



- [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

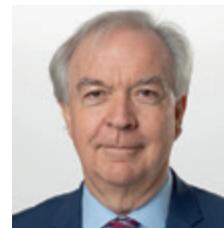
IMMOBILIEN



Wie viel ist Ihre  
Immobilie wert?  
Jetzt gratis Markt-  
wert schätzen:  
[walde.ch/mws](https://walde.ch/mws)

## Wir bringen Mensch und Immobilie zusammen

Beim Kauf und Verkauf einer Immobilie begleiten wir Sie professionell, persönlich und engagiert. [walde.ch](https://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 Wartezeiten. 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  
Hauseigentümergebiet  
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

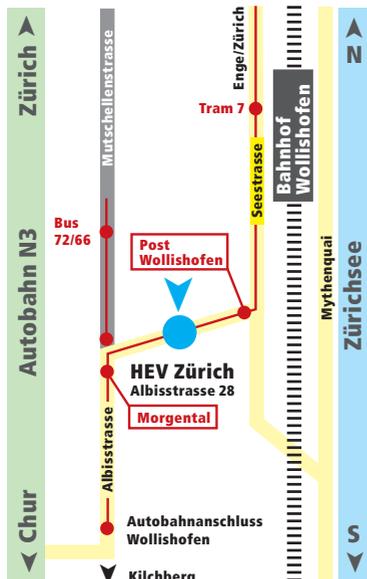
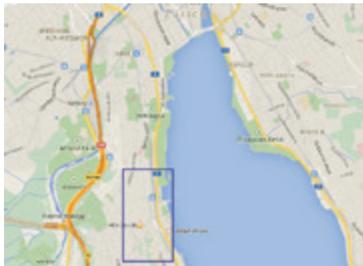
**Internet**  
www.hev-zuerich.ch  
www.hev-zh.ch

**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

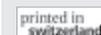
(z. B. HEV Zürich 5/2022)  
gestattet.

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

Hauseigentümergebiet  
Zürich (HEV Zürich)  
in Zusammenarbeit mit  
Hauseigentümergebiet 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

«Erbrechtsregelung 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 ausgeschriebener 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.

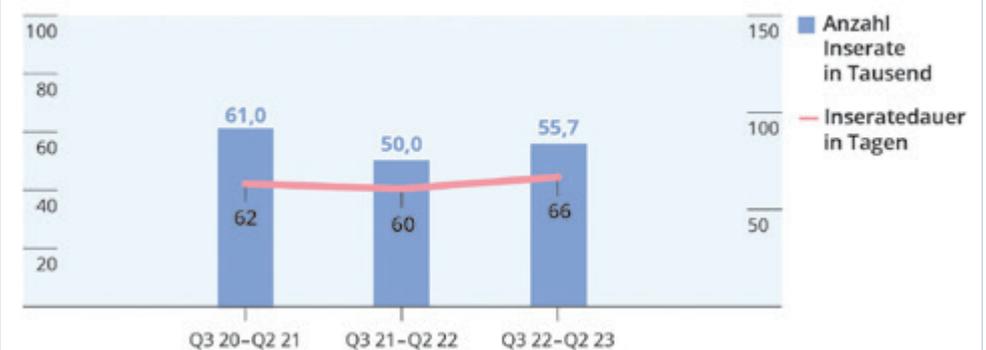
**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**

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

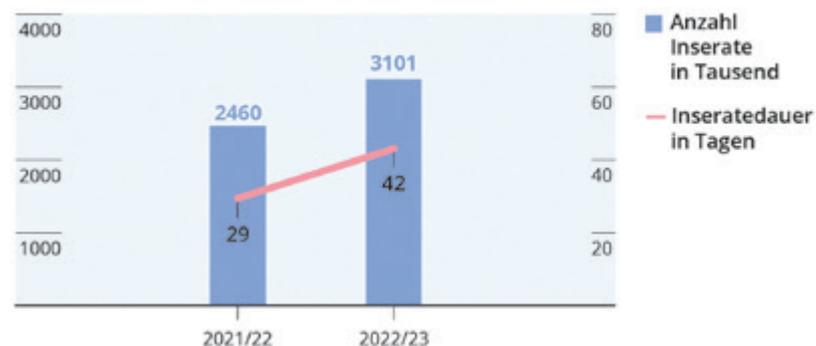
Auch in Zürich erwarteten vor Jahresfrist einige ein Schreckensszenario: Der kritische Cocktail aus Zinsanstieg und Inflation würde dem Immobilienmarkt den Garaus machen, hiess es. Dies ist jedoch nicht eingetreten: Das Angebot an Immobilien ist zwar gestiegen, gleichzeitig erhöhte sich aber auch die 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 Zentrumsanlagen: 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 Zentrumsanlagen bleiben offenbar äusserst begehrt. Was die Käuferinnen und Käufer mit den erworbenen Einfamilienhäusern in Zentrumsanlage 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.

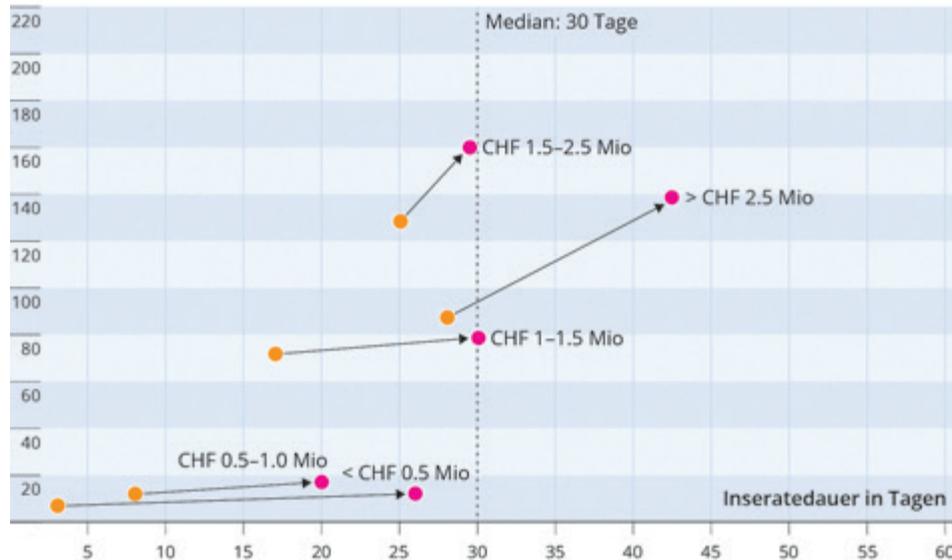
Diese Datengrundlage deutet auf eine Zerteilung des Marktes hin: Objekte über 1,5 Millionen Franken stossen auf eine konstante Nachfrage, während es die darunterliegenden Segmente etwas schwerer haben. Insbesondere Einfamilienhäuser zwischen 1 und 1,5 Millionen Franken in der Stadt Zürich und deren Agglomerationsgemeinden (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.

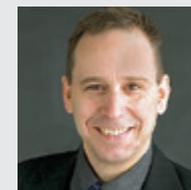
### Freistehende Objekte kommen in neue Hände

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](http://www.az-liftberatung.ch) • [kontakt@az-liftberatung.ch](mailto: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](http://www.hev-zuerich.ch)



STÄRKUNG DES WOHN-EIGENTUMS

# 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](http://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<sup>®</sup>

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL  
IHRER LIEGENSCHAFT!

**HÄRING**  
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken



**ROHRMAX<sup>®</sup>**  
**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 Altbausanierungen
- 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](http://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 m<sup>2</sup> mit Ausgang auf den Balkon 39,5 m<sup>2</sup>. WC/Dusche, Bad/WC, Zimmer ca. 17,1/13,2/13,5 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> mit Wintergarten (ca. 19 m<sup>2</sup>), schöne Gartenanlage, Balkon und Terrasse, Zimmer/Studio ca. 27 m<sup>2</sup> mit Kochnische im DG, Wohnfläche ca. 156,0 m<sup>2</sup>, Baujahr 2001, Grundstücksfläche 380 m<sup>2</sup>.  
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 Halbgesschen. Wohnfläche ca. 166 m<sup>2</sup>, Baujahr 1992. Grundstücksfläche 244 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>, Baujahr 1972. Zur Wohnung gehören ein Bastelraum von ca. 19,0 m<sup>2</sup>, eine Waschküche von 17,0 m<sup>2</sup> sowie ein Keller von 12,0 m<sup>2</sup>. 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](http://www.hev-zuerich.ch)

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

Hauseigentümergeverband  
Zürich

Albisstrasse 28  
8038 Zürich  
Tel. 044 487 17 78  
Fax 044 487 17 83  
verkauf@hev-zuerich.ch  
[www.hev-zuerich.ch](http://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](https://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](https://www.weberdach.ch)

044 482 98 66

[weber@weberdach.ch](mailto: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 Hauseigentümergebund 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](http://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 weitere 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-

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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Ausstoss auf nahezu null reduziert und können jährlich Tausende Tonnen CO<sub>2</sub> 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.

| 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.-         |
| <b>Wirtschaftliche Investition in die Wärmepumpe mit Erdsonde ca.</b>   | <b>26'815.-</b> |
| <b>Erfolg</b>   |                 |
| 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.-         |
| <b>Jährliche Einsparung</b>   | <b>5'272.-</b>  |
|   |                 |
| Rückzahlung innert ca. 5 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca. 19.5% während 25 Jahren entspricht. |                 |



**Grünenwald AG**  
**Lauetstrasse 39**  
**8112 Otelfingen**  
**043 243 53 53**

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

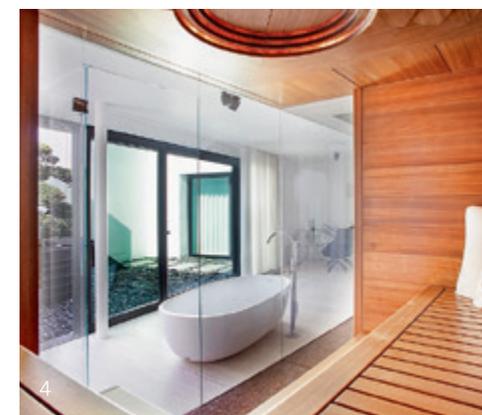


# Formschön zu Bade

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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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](http://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<br>(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](http://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

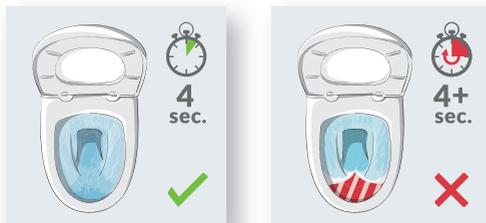
## DER RESTCLEAN®SERVICE

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 unbenütztem 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 Kom-munikation eines Hundes. (Genaueres wüsste sicher Cesar Millan, doch den Einbezug dieses Experten würde den Rahmen dieses Beitrages sprengen.)

Die Gebüsstete 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 Hundegebell/-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.

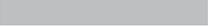
*Dieser Beitrag basiert auf dem Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 21. Mai 2021, GC210003-F*



**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](http://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](http://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](http://www.bostadel.ch)



Echte Schweizer Küchen

[brunner-kuechen.ch](http://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  
Seminarkosten zu entrichten. Bei Absage am Seminartag und un-  
entschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Seminarkosten  
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<br>(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](http://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



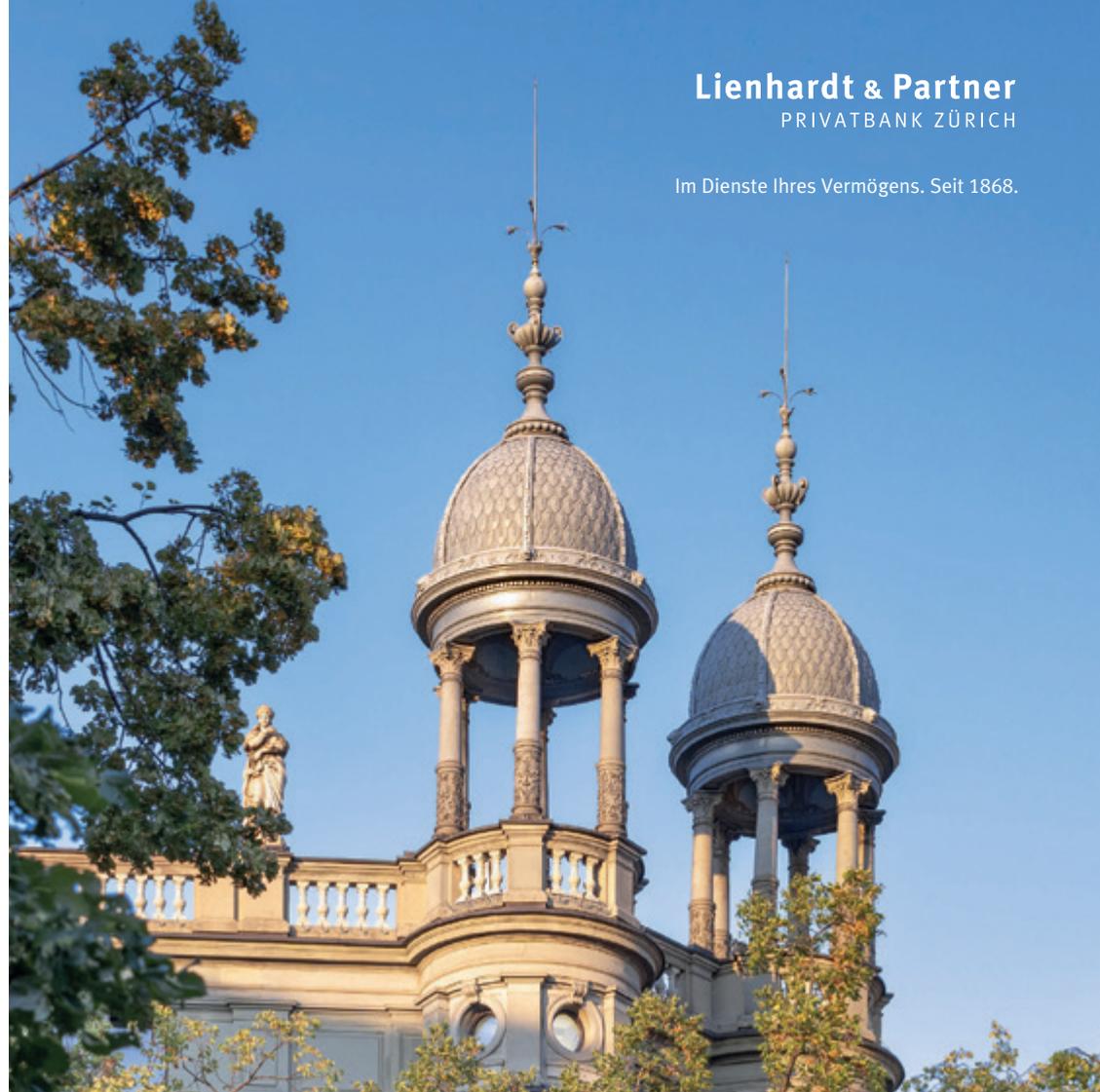
**jetzer  
storen.**

- 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](mailto: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](mailto:daniel.meier@lienhardt.ch), [www.lienhardt.ch](http://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 Prozents 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-

|   |                 |                   |  |  |
|---|-----------------|-------------------|--|--|
|  |                 |                   |  |  |
| <b>Sanitär</b>  | <b>Spengler</b> | <b>Dachdecker</b> | <b>Heizung</b>                                 | <b>Solaranlagen</b>  |
| 8004 Zürich<br>Knüslistrasse 4  |                 |                   | 8004 Zürich<br>8143 Stallikon<br>8702 Zollikon | Tel. 044 201 25 50<br>Fax 044 201 34 72<br>info@ernstlups.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 ■ Erbspruch ■ Verfügbare Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung ■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

#### Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf ■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht ■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

#### Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegenschaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemeinschaften und Steuerfällen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten, Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei Schenkung, 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<br>(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](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

**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](http://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](http://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](mailto:info@faellag.ch)  
[www.faellag.ch](http://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](http://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 vorgedruckten 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 |
|---|----------------|---------------------|
| <b>Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus</b><br>Artikel-Nr. 10501, Set à 2 Stk.  | CHF 4.50       | CHF 6.00            |
| <b>Zusatzvereinbarung über die Vornahme von Installationen und baulichen Änderungen durch den Mieter</b><br>Artikel-Nr. 10012, Set à 2 Stk. | CHF 4.50       | CHF 6.00            |
| <b>Zusatzvereinbarung über die Installation von Haushaltgeräten</b><br>Artikel-Nr. 10504, Set à 2 Stk.                                      | CHF 4.50       | CHF 6.00            |
| <b>Zustimmung zur Untervermietung</b><br>Artikel-Nr. 30011, Set à 2 Stk.  | CHF 4.50       | CHF 6.00            |
| <b>Zusatzvereinbarung über die Heimtierhaltung</b><br>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](http://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](mailto:info@blitzschutzkontrolle.ch)

Weitere Informationen erhalten sie unter [www.blitzschutzkontrolle.ch](http://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](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

**HÜRLIMANN**  
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 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<br>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<br>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 |        |
| <b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)</b> |                |   |               |                 |        |
| 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   |
| <b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)</b>             |                |   |               |                 |        |
| 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. Zusätzlich Bearbeitungs-/Material-Pauschale (CHF 7.–) + effektive Portokosten.  
Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

**Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop: [www.hev-zuerich-shop.ch](http://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 Rechtsanwältinnen 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.

|  |                      |                                    |                      |
|--|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| <input type="text"/>                                 |                      | <input type="text"/>               | <input type="text"/> |
| Firma (falls Rechnung über Firma läuft)              |                      | Parkplatz                          | Autonummer           |
| <input type="text"/>                                 | <input type="text"/> | <input type="text"/>               | <input type="text"/> |
| Name (Teilnehmer/in 1)                               | Vorname              | als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation) |                      |
| <input type="text"/>                                 | <input type="text"/> | <input type="text"/>               |                      |
| Name (Teilnehmer/in 2)                               | Vorname              | <input type="text"/>               |                      |
| <input type="text"/>                                 | <input type="text"/> | <input type="text"/>               |                      |
| Strasse  | PLZ und Ort          | <input type="text"/>               |                      |
| <input type="text"/>                                 | <input type="text"/> | <input type="text"/>               |                      |
| E-Mail   | Telefon privat       | Telefon Geschäft                   |                      |
| <input type="text"/>                                 | <input type="text"/> | <input type="text"/>               |                      |
| Mitgliedsnummer<br>(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](http://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 m<sup>2</sup>, Grundstücksfläche: 943 m<sup>2</sup>

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

Posizione molto tranquilla, superficie lorda abitabile: 169 m<sup>2</sup>, superficie del terreno: 943 m<sup>2</sup>

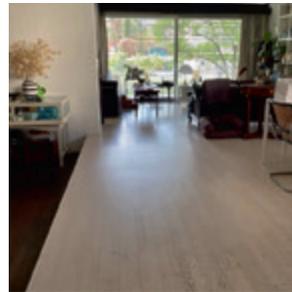
Das nach Südwesten ausgerichtete, grosszügige 5,5-Zimmer-Einfamilienhaus auf zwei Etagen mit viel Umschwung bietet Folgendes:

- 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.

**flexomobil**  
Mit Stil nach oben

**Flexibel bleiben,  
Stil behalten.**

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

|                                |                               |                                 |                             |                              |                          |                                   |                |                                 |                               |                |                     |                           |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------|---------------------|---------------------------|
| kurzes Bühnenstück             |                               | Gattin Thors Richter in im A.T. |                             | Weltmeer                     |                          | schriftliche Notizen              |                |                                 | spanischer Ausruf             | Ge-wässer-rand | buddh. Mönch soeben |                           |
|                                |                               |                                 |                             | Endpunkt Minustemperatur     |                          |                                   |                |                                 | ital. Männernamenname Eingabe |                |                     |                           |
| Kleiderlänge                   |                               |                                 |                             |                              |                          | Rad-mantel                        |                |                                 |                               |                |                     |                           |
| Verwandter                     |                               |                                 |                             |                              |                          | Verkaufschlager                   |                |                                 |                               |                |                     |                           |
|                                |                               |                                 |                             | schweiz.: Sahne              |                          |                                   |                | Marder-art                      |                               |                | 4                   |                           |
| Kälberferment                  | 1                             |                                 |                             |                              |                          |                                   |                | Wortteil: vor Vorsilbe: schnell |                               |                |                     |                           |
| Siedlung                       |                               |                                 |                             |                              |                          |                                   |                |                                 |                               |                |                     |                           |
| Autokz. Türkei                 |                               |                                 | Bahre                       |                              | loyal, ergeben engl.: ja |                                   |                | 2                               | Laut, Klang                   |                |                     | Amtsprache in Laos        |
|                                |                               |                                 |                             |                              |                          | Arbeitskleidung Satz              |                |                                 |                               |                |                     |                           |
| US-Schauspieler (Warren)       |                               | persischer Ehrentitel           |                             | „Lastier vietnam. Grossstadt |                          | 7                                 |                |                                 | Inhaber (Abk.)                |                |                     | Märchenwesen              |
| Waldgebiet in Sibirien         | grosse Menge schöner Jüngling |                                 |                             |                              |                          |                                   | vorher, früher | Kurzmitteilung Sohn des Apollo  |                               |                |                     |                           |
|                                |                               |                                 |                             |                              | Coffein im Tee (ugs.)    |                                   |                |                                 |                               | Körperorgan    |                     | Hüne                      |
| Zahlwort Pseudonym von Dickens |                               |                                 |                             |                              | Saugwurm                 | schweiz. Kabarettist (Franz)      |                |                                 |                               |                |                     |                           |
|                                |                               |                                 | laufen Kraftfahrzeug (Abk.) |                              |                          |                                   |                |                                 | griech. Vorsilbe: Ohr         |                |                     | schweiz. Dramatiker †1910 |
|                                |                               |                                 |                             |                              |                          | Hptst. von New Mexico (Santa ...) |                | Holzblasinstrument              |                               | 5              |                     |                           |
| entsprechend                   |                               | deutsche Mimin †                |                             |                              | 3                        |                                   | ständig        |                                 |                               |                |                     |                           |
| Südsüdwest (Abk.)              |                               |                                 |                             | lateinisch: Löwe             |                          |                                   |                | Plätze                          |                               |                |                     |                           |

HEVZ 23 10

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

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

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)

wap <http://win.wap.919.ch>

Postkarte HEV, Postfach, 8320 Fehraltorf

Mail [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch)

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://www.comhouse.ch). Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 15.11.2023. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter [www.smsplay.ch/agb](http://www.smsplay.ch/agb)

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

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.<sup>1</sup> 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.

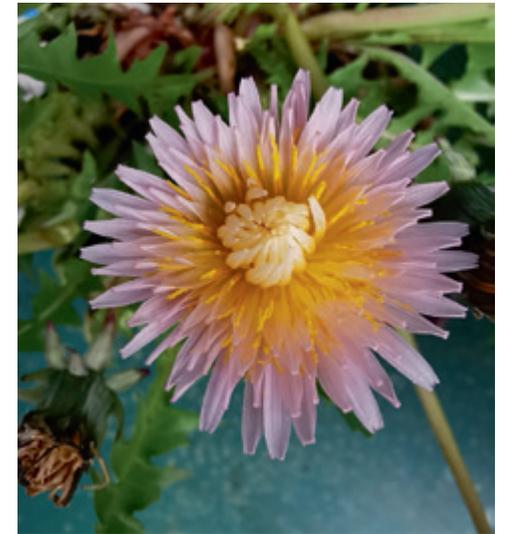
Mithilfe der «Flora der Schweiz» bestimmte ich eine unauffällige Veronika. Der einjährige Fremde Ehrenpreis (*Veronica peregrina*) soll aus Mittel- und Südamerika eingewandert sein und sich allmählich ausgebreitet haben. Obwohl Neophyten einen schlechten Ruf haben, nehme ich nicht an, dass bald ein Ausrottungsaufwurf 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 geniessst 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 Strässchen 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](http://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](mailto:info@home-garden-ag.ch)  
[www.home-garden-ag.ch](http://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!

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| <p>je<br/><b>297.-</b></p> <p><b>HAMMER PREIS</b></p> <p><b>Camargue® Sanitärmodul</b><br/>26801245/26801236<br/>H 100 x B 48,30 x T 10,80 cm,<br/>2-Mengen-Spülung.</p> | <p><b>359.-</b></p> <p><b>Geberit Wand-WC-Set iCon</b><br/>23132247<br/>Spülrandlos, mit WC-Sitz.</p> | <p>ab<br/><b>79.-</b></p> <p><b>Hansgrohe Waschtischmischer MySport</b><br/>24320841/24323743<br/>① MySport M <b>79.-</b><br/>② MySport L, erhöht <b>89.-</b></p> | <p><b>299.-</b></p> <p><b>Grohe Duschsystem Vitalio Start 210</b><br/>30928543<br/>Anschlussdistanz 153 mm,<br/>mit Thermostatarmatur,<br/>Chrom glänzend.</p> |
|--|---|---|--|



[www.bauhaus.ch](http://www.bauhaus.ch)

**Click & Collect**

Im Fachcenter abholen oder liefern lassen.

Angebote gültig bis 29.10.2023

Rietbachstrasse 13 | 8952 Schlieren (ZH)

**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**<sup>®</sup>  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch