmitglieder

In der abschliessenden Diskussionsrunde standen unter der Leitung von Sonja Rueff-Frenkel Severin Pflüger, Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, Albert Leiser, Direktor HEV Kanton Zürich, Jean-Luc Cornaz, Vorstandsmitglied HEV Kanton Zürich, und Martin Arnold, Managing Partner bei Communicators AG, den Kantonsrätinnen und -räten Rede und Antwort. (sj)



Im Anschluss an die Präsentation der beiden Volksinitiativen fand eine engagierte Diskussion statt.



HEV KANTON ZÜRICH ERFREUT ÜBER ABLEHNUNG DER UFERINITIATIVE

Schutz des Privateigentums vordringlich

Anfang Oktober hat der Kantonsrat die kantonale Volksinitiative «Für öffentliche Uferwege mit ökologischer Aufwertung» debattiert. Um den Zürichsee-Uferweg wie von der Initiative verlangt zu realisieren, müsste Land an den Kanton abgetreten werden. Die Initiative hätte somit massive Auswirkungen auf Hauseigentümerinnen und -eigentümer, aber auch auf die Kantonsfinanzen. Angesichts drohender staatlicher Eingriffe ins Privateigentum, Enteignungen und enormer Kosten ist der HEV Kanton Zürich erfreut, dass eine bürgerliche Mehrheit auf Antrag des Regierungsrates die Volksinitiative abgelehnt und sich für den Schutz der in der Bundesverfassung verankerten Eigentumsgarantie sowie für einen verantwortungsvollen Umgang mit öffentlichen Mitteln ausgesprochen hat.

Das Privateigentum kommt in der Schweiz immer mehr unter Druck. Das zeigen verschiedene politische Entscheide in der jüngeren Vergangenheit auf nationaler, kantonaler und stadtzürcherischer Ebene exemplarisch. Mit der kantonalen Volksinitiative «Für öffentliche Uferwege mit ökologischer Aufwertung» legt nun ein Komitee mit Vertreterinnen und Vertretern aus SP, Grünen, EVP und von Casafair die Axt erst recht ans Eigentum. Und dies ausgerechnet im Jahr 2023, in dem die Politik unlängst 175 Jahre Bundesverfassung gefeiert hat. In Artikel 26 der Bundesverfassung heisst es in Abschnitt 1: «Das Eigentum ist gewährleistet.» Und in Abschnitt 2: «Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.»

In der Schweiz kommt dem Eigentum folglich eine grosse Bedeutung zu. So auch im Kanton Zürich, wo es im Strassengesetz explizit heisst, dass «gegen den Willen der Eigentümerinnen und Eigentümer (...) private Grundstücke für die Erstellung von Uferwegen grundsätzlich nicht beansprucht werden» dürfen.

Kostspieliger Zürichsee-Uferweg

Dennoch fordert die Uferinitiative genau dies. Mit der Initiative wird eine Erleichterung des öffentlichen Zugangs zu See- und Flussufer im

Kanton Zürich gefordert. Auch sollen See- und Flussufer freigehalten und der Ökologie mehr Gewicht gegeben werden. Diese Ziele sind bereits weitgehend erreicht, weshalb diese Verfassungsbestimmung unnötig ist. Gemäss Angaben des Zürcher Regierungsrates aus dem Jahr 2020 sind die Seeuferwege rund um den Greifensee, Pfäffikersee und Türlensee jedenfalls bereits vollständig erstellt. Und gemäss der regionalen Richtplanung sind an den Zürcher Fliessgewässern entlang des Rheins, der Thur, der Glatt und der Sihl keine Lücken in der Uferwegplanung zu schliessen. Einzig entlang der Töss besteht eine rund ein Kilometer lange Lücke, während über die Limmat zwischen Dietikon und Geroldswil eine Querverbindung fehlt.

Nicht überraschend also, dass die Initiantinnen und Initianten in einem weiteren Verfassungsartikel fordern, dass der Kanton auf Zürcher Kantonsgebiet bis 2050 einen durchgehenden Uferweg rund um den Zürichsee erstellen soll. Auf Zürcher Kantonsgebiet ist gemäss Angaben des Regierungsrates aus dem Jahr 2020 mit knapp 26 Kilometern beinahe die Hälfte des Uferweges bereits gebaut. Auf weiteren 12,4 Kilometern (rund 24 Prozent der Gesamtlänge) verläuft der Uferweg auf dem Trottoir entlang der Seestrasse. Für die restlichen 12,6 Kilometer, wo noch Lücken bestehen,

wobei für 2,2 Kilometer bereits konkrete Projekte vorhanden sind, soll der Kanton entgegen der bisherigen Praxis ohne finanzielle Beteiligung der betroffenen Gemeinden mit kantonalen Geldern den Bau dieses Weges realisieren.

Der Regierungsrat rechnet für diesen 12,6 Kilometer langen Uferweg mit Kosten von bis zu 460 Millionen Franken. Fachleute gehen von weit höheren Kosten aus: Die Realisierung eines Seeuferweges könnte demnach Kosten von bis zu 1,5 Milliarden Franken verursachen. So oder so heisst das, dass die Zürcherinnen und Zürcher für einen Kilometer dieses Weges zwischen 36,5 und rund 120 Millionen Franken bezahlen müssten.

Privateigentum ist zu schützen

Wie viel der Weg am Ende tatsächlich kosten würde, hängt nicht zuletzt von den Kosten ab, die der Kanton den Grundeigentümern für den Landerwerb und für Entschädigungszahlungen bei Enteignungen bezahlen müsste. Auch ist davon auszugehen, dass viele Eigentümer den Rechtsweg beschreiten werden, was mit weiteren Kostenfolgen für die öffentliche Hand verbunden sein wird. Ob es angesichts einer sich eintrübenden Konjunktur, einer hartnäckigen Teuerung und zahlreicher finanzpolitischer Herausforderungen tatsächlich zu den vordringlichsten Staatsaufgaben gehört, einen Uferweg zu bauen, der zwischen 30 und 120 Millionen

Franken pro Kilometer kostet, darf aus Sicht des HEV Kanton Zürich bezweifelt werden.

Für den HEV Kanton Zürich ist klar, dass die Rechte der Grundeigentümer bei der Planung des Uferweges zu schützen sind und dass bei einem allfälligen weiteren Bau des Weges der bestmögliche Schutz des Grundeigentums gewahrt werden muss, wie dies in der verfassungsmässig verankerten Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) und im Strassengesetz des Kantons Zürich (Art. 28 lit. c Abschnitt 1) ausdrücklich und bundesgerichtskonform festgehalten ist. Damit wird auch das finanzielle Risiko für den Kanton minimiert. Ein Zürichseeweg auf Biegen und Brechen nützt jedenfalls niemandem – weder der Fauna und Flora noch den Gemeinden, der Bevölkerung, den Kantonsfinanzen und auch nicht den Grundeigentümern.

Erfreuliches Abstimmungsresultat

Vor diesem Hintergrund ist der HEV Kanton Zürich erfreut, dass eine Mehrheit des Kantonsrates bestehend aus SVP, FDP, Mitte, EDU und Teilen der GLP die Uferinitiative abgelehnt und dem in der Verfassung garantierten Schutz des Eigentums – das Fundament, auf dem das Erfolgsmodell Schweiz gründet – Sorge getragen hat. Der HEV Kanton Zürich wird sich im Abstimmungskampf dafür einsetzen, dass auch die Zürcher Stimmbewölkerung diese eigentumsfeindliche Volksinitiative ablehnt.

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

Hohe Fördergelder machen Wärmepumpen noch rentabler

Wärmepumpen sind schon seit vielen Jahren das lohnendste Heizsystem und amortisieren sich in kurzer Zeit. Dazu tragen auch die steigenden Förderbeiträge bei, wie das Beispiel Zürich zeigt.

Ersetzt man beispielsweise in der Stadt Zürich eine 10 Jahre alte Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde, erhält man bis zu 44 000 Franken Fördergelder für eine Anlage mit einer Leistung von ca. 15 kW, was ca. 38 000 kWh Gas bzw. 3800 l Öl entspricht. Daraus resultieren sehr niedrige Investitionskosten, welche sich dank niedriger jährlicher Energie- und Unterhaltskosten innerhalb von 5 Jahren amortisieren. Auch in den restlichen Bezirken des Kantons Zürich werden Erdsondenanlagen mit Geldern im fünfstelligen Bereich gefördert. So amortisiert sich die wirtschaftliche Mehrinvestition innerhalb von 7 bis 12 Jahren, je nach Gemeinde und Gas- bzw. Ölpreis.

Mehrwert der Immobilie

Hinzu kommt ein Mehrwert des Objekts. Bei einer jährlichen Einsparung von 5272 Franken, Kapitalisierung mit 5 Prozent, liegt dieser Mehrwert bei 105 000 Franken. Dieser Betrag ist viermal so hoch wie die wirtschaftliche Investition in die neue Wärmepumpenanlage. Die geschätzte Lebensdauer einer Erdwärmesonde von 80 bis 100 Jahren erlaubt die langfristige Nutzung auch für einen Ersatzneubau, selbst wenn dessen beheiztes Volumen zwei- bis dreimal grösser ist. Somit ist der Umstieg auf eine Wärmepumpe auch für ältere Gebäude auf jeden Fall wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Dennoch wird auch heute noch behauptet, dass eine Gas-

Beispiel Ersatz einer Gasheizung (Jg. 2013) durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden in der Stadt Zürich:	Franken
Investition in die neue Wärmepumpenanlage ca.	80'000.-
./.. Fördergelder	44'247.-
25% Steuereinsparung ca.	8'938.-
Wirtschaftliche Investition in die Wärmepumpe mit Erdsonde ca.	26'815.-
Erfolg	
38'000 kWh Gas à 17.99 Rp. (Energie 360°)	6'836.-
Nebenkosten	800.-
Total laufende Kosten für Gasheizung pro Jahr	7'636.-
Stromverbrauch der Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von 3,6 = 9'500 kWh (EWZ)	2'064.-
Unterhalt gem. AWP	300.-
Total laufende Kosten für Wärmepumpe pro Jahr	2'364.-
Jährliche Einsparung	5'272.-
Rückzahlung innert ca. 5 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca. 19.5% während 25 Jahren entspricht.	

oder Ölheizung günstiger ist als eine Wärmepumpe. Bei genauerer Betrachtung hat diese Aussage jedoch keinen Bestand. Dank der sehr hohen Effizienz einer Wärmepumpe spart der Nutzer etwa 70 bis 80 Prozent an jährlichen Heiz- und Unterhaltskosten im Vergleich zu einer modernen Gas- oder Ölheizung. Selbst wenn sich der heutige Strompreis verdoppeln würde, erhöht sich die Amortisationsdauer der wirtschaftlichen Mehrinvestition um nur etwa 4 Jahre. Diese Aussage gilt bei einem unveränderten Gas- oder Ölpreis.

Verbesserung der CO₂-Bilanz

Eine Wärmepumpe verbraucht etwa 60 bis 80 Prozent weniger Energie als jedes andere Heizsystem. Die eingesparte Energie wird der Luft, dem Boden oder dem Wasser entzogen, je nach gewähltem Wärmepumpensystem. Die Fachleute des Unternehmens empfehlen, die Wärmepumpe mit Strom aus erneuerbarer Energie zu betreiben. Damit kann der CO₂-Ausstoss auf nahezu null reduziert und können jährlich Tausende Tonnen CO₂ eingespart werden.

Installation und Wartung

Die Grünenwald AG plant, installiert und wartet seit über 34 Jahren in der ganzen Schweiz Wärmepumpensysteme. Die Fachleute des Unternehmens demontieren die Gas- oder Ölheizung inklusive Tank usw., installieren die gesamte neue Anlage inklusive sämtlicher Nebearbeiten und übernehmen danach auch die Wartung der gesamten Heizungsanlage. So wissen die Nutzer immer, an wen sie sich wenden müssen, wenn im Haus ein Problem mit der Heizung auftritt. Heute werden von dieser Firma in der ganzen Schweiz rund 15 000 Anlagen betreut.

Vorteile einer Wärmepumpe

- Sehr tiefe Energie- und Unterhaltskosten
- Steuervergünstigungen für erneuerbare Energien
- Gebäudewertsteigerung
- Diverse Zinsvergünstigungen auf Darlehen und Kredite möglich
- Erhebliche Förderbeiträge erhältlich
- Hohe Rendite auf dem eingesetzten Kapital



Kleinstes Bohrgerät der Schweiz: Dank dem kleinen Bohrgerät bohren die Profis zudem kostengünstig Erdwärmesonden – auch dort, wo andere Unternehmen das nicht mehr schaffen. Somit lassen sich die effizienten Wärmepumpen der Grünenwald AG an zusätzlichen Standorten sinnvoll nutzen. Die Abmessungen des Bohrgeräts sind auf der Firmen-Website abrufbar.



Grünenwald AG
Lauetstrasse 39
8112 Otelfingen
043 243 53 53

info@gruenenwald-ag.ch
http://gruenenwald-ag.ch



Formschön zu Bade

Intuitive, einfache Bedienung und dezentes Design in matter Ausführung punkten im modernen Badezimmer.

Redaktion **traumhaus**

1



1 | Kraftvoller Lavastein – Cenote Lava wird aus einem Block aus sizilianischem Lavagestein hergestellt, der mit einem CNC-System bearbeitet und anschliessend bei 1100 °C gebrannt wird, was dem Aufsatzwaschbecken von Patricia Urquiola eine raue Ausstrahlung verleiht. agapedesign.it **2 | Puristisch** – Die Badewanne aus dem Mineralwerkstoff «Solid Surface» hat eine samtige Oberfläche. Symmetrisch verarbeitete Rückenlehnen und ein mittiger Abfluss sorgen für komfortables Entspannen. sanitastroesch.ch **3 | Bodengleich** – «RainDrain Allround» ist ein Komplettsset, das mit zwei Siphons geliefert wird. Es lässt sich auf eine simple Art installieren und dank der einfachen Zugänglichkeit der Siphons bestens reinigen. hansgrohe.ch **4 | Duftend** – Die Saunakabine «Aurora» verströmt mit dunklem Nussbaumholz-Interieur, wohltuend-ruhiger Formensprache und filigraner, schwebender Liegeeinrichtung Behaglichkeit. Der Unterbank-Saunaofen «Bonatherm» verfügt über einen automatischen Duftaufguss. klafs.ch



5



6



7



8



10



11



9

5 | Farbgefühl – Der Design-Heizkörper «Ribbon» in der Farbe «Pigeon Blue» wirkt als optisches Highlight in der neuen Farbwelt «Mono Material Concrete», die geprägt ist von einer ausdrucksstarken Betonoptik mit monochromen Anthrazit- und Grautönen. zehnder-systems.ch **6 | Oval** – Das ovale und wandbündige Modell «Lotus Corner» ist aus dem Mineralwerkstoff «KlStone». Er verleiht der Oberfläche eine matte Haptik, die sich wunderbar mit Textilien und anderen Materialien im Badezimmer kombinieren lässt. baubedarf-richner-miauton.ch **7 | Eigendynamik** – Wie ein Möbel in zwei Oberflächen unterschiedlich wirken kann, zeigt «Vanity Namiura». Der weisse Kunstharz «Polarweiss» unterstreicht die schlichte Form, während das gleiche Möbel in Kunstharz «Vermonteiche» eine interessante Eigendynamik entwickelt. loosli.swiss **8 | Spar-System** – Mit der Option «CoolFix» – und zusammen mit dem integrierten Perlator – fließt in der meistgebrauchten Hebelposition «Mitte» kaltes Wasser anstelle von warmem. Das spart bei jeder Wassernutzung automatisch eine Menge Energie, ohne Einschränkung des Komforts. kwc.ch **9 | Gerahmt** – Sowohl die Wanne als auch der Waschtisch aus glasiertem Titanstahl scheinen dank ihrem filigranen Rahmen optisch zu schweben, womit sie dem Raum eine einzigartige Leichtigkeit vermitteln. Passend dazu ist eine Handtuchleiter erhältlich. schmidlin.ch **10 | Platzsparend** – Die frei stehende Badewanne aus Marbond aus der Kollektion «Pro» ist budgetfreundlich, elegant gestaltet und für urbane Badgrundrisse optimiert. laufen.ch **11 | Eine runde Sache** – Der Rundspiegel «around» ist mit drei vorprogrammierten Lichtszenen ausgestattet: Für jede Tageszeit oder für jede Stimmung die passende Weisslicht-Farbe. Diese kann zusätzlich in der Helligkeit stufenlos reguliert werden. talsee.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"/>	<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.

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

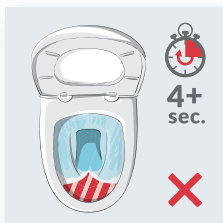
DER RESTCLEAN®SERVICE

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

Kann der Mieter die Zahlungsverzugs-kündigung durch Verrechnung abwenden?

Ist der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter eine Zahlungsfrist (von 30 Tagen) setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt wird (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR)

Eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR kann der Mieter abwenden, indem er seinen Zahlungsrückstand durch Verrechnung tilgt. Es ist jedoch von Bedeutung, dass der gesamte abgemachte Betrag getilgt wird.

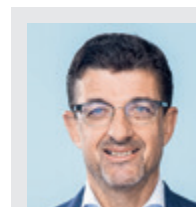
Aufseiten des Mieters können beispielsweise Herabsetzungsansprüche wegen Mängeln aus der Mietsache, Nebenkostenrückforderungen oder zu viel bezahlter Mietzins solche Forderungen darstellen. Zudem müssen weitere Voraussetzungen erfüllt sein (Art. 120 ff. OR), namentlich:

- die Gegenseitigkeit der Forderungen (Gegenforderung muss sich gegen die Vertragspartei richten)
- die Gleichartigkeit (Geldforderungen)
- Fälligkeit
- Gegenforderung muss in Bestand und Höhe ausgewiesen sein

Zu Letzterem ist festzuhalten, dass die Forderung, welche der Mieter zur Verrechnung bringen will, genau bezeichnet und in einem Geld-

betrag beziffert werden muss. Es genügt demnach nicht, Mängel an der Mietsache nur zu behaupten. Der Mieter hat für die Gegenforderung den Beweis zu erbringen; so ist z. B. der strikte Beweis für das Vorhandensein der behaupteten Mängel an der Wohnung durch den Mieter zu erbringen.

Zudem hat die Verrechnungseinrede des Mieters innert der Zahlungsfrist (Art. 257d Abs. 1 OR) beim Vermieter einzutreffen. Andernfalls ist der Zahlungsausstand nicht rechtzeitig getilgt und die angedrohte Kündigung (wegen Zahlungsverzugs) kann nicht verhindert werden.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

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
1993-2018



G & H
Insekten
Schutzgitter



AUS DEM BEZIRKSGERICHT (EIN BISSCHEN SPASS DARF SEIN)

Wie lange darf mein Hund bellen?

Lärmbelästigung: § 14. Hunde sind so zu beaufsichtigen, dass Dritte nicht durch andauerndes Gebell oder Geheul belästigt werden. Das sieht das Hundegesetz des Kantons Zürich vor. Bei einer Übertretung dieser Bestimmung wird eine Busse ausgesprochen oder in leichten Fällen ein Verweis erteilt. So ergab es sich, dass eine Hundebesitzerin für das Geheul ihres Hundes mit einer Busse von Fr. 100.– bestraft wurde.

Was dann geschah: Die Hundehalterin wollte das nicht akzeptieren und focht die Busse an. Sie dachte wohl, um Hundes Willen, Hunde bellen doch! Dafür beißen sie ja dann auch nicht. Alles gut. Doch Obacht, Drittpersonen fühlten sich – so der Vorwurf – in der wohlverdienten sonntäglichen Mittagsruhe gestört, da fünf süsse Maltserhunde genau in dieser Zeit gebellt hätten und die Hundemama die Kids nicht an die Leine genommen resp. zum Schweigen gebracht resp. einfach überhaupt nicht interveniert hätte.

Das Legalitätsprinzip

Was jedoch kann man denn geltend machen gegen diesen Vorwurf eines solch mindestens im Grundsatz üblichen Verhaltens von Hunden? Immerhin ist Bellen wahrscheinlich ein Teil der Kommunikation eines Hundes. (Genauerer wüsste sicher Cesar Millan, doch den Einbezug dieses Experten würde den Rahmen dieses Beitrages sprengen.)

Die Gebüsste machte also unter anderem geltend, das Legalitätsprinzip sei verletzt durch diesen Paragraphen 14 des Hundegesetzes. Moment, was meint die Dame? Ist nun das Gesetz illegal oder der Hund, oder gar der Statthalter, der die Busse verhängt hat? Ganz so schlimm dürfte es dann doch nicht sein, denn das Legalitätsprinzip bedeute verkürzt: keine Strafe ohne Gesetz. Verlängert: keine Strafe ohne genügend bestimmtes Gesetz, und noch ausführlicher:

«Gemäss Art. 5 Abs. 1 BV bedarf jedes staatliche Handeln einer gesetzlichen Grundlage. Das Legalitätsprinzip besagt, dass ein staatlicher Akt sich auf eine materiell gesetzliche Grundlage stützen muss, die hinreichend bestimmt und vom staatsrechtlich hierfür zuständigen Organ erlassen worden ist. Es dient damit einerseits dem demokratischen Anliegen der Sicherung der staatsrechtlichen Zuständigkeitsordnung, andererseits dem rechtsstaatlichen Anliegen der Rechtsgleichheit, Berechenbarkeit und Vorausssehbarkeit staatlichen Handelns.» So das Bundesgericht.

Menschen- und Hundegesetze

Das Hundegesetz sucht ja, wie so viele Gesetze, das menschliche und wie hier auch tierische Zusammenleben zu regeln, und zwar nach folgenden Grundsätzen laut § 9:



Hunde sind so zu halten, zu führen und zu beaufsichtigen, dass sie:

- a. weder Mensch noch Tier gefährden, belästigen oder in der bestimmungsgemässen und sicheren Nutzung des frei zugänglichen Raumes beeinträchtigen,
- b. die Umwelt nicht gefährden.

Jetzt wird ausgelegt

Eingangs erwähnte Bestimmung konkretisiert dies im Bezug auf die Lärmbelästigung. Nebst dem, dass alles relativ ist, ist auch vieles unbestimmt, wie im richtigen Leben so auch bei den Gesetzen. Damit scheint es auch nachvollziehbar, dass beanstandet wurde, dass § 14 des Gesetzes unzureichend bestimmt sei und deshalb keine (ausreichende) gesetzliche Grundlage für die Busse vorliegt.

Ja, richtig, was heisst denn genau «andauerndes Gebell oder Geheul»? Wie lang darf es andauern, damit es noch erlaubt ist? Also bei einer angenommenen Stunde Mittagsruhe, braucht es da eine Stunde Gebell oder reichen fünf Minuten (am Stück), damit es nicht mehr zulässig ist? Dürfen die armen Tiere auch Pause machen oder intervallheulen? Wer sagt denn, dass sie heulen, vielleicht lachen sie ja? (Dann aber wäre ja der Tatbestand in der Tat nicht erfüllt.) Immerhin muss für diesen Fall schon auch berücksichtigt werden, dass es sich um fünf Hunde handelte. Wenn man sich also vorstellt, dass sie sich abwechseln oder gar anstacheln und aufwiegeln, nicht auszudenken. Dort musste zur Tatzeit wirklich der Höllenhund ausgebrochen sein.

Spass beiseite

Tatsächlich ist der Begriff «andauernd» auslegungsbedürftig. Doch nur allein deshalb ist nicht das Legalitätsprinzip verletzt. Bundesrichter meinen dazu, dass der Gesetzgeber gar nicht anders kann, als allgemeine, mehr oder minder vage Begriffe zu verwenden und deren Auslegung der Praxis zu überlassen. Im Volksmund heissen diese Vorschriften mit unbestimmten Begriffen bekanntlich «Gummiparagrafen». Das Gericht, also der Richter oder die Richterin, zuständig für diesen Fall, überlegte dann auch ein bisschen und recherchierte, wie es zu den Vorschriften im Hundegesetz gekommen war.

Hauptsächlich ging es darum, grundsätzlich Immissionen, verursacht durch Hunde, gering zu halten. Also sowohl akustisch wie auch olfaktorisch (siehe Robidog). Keine schlechte Idee. Streng soll man sein und griffige Bestimmungen zur Verfügung stellen. Die Tiere sollen an die Kandare genommen werden. (Anmerkung der Verfasserin als Exkurs dieses Beitrags: Ja, wer einen Hund in sein Haus oder seinen Hof aufnimmt, soll die Verantwortung übernehmen und sich um das Tier kümmern, soll es lieben und respektieren wie sich selbst. Soll es tiergerecht behandeln. Soll realisieren, dass es ein Lebewesen ist, von Gott geschickt, und nicht ein Artikel aus dem Spielwarenladen.)

Ende des Exkurses und zurück zu Sache. So meinte der Gesetzgeber, dass das Augenmass nicht aus dem Auge zu verlieren sei und dass es allgemein zu akzeptieren sei, dass Hunde ab und zu bellen. Somit ist nicht jeder irgendwie geartete Hundelaut, mag es Bellen, Heulen, Lachen, Weinen, Knurren oder Schnurren sein, verpönt, sondern nur selbige Verlautbarungen in Übermässigkeit. Und solches gilt es zu verhindern.

Philosophieren

Ja sicher, es wird auch Kant angeführt, mit dem kategorischen Hundegebell-Imperativ (natürlich frei nach Kant: «Lasse nur in derjenigen Lautstärke heulen und bellen, von der du zugleich wollen kannst, dass sie allgemein höchstzulässiger Geräuschpegel werde»). Oder noch mehr Philosophie allgemein nach Kant: «Die Freiheit des Einzelnen endet dort, wo die Freiheit des Anderen beginnt.» Der Dichter Matthias Claudius (1740–1815) for-

**Zwischen Gross und Klein
ist de Capitani.
Seit über 100 Jahren.**

**Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten,
Fassadenrenovation und
Kundenarbeiten.**



Seestrasse 80 8002 Zürich Telefon 044 201 31 44
E-Mail kontakt@decapitanibau.ch

muliert es so: «Die Freiheit besteht darin, dass man alles das tun kann, was einem anderen nicht schadet.»

Klarheit gibt's wohl nur am Sternenhimmel

Nun, dadurch ist IMMER NOCH NICHT geklärt, wann ein Hundebell/-geheul/-gewein und so weiter übermässig ist. Es können sich so genannte Abgrenzungsprobleme ergeben. Und jetzt, werte Leserinnen und Leser, kommen wir dem Hund näher. In diesem Fall geht es um Strafrecht. Sie, werte Leserinnen und Leser, sind in der Regel von solchem nicht betroffen. Wie jedoch die langjährige Erfahrung der Verfasserin bestätigt, sind Sie dennoch betroffen. Nämlich zivilrechtlich, nachbarrechtlich in den meisten Fällen. Ihr lieber Nachbar ist laut, spielt Schlagzeug und festet täglich, er kocht mit geruchsintensiven Gewürzen, er raucht, er grilliert und so fort.

Was können Sie dagegen tun? Sie können die telefonische Rechtsberatung des HEV Zürich anrufen. Nur um zu hören: Sind diese E- oder Immissionen übermässig? Und was sagt der Gummiparagraf und die Auskunft?

Der Grundgedanke im Zivilrecht ist, Art. 684 ZGB, dass sich jedermann bei der Ausübung seines Eigentums aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten hat. Voilà, Kant. Wo stehen Sie jetzt? Es gibt eine reiche Kasuistik. Mit anderen Worten: Beispiele von Hund, Kuh, Grill, Musik, Gestank und was das Leben alles so mit sich bringt.

Was tun? Einen Anwalt einschalten? Gut und recht, die sind Experten und Rechtsverdreher. Sagt

man. Die helfen einem. Und es gibt am Ende ein Gericht, das entscheiden muss oder darf. Nach Recht und Gerechtigkeit, nach Abwägung der gegenläufigen Eigentümerinteressen, nach einer sachlichen und umfassenden Prüfung aller ins Gewicht fallenden Umstände. Dabei wird das Gericht den Massstab des Empfindens eines objektiven Durchschnittsmenschen in der gleichen Situation der Beurteilung zugrunde legen. Alles ganz klar und unkompliziert.

Aufgrund dieser zivilrechtlichen Grundsätze, die auch für die Beurteilung dieser strafrechtlichen Angelegenheit beigezogen wurden, kam das Gericht zum eindeutigen Schluss, dass das Legalitätsprinzip nicht verletzt war und die Busse rechtmässig. So geht das.

Nach all dem Lärm um die Hunde wissen wahrscheinlich nur diese, wie und wie lang sie geheult haben. Und warum. Da liegt doch der Hund begraben.

Schauen Sie gut zu sich und Ihren Mitmenschen. Hunde nicht vergessen.

Dieser Beitrag basiert auf dem Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 21. Mai 2021, GC210003-F



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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  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

LENDEN MANN

Kaminfeger- und Dach-Service AG
Tramstrasse 68, 8050 Zürich

Telefon 044 311 90 62

www.lendenmann.ch

Ihr professioneller Partner für:

- ▲ Alle Kaminfeger-Arbeiten für Gas-, Öl- und Holzfeuerungen
- ▲ Feuerungskontrollen
- ▲ Impulsberatungen
- ▲ Dachservice für Steil und Flachdächer

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



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



Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch

Brunner
Küchen

SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2023»

Kurs für Hauseigentümer

REFERENTEN: Stefan Goldinger, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich
Michael Schnetzer, dipl. Treuhandexperte, Partner, TBO Treuhand AG, Zürich

- Veranlagungsverfahren
- Mietertrag und Eigenmiete
- Unterhalts- und Verwaltungskosten
- Renovations- und Umbaukosten
- Unternutzungsabzug
- Liegenschaftsbewertung
- Liegenschaften im Ausland
- Erbengemeinschaften
- Steuerliches Optimierungspotenzial

Datum: Dienstag, 23. Januar 2024, 8.30 bis 11.00 Uhr

Türöffnung: 8.00 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 230.–, Ehepaar** CHF 360.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 440.–

* 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
Seminarerlöse zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und un-
entschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarerlöse
geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Änderungen vorbehalten

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Steuern» vom 23. Januar 2024

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglieder- 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.

UNTERHALTSKOSTEN UND SCHULDZINSEN

In welchem Umfang können diese bei den Steuern abgezogen werden?

Der Steuerpflichtige und seine Konkubinatspartnerin sind zu je 50 Prozent Miteigentümer einer selbstbewohnten Liegenschaft. Dies ist im Grundbuch auch derart vermerkt.

Aufgrund seiner höheren wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit hat der Pflichtige mit seiner Partnerin vereinbart, dass er sich zu mehr als der Hälfte an den Unterhaltskosten und Schuldzinsen beteilige, und macht in der Steuererklärung im entsprechendem Umfang Abzüge geltend.

Unterhaltskosten und Schuldzinsen werden als Gewinnungskosten qualifiziert. Diese können nur insoweit steuerlich abgezogen werden, als ihnen zugehörige Einkünfte gegenüberstehen. Da der Pflichtige hingegen gestützt auf seinen Miteigentumsanteil von 50 Prozent einkommensmässig nur den hälftigen Eigenmietwert versteuert, kann er auch nur 50 Prozent der für dieses Eigenheim angefallenen Unterhaltskosten und Schuldzinsen in Abzug bringen. Für die steuerliche Aufteilung von Unterhaltskosten ist des Weiteren grundsätzlich auf die sachenrechtliche Eigentümerstellung abzustellen und nicht auf obligationenrechtliche Vereinbarungen hin-

sichtlich einer davon abweichenden Kostentragungspflicht.

Demnach ist für die steuerliche Abzugsfähigkeit von Unterhaltskosten sowie Schuldzinsen nicht eine allfällige interne Abmachung massgebend, sondern es wird grundsätzlich auf die sachenrechtliche Eigentumsstellung abgestellt.

*(Steuerrekursgericht Zürich,
1. November 2022)*



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



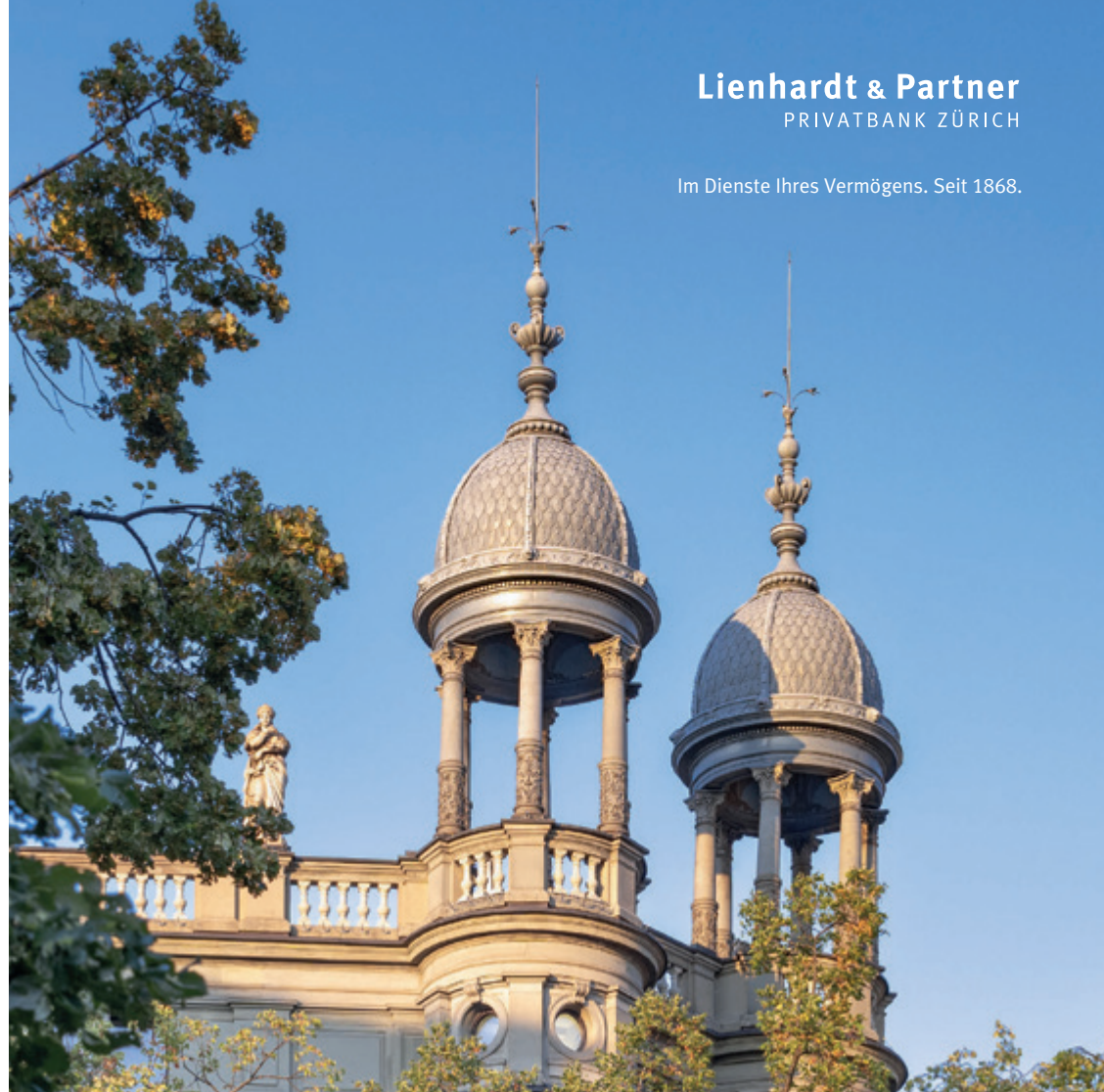
**jetzer
storen.**

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

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

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

MIETRECHT

Ist ein Mietzinsvorbehalt bei Nachmieter nötig?

«Ich habe im April 2023 per 1. Mai 2023 einen Mietvertrag mit einem Ersatzmieter abgeschlossen, da der vorherige Mieter ausserterminlich gekündigt hat. In den Mietvertrag habe ich die Berechnungsgrundlagen (Referenzzinssatz, Landesindex, Kostenstand) vom Juni 2020 hineingeschrieben, so wie sie im alten Mietvertrag des Vormieters waren, da ich den Vertrag zu den gleichen Bedingungen abschliessen wollte. Nun habe ich dem aktuellen Mieter eine Mietzinserhöhung per 1. Oktober 2023 mitgeteilt, ausgehend von den Berechnungsgrundlagen Juni 2020. Diese Erhöhung hat er nun angefochten mit dem Argument, ich hätte keinen Vorbehalt im Mietvertrag gemacht, ich könne die Mietzinserhöhung nur von den Berechnungsgrundlagen vom April 2023 an berechnen. Hat er recht?»

In der telefonischen Rechtsberatung taucht immer wieder die Frage auf, was man unter dem Stichwort «Vorbehalte» in das Kästchen auf Seite 2 oben des Zürcher Mietvertrages eintragen soll. Der Mietzinsvorbehalt beziehungsweise die Mietzinsreserve wird deshalb im Folgenden kurz erläutert.

Wenn die Vermieterschaft der Ansicht ist, der vertraglich vereinbarte Nettomietzins entspreche im Moment der Vertragsschliessung der Orts- und Quartierüblichkeit und bringe zu diesem Zeitpunkt einen genügenden Ertrag ein (Momentaufnahme, absolute Anpassungsgründe), muss unter der Rubrik «Vorbehalte» nichts eingetragen werden. Durch Leerlassen der Rubrik «Vorbehalte» erklärt die Vermieterschaft auch, dass der Nettomietzins den neuesten Ständen der relativen Anpassungsgründe (Hypothekarzinssatz/Referenzzinssatz, Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise/Teuerung, allgemeine Kostensteigerungen) entspricht und ihr im Übrigen auch keine Erhöhung wegen wertvermehrender Investitionen zusteht.

Wenn jedoch die Vermieterschaft beim Erstellen eines neuen Mietvertrages bei der Festlegung des Anfangsmietzins der Meinung ist, sie könne aufgrund der Orts- und Quartierüblichkeit oder aufgrund eines ungenügenden Ertrages (absolute Anpassungsgründe) den Mietzins eigentlich höher ansetzen als vertraglich verein-

bart, dann muss sie einen Vorbehalt anbringen. Nur dann kann sie allenfalls irgendwann später diesen Vorbehalt ausschöpfen und den Mietzins aus diesen Gründen erhöhen.

Ist die Vermieterschaft der Meinung, sie könne aufgrund der relativen Anpassungsgründe den Anfangsmietzins höher ansetzen, so muss sie ebenfalls einen Vorbehalt anbringen. Wenn sie also von früheren Berechnungsständen (Referenzzinssatz, Landesindex der Konsumentenpreise, allgemeiner Kostenstand) ausgehen möchte, muss sie diese Reserve in Franken oder Prozenten des Mietzinses als Vorbehalt im Mietvertrag ausweisen.

Das Gleiche gilt, wenn die Vermieterschaft wertvermehrende Investitionen getätigt hat, diese aber aus irgendeinem Grund noch nicht in den neuen Anfangsmietzins einrechnen will. Damit sie sich die Erhöhungsmöglichkeit nicht vergibt, muss sie einen Vorbehalt im Vertrag anbringen.

Voraussetzungen für einen zulässigen Mietzinsvorbehalt

Der Mietzinsvorbehalt muss gemäss Art. 18 VMWG (Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) klar zum Ausdruck gebracht werden. Die Vermieterschaft muss erkennen können, dass sich die Vermieterschaft später auf diese vorbehaltenen Erhöhungsgründe berufen wird. Ein ungenauer Hinweis, dass der

Mietzins noch mehr erhöht werden könne, oder Formulierungen wie «teilweise Anpassung des Mietzinses» oder «ungenügende Erhöhung» sind nicht zulässig. Der Vorbehalt muss ganz genau in Franken oder in Prozenten des Mietzinses beziffert werden. Zudem muss er gemäss bundesgerichtlicher Praxis begründet werden.

Erneuerung des Vorbehalts

Der Mietzinsvorbehalt gilt nur zwischen den Parteien des betreffenden Mietvertrages. Anlässlich eines neuen Mietvertrages muss er erneuert werden. Auch bei jeder Mietzinserhöhung muss der Vorbehalt, wenn er nicht ausgeschöpft wird, erneuert werden, damit er wirksam bleibt und später ausgeschöpft werden kann.

Ein vom Mieter nicht angefochtener Mietzinsvorbehalt gilt von ihm nicht als akzeptiert, aber der Mieter kann den Vorbehalt auch nicht selbstständig anfechten. Erst wenn die Mietzinsreserve ausgeschöpft wird, d. h. wenn der Vermieter eine Mietzinserhöhung ausspricht und den Franken- oder Prozentbetrag ausschöpft, den er vorbehalten hat, kann der Mieter die Mietzinserhöhung anfechten. Der Beweis, dass diese gestützt auf den ausgeschöpften Vorbehalt nicht missbräuchlich ist, obliegt dann dem Vermieter.

Fazit

Wenn der Vermieter bei Vertragsabschluss keinen Vorbehalt angebracht hat, darf der Mieter davon ausgehen, dass der Mietzins dem Vermie-

ter einen genügenden Ertrag einbringt, dass er orts- und quartierüblich ist, dass die relativen Berechnungsgründe (Referenzzinssatz, Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise, allgemeine Kostensteigerungen) vollumfänglich angepasst sowie auch allfällige wertvermehrende Investitionen in den neuen Mietzins hineingerechnet wurden. Dann erübrigt sich auch das Ausfüllen der Berechnungsgrundlagen (ebenfalls im Kästchen auf Seite 2 oben des Zürcher Mietvertrages). Wenn nichts steht, ist davon auszugehen, dass die im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bekannten Sätze (Referenzzinssatz, Teuerung, Kostenstand) gelten. Es ist aber zu empfehlen, die Berechnungsgrundlagen zur Klarheit trotzdem aufzuführen.

Zur eingangs gestellten Frage

Streng genommen gilt dies auch im Falle des Ersatzmieters. Wenn der vorzeitig ausziehende Mieter einen Nachmieter im Sinne von Art. 264 OR bringt, der den Vertrag zu den gleichen Bedingungen übernimmt, und wenn man dann einen neuen Vertrag auf den neuen Mieter ausstellt (was man nicht unbedingt müsste, ein Zusatz zum bestehenden Vertrag würde genügen, der Abschluss eines neuen Mietvertrages kommt aber in der Praxis häufig vor und ist oft sinnvoll), darf man grundsätzlich nicht vergessen, einen Mietzinsvorbehalt aufzuführen, der besagt, dass der (neue) Vertrag auf den (alten) relativen Grundlagen des Vorgängers beruht. Ohne einen solchen Vorbe-

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

halt in Franken oder Prozenten kann man streng genommen bei einer späteren Mietzinserhöhung eine allfällige Referenzzinssatzerhöhung, die Teuerung und die allgemeine Kostensteigerung nicht seit der letzten Mietzinsfestsetzung nachziehen, sondern erst ab dem neuen Vertragsabschluss.

Kann jedoch nachgewiesen werden, dass der mit dem Ersatzmieter neu abgeschlossene Mietvertrag faktisch den Eintritt in das zuvor bestehende Mietverhältnis darstellte, muss die Mietzinsanpassung auf der Grundlage der letzten (gegenüber dem Vormieter geltend gemachten) Mietzinserhöhung zulässig sein, auch wenn im neu abgeschlossenen Vertrag kein Vorbehalt erklärt wurde. Der Vermieter darf durch die rechtlichen Möglichkeiten des ausziehenden Mieters, sich von seinen Vertragspflichten durch Bezeichnung eines Rechtsnachfolgers zu befreien (Art. 263 und 264 OR), bezüglich der weiteren Mietzinsgestaltung nicht benachteiligt werden

(SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 4. Auflage 2018, S. 812). Wenn also die Berechnungsgrundlagen des vorherigen Mietvertrags auch im neuen Mietvertrag mit dem Nachmieter aufgeführt werden und übereinstimmen, sollte dies als Nachweis genügen.

Um Diskussionen und Gerichtsverfahren zu vermeiden, ist es trotzdem empfehlenswert, im neuen Mietvertrag mit dem Nachmieter einen Vorbehalt in Franken oder Prozenten aufzuführen.



Daniela Fischer
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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 ■ Erbsanspruch ■ 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 Steuerfällen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,

Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei

Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

Datum: Dienstag, 30. Januar 2024,

8.30 bis 12 Uhr

Türöffnung: 8.00 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.

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 30. Januar 2024

(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.

#krafttanken
Ihre Emotion. Unsere Energie.

Hol dir Hühnerhaut

Weitere inspirierende Energiethemen
blog.primeo-energie.ch

Für die Zukunft:

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





DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz
DACH METALL FASSADE HOLZ

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**control
folco**

Elektrokontrolle und Beratung

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

fällag
Spezialfällarbeiten

ERFAHREN UND SICHER

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

Wandseitig
für mehr
Sicherheit!



FLEXO
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

MANCHMAL SIND ERGÄNZUNGEN ZUM MIETVERTRAGSFORMULAR NÖTIG

Nützliche Zusatzvereinbarungen

Die vom HEV Zürich gemeinsam mit dem Schweizerischen Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT), Sektion Zürich, und der Vereinigung Zürcher Immobilienfirmen (VZI) herausgegebenen Mietvertragsformulare bewähren sich seit Jahren für die Regelung der vertraglichen Beziehungen zwischen Mieter und Vermieter.

Bei den meisten Vermietungen genügt es, sich ihrer zu bedienen, um nichts Wichtiges ungeregelt zu lassen. Es gibt jedoch Fragen, welche sich nicht bei jedem Mietverhältnis stellen und die daher weder im Zürcher Mietvertrag noch in den allgemeinen Bedingungen dazu festgeschrieben sind. Aber auch für eine Reihe solcher Fälle bietet der Drucksachenverkauf Hilfen an.



nung oder Büroräumlichkeiten.

Schriftliche Zustimmung unabdingbar

Für die Untervermietung benötigt der Mieter ebenso die schriftliche Zustimmung des Vermieters wie für Änderungen/Erneuerungen am Mietobjekt. Selbstverständlich kann jeder diese selber formulieren.

Mit den vorgegedruckten Formularen

ist man aber sicher, alle entscheidenden Details so geregelt zu haben, wie es das Gesetz zulässt, und sich nicht nachträglich über sich selber ärgern zu müssen. Dasselbe gilt für die Bewilligung von Installationen von Haushaltgeräten oder die Haltung eines Haustiers im Mietobjekt.

Das Einfamilienhaus

Das gilt naheliegenderweise bei der Vermietung eines Einfamilienhauses, wo sich beispielsweise die Frage der Nebenkosten und des Gartenunterhaltes ganz anders stellt als bei einer Woh-

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus Artikel-Nr. 10501, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Vornahme von Installationen und baulichen Änderungen durch den Mieter Artikel-Nr. 10012, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltgeräten Artikel-Nr. 10504, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zustimmung zur Untervermietung Artikel-Nr. 30011, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00
Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung Artikel-Nr. 10502, Set à 2 Stk.	CHF 4.50	CHF 6.00

Bestellformular siehe Seite 57

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

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

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

Hürliemann Bautenschutz AG, Kempttalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in 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. 5.50 7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.50 2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)	
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Set à je 2 Stk. 15.00 20.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 5.50 7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)	
		inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 6.50 8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
20000A	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.50 3.50
20000B	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.50 3.50
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.50 3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	5.50 7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	5.50 7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 4.50 6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk. 1.50 1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.50 2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 3.50 5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 6.50 8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.00 6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 3.50 5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)	6.50 8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.00 3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 8.00 11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	4.50 6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.50 4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)	
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 6.50 9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)	7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)	8.50 11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten	16.00 21.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in 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 Mietzinsserhöhung 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 Steuerschlingel (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

100 Jahre **huber** AG

Spenglerei
Bedachungen
Flachdach

044 463 1130
8045 Zürich
spenglerei-huber.ch

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND

HEIZUNG LÜFTUNG KLIMA MSRL SANITÄR

KOSTER
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH
Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch
kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

Besuchen Sie unseren Showroom in Bachenbülach mit Beratung und Test-WCs

LAPREVA

DER SCHWEIZER DUSCH-WC SPEZIALIST.

Durchdacht, praktisch und rein. Ganz im Zeichen der natürlichen Kraft von Wasser – das ist das Wesen von LaPreva Dusch-WCs. Noch nie war Hygiene so einfach und sicher.



LaPreva AG Kasernenstrasse 1, 8184, Bachenbülach | Gebäude «Bülachsüd» im 1.Stock.
T +41 44 866 86 86, office@lapreva.com, www.lapreva.com

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"/>	<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. Zuzüglich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.
Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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



Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



Mit Hilfe von Wärmebildern können wir exakt festhalten, wo es zu einem teuren Energieverschleiss kommt.

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie unsere Bauexperten unter **044 487 18 18** oder **bau@hev-zuerich.ch**



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor. Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

Cornel Tanno berät Sie gerne.
Rufen Sie uns an auf 044 487 17 11.

Hauseigentümerversand Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 11 | cornel.tanno@hev-zuerich.ch | www.hev-zuerich.ch



SEMINAR

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich – Fallstricke im Mietrecht»

REFERENTEN

Patrik Schlageter, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich
Cornel Tanno, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Inhalt des Seminars

Mit der Abteilung Rechtsberatung/Prozessführung bietet der HEV Zürich seit vielen Jahren einen grossen Mehrwert für seine Mitglieder. Für dieses Seminar wurden die häufigsten Fragen und Themen ausgewertet und eine spannende Auswahl mit den zugehörigen Antworten und mit praktischen Empfehlungen aufbereitet.

Datum: Dienstag, 6. Februar 2024, 8.30 bis 11.30 Uhr; Türöffnung: 8.00 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 der letzten 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.

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich – Fallstricke im Mietrecht» vom 6. Februar 2024

(Angaben bitte in Blockschrift) Mitglieder- 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	
Mitgliedsnummer (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.

Einfamilienhaus in gehobenerem Wohnviertel in Verscio mit grossem Garten

Sehr ruhige Lage, Brutto-Wohnfläche: 169 m², Grundstücksfläche: 943 m²

Casa indipendente in un'area residenziale di prestigio a Verscio con ampio giardino

Posizione molto tranquilla, superficie lorda abitabile: 169 m², superficie del terreno: 943 m²

Das nach Südwesten ausgerichtete, grosszügige 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus auf zwei Etagen mit viel Umschwung bietet Folgendes:

- Garten mit Fruchtbäumen und Zierpflanzen
- Wohnzimmer mit offener Küche und separatem Kaminbereich
- Vier Schlafzimmer
- Bad/WC, Dusche/WC
- Zwei gedeckte Autoabstellplätze
- Im Untergeschoss gibt es viel Stauraum
- Ölheizung



La spaziosa casa indipendente di 5,5 locali, esposta a sud-ovest e disposta su due piani, con ampia area circostante, offre quanto segue:

- Giardino con alberi da frutto e piante ornamentali
- Soggiorno con cucina aperta e zona camino separata
- Quattro camere da letto
- Bagno/WC, doccia/WC
- Due posti auto coperti
- Nel seminterrato molto spazio da adibire a deposito
- Riscaldamento a olio combustibile



Rieder Marco, 091 601 28 70
info@apf-hev-tise.ch

Das Haus kann als Zweitwohnsitz gekauft werden.
Possibilità di acquisto quale residenza secondaria.

Verhandlungspreis
Prezzo di trattativa
CHF 1 850 000.-

Winterzeit ist Servicezeit!
Wir machen Ihre Maschinen fit, damit Sie der kommenden Saison sorglos entgegen sehen können. Hol-/Bringservice

Online-Shop

Vögeli + Berger AG
052 318 14 21 www.vogeli-berger.ch
Vögeli + Berger AG, Schlossstrasse 4, 8442 Hettlingen

Hier könnte
Ihr
Inserat stehen
Weitere Auskünfte unter: Telefon 058 344 91 22 | E-Mail Inserate@hev-zuerich.ch

BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER

Nachträglich wurde die Betondecke geöffnet und ein eleganter gläserner Lift eingebaut. Mit diesem Lift benötigen die ältere Eigentümer nun keine fremde Hilfe. Die Treppe wurde mit schönen beidseitigen, griffigen Handläufen nachgerüstet. Für ihre Gesundheit nutzt das Ehepaar nun regelmässig die Treppe.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

flexomobil
Mit Stil nach oben

flexomobil GmbH
Technoparkstr. 2
8406 Winterthur

info@flexomobil.ch
Tel 052-550 52 28
www.flexomobil.ch


1922 – 2022
100 Jahre

Naturstein- und
Keramikbeläge

Rota AG Wädenswil
044 781 42 33
rota-plattenbelaege.ch

SICH IN DER NATUR VERLIEREN

Jäten statt Psychotherapie



Ein hübsches Süßgras,
die Weiche Trespe.

«... aber nur wer einsam wandert, kennt diese Momente, in denen man sich auflöst in der Natur, sich verliert und nicht mehr auf den Weg achtet, sondern seinen Gedanken nachhängt», schreibt Sacha Batthyany in seinem Bericht über eine dreitägige Wanderung in Schottland.¹ Berichtet der Autor damit nicht von einem der Augenblicke, in denen man sich von allen Sorgen und Nöten befreit fühlt, nur auf sich selber hört und den Alltag vergisst? Ist die kurzfristige Befreiung von allen Problemen nicht eine der besten Therapien für die Seele, die einem ein Psychologe oder eine Psychiaterin anbieten kann?

Glücklicherweise muss ich nicht drei lange Tage in Regen und Kälte in der schottischen Einsamkeit wandern, um Ähnliches zu erleben: Ich kann meinen Gedanken ohne Zeitdruck und Verpflichtungen beim Jäten im Garten nachhängen, mich in der Natur verlieren. Am besten eignet sich dazu ein Kiesweg oder der Parkplatz, denn da stellt sich die Frage kaum, wer ein Unkraut – oder politisch korrekter Beikraut –, kurz ein Kraut am falschen Platz, sei. Nach dem Motto «Ordnung muss sein» sind an diesen Stellen sämtliche Gewächse unerwünscht. Sie sind quasi dem Tod geweiht, einerseits durch Überfahren, Niedertrampeln oder eben ruchloses Ausreissen.

Ich aber habe Zeit und Musse, um in aller Ruhe der Wirklichkeit zu entfliehen, mich zu verlieren und wiederzufinden. Niemand wird erfahren, was ich mir denke. Vielleicht lasse ich mich treiben, ohne dass etwas dabei herauskommt, außer dass ich nach einer Zeit des Alleinseins aufstehe, erstaunt das Resultat meines Einsatzes sehe und mich geläutert fühle. «Psychohygiene pur» nenne ich diese Phasen der Ruhe, des Seins (und mitunter Eins-Seins mit der Umgebung), die ich mit einer einsamen Wanderung in der Natur vergleiche.

Manchmal jedoch verzichte ich auf die reinigenden Kräfte der Katharsis und beobachte während der Arbeit, welche Gewächse diesen Kiesplatz im Schatten des Feldahorns (*Acer campestre*) für sich ausgesucht haben.

Einwanderer aus nah und fern

Sechzehn Pflanzen entdeckte ich beim Jäten im vergangenen Sommer. Darunter waren einheimische Einwanderer wie der Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) oder die «Niele» (*Clema-*

tis alba). Letztere hat verschiedene Trivialnamen, die darauf hinweisen, dass sie auf der Beliebtheitsskala eher weit unten steht: Waldstrick, Hurenseil, Hexenstrang, Bindweide, Bocksbart, Gänsemord, Teufelsstrick, Petersbart sind nur einige, die mir aufgefallen sind. Wer allerdings die entzückenden Blütenstängel der Waldrebe anschaut, fragt sich, weshalb dieses Hahnenfussgewächs dermassen verhasst ist. Als Kinder zündeten wir trockene Stängel an und rauchten. Es schmeckte scheusslich, war aber trotzdem wundervoll!

Ebenfalls einheimisch ist die hübsche Kartäusnelke (*Dianthus carthusianorum*), die wir an verschiedenen Stellen im Garten stehen lassen, denn die ausdauernde Staude mit den bis 45 cm hohen Blüten stört selten. Ihr Name erinnert an



Der Pyrenäen-Storchschnabel ist mit wenig zufrieden.

1 «NZZ am Sonntag», Magazin vom 17. September 2023.



▲ Nicht wählerisch:
Ligurische Wolfsmilch.

Der Knotige Storchschnabel,
▼ ein Gartenflüchtling.



die Mönche des Kartäuserordens, die sie als Heilpflanze gegen Rheuma schätzten.

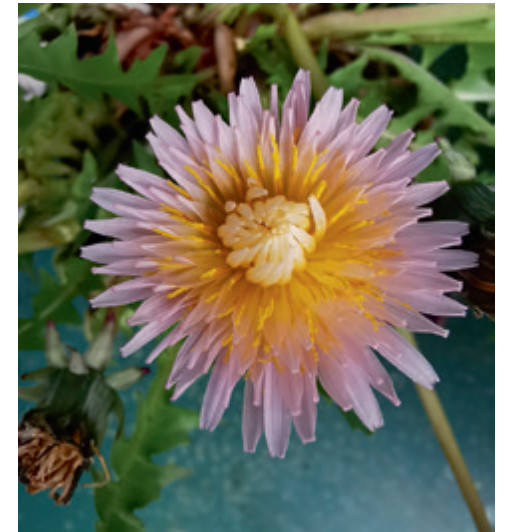
Mithilfe der «Flora der Schweiz» bestimmte ich eine unauffällige Veronika. Der einjährige Fremde Ehrenpreis (*Veronica peregrina*) soll aus Mittel- und Südamerika eingewandert sein und sich allmählich ausgebreitet haben. Obwohl Neophyten einen schlechten Ruf haben, nehme ich nicht an, dass bald ein Ausrottungsaufwurf erfolgen wird, denn das kleine Kraut vermag kaum andere Pflanzen zu verdrängen.

Reizendes Gras und Nüsslisalat

In der Nähe entdeckte ich ein reizendes Gras, das mir ebenfalls unbekannt war: Die Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*) finde ich äusserst attraktiv, da sie mir sehr zart zu sein scheint. Das einjährige Süßgras soll jedoch bei den Landwirtinnen und Bauern unbeliebt sein, weil die Blätter früh vergilben, bevor die Wiese gemäht wird. In fetten Böden hat diese Trespe laut Literatur kaum Überlebenschancen. Vermutlich stammt sie aus dem benachbarten Weinberg.

Keine Bestimmungsprobleme habe ich mit dem Nüsslisalat, der *Valerianella locusta*. Wer zwischen den Reben genau hinschaut, wird im Frühjahr das Geissblattgewächs entdecken, welches wir vor ein paar Jahren jeweils als Salat pflückten. Seit wir erleben, wie intensiv die Weinstöcke mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden, verzichten wir lieber.

Ob ich die Akelei (*Aquilegia vulgaris*) und das Efeu (*Hedera helix*) zu den einheimischen Pflanzen zählen soll? Die Sämlinge auf dem Parkplatz sind mit Sicherheit eigene Gartenflüchtlinge. Die pelzigen Blattrosetten der Kleinblütigen Königskerze (*Verbascum thapsus*) hingegen stammen aus der Umgebung. Ich lasse ab und zu welche wachsen und bin jeweils nicht sicher, ob ich mich ärgern oder freuen soll, wenn Eulenfalter-Raupen sie kahl fressen, bevor sie blühen. Ebenso geschickt haben sich einige Nachtkerzen (*Oenothera biennis*) platziert. Sie grüssen uns, wenn wir nach Hause kommen, nachts mit zart duftenden gelben Blüten, tagsüber mit verwelkenden Glocken. Für mich gehören sie zu den «Kinderblumen», da man ihnen beim abendlichen Aufblühen zusehen kann. Ausreissen kommt nicht infrage!



▲ Wie schön wäre es, wenn der rosarote Löwenzahn (*Taraxacum pseudorosaceum*) sich auf den Parkplatz verirren würde!

▼ Mit der Natur eins werden kann man auch im eigenen Garten.



Ohne zu zögern zerren wir jedoch die unzähligen *Elymus repens* aus. Das Schnürgras oder die Kriech-Quecke mit den weitreichenden unterirdischen Ausläufern hat nicht einmal auf dem Parkplatz eine Daseinsberechtigung! Allerdings hat auch dieses Süßgras bewundernswerte Eigenschaften, ist es doch zählebig, kommt mit fast allen Böden zurecht und hat sich auf der ganzen Welt angesiedelt, eine globale Pflanze, die in gewissen Ländern als Gemüse und Arzneipflanze angebaut wird.

«Zum Verwildernlassen»

Indessen freut mich der kleine Sämling mit den roten Blättern, obwohl wir dieses Jahr schon Hunderte davon entfernt haben. Auf den Parkplatz hat sich nur ein einziger Samen verirrt. Es handelt sich um einen Keimling des rotblättrigen Zierapfelbaums *Malus* «Liset». Ich würde gern einige Jungpflanzen behalten, um zu beobachten, wie sie sich entwickeln, aber leider fehlt der Platz. Vielleicht wäre ein *Malus* mit besonders schöner Herbstfärbung, mit grossen Früchten oder zartrosa Blüten darunter. Wir werden es nie erfahren.

Auch der Knotige Storchschnabel (*Geranium nodosum*) stammt aus dem Garten. Diese ausdauernd blühende Art fällt wegen des leicht glänzenden Laubes und der zarten Blüten auf und ist mit halbschattigen Plätzen zufrieden. Müsste ich einen Pflanzenkatalog erstellen, würde ich dazu «zum Verwildernlassen» schreiben, einen Zusatz, den man nie übersehen sollte!

Das Gleiche gilt für das Kaukasusvergissmeinnicht (*Brunnera macrophylla*), das unter der Hecke hervorguckt. Die rauen Blätter und die blauen Blüten sind lieblich, die Lust der Staude, sich auszubreiten, ist manchmal etwas gross. Als Parkplatzpflanze ist sie ungeeignet, da sie unweigerlich zu Boden gedrückt würde.

Ein weiterer Storchschnabel, nämlich der Pyrenäen-Storchschnabel (*Geranium pyrenaicum*), hat sich eine sonnige Ecke ausgesucht. Wir haben die hellviolett blühende Art und die weisse Variante im Garten. Ich würde die zweijährige, den ganzen Sommer blühende Staude als Wanderpflanze bezeichnen, da sie sich jedes Jahr neue Standorte sucht. Sie wird auf dem Parkplatz stehen bleiben, da sie sich einen vor Rädern ge-

schützten Platz ausgesucht hat. Hingegen muss die Ligurische Wolfsmilch (*Euphorbia flavicoma*) weichen. Diese kurzlebige Pflanze wohnt seit vielen Jahren bei uns, mal da, mal dort, aber selten am falschen Ort. Mit ihren gelben Blüten und den saftig grünen Blättern passt sie zwischen die meisten Stauden, aber im Kies wird sie mit vierzig Zentimetern zu hoch.

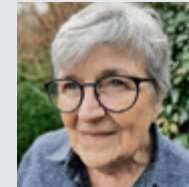
Weitere Gartenflüchtlinge

Einen idealen Standort haben sich zwei weitere Gartenflüchtlinge ausgesucht, nämlich ganz am Rand, wo sie niemanden behindern. «Miss Willmott's Ghost» (*Eryngium giganteum*), eine zweijährige Distel, ist mit fast allem zufrieden. Das Zimbelkraut (*Cymbalaria muralis*) hingegen zeigt, wie kümmerlich das Wachstum ist, wenn man sich Schatten sucht, für den man gar nicht geschaffen ist. Die kleine Kletterstaude kriecht eher unglücklich unserem Fahrradunterstand entlang, vielleicht doch der Sonne entgegen?

Zum Schluss entdeckte ich eine wilde Brombeere (*Rubus fruticosus*), von der ich weiss, wie schnell sie verlassene Gärten überwächst. Und

was ist denn das? Die Rose ist schwierig zu bestimmen. Möglicherweise handelt es sich um die weissblühende Hundrose (*Rosa canina*), die weitverbreitet ist und von der es über 400 Varietäten geben soll.

Wie reich ein gewöhnlicher Parkplatz doch sein kann! Bald ist ein zweiter Jätgang nötig. Dann werde ich die Seele baumeln lassen, denn diese Stunden gehören mir allein. Selbstverständlich könnte ich, statt auf die Knie zu gehen, die Giftspritze zur Hand nehmen und mit Herbiziden gegen das Unkraut vorgehen. Ich ziehe die kostenlose Psychotherapie vor.



Barbara Scalabrin-Laube

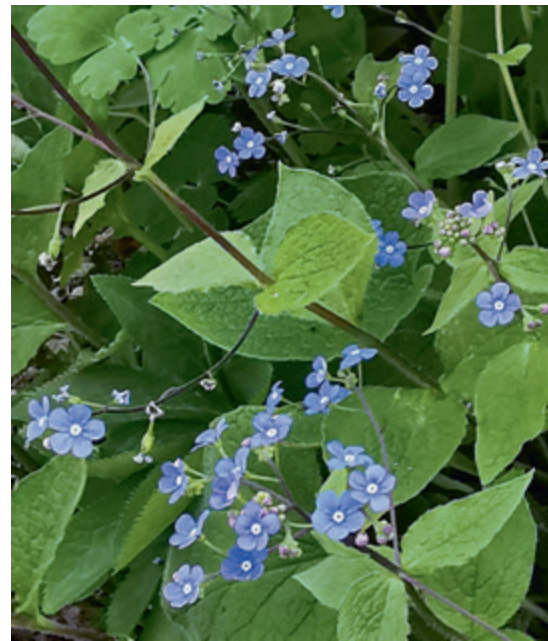
Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Ob der Keimling des rotblättrigen Zierapfelbaums ein neuer Star werden könnte?



Diese Staude wird man kaum mehr los: Kaukasusvergissmeinnicht.



Wenn's sein muss, nimmt «Miss Willmott's Ghost» auch mit dem Parkplatz vorlieb.



Faszinierend, denn die Nachtkerzen blühen in der Dämmerung auf.



MIT ANTHURIEN HERBSTLICH DEKORIEREN

Blumenarrangements in warmen Farbtönen

Der Herbst ist da und die Bäume hüllen sich nach und nach in ein buntes Kleid. Noch sind die Temperaturen mild und die Tage grösstenteils sonnig – so lässt sich das herrliche Farbenspiel der Natur bei ausgedehnten Spaziergängen geniessen. Aber mit Fortschreiten des Jahres wird es immer früher dunkel, es wird kälter und auch die Niederschlagswahrscheinlichkeit nimmt zu.

Nun kommt die Phase, in der man es sich daheim gerne wieder richtig gemütlich macht. Mit einer Tasse Tee und einem guten Buch oder einer spannenden Fernsehserie geniess man die Abende und Wochenenden auf dem Sofa, während draussen der Regen an die Fensterscheiben prasselt und sich die Baumkronen im Wind wiegen.

Da man so viel Zeit zu Hause verbringt, macht es jetzt auch wieder richtig Spass, sich mit dem Dekorieren der eigenen vier Wände zu beschäftigen. Mit Kastanienmännchen, die man zusammen mit den Kindern bastelt, Zierkürbissen, Kerzen und Blumen schafft man Behaglichkeit und sorgt für ein saisonales Flair.

Vorliebe für warme Farben

Bei Blumenarrangements und Strässen sind im Herbst vor allem Blüten in warmen Tönen wie Wein- oder Rostrot, Braun, Ockergelb und Orange beliebt, denn sie erinnern an die charakteristischen Färbungen der Wälder im sogenannten Indian Summer. Ein Tipp: Schauen Sie sich mal beim Floristen das Anthurien-Angebot an. Die exotischen Schnittblumen mit ihrer ungewöhnlichen Form und ihrem auffälligen Hochblatt gibt es in unzähligen Farbnuancen, sogar mehrfarbige Varianten mit interessanten Musterungen lassen sich entdecken. Für eine stilvolle Herbstdekoration kombiniert man am besten mehrere verschiedene Anthurien miteinander. Entweder wählt man dafür eine klassische Vase oder man verteilt die Stiele auf unterschiedliche schmale Gefässe, die man dicht zusammenstellt. Braune Flaschen, Krüge aus

Steingut oder mit Korbgeflecht ummantelte Behälter passen mit ihrer rustikalen Optik besonders gut zur Jahreszeit.

Arrangements mit Gräsern und Ästen

In solch herbstliche Blumenarrangements lassen sich auch ganz wunderbar Pflanzen integrieren, die man jetzt in der Natur oder im Garten findet. Filigrane Gräser oder Äste mit Hagebutten bei-

Die exotischen Schnittblumen mit ihrer ungewöhnlichen Form und ihrem auffälligen Hochblatt gibt es in unzähligen Farbnuancen.





spielsweise bilden einen hübschen Kontrast zu den stolzen Anthurien.

Damit man möglichst lange Freude am herbstlichen Blumenschmuck hat, sollten Vasen und Flaschen vor ihrem Einsatz immer gut gereinigt werden. Bevor die Anthurien ins Wasser kommen, kürzt man sie mit einem scharfen Messer um etwa fünf Zentimeter. Nach etwa zehn Tagen empfiehlt es sich, sie noch einmal neu anzuschneiden und auch das Wasser auszutauschen. Stehen die Sträuße an einem nicht so warmen Ort – also nicht direkt neben der Heizung oder dem Kamin –, bleiben sie tatsächlich bis zu drei Wochen lang frisch.

Weitere Informationen zur Anthurie finden Sie unter <https://anthuriuminfo.com/de/>.



Bevor die Anthurien ins Wasser kommen, kürzt man sie mit einem scharfen Messer um etwa fünf Zentimeter.

Filigrane Gräser oder Äste mit Hagebutten bilden einen hübschen Kontrast zu stolzen Anthurien.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
Anthuriuminfo



schädeli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

Zürich und Winkel | Tel. 044 371 41 30 | www.schaedeli.ch

Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügeliloostasse 48
8050 Zürich



Tel. 044 313 13 44
E-Mail: info@home-garden-ag.ch
www.home-garden-ag.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

Frau Badran rettete meinen Sonntag

Vor einigen Wochen startete ich mit äusserst schlechter Laune in den Sonntag – ich hatte beim Einkauf den Zopf vergessen und die NZZ vom Wochenende war auch irgendwie in Verstoss geraten... und so las ich denn die Sonntagszeitung meiner Frau. Offenbar schreibt Frau Nationalrätin Badran regelmässig eine Kolumne. Damit meine Stimmung nicht noch schlechter werden würde, war ich eigentlich bereits am Umblättern. Da sprang mir ein fett gedruckter Satz ins Auge und schliesslich las ich dann doch den ganzen Beitrag.

Frau Badran hielt sich – im Rahmen der Feierlichkeiten «175 Jahre Bundesverfassung» – darüber auf, dass Verfassungstreue eine komplett missachtete Tugend wäre, und listete Versäumnisse und Missstände auf. Den fünften Absatz möchte ich Ihnen im Wortlaut nicht vorenthalten:

«Oder wen kümmert im Parlament und Bundesrat schon die Verfassungsaufträge in Artikel 108 und 109, die unser mit Abstand grösstes volkswirtschaftliches Gut (Boden und Immobilien) regeln? Demnach ist der Erwerb von Wohneigentum, das dem Eigenbedarf Privater dient, zu fördern. Seit Jahrzehnten stagniert der Anteil an selbst bewohntem Eigentum bei 40 Prozent. Schlimmer noch: Während über viele Jahre der Anteil der Mietenden, die sich Wohneigentum hätten leisten können, bei 40 Prozent lag, ist er in knapp 20 Jahren auf 10 Prozent geschrumpft. Nur noch Menschen, die namhaft erben können, können sich Wohneigentum noch leisten.»

Ihre diesem Abschnitt folgende Frage «Aber wen kümmert schon Herr und Frau Schweizers grösster Traum?» möchte ich gerne mit dem Hinweis auf unsere beiden unter dem Titel «Chance Wohneigentum» eben erst lancierten Volksinitiativen, «Starthilfe-Initiative» und «Wohneigentums-Initiative», beantworten.

Frau Badran, Sie haben meinen Sonntag gerettet. Bei nächster Gelegenheit werde ich Ihnen Unterschriftenbögen zu den genannten Initiativen übergeben, und wenn Sie wollen, überlasse ich Ihnen gerne auch (m)einen Sonntagzopf.

H. Egloff

Hans Egloff

BAUHAUS®

Wenn's gut werden muss.

Schrauben, tut gut!

je 297.-
Camargue® Sanitärmodul
26801245/26801236
H 100 x B 48,30 x T 10,80 cm,
2-Mengen-Spülung.

359.-
Geberit
Wand-WC-Set iCon
23132247
Spülrandlos, mit WC-Sitz.

ab 79.-
Hangrohe
Waschtischmischer MySport
24320841/24323743
① MySport M 79.-
② MySport L, erhöht 89.-

299.-
Grohe Duschsystem
Vitalio Start 210
30928543
Anschlussdistanz 153 mm,
mit Thermostatarmatur,
Chrom glänzend.

www.bauhaus.ch
Click & Collect

Angebote gültig bis 29.10.2023

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

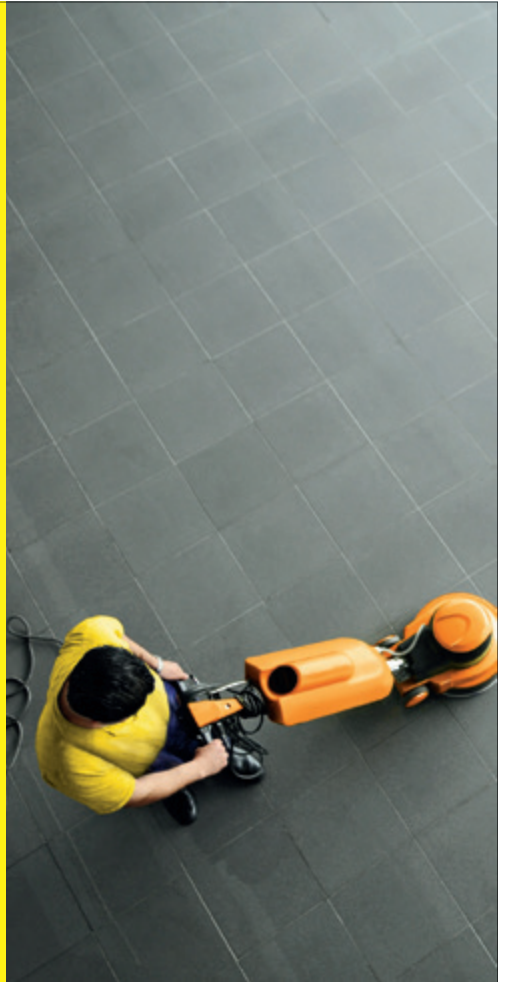
Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

HAUSWARTUNG
MIT DER UNTER-
HALTSREINIGUNG
IN GUTER
QUALITÄT IST
FÜR UNS SELBST-
VERSTÄNDLICH.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch