



- HEV-Immo-Umfrage: Tiefe Wohnraumproduktion, steigende Baukosten und stabile Preise erwartet
- Mietrecht: Wo, wo, wo ist der Schlüssel?
- Ein Gehölz, nicht nur für Götter: Bacchische Begeisterung und ewiges Leben

WALDE

IMMOBILIEN



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

Wir bringen Mensch und Immobilie zusammen

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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Hypothekarzins und Mietzins – eine logische Verknüpfung

In einem völlig frei spielenden Markt würden so viele Wohnungen gebaut, wie es die Nachfrage verlangt, und man würde wie für andere Waren den Preis bezahlen, der sich aus Angebot und Nachfrage ergibt. Von dieser Idealsituation sind wir aber meilenweit entfernt. Kaum etwas ist stärker reguliert als der Mietwohnungsmarkt – vom Anfangsmietzins bis zur Beendigung des Mietvertrags. Insbesondere für die Anpassung der Mieten gibt es eine Fülle detaillierter Regeln. Halten sich Vermieter nicht daran, haben es Mieter in der Hand, sie notfalls gerichtlich dazu zu zwingen.

Eine der strikten Mietzinsregeln ist die Koppelung der Mieten an den Hypothekarzins, ist dieser für den Vermieter doch in der Regel der grösste Kostenfaktor. Man erinnert sich heute kaum mehr daran, aber es gab Zeiten, in denen der Hypothekarzins verrücktspielte. So stieg er von August 1988 bis Januar 1991 – also innert nur zweieinhalb Jahren – von 5 auf 7 Prozent. Das war für Hauseigentümer wie für Mieter ein Schock. Darum schuf man 2008 einen Referenzzinssatz, der die Ausschläge der Zinsentwicklung glättet und die Überwälzung auf die Mieten verzögert. Seit der Einführung ist dieser in neun Schritten gesunken, was nicht ohne Auswirkungen auf die Mieten geblieben ist. Seit letztem Jahr steigen die Hypothekarzinsen aber wieder. Eigentümer bekamen dies umgehend zu spüren, Mieter hatten dagegen eine Schonfrist. Der Referenzzinssatz stieg erst in diesem Juni, im Dezember nun zum zweiten Mal. Dass sich dies mit einer gewissen Verzögerung auf die Mieten auswirkt, ist im Sinne des Erfinders.

Dass Hypothekarzinsen sich nicht nur in eine Richtung bewegen, kann nicht ernsthaft überraschen. Schon eher, dass es beim Referenzzinssatz fast fünfzehn Jahre gedauert hat, bis er wieder aufwärtstendierte. Die Reaktion im Bundeshaus ist daher nicht nachvollziehbar. Die Regeln jetzt ändern wäre Willkür. Bei der Verknüpfung des Referenzzinssatzes mit den Mieten war nie die Rede davon, dass die Reise nur in eine Richtung gehen sollte. Die geltenden Regeln lassen es ja auch zu, mit einer Mietzinsanpassung zuzuwarten und die weitere Entwicklung abzuwarten. Vermieter sind am besten in der Lage, über den richtigen Zeitpunkt und das angemessene Ausmass zu entscheiden. Sie sind schliesslich nicht weniger als Mieter von Teuerung, steigenden Krankenkassenprämien usw. betroffen.

Albert Leiser



Geschäftsstelle Hauseigentümerverband Kanton Zürich

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

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

Internet

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

Drucksachenverkauf

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

Telefonische Rechtsberatung

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

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

Telefonische Bauberaterung

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



Auflage: 58 786
(WEMF-bestätigt 2023)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 5/2022)
gestattet.

Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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

Herausgeber

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich

Albert Leiser

Redaktion

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

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

Autoren dieser Ausgabe

Lic. iur. Daniela Fischer,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Marcel Kohler, Krüger + Co. AG,
Degersheim
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno,
Rechtsanwalt, HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger, Telefonische
Rechtsberatung HEV Zürich

Adressänderungen/ Mitgliedschaften

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

Inseratverwaltung

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

SEITE DES DIREKTORS

**Hypothekarzins und Mietzins – eine logische
Verknüpfung** 3

AKTUELL

**BEINAHE VERDOPPELUNG DER FÄLLE
Starke Zunahme bei neuen Schlichtungsverfahren
im Miet- und Pachtwesen** 7

**KORREKTES UND RECHTZEITIGES HANDELN
ERFORDERLICH
Schimmel im Haus: Ursachen, Prävention
und effektive Bekämpfung** 10

**EIGENHEIME
Hedonische Bewertung mit Qualitätssicherung
durch Experten des HEV Zürich** 15

**UMZÜGE IM JAHR 2022
In der Schweiz wurde 2022 deutlich weniger
umgezogen** 17

**HEV-IMMOBILIENUMFRAGE 2023
Tiefe Wohnraumproduktion, steigende Baukosten
und stabile Preise erwartet** 20

**STADT ZÜRICH
Zahl der Zweitwohnungen wächst weiter** 24

**ZWEI VOLKSINITIATIVEN DES HEV KANTON ZÜRICH
Jetzt unterschreiben und Wohneigentum stärken** 27

POLITIK

**ZUSÄTZLICHER MEHRAUFWAND UND STÄRKERE
BELASTUNG VON GERICHTEN UND BEHÖRDEN
Weitere Regulierungen im Mietrecht sind verfehlt** 30

Aus dem Kantonsrat 33

**NEIN ZU ALTERSDISKRIMINIERENDEM VORSTOSS
DER GLP
Statt Unternutzungsabzug endlich Eigenmietwert
abschaffen** 37

ZUM TITELBILD

Winterlich-weihnachtliche Stimmung: Blick von
Zürich-Wipkingen Richtung Üetliberg und Zürich-West
Bild: Foto: Reto Vasella

RECHT

**AUSGLEICH DER TEUERUNG AUF DEM
RISIKOTRAGENDEN KAPITAL
Weshalb ist eine Anpassung an die
Teuerung zu höchstens 40 Prozent erlaubt?** 38

**MIETRECHT
Wo, wo, wo ist der Schlüssel?** 42

**MIETRECHT
Mögliche Beendigungsvarianten eines
Schlichtungsverfahrens in Mietsachen** 44

**STEUERRECHT / PRAXISÄNDERUNG
Steuerabzug bei Sanierungen** 46

**STOCKWERKEIGENTUM UND EIGENTÜMERWECHSEL
Herausforderungen bei Versammlungen** 48

NATUR

**EIN GEHÖLZ, NICHT NUR FÜR GÖTTER
Bacchische Begeisterung und ewiges Leben** 61

**AMARYLLIS MIT HIMMLISCHEM LOOK
Rittersterne für die Fensterbank** 66

SERVICE

Marktplatz 19

**DRUCKSACHENVERKAUF
#stockwerkeigentum – das ist aber nicht dein Ernst?** 50

SEMINARE

«Liegenchaften in der Steuererklärung 2023» 29

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 35

**«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich? –
Fallstricke im Mietrecht»** 41

«Die Wohnungsabnahme» 47

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 51

«Sanierung einer vermieteten Liegenchaft» 55

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 58

Bestellformular 53

Kreuzworträtsel 56

Sektionen-Info 68

Öffnungszeiten Weihnachten / Neujahr

Die Geschäftsstelle des HEV Zürich ist über die Feiertage
**von Donnerstag, 21. Dezember 2023, ab 15 Uhr,
bis und mit Dienstag, 2. Januar 2024, geschlossen.**
Ab Mittwoch, 3. Januar 2024, sind wir wieder für Sie da.

Wir wünschen Ihnen schöne Festtage und einen guten Start ins neue Jahr.





Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



www.hev-zuerich.ch

BEINAHE VERDOPPELUNG DER FÄLLE

Starke Zunahme bei neuen Schlichtungsverfahren im Miet- und Pachtwesen

Im ersten Halbjahr 2023 sind 17 519 neue miet- oder pachtrechtliche Schlichtungsverfahren eingeleitet worden. Im Vergleich zum Vorsemester stellt dies einen Anstieg von 42,2 Prozent dar. Die paritätischen Schlichtungsbehörden erledigten in der Berichtsperiode 13 395 Verfahren. Deutlich mehr erledigte Fälle gab es bei Mietzinserhöhungen und Nebenkosten.

Schweizweit wurden im ersten Semester 2023 deutlich mehr Schlichtungsverfahren eingeleitet als noch im Vorsemester, wie das Bundesamt für Wohnungswesen BWO meldet. Die Zunahme von 42,2 Prozent steht wahrscheinlich im Zusammenhang mit dem Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes am 2. Juni 2023.

Im Kanton Zürich hat sich die Anzahl der Neueingänge mehr als verdoppelt und ist von 2116 auf 4601 gestiegen. Diese Summe von neuen Verfahren macht 26,26% der gesamtschweizerischen Neueingänge aus. In den Kantonen Luzern, Schwyz und Uri gab es ebenfalls eine Zunahme von mehr als 100% bei den Neueingängen. Im Kanton Genf hingegen war ein minimaler Rückgang zu verzeichnen. Gleichzeitig erledigten die Schlichtungsbehörden schweizweit 1709 Verfahren mehr als im Vorsemester.

Zusammen mit den Neueingängen hatten die Schlichtungsbehörden im 1. Halbjahr 2023

insgesamt 23 723 Verfahren zu behandeln. 13 395 Verfahren konnten abgeschlossen werden. In 7572 oder in 56,5% der erledigten Verfahren wurde zwischen den Parteien eine Einigung durch einen Vergleich, eine Klageanerkennung oder einen Klagerückzug erzielt.

Nicht einigen konnten sich die Parteien bei 2024 (15,1%) der Verfahren. Das führte zur Erteilung einer Klagebewilligung. 2852 bzw. 21,3% der Fälle wurden durch Rückzug, Nichteintreten, Gegenstandslosigkeit oder Überweisung an ein Schiedsgericht erledigt. In 32 Fällen kam es zu einem Mediationsverfahren. Die Mediation ist ein aussergerichtliches Verfahren, bei dem eine neutrale, unabhängige Person im Streitfall vermittelt. In diesen Fällen tritt eine Mediation an die Stelle der Schlichtungsverfahren.

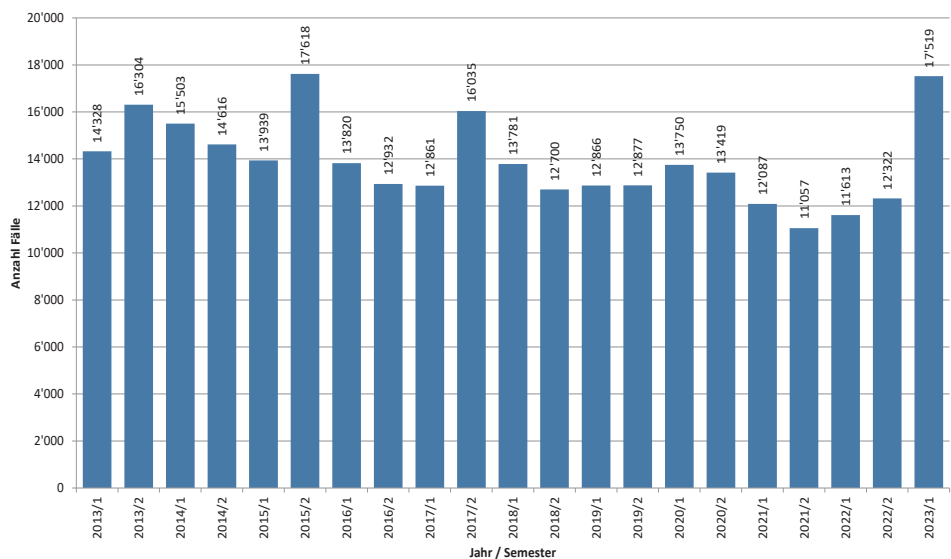
Bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von 2000 Franken wurden in der Berichtsperiode 108 Entscheide gefällt (0,8% der erledigten Fälle), was vergleichsweise

100 Jahre **huber** AG

<p style="margin: 0;">Spenglerei Bedachungen Flachdach</p>	<p style="margin: 0;">044 463 1130 8045 Zürich spenglerei-huber.ch</p>
--	---

Tätigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörden

Neueingänge in den Jahren 2013–2023



Eidgenössisches Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF
Bundesamt für Wohnungswesen BWO

hoch ist. 563 Urteilstvorschläge wurden von den Parteien angenommen (4,2%). 276 Urteilstvorschläge wurden abgelehnt, was zur Erteilung einer Klagebewilligung führte (2,1%).

Hauptgründe für Schlichtungsverfahren

Die Auswertung der Gründe bei den erledigten Verfahren zeigt, dass die ordentliche Vertragskündigung mit 16,66% sowie die Zahlungsaufforderung mit 14,01% den grössten Anteil bildeten.

Der Anteil der Mietzinserhöhungen an den erledigten Verfahren ist im Berichtszeitraum von 7,19% im 2. Halbjahr 2022 auf 9,63% gestiegen. Auch wenn es in den Kantonen Genf und Zürich hinsichtlich der Anzahl Neueingänge gegensätzliche Entwicklungen gab, wurden in beiden Kantonen mehr Verfahren wegen Mietzinserhöhung erledigt. Zudem stieg der Anteil der Verfahren wegen Nebenkosten an allen erledigten Verfahren von 3,21% im Vorsemester auf 4,02%.

Rolle der Schlichtungsbehörden

Bei zivilrechtlichen Streitigkeiten führt eine Schlichtungsbehörde vor dem richterlichen Entscheidungsverfahren einen Schlichtungsversuch durch. Bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen besteht die Schlichtungsbehörde aus einer unabhängigen vorsitzenden Person und der paritätischen Mieter- und Vermietervertretung. Das Verfahren richtet sich nach der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO).

INFORMATION

Statistik der Schlichtungsverfahren:



<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/schlichtungsbehoerden/statistik-der-schlichtungsverfahren.html>

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

Karin Truckenbrod
Immobilienbewirtschaftlerin
mit eidg. Fachausweis



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



Feuchtigkeit im Rauminnern kann Schimmelbildung am Fenster verursachen. Bilder: zVg

KORREKTES UND RECHTZEITIGES HANDELN ERFORDERLICH

Schimmel im Haus: Ursachen, Prävention und effektive Bekämpfung

Das Zuhause ist ein wichtiger Ort der Ruhe und Geborgenheit. Doch Schimmel kann ein ungebeter und potenziell gefährlicher Gast sein. Mit geeigneten Massnahmen lässt sich jedoch das Aufkommen von Schimmelpilz zumeist vermeiden, und falls es doch zur Bildung von Schimmel kommen sollte, gibt es effektive Lösungen zu dessen Bekämpfung.

Ursachen und Bedingungen

Schimmelbildung wird in erster Linie durch feuchte Umgebungen begünstigt. Eine der Hauptursachen hierfür ist Feuchtigkeit, die häufig durch undichte Stellen im Dach, an den Fenstern, in den Rohren oder im Mauerwerk verursacht wird, wodurch Wasser in den Innenraum

gelangen kann. Ebenso spielen unzureichende Belüftung und mangelnde Luftzirkulation eine entscheidende Rolle. Sind die Oberflächentemperaturen in einem Raum zu niedrig, kann es zur Bildung von Kondenswasser kommen, was wiederum zu einer erhöhten Feuchtigkeitskonzentration im Raum führt. Diese Feuchtigkeit

schaft ideale Bedingungen für das Wachstum von Schimmel.

Vermeidung von Schimmel

Die Vermeidung von Schimmel erfordert proaktive Massnahmen zur Schaffung eines für sein Wachstum ungeeigneten Umfelds. Eine effektive Methode besteht in der Kontrolle der Luftfeuchtigkeit. Hierbei sollte die relative Luftfeuchtigkeit in Innenräumen auf einem angemessenen Niveau gehalten werden, idealerweise unter 50 Prozent. Dies kann durch den Einsatz von Luftentfeuchter und regelmässiges Lüften erreicht werden. Wichtig ist auch eine gute Isolierung und dass undichte Stellen im Gebäude, sei es am Dach, an Fenstern oder Rohren, rasch repariert werden, um das Eindringen von Feuchtigkeit zu verhindern.

Anzeichen von Schimmel

Typische Anzeichen für Schimmelprobleme sind unangenehme Gerüche, sichtbare Schimmelflecken an Wänden oder Decken oder gesundheitliche Beschwerden (wie Reizungen der Schleimhäute, evtl. Husten). In diesen Fällen sind die folgenden Massnahmen zur Schimmelpilzbekämpfung von entscheidender Bedeutung, um die Gesundheit der Bewohner wie auch die Bausubstanz zu schützen.

Feuchtigkeitsmessungen

Die erste Massnahme zur Ermittlung der Ursachen von Schimmelpilzbefall sind Feuchtigkeitsmes-

sungen. Dazu werden hochpräzise Feuchtigkeitsmessgeräte verwendet, um den Feuchtigkeitsgehalt in Wänden, Böden und Decken zu bestimmen. Diese Messungen ermöglichen es, Feuchtigkeitsquellen wie Leckagen oder undichte Stellen zu lokalisieren. Gleichzeitig führt man Oberflächentemperaturmessungen durch und beurteilt die bauphysikalischen Aspekte jedes Einzelfalls sorgfältig, um fundierte Aussagen treffen zu können. Insbesondere im Winter werden zusätzlich Wärmebildaufnahmen eingesetzt, um potenzielle Wärmebrücken sicher zu identifizieren.

Kaltvernebelung

Die Kaltvernebelung ist eine wirksame Methode, um Schimmel und andere Schadstoffe zu bekämpfen. Bei diesem Verfahren wird Wasserstoffperoxid im Aerosolverfahren in die Luft und auf Oberflächen gesprüht. Der feine Nebel dringt in schwer zugängliche Bereiche ein und bekämpft Schimmel, Bakterien und Viren. Diese Methode ist besonders in Fällen von fortgeschrittenem Schimmelbefall oder zur Vorbeugung zukünftiger Probleme relevant.

Luftkeimmessungen

Luftkeimmessungen werden in Innenräumen durchgeführt, um die Keimzahl an Schimmelpilzsporen in der Luft zu ermitteln. Diese Messungen sind von entscheidender Bedeutung, da sie nicht nur Aufschluss über die allgemeine Luftqualität, sondern auch über die Sporenbefall



Mit Wärmebildaufnahmen lassen sich Wärmebrücken erkennen.

Mit einer Abklatschprobe kann die Schimmelart identifiziert werden.



Datenlogger

Datenlogger werden für Langzeitmessungen verwendet und können in Wohnungen platziert werden, um kontinuierlich Temperatur- und Luftfeuchtigkeitswerte aufzuzeichnen. Nach Ablauf der Messperiode werden die gesammelten Daten ausgewertet. Datenlogger ermöglichen eine detaillierte Rückverfolgung des Lüftungsverhaltens.

Feuchtigkeitsmessungen, Kaltvernebelung, Luftkeimmessungen, Abklatschproben und Datenlogger sind wichtige Werkzeuge bei der Schimmelpilzbeseitigung. Sie helfen, die Ursachen von Schimmelbefall zu ermitteln, die Schimmeligattung zu identifizieren und effektive Massnahmen zur Beseitigung und Vorbeugung zu ergreifen. Grössere Sanierungen erfordern ein koordiniertes Zusammenspiel verschiedener Fachdisziplinen, insbesondere von Handwerkern mit spezialisiertem Fachwissen in den betroffenen Bereichen. Der Einsatz dieser Fachleute ist für den Sanierungserfolg unerlässlich.

Schimmel kann nicht nur die Ästhetik Ihres Zuhauses beeinträchtigen, sondern auch ein Gesundheitsrisiko darstellen.

lastung in der Raumluft geben. Mit speziellen Geräten werden Proben der Luft im Innenraum sowie der Aussenluft entnommen, um sie anschliessend im Labor genau zu analysieren. Die Untersuchungsergebnisse zeigen nicht nur die Keimzahl, sondern auch die Gattung der Pilze in der Luft.

Abklatschproben

Abklatschproben sind eine gezielte Methode, um die Schimmelart zu identifizieren. Dabei werden Proben von betroffenen Oberflächen entnommen und dann zur Analyse geschickt. Die Ergebnisse geben Aufschluss über die Pilzgattung.



Markus Kohler

Leiter Wasserschaden-Koordination
Krüger + Co. AG, Degersheim
www.krueger.ch
+41 (0)71 372 82 82

ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich

Dienstag, 23. April 2024, Best Western Hotel Spirgarten, Zürich

Anträge von Mitgliedern, die an der Generalversammlung behandelt werden sollen, sind dem Vorstand bis spätestens Ende Februar schriftlich einzureichen (§ 15 der Statuten vom 10. April 2014). Die Einladung wird den Mitgliedern mit dem Jahresbericht Ende März zugestellt.



Service erleben.

WIR KÜMMERN UNS



Schimmelpilz an Wänden, Decken oder Böden haben viele Ursachen. Unsere Fachspezialisten analysieren und beseitigen den Schimmelbefall gründlich und dauerhaft.



Unsere Services

- Feuchtigkeitsmessungen
- Luftkeimmessungen
- Abklatschproben
- Kaltvernebelung
- Datenlogger

krueger.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



EIGENHEIME

Hedonische Bewertung mit Qualitätssicherung durch Experten des HEV Zürich

Gemäss Bundesamt für Statistik stiegen die Preise für Wohneigentum im 2. Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal um durchschnittlich +1,2%. Die Firma Wüest Partner AG gibt für das 3. Quartal bei den EFH noch eine abgeschwächte Tendenz von +0,6%, bei den Eigentumswohnungen jedoch einen leichten Rückgang um -0,3% an. Die Preisdynamik auf dem Schweizer Eigenheimmarkt hat sich somit leicht abgeschwächt. Von einem markanten Preisrückgang kann aber nicht gesprochen werden.



Hedonische Markteinschätzung: in wenigen Schritten zu einer umfassenden Immobilienbewertung.

Wer jetzt also seine Eigentumswohnung oder sein Einfamilienhaus verkaufen möchte, sollte von der noch intakten Marktsituation profitieren und den Entscheid nicht hinausschieben.

Was bedeutet dies für mein Eigenheim, was ist es heute wert?

Auf einfache Weise ist es möglich, mittels statistischen Vergleichen und ohne Besichtigung des Objektes den Wert Ihres Einfamilienhauses oder Ihrer Eigentumswohnung zu bestimmen.

Dabei stützt sich der HEV Zürich auf die hedonische Bewertungsfunktion «Wüest Dimensionen» der Firma Wüest Partner AG ab, die unter anderem Partner von diversen Banken, Versicherungen, kantonalen Steuerämtern usw. ist. Die angebotene Bewertung eignet sich für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

Diese statistische Vergleichswertmethode beurteilt ein Objekt nach den äusseren und inneren Werten.

Zu den äusseren Werten gehören die Makrolage (Zugehörigkeit zu einer Region, Attraktivität der Gemeinde, Steuerkraft, Erreichbarkeit des nächsten Wirtschaftszentrums usw.) sowie die Mikrolage (Distanz zu öffentlichem Verkehr, Sicht, Besonnung, Immissionen usw.). Letztere basiert zudem auf einem Höhen- wie auch auf einem Landschaftsmodell (swisstopo).

Die inneren Werte hingegen berücksichtigen die umfangreichen Informationen über quantitative Faktoren einerseits (Grundrissgrösse und -qualität, Volumen, Nutzfläche, Zimmerzahl usw.) und über qualitative Angaben (Baujahr, Zustand, Ausbaustandard usw.) andererseits. Zusätzlich fließen spezielle wertmindernde oder wertvermehrnde Informationen und Zusatzobjekte in die Auswertung ein. Insgesamt bestimmen alle diese Einzelfaktoren den Gesamtwert einer Immobilie.

Profitieren als HEV-Mitglied

Als HEV-Mitglied profitieren Sie und bezahlen CHF 325.- (exkl. MwSt.). Der QR-Code führt Sie direkt auf die gewünschte Seite des HEV Zürich und ermöglicht Ihnen das Ausfüllen des benötigten Formulars.



<https://hev-zuerich-hedonic.wuestappraisal.com>

Bodenheizungsanlage kostenlos schweizweit überprüfen lassen

Girojet AG: Bei einer bestehender Bodenheizungsanlage Energiekosten senken? Das Team der Girojet AG macht dies mit umfangreichen Dienstleistungen innert Tagesfrist möglich.

Bei in die Jahre gekommenen Bodenheizungssystemen bilden sich im Rohrrinnern Ablagerungen, die zu Problemen mit der Wärmeabgabe führen. Dadurch reduziert sich die Heizleistung zum Teil massiv und die Heizung verliert an Effizienz. Seit über 15 Jahren hat sich die Firma Girojet AG auf die Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten an bestehenden Bodenheizungsanlagen spezialisiert. Die Beratung zu Bodenheizungsanlagen vor Ort ist kostenlos, unverbindlich und in der ganzen Schweiz buchbar.

Nachhaltige Wärme

Für die schonende, saubere und gezielte Innenreinigung der Bodenheizungsrohre verwenden die Techniker Schaumstoff-Laufkörper. Dieses Verfahren setzt den Querschnitt der Bodenheizungsrohre wieder auf den ursprünglichen Durchmesser zurück. Nicht regulierbare Ventile werden durch einfach zu regulierende Bodenheizungsverteiler – Technik Stand heute – ersetzt. Die neuen Modelle weisen Durchflussanzeiger auf, mit denen die Bodenheizungsanlagen optisch einwandfrei kontrolliert werden kann.

Sanftes, aber effektives Reinigen

Die Vorteile des Girojet-Reinigungssystems:

- schweizweit und jederzeit durchführbar
- Steigern der Effizienz und der Energiebilanz
- die Umwelt wird geschont (keine chemischen Zusatzmittel)
- kostengünstige und nachhaltige gute Lösung
- innert Tagesfrist fertiggestellt (Einfamilienhaus und Eigentumswohnung)

Sofort Energie sparen dank Steuerung

Eine bestehende Bodenheizungsanlage oder auch Radiatorenheizung lässt sich mit geringem Aufwand mittels einer Einzelraumregulierung nachrüsten. Innert weniger Stunden ist eine komplette Steuerung für ein Einfamilienhaus fertiggestellt und mit dem Smartphone der Bewohner verbunden. Somit wird statt ständig «durchgeheizt» im Winter endlich effektiv geheizt. Energie sparen war noch nie so simpel und smart wie heute. Der Support mit Fachleuten des Unternehmens – seit 2016 auch Danfoss-Servicepartner – steht für Fragen und zur Handhabung auch nach der Installation den Endverbrauchern gerne zur Verfügung.



Was für ein Unterschied: Mit dem Girojet-Verfahren gereinigte Rohre (links vorher, rechts nachher) sorgen für Wärme.



Hauptsitz Girojet AG:

Aaweierstrasse 3
8810 Horgen
Tel. 043 810 99 22
info@girojet.ch
girojet.ch

Filiale Girojet AG Bern:

Bollstrasse 43
3076 Worb
Tel. 031 810 99 22
info@girojet.ch



Adobe stocks

UMZÜGE IM JAHR 2022

In der Schweiz wurde 2022 deutlich weniger umgezogen

Im Lauf des Jahres 2022 sind in der Schweiz 9,5% der Bevölkerung umgezogen – markant weniger als 2021. Junge Erwachsene wechseln weiterhin am häufigsten ihre Wohnung. Bewohnerinnen und Bewohner von Einfamilienhäusern sind seltener umgezogen als Personen, die in einem Mehrfamilienhaus leben. Die durchschnittliche Umzugsdistanz lag bei 13,7 km.

Gemäss der Umzugsstatistik des Bundesamtes für Statistik (BFS) wechselten im Jahr 2022 9,5% der Schweizer Wohnbevölkerung ihre Wohnung. Dieser Anteil ist im Vergleich zu 2021 (10,1%)

merklich gesunken und stellt den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre dar. Während die internationale Wanderung höher ausfiel als im Jahr 2021, wurden innerhalb der Schweiz

deutlich weniger Umzüge verzeichnet. Rund 700 000 Personen sind 2022 innerhalb der Schweiz umgezogen, gegenüber 750 000 im Jahr 2021.

Jahr	2013	2014	2015	2016	2017
Umzugsquote	9,6%	9,7%	9,8%	10,0%	10,1%

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022
Umzugsquote	10,3%	10,3%	10,3%	10,1%	9,5%

Fast drei Viertel der Personen, die 2022 umgezogen sind, blieben im gleichen Kanton. 16% wechselten den Kanton, und 12% zogen ins Ausland. Die höchsten Umzugsraten wurden in den Kantonen Basel-Stadt (12,1%), Neuenburg (10,6%) und Waadt (10,6%) verzeichnet, während die niedrigsten Werte in Appenzell Innerrhoden (7,3%), Nidwalden (7,5%) und Uri (7,5%) zu finden waren.

Mit einer Umzugsquote von 10,2% neigte die Bevölkerung von städtischen Gemeinden stärker zu einem Wohnungswechsel als die Bevölkerung von ländlichen Gemeinden (7,8%). Allerdings nahm die Zahl der Umzüge 2022 in den städtischen Gemeinden markanter ab (von 11,0% auf 10,2%) als in den ländlichen Gemeinden (von 8,1% auf 7,8%). Auf Ebene der grössten Schweizer Städte war die Umzugsquote in St. Gallen (13,6%) und Bern (12,9%) am höchsten, in Lugano (9,9%) und Winterthur (10,3%) am tiefsten.

Junge Erwachsene zogen am häufigsten um

Zwei Altersgruppen hoben sich 2022 ab: die 20- bis 35-Jährigen, bei denen 20% im Lauf des Jahres umzogen, und die Kinder unter zwei Jahren, bei denen 15,6% die Wohnung wechselten. Darüber hinaus war die Umzugsquote bei den Ledigen nahezu doppelt so hoch (12,7%) wie bei den Verheirateten (6,6%). Schweizerinnen und Schweizer zogen deutlich seltener um als auslän-

dische Staatsangehörige (7,9% gegenüber 14%), und Männer wechselten mit 9,7% etwas häufiger die Wohnung als Frauen (9,2%).

Bei den Bewohnerinnen und Bewohnern von Mehrfamilienhäusern belief sich die Umzugsquote im Jahr 2022 auf 10,8%, bei den in Einfamilienhäusern wohnhaften Personen dagegen lediglich auf 5,1%. Je kleiner die Wohnung, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass ihre Bewohnerinnen und Bewohner umziehen. Personen in einer 1- bis 2-Zimmer-Wohnung zogen im Jahr 2022 doppelt so häufig um (15,9%) wie Personen in einer Wohnung mit vier oder mehr Zimmern (7,5%).

Häufig änderte die Wohnungsgrösse

Die meisten Umzüge erfolgen in eine grössere oder in eine kleinere Wohnung. Nahezu drei Viertel der im Jahr 2022 innerhalb der Schweiz umgezogenen Personen entschieden sich für eine Wohnung mit mehr oder weniger Zimmern. Personen unter 17 Jahren sowie jene zwischen 29 und 48 Jahren wechselten im Durchschnitt häufiger in eine grössere Wohnung. Umgekehrt verringerte sich bei den 17- bis 28-Jährigen sowie bei Personen über 48 Jahren die durchschnittliche Wohnungsgrösse mit dem Umzug.

Ein Grossteil zog nicht weit weg

Die durchschnittliche Umzugsdistanz innerhalb der Schweiz betrug im Jahr 2022 13,7 km. In 40% der Fälle erfolgte der Umzug innerhalb eines Radius von weniger als 2 km. Nur 12% der umgezogenen Personen wechselten in eine Wohnung, die mehr als 30 km von ihrem bisherigen Wohnort entfernt liegt.

Zwei Altersgruppen verzeichneten eine längere Umzugsdistanz: die 63- bis 66-Jährigen sowie die 24- bis 30-Jährigen mit mehr als 16 km. Umgekehrt zogen die 7- bis 16-Jährigen mit einer durchschnittlichen Umzugsdistanz von 8,5 km am wenigsten weit weg.



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

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 [f @ buyfoodwithplastic](https://www.facebook.com/buyfoodwithplastic)

**BÄDER
SCHREINER
GARTENBAU
KAMINFEGER**

Hier könnte

Ihr

Inserat stehen

HEV-IMMOBILIENUMFRAGE 2023

Tiefe Wohnraumproduktion, steigende Baukosten und stabile Preise erwartet

Der HEV Schweiz befragt jedes Jahr Immobilienexperten der ganzen Schweiz zur aktuellen Lage des Immobilienmarktes sowie über ihre Erwartungen für das kommende Jahr. An der diesjährigen Umfrage beteiligten sich über 250 Experten. Für die Sachverständigen verliert die Preisentwicklung zusätzlich an Dynamik, während die Kosten für Bau und Bauland weiter steigen. Auch die Wohnungsmieten werden in den kommenden 12 Monaten weiter steigen.

Verlangsamung der Nachfrage

Die Wohneigentumsnachfrage war in den letzten 12 Monaten konstant. Jedoch nahm die Anzahl Experten, die eine sinkende Nachfrage registrierten, im Vergleich zum Vorjahr markant zu. Zum ersten Mal seit 2016 berichten mehr Teilnehmende über einen Rückgang der Nachfrage für Einfamilienhäuser (26,7%) und Eigentumswohnungen (29,9%) als über ein Wachstum (23,3% EFH; 24,1% EWG). Die Mehrheit der Befragten (50% EFH; 46% EWG) hat eine stabile Nachfrage registriert. Der im Vergleich zum Vorjahr gewachsene Anteil an Experten, die über einen Nachfragerückgang berichtet haben (von 7,1% auf 26,7% EFH; von 10% auf 29,9% EWG), spricht allerdings für eine deutliche Verlangsamung der Nachfrageentwicklung.

Beim Einfamilienhausangebot zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Mehr Experten berichten über einen Rückgang des Angebots (32,5%) als über ein Wachstum (17,2%). Über die Hälfte der Teilnehmenden (50,2%) haben ein stabiles Einfamilienhausangebot registriert.

Anders sieht es beim Eigentumswohnungsangebot aus. Hier berichten mehr Experten über ein Wachstum (23,6%) als über einen Rückgang des Angebots (20,8%). Über die Hälfte der Teilnehmenden (55,6%) haben ein stabiles Eigentumswohnungsangebot registriert.

Stabile Leerstandsquote und steigende Wohnungsmieten

Gemäss guten 65% der Experten war die Leerstandsquote in den letzten 12 Monaten stabil.

Preiserwartungen für 2024 in verschiedenen Immobiliensegmenten

Preiserwartungen	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
stark rückläufig	1%	0%	1%	0%	6%	1%	14%	9%
rückläufig	29%	1%	30%	14%	46%	30%	58%	58%
stabil	33%	14%	41%	36%	29%	42%	23%	29%
steigend	33%	67%	28%	44%	18%	25%	5%	3%
stark steigend	3%	18%	0%	5%	1%	2%	1%	1%
N	203	226	202	298	203	294	186	271

EFH: Einfamilienhaus, EWG: Eigentumswohnung, MFH: Mehrfamilienhaus, BGH: Büro- und Geschäftshaus

Quelle: HEV Schweiz Immobilienumfrage 2023

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**



Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch

Brunner
Küchen

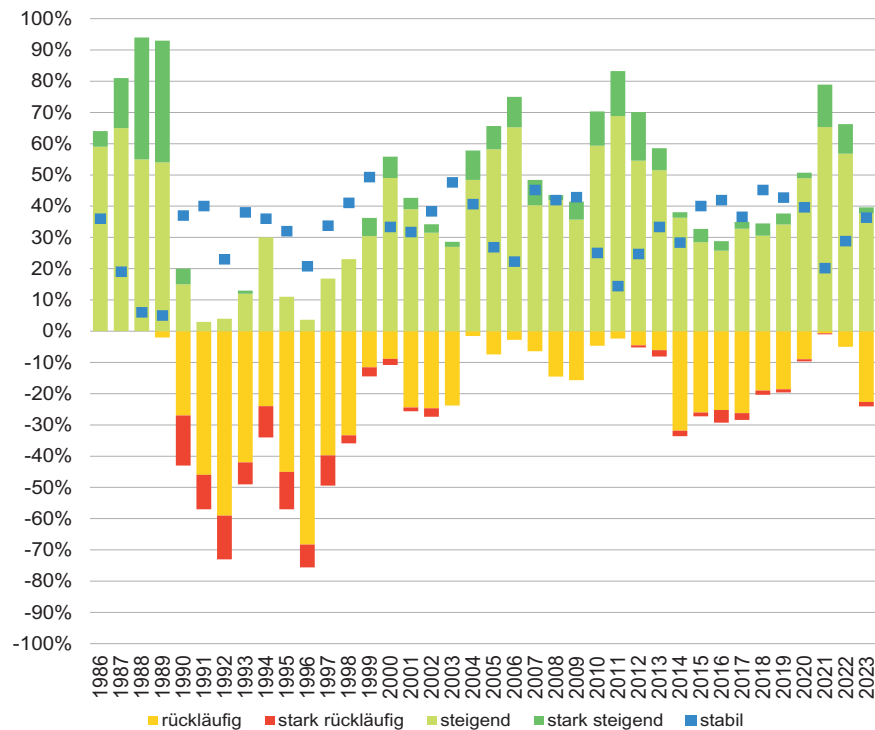
Jeweils 17,3% der Befragten berichten über eine rückläufige respektive über eine steigende Leerstandsquote. Diese Stabilität auf tiefem Niveau ist wohl darauf zurückzuführen, dass die Leerstandsquote vielerorts den tiefsten Punkt bereits erreicht hat. Da ist es nur logisch, dass die Wohnungsmieten in den kommenden 12 Monaten weiter steigen werden. Davon sind 70,8% der teilnehmenden Experten überzeugt. So einig waren sich die Befragten seit über 20 Jahren nicht mehr. Lediglich 2,4% glauben an sinkende Wohnungsmieten.

Tiefe Wohnraumproduktion und steigende Baukosten

Die Einfamilienhausneubautätigkeit in den kommenden 12 Monaten wird abnehmen. 60,7% der Befragten erwarten 2024 eine sinkende, 33,8% eine stabile und lediglich 5,5% eine wachsende Einfamilienhausneubautätigkeit.

Ein wenig optimistischer sind die Experten für die Entwicklung der Eigentumswohnungsneubautätigkeit. Für das kommende Jahr erwarten 41,7% der Befragten eine sinkende, 47,6% eine stabile und lediglich 10,7% eine wachsende Eigentumswohnungsneubautätigkeit.

Preiserwartungen für 2024 im Segment der Einfamilienhäuser



Lesebeispiel: Preisentwicklung Einfamilienhäuser

2023 (letzte Säule) berichten 37.7% der antwortenden Immobilienexperten für ihr Marktgebiet von steigenden Preisen, weitere 2% erwarten sogar stark steigende Preise im Einfamilienhaus-Segment. 24% der Befragten erwarten mindestens rückläufige Preise. Die restlichen 36.3% (blaues Quadrat) erwarten konstante Preise. Im Vergleich zum Vorjahr hat der Anteil Personen, die steigende Preise für EFH erwarten, deutlich abgenommen.

Die Wohnraumproduktion hinkt folglich leider auch 2024 dem Bevölkerungswachstum hinterher. Neben dem knapper werdenden Wohnraum werden auch die Baukosten in den kommenden 12 Monaten gemäss 56,1% der Befragten steigen. Während 36,9% der Experten mit unveränderten Baukosten rechnen, denken lediglich 7%, dass diese sinken werden. Darüber hinaus werden auch die Baulandpreise weiter ansteigen, zumindest glauben das 60,9% der Befragten.

Stabile Preise am Wohneigentumsmarkt erwartet

In den letzten 12 Monaten sind Einfamilienhauspreise weiter gestiegen. 49% der Experten haben steigende oder stark steigende Preise registriert. Rückläufig waren die Preise im vergangenen Jahr für 17% der Befragten. Auch die Eigentumswohnungspreise sind nach wie vor sehr robust. Für 40% der Teilnehmenden sind sie gestiegen oder stark gestiegen. Stabile Preise haben 36% der Experten gemeldet. Nur 24% berichten von sinkenden Preisen.

Was die Zukunft anbelangt, sind sich die Experten uneinig. Je rund ein Drittel der Befragten prognostiziert sinkende (30%), stabile (33%) und steigende (36%) Einfamilienhauspreise. Ähnlich schätzen die Experten die Situation von Eigentumswohnungspreisen ein: 31% erwarten sinkende, 41% stabile und 28% steigende Preise. Das deutet darauf hin, dass mehrheitlich stabile Wohneigentumspreise erwartet werden dürften. Wie so oft in der Immobilienbranche spielt die Lage eine entscheidende Rolle.

Jährliche HEV-Immobilienumfrage

Seit den 1980er-Jahren führt der HEV Schweiz jeden Herbst eine Umfrage bei Immobilienretu-händlern, Maklern, Analysten, Verwaltern und Investoren durch. Die Daten stellen eine der längsten verfügbaren Zeitreihen zum Schweizer Immobilienmarkt dar und bilden somit eine spannende Grundlage für Vergleiche zur Preisentwicklung. An der diesjährigen Umfrage nahmen über 250 Experten aus allen Regionen der Schweiz teil.



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



Sicherheit.

certum
Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich, Telefon 058 359 59 61
Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten AG, Dietikon, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Rheinfelden, Schaffhausen, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil, Wetzikon

STADT ZÜRICH

Zahl der Zweitwohnungen wächst weiter

Die Zahl der Zweitwohnungen in der Stadt Zürich ist im Jahr 2023 von 6610 auf 7250 angestiegen. Das entspricht einer Zunahme von 2,9 auf 3,1 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes. Die Zunahme ist sowohl im privat genutzten Bereich wie auch bei Apartmentwohnungen festzustellen.

Seit 2017 veröffentlicht Statistik Stadt Zürich jährlich Daten über die Verbreitung von Zweitwohnungen und Apartments. Die Daten der Erhebung 2023 erlauben erstmals den Schluss, dass beide Gruppen anteilmässig wachsen. Als Apartments gelten möblierte Wohnungen, die

professionell bewirtschaftet und meist auch für kürzere Zeit vermietet werden. Eine Wohnung gilt als privat genutzte Zweitwohnung, wenn sie von den Eigentümern als Zweitwohnung gemeldet wurde oder in ihr seit mehr als zwei Jahren keine Personen angemeldet sind.

Viele Zweitwohnungen in Zürich befinden sich in den Kreisen 1 und 4.

Adobe Stock



Mehr privat genutzte Zweitwohnungen seit 2021

Zum grösseren Teil werden privat genutzte Zweitwohnungen indirekt bestimmt, wenn seit mindestens zwei Jahren keine Person mehr darin angemeldet ist und keine andere Rückmeldung vorliegt. Es handelt sich also um eine Zweitwohnungsvermutung. Seit 2020 nahm die Zahl der privaten Zweitwohnungen gesamthaft um 440 zu, davon allein im Jahr 2023 um 290. Beim erhöhten Anstieg des letzten Jahres ist auf den zeitlichen Verzug der Zweitwohnungsvermutung hinzuweisen: Der Ursprung der 2023 festgestellten Zunahme liegt bereits zwei Jahre zuvor, in den Coronajahren.

Kontinuierliche Zunahme von Apartmentwohnungen

Die Zahl der erfassten Apartmentwohnungen stieg seit 2017 jedes Jahr an. Bis 2021 wurde eine durchschnittliche jährliche Zunahme von 240 Wohnungen ermittelt. 2022 war ein Anstieg um 580 und 2023 eine weitere Zunahme um 410 auf aktuell 4710 Apartments festzustellen. Von diesen zusätzlichen Apartments entstanden im letzten Jahr 120 im Rahmen von Neubauprojekten, die übrigen durch Umbau oder Umwandlung bestehender Wohnungen. Da Apartments

zumeist klein sind und nur ein oder zwei Zimmer umfassen, beträgt der Apartmentanteil am städtischen Wohnungsbestand zwar 2,0 Prozent, an der gesamten Wohnungsfläche hingegen nur 1,0 Prozent.

Höchster Anteil im Kreis 1 – starke Zunahme auch im Kreis 4

Bei der gemeinsamen Betrachtung von Zweitwohnungen und Apartments sind die Anteile im Kreis 1 mit 16 Prozent am höchsten. Die angrenzenden Quartiere Werd und Langstrasse sowie Seefeld und Mühlebach weisen einen Anteil von rund 10 Prozent Zweitwohnungen und Apartments auf. Im Kreis 1 betrug die Zunahme seit 2020 2,5 Prozentpunkte, dahinter folgt der Kreis 4 mit 1,9 Prozentpunkten. Fast reine Erstwohnungsgebiete bleiben dagegen der Kreis 12 (Schwamendingen) sowie die Quartiere Affoltern, Höngg und Albisrieden. Hier liegt der Anteil der Zweitwohnungen und Apartments überall unter zwei Prozent.

INFORMATION

Einen ausführlichen Text zum Thema mit vielen Details, Zahlen und interaktiven Grafiken sowie sämtliche Daten findet sich unter:



https://www.stadt-zuerich.ch/content/prd/de/index/statistik/publikationen-angebote/publikationen/webartikel/2023-11-16_Wachsende-Zahl-von-Zweitwohnungen-und-Apartments.html

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

WEBER

WEBER DACH AG

Zürich

www.weberdach.ch

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

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

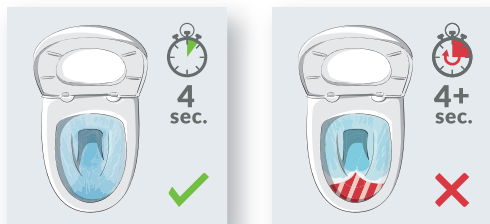
DER RESTCLEAN®SERVICE

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

ZWEI VOLKSINITIATIVEN DES HEV KANTON ZÜRICH

Jetzt unterschreiben und Wohneigentum stärken

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.

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 guten 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.

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



*Wir danken unseren Auftraggebern
für das uns entgegengebrachte Vertrauen.*

*Das HEV-Verkaufsteam
wünscht Ihnen frohe Weihnachten
und ein gesundes und glückliches
neues Jahr.*



Roger Kuhn
Leiter Verkauf/
Vermittlung,
Bewertung/Expertisen
eidg. dipl. Immobilien-
Treuhand/MAS
in Real Estate
Management FHO



Reto Bindschädler
Stv. Leiter
Verkauf/Vermittlung
Immobilienvermarkter
mit eidg.
Fachausweis/MAS
in Real Estate
Management FHO



Caroline Meier
Immobilienmaklerin
Verkauf/Vermittlung
Immobilienvermarkterin
mit eidg. Fachausweis



Eveline Misteli
Assistentin Leitung
Verkauf/Vermittlung



Lara Stähli
Assistentin Verkauf/
Vermittlung



Fiona Streuli
Lernende

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 (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

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

NUR ZUSÄTZLICHER MEHRAUFWAND UND STÄRKERE BELASTUNG VON GERICHTEN UND BEHÖRDEN

Weitere Regulierungen im Mietrecht sind verfehlt

Eigentümer müssen seit etlicher Zeit höhere Hypothekarzinsen zahlen. Auf die Mieten schlagen sie erst mit Verzögerung durch. Auch die weiteren Kostentreiber wie Krankenkassenprämien oder Energie treffen die ganze Bevölkerung – nicht nur die Mieterparteien. Vermieter sind nicht die Ursache dieser Kostensteigerungen. Weitere Eingriffe in den bereits stark regulierten Mietwohnungsmarkt lehnt der Hauseigentümergebund Schweiz ab.

Der Bundesrat will im Sommer des nächsten Jahres einen Entwurf für eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in die Vernehmlassung schicken. Damit will er die Möglichkeit der Vermieter, die Mietzinse an steigende Kos-

ten anzupassen, beschränken und erschweren. Durch neue, komplizierte Vorgaben zu Nachweisen der Kostensteigerungen für Unterhalt und Betrieb der Liegenschaft soll die Vermieterseite davon abgehalten werden, diese Anstiege auf die Mieten umzuwälzen. Dies würde in der



ATTICO®

ZUSATZSTOCKWERKE IN HOLZSYSTEMBAU

ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken

Mietpraxis zu erheblichem Mehraufwand führen und Schlichtungsbehörden und Gerichte stärker mit komplizierten Beweisverfahren und Überprüfungen belasten.

Mit neuen Formularvorgaben bei Mietzinserhöhungen infolge des gestiegenen Referenzzinssatzes sollen Mietparteien aufgefordert werden, die Rendite oder Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses überprüfen zu lassen. Auch damit werden zusätzliche langwierige Schlichtungs- und Gerichtsverfahren provoziert. Umso wichtiger ist es, dass das Parlament die bereits angekündigte Erleichterung des Nachweises der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses durch eine Vereinfachung der Kriterien rasch umsetzt.

Eigentliches Problem lösen statt umverteilen zulasten der Eigentümer

Der HEV Schweiz lehnt die angekündigten Verschärfungen und Verkomplizierungen der Mietrechtspraxis ab. Es ist nicht sachgerecht, die Steigerungen der Lebenshaltungskosten, welche die ganze Bevölkerung treffen, den Eigentümern und Vermietern anzulasten. Es ist nicht nur die Mieterseite von diesen Kostensteigerungen betroffen. Weitere Eingriffe ins Mietrecht lösen das Problem der Kostensteigerungen und des knappen Wohnungsangebotes nicht. Sowohl Mieter als auch Eigentümer sind heute von steigenden Wohnkosten (z. B. Hypothekarzinsen, Inflation, Sanierungsvorschriften, Energiekrise) betroffen.

Der HEV Schweiz setzt sich dafür ein, dass die Wohnungsbautätigkeit mittelfristig wieder zunehmen wird. Anreize und Impulse für eine rasche Ausweitung der Wohnbautätig-

keit, insbesondere in den Städten und in der zentrumsnahen Agglomeration, sind dringend notwendig. Es müssen Massnahmen ergriffen werden, um zu verhindern, dass Einsprache- und jahrelange Verhinderungsmöglichkeiten bei Mietbauten, namentlich durch mietrechtliche Ausnützung von Instanzenzügen, die Bautätigkeit in den Zentren komplett zum Erliegen bringen. Bau- und Lärmvorschriften sollen so formuliert und umgesetzt werden, dass sie keine abschreckende Wirkung auf Bauherren haben. Ersatzbauten, welche eine effizientere Ausnutzung des Bodens mit dem Ziel der Verdichtung bestehender Bauzonen anstreben, sollen gefördert werden. Nur so können auf dem beschränkten Platz mehr Wohnungen gebaut werden, ohne die Bauzonen zu vergrössern. Darüber hinaus wäre es nötig, dass die Wohnpolitik insbesondere in Zentren pragmatischer und dringend notwendiger neuer Wohnraum nicht mit ideologischen Vorgaben verhindert wird.

Transparente Regeln

Die geltenden «Spielregeln» der Mietzinsanpassungen sind zudem transparent und beiden Mietparteien vertraut. Es gibt öffentlich zugängliche Mietzinsrechner für die Berechnung und Überprüfung der Mietzinsanpassungen. Verbände und die staatlichen Schlichtungsstellen bieten Rechtsberatungsmöglichkeiten an. Bei Erhöhungen wird die Mietpartei auf dem offiziellen Formular über die Möglichkeit zur Anfechtung hingewiesen.

Neue Vorgaben und Erschwerungen in der Mietpraxis sind verfehlt und führen letztlich auch wieder zu neuen Kosten.

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen steigt auf 1,75 Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt seit 2. Dezember 2023 neu 1,75 Prozent und liegt damit 0,25 Prozentpunkte über dem letztmals publizierten Satz. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.



Nasse Keller? Feuchte Wände? Schimmelschäden?

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

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

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau

Über
20 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



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

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

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



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

Sitzung des Kantonsrats vom 21. August 2023

Geschäft

Postulat «Stopp mit der steuerlichen Subvention von Pestiziden in Privatgärten»

Mit dem Postulat sollen Pestizideinsätze, die auf privaten Liegenschaften durch Gartenunterhaltfirmen erfolgen, steuerlich nicht mehr abzugsfähig sein.

Doch gemäss Bundesrecht können bei Liegenschaften im Privatvermögen die Unterhaltskosten abgezogen werden, womit die Kantone bei der Bestimmung der abzugsfähigen Unterhaltskosten nicht frei sind.

Abstimmungsverhalten

100 Stimmen aus SVP, FDP, Die Mitte, EDU, EVP und AL gegen eine Überweisung, 65 Stim-

men aus SP, Grünen und GLP für Überweisung. Das Postulat wurde somit abgelehnt.

Sitzung des Kantonsrats vom 11. September 2023

Geschäft

Volksinitiative zur Durchsetzung von Recht und Ordnung («Anti-Chaoten-Initiative»)

Mit der «Anti-Chaoten-Initiative» der Jungen SVP sollen Demonstranten für Ausschreitungen und Vandalismus zur Kasse gebeten werden. Nebst einer Bewilligungspflicht für Kundgebungen und einer Kostenüberwälzung für Polizeieinsätze und Sachbeschädigungen auf die Veranstalter und die Teilnehmer von unbewilligten Demonstrationen wird unter anderem auch gefordert, dass die Kosten für die Räumung besetzter Liegenschaften auf die Besetzer oder

die beteiligten Organisationen aufgeteilt werden sollen. Die vorberatende Kommission hat einen Gegenvorschlag ausgearbeitet. Der Gegenvorschlag nimmt die Kernforderung der Initiative auf, wonach die Kosten von ausserordentlichen Polizeieinsätzen künftig zwingend auf die Verursacher überwält werden müssen, sofern diese vorsätzlich gehandelt haben. Auch sollen fortan Demonstrationen zwingend durch die zuständigen Gemeinden bewilligt werden müssen.

Abstimmungsverhalten

93 Stimmen aus SP, Grünen, GLP, AL, EVP und Die Mitte für Ablehnung der Volksinitiative, 78 Stimmen aus SVP, FDP und EDU für Zustimmung zur Volksinitiative. 115 Stimmen aus SVP, FDP, Die Mitte, EDU, GLP, EVP für den Gegenvorschlag, 55 Stimmen aus SP, Grünen und AL gegen den Gegenvorschlag bei einer Enthaltung. Der Kantonsrat empfiehlt somit die Volksinitiative zur Ablehnung und den Gegenvorschlag zur Annahme. Die Abstimmung über die kantonale Volksinitiative und den Gegenvorschlag findet am 3. März 2024 statt.

Sitzung des Kantonsrats vom 2. Oktober 2023

Geschäft

Volksinitiative «Für öffentliche Uferwege mit ökologischer Aufwertung»

Mit der Volksinitiative möchten die Initianten verschiedene Aspekte im Zusammenhang mit dem Bau von Uferwegen am Zürichsee und an anderen Gewässern im Kanton auf Verfassungsstufe regeln. Namentlich sollen See- und Flussufer frei gehalten, der öffentliche Zugang erleichtert und der Ökologie mehr Gewicht gegeben werden. Da diese Ziele bereits weitgehend erreicht sind, ist diese Verfassungsbestimmung

unnötig. Des Weiteren soll in der Kantonsverfassung festgeschrieben werden, dass am Zürichsee auf Kantonsgebiet bis ins Jahr 2050 ein durchgehender Uferweg erstellt werden soll.

Der HEV Kanton Zürich lehnt die Volksinitiative ab. Um den Zürichsee-Uferweg zu realisieren, wie dies von der Initiative verlangt wird, müsste Land an den Kanton abgetreten werden. Die Initiative hätte somit massive Auswirkungen auf Hauseigentümer. Der HEV Kanton Zürich spricht sich gegen staatliche Eingriffe ins Privateigentum, gegen Enteignungen und für den Schutz der in der Bundesverfassung verankerten Eigentumsgarantie sowie für einen verantwortungsvollen Umgang mit öffentlichen Mitteln aus.

Abstimmungsverhalten

97 Stimmen aus SVP, FDP, Die Mitte, EDU und einer Minderheit der GLP für Ablehnung der Volksinitiative, 74 Stimmen aus SP, Grünen, EVP, AL und einer Mehrheit der GLP für Zustimmung zur Volksinitiative bei einer Enthaltung. Die Abstimmung über die kantonale Volksinitiative findet am 3. März 2024 statt.

Aktuelle Sitzverteilung im Kantonsrat

AL	5 Sitze
EVP	7 Sitze
Die Mitte	11 Sitze
Grüne / CSP	19 Sitze
GLP	23 Sitze
FDP	30 Sitze
SP	36 Sitze
SVP / EDU	49 Sitze
Total	180 Sitze

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

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare

Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung

■ Enterbung ■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf

■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht

■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern ■ Übertrag von Liegen-

schaften ■ Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld ■ Erbengemein-

schaften und Steuerfällen ■ Erbvorbezug, Möglichkeiten,

Vor- und Nachteile ■ Planung zu Lebzeiten ■ Steuerfolgen bei

Schenkungen, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 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.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 30. Januar 2024

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

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

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

Einfamilienhaus in gehobenerem Wohnviertel in Verscio mit grossem Garten

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

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

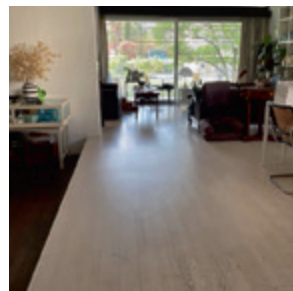
Posizione molto tranquilla, superficie lorda abitabile: 169 m², superficie del terreno: 943 m²

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

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

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

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



APF - HEV Ticino
SERVIZI IMMOBILIARI

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.–

NEIN ZU ALTERSDISKRIMINIERENDEM VORSTOSS DER GLP

Statt Unternutzungsabzug endlich Eigenmietwert abschaffen

Der HEV Kanton Zürich hat die vorläufige Unterstützung der parlamentarischen Initiative «Abschaffung Unternutzungsabzug infolge nicht genutzten Wohnraums im Steuergesetz» der GLP im Zürcher Kantonsrat mit Irritation registriert. Was daran liberal oder gar sozial sein soll, alleinstehende, verwitwete oder ältere Hauseigentümerinnen und -eigentümer entweder aus ihren eigenen vier Wänden zu verdrängen oder sie mit einer Strafsteuer zu belegen, erschliesst sich dem Verband nicht. Raumplanerische, ökologische und soziale Fragen auf Kosten von älteren Hauseigentümern zu lösen, ist sozialpolitisch fragwürdig.

Mit dem Unternutzungsabzug können Hauseigentümerinnen und -eigentümer, deren Familienverhältnisse sich ändern, beim Eigenmietwert einen kleinen Abzug vornehmen. Dies etwa dann, wenn die Kinder ausziehen oder wenn die Lebenspartnerin oder der Lebenspartner verstorben ist und infolgedessen nicht mehr alle Wohnräume genutzt werden. Damit soll vermieden werden, dass ältere Wohneigentümerinnen und -eigentümer aufgrund der steuerlichen Belastungen durch den Eigenmietwert gezwungen sind, ihr Eigenheim zu verkaufen.

Die GLP, die sich an dieser Regelung stört, hat im Kantonsrat einen Vorstoss eingereicht, mit dem gefordert wird, den Unternutzungsabzug abzuschaffen. Dass die Forderung am 27. November 2023 im Kantonsrat vorläufig unterstützt wurde, ist für den HEV Kanton Zürich unverständlich.

Fragwürdiger Vorstoss gegen Zersiedelung

Die GLP fordert in ihrem Vorstoss, dass sich Hauseigentümer, die einen Unternutzungsabzug geltend machen, «aktiv um eine kleinere Wohneinheit» bemühen sollen. Kommen sie dieser Aufforderung nicht nach und wollen sie stattdessen – was sozialpolitisch erwünscht ist – möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben, droht ihnen die GLP unverblümt mit einer Strafsteuer für unternutztes Wohneigentum.

Begründet wird der Vorstoss damit, dass mit der Abschaffung des Unternutzungsabzugs ein

Beitrag gegen die Zersiedelung und die Reduktion von Grün- und Freiflächen in städtischen Gebieten geleistet werde. Auch sollen mit einer solchen Massnahme freie Räume für grössere Familien oder Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden.

Die vorläufige Unterstützung dieses Vorstosses ist umso stossender, als dass der Kanton Zürich in Reaktion auf ein Bundesgerichtsurteil vom August 2022 die Härtefallklausel beim Eigenmietwert gestrichen hat. Mit der Härtefallklausel gewährten die Steuerbehörden Hauseigentümern, bei denen der Eigenmietwert in einem Missverhältnis zu ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen stand, einen sogenannten Einschlag, einen Abzug auf den Eigenmietwert.

Endlich Eigenmietwert abschaffen

Der HEV Kanton Zürich lehnt diesen sozialpolitisch fragwürdigen, fiskalpolitisch illiberalen, eigentumsfeindlichen und altersdiskriminierenden Vorstoss der GLP denn auch dezidiert ab. Gleichzeitig rufen wir die Politik dazu auf, sich auf Bundesebene dafür einzusetzen, endlich den Eigenmietwert abzuschaffen. Dieser belastet ältere Wohneigentümer, die ein Leben lang für ein Eigenheim gespart haben, oft stark. Indem der Eigenmietwert abgeschafft wird, wird im Übrigen auch der Unternutzungsabzug abgeschafft.

AUSGLEICH DER TEUERUNG AUF DEM RISIKOTRAGENDEN KAPITAL

Weshalb ist eine Anpassung an die Teuerung zu höchstens 40 Prozent erlaubt?

Gemäss Art. 16 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) darf die Vermieterschaft bei Mietzinsänderungen immer auch einen Teil der Teuerung auf die Mieten überwälzen. Weshalb kann der Mietzins um höchstens 40 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise erhöht werden?

Eine Liegenschaft für den Eigengebrauch (oder als Kapitalanlage) ohne Eigenkapital zu kaufen, ist in der Schweiz nicht möglich. Wer eine Immobilie kauft, muss mindestens 20 Prozent des Immobilienwertes (Kaufpreis) mit Eigenkapital finanzieren. Davon müssen mindestens 10 Prozent mit Eigenkapital finanziert sein, das nicht aus der beruflichen Vorsorge der Käuferschaft stammt. Zu diesen liquiden Mitteln gehören etwa Sparguthaben, Wertschriften, Guthaben der dritten Säule oder Erbvorbezüge. Solange die Immobilie selbst bewohnt wird, kann die Käuferschaft die restlichen Eigenmittel auch mit Geldern aus der Pensionskassenvorsorge finanzieren. Maximal 80 Prozent des geschätzten Immobilienwertes dürfen fremdfinanziert sein. Das heisst: Wenn der Wert der Wohnung auf 1 Million Franken geschätzt wird, benötigt die Käuferschaft 200 000 Franken Eigenkapital.

Blick auf Mietzinsänderungen: Annahme eines standardisierten Finanzierungsmodells

Bei der Finanzierung von Wohneigentum geht Art. 16 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) von der Annahme aus, dass Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer 60 Prozent einer Liegenschaft durch Fremdkapital (Bankkredite: Hypotheken) und 40 Prozent durch Eigenkapital finanzieren. Die tatsächlichen Finanzierungsver-

hältnisse des einzelnen Hauseigentümers spielen keine Rolle. Dieser Satz zur Anpassung an die Teuerung auf dem risikotragenden Kapital beruht auf einem *standardisierten Finanzierungsmodell*. Auch wenn der Eigentümer einen höheren (oder tieferen) Eigenkapitalanteil in die Liegenschaft investiert hat, kann eine Teuerungsanpassung des Mietzinses im Umfang von höchstens 40 Prozent der festgestellten Steigerung auf den Mieter überwälzt werden.

Standardisierter Teuerungsausgleich

Die Teuerung berechnet sich gestützt auf den Landesindex der Konsumentenpreise, der monatlich vom Bundesamt für Statistik errechnet wird. Art. 269a lit. e OR erlaubt dem Vermieter, die Teuerung auf dem sogenannten risikotragenden Kapital (das in eine Immobilie investierte Eigenkapital) auszugleichen. Artikel 16 VMWG bestimmt, dass zum Ausgleich dieser Teuerung der Mietzins *höchstens um 40 Prozent der Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise* erhöht werden dürfe.

Hinweis: Bei der Indexmiete nach Art. 269b OR gibt es hingegen eine Ausnahme: Indexveränderungen dürfen zu 100 Prozent auf den Mietzins überwälzt werden.

VERRECHNUNG VON 40 PROZENT DER TEUERUNG

Die Berechnungsformel lautet:

$$\frac{\text{Indexstand neu} - \text{Indexstand alt}}{\text{Indexstand alt}} \times 100 = \text{Teuerung in Prozent} \times 0,40$$

Berechnung: Vorgehensweise

Bei der letzten Mietzinsanpassung hielt die Vermieterschaft fest, dass die Teuerung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (oder bis zu einer bestimmten Indexzahl) ausgeglichen sei. Massgeblich ist demzufolge die Veränderung der Teuerung seit der *letzten massgeblichen Mietzinsfestsetzung*.

Als solche gelten:

- der Abschluss des Mietvertrages, sofern der Mietzins seither nicht mehr angepasst wurde;
- die Mitteilung der letzten Mietzinserrhöhung.
- Handelt es sich bei der letzten Anpassung um eine Mietzinssenkung, ist zu differenzieren:
- Sofern die Vermieterschaft die Senkung gewährt hat, ist der Zeitpunkt der letzten Mietzinserrhöhung oder des Vertragsschlusses (wenn bislang keine Erhöhung stattgefunden hat) relevant.

- Sofern die Senkung durch ein Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren festgelegt wurde, ist der im Vergleich oder im Urteil festgelegte Mietzins inklusive der Kostenstände relevant.

Ab dem massgeblichen Zeitpunkt wird gemäss genannter Formel die Teuerung berechnet. Zum Ausgleich der Teuerung auf dem risikotragenden Kapital im Sinne von Artikel 269a Buchstabe e OR können höchstens 40 Prozent der Teuerung auf die *Miete überwälzt* werden.



Anita Lankau

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

NeoVac

**Achtung.
Fertig. Go!**

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

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

Making energy smarter



Lienhardt & Partner

PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

Wir machen, was andere auch machen.
Aber anders.

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

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG

Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch

SEMINAR NEU

«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.

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

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.

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"/>		
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"/>	
Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	

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

MIETRECHT

Wo, wo, wo ist der Schlüssel?

Wenn Schlüssel von Mietern abhandenkommen, stellte sich jedes Mal die Frage, ob und welche Schlösser und Schlüssel ersetzt werden müssen, um die Sicherheit der Bewohner zu gewährleisten. Ein Gericht in Solothurn befasste sich mit dieser Frage.

In einer Liegenschaft kam es zu einem Einbruch beim Mieter A. Einen Monat später wurde das entsprechende Wohnungsschloss ersetzt. Für Mieter B war klar, dass beim Einbruch ein Schlüssel von Mieter A behündigt wurde, und er verlangte von der Verwaltung, dass die Schliessanlagen der allgemeinen Räumlichkeiten auch angepasst werden, da der Schlüssel auch zu diesen Zutritt verschafft. Der hohe Sicherheitsstandard der Liegenschaft sei nicht mehr gewährleistet.

Mangel im Rechtssinn

Erwogen wurde vorab der Mängelbegriff. Der Vermieter verpflichtet sich, die Mietsache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten. Wenn Mängel auftauchen, die der Mieter nicht selbst zu verantworten hat, kann er vom Vermieter verlangen, dass diese beseitigt werden. Was zum vertragsgemässen Gebrauch gehört, kann vertraglich geregelt werden oder definiert sich auch ohne eine spezielle Vereinbarung.

Dies kann sich auch durch einen über längere Zeit geübten Gebrauch ergeben. Im Zweifel gilt der übliche Gebrauch als vereinbart. So taugt das Mietobjekt nur, wenn alle Bestandteile funktionieren und keine Gefahr für Leib und Leben besteht. Auch der Schutz vor Störungen zählt dazu. Dies auch dann, wenn keine der Parteien Einfluss auf den Störer hat.

Es wird zwischen verschiedenen «Härtegraden» von Mängeln unterschieden. Im schlimmsten Fall wird die Benützung des Mietobjekts ausgeschlossen oder erheblich beeinträchtigt. Dafür relevant sind die Dauer der Beeinträch-

tigung und allfällige Reparaturkosten. Die Mängelrechte des Mieters entstehen jedoch grundsätzlich nur bei schweren oder auch bei mittleren Mängeln.

Pflichten des Vermieters

Sobald dieser Kenntnis hat vom Mangel, muss er innert angemessener Frist für die Beseitigung desselben sorgen. Der Mieter hat seinerseits eine entsprechende Meldepflicht. Ein Verschulden des Vermieters für das Entstehen des Mangels ist nicht einmal vorausgesetzt. Die Grenze des Beseitigungsanspruchs liegt dort, wo die Behebung des Mangels unmöglich oder unzumutbar ist. Die Beweislast liegt beim Mieter.

Ist der Mieter durch den (hypothetisch) abhandengekommenen Schlüssel beeinträchtigt?

Die gemietete Wohnung dient dem Mieter als Aufenthalt, verbunden mit einem gewissen Anspruch auf Komfort und Sicherheit. Aufgrund der Beweispflicht des Mieters B muss festgestellt werden, ob im konkreten Fall der Schlüssel auf die von diesem behauptete Weise – gestohlen beim Einbruch – abhandengekommen ist. Wenn dieser bloss verloren ging, könnte ein allfälliger Finder nichts damit anfangen, wenn er jedoch gestohlen wurde, kann der Dieb den Schlüssel zuordnen. Dadurch würde in der Konsequenz eine gewisse Beeinträchtigung der Sicherheit folgen.

Für die Bestätigung dieser These spricht vorliegend immerhin, dass das Schloss der Wohnungstüre des einbruchsbetroffenen Mieters bereits ausgewechselt wurde. Es muss zudem davon ausgegangen werden, dass der unrechtmässige

Besitzer des Schlüssels diesen wieder benützen könnte, um sich Zugang zur Liegenschaft zu verschaffen. Offenbar hatte der Täter den Schlüssel benutzt, um in die Wohnung einzudringen, und hatte den Schlüssel danach nicht vor Ort gelassen. Dadurch ist der Beweis für das Vorliegen des Mangels gelungen.

Die Folgen

Da sich der Schlüssel im Besitz eines Kriminellen befindet und mit ihm die Eingangstüre der Liegenschaft sowie die Kellerräume geöffnet werden können, besteht ein nicht unerhebliches Risiko für weitere Einbrüche. Der Schlüssel ist registriert. Die Liegenschaft besitzt eine solide Schliessanlage. Die Keller- und die Haupteingangstüre können – ausgestattet mit Türknauf – nur mit dem Schlüssel geöffnet werden. Die Wohnungstüre ist eine relativ feste Metalltüre. Somit erfreut sich die Liegenschaft eines hohen Sicherheitsstandards.

Erheblicher Mangel

Zwar wohnt der klagende Mieter im dritten Stock, und seine Wohnung ist nur durch die Haustüre oder den Keller zugänglich. Doch mit dem Schlüssel besteht auch Eintritt in die allgemeinen Räumlichkeiten und dadurch die Kellerabteile mit Lattenverschlüssen. Somit sieht das Gericht, da die Zuordnung des Schlüssels zur Liegenschaft als erstellt gilt, einen erheblichen Mangel, und zur Wiederherstellung des ursprünglichen Sicherheitsstandards ist das Ersetzen von zwei Schlössern durchaus geeignet.

Die Verhältnismässigkeit

Bleibt nur noch zu prüfen, ob das Ersetzen von zwei Schlössern im Vergleich zum in Frage stehenden Sicherheitsverlust verhältnismässig und für den Vermieter zumutbar ist. Gemäss der Auskunft des Schlüsseldienstes seien das Kosten von etwas mehr als Fr. 1000.–, die entsprechende Offerte hätte das bereits gewechselte Schloss der Wohnung, der Haustüre und eines Abstellraumes beinhaltet. Wegen der in der Liegenschaft vorhandenen sea-Schliessanlage reiche es aus, nur den Zylinder der Haustüre zu wechseln, ohne dass den Mietern zusätzlich Schlüssel abgegeben werden müssen. In diesem Kostenumfang erweist sich die Massnahme als verhältnismässig und ist für den Vermieter auch zumutbar. Somit ist dieser verpflichtet, dafür zu sorgen, dass der Zugang zur Liegenschaft mit dem gestohlenen Schlüssel nicht mehr möglich ist.

(Urteil des Richteramts Solothurn-Lebern, 28. 9. 2017)



Kathrin Spühler
Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Elektrotechnik, Telecom, Automatik und erneuerbare Energien

Wir installieren Zukunft! www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

MIETRECHT

Mögliche Beendigungsvarianten eines Schlichtungsverfahrens in Mietsachen

Ziel einer Schlichtungsverhandlung in Mietsachen ist es, die Parteien auszusöhnen und ihnen aufgrund ihrer Vorbringen einen Vergleichsvorschlag zur Lösung der Unstimmigkeit/-en zu machen, damit sich die Parteien hernach einigen.

Beendigungsmöglichkeiten eines Schlichtungsverfahrens

Einigung

Im Idealfall kommt es zwischen den Parteien zu einer Einigung vor oder anlässlich der Schlichtungsverhandlung. Diese Einigung kann durch Vergleich, Klageanerkennung oder auch Klagerückzug erfolgen. Diesfalls unterzeichnen die Parteien ein entsprechendes Protokoll, welches – so kein Vorbehalt angebracht wurde – die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids zeitigt (siehe Art. 208 Schweizerische Zivilprozessordnung [ZPO]).

Nichteinigung

Klagebewilligung

Können sich die Parteien hingegen nicht einigen, so hält die Schlichtungsbehörde dies so im Protokoll fest und erteilt i. d. R. die Klagebewilligung. Diese Klagebewilligung berechtigt die klagende Partei während 30 Tagen zur Einreichung der Klage beim Mietgericht (vgl. Art. 209 Abs. 4 ZPO).

Urteilsvorschlag

In mietrechtlichen Verfahren betreffend die Streitgegenstände Hinterlegung von Mietzinsen, Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, Kündigungsschutz und/oder Erstreckung kommt der Schlichtungsbehörde gemäss Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO die Möglichkeit zu, im Falle der Nichteinigung den Parteien einen Urteilsvorschlag – unabhängig vom Streitwert – zu unterbreiten. Bei rein vermögensrechtlichen Streitigkeiten ist dies der Schlichtungsbehörde nur bis zu einem Streit-

wert von CHF 5000.00 möglich (Art. 210 Abs. 1 lit. c ZPO).

Ein Urteilsvorschlag nimmt eine Mittelstellung zwischen Vergleichsvorschlag und Entscheid ein. Die Schlichtungsbehörde formuliert ihn unter Berücksichtigung der Akten und in Würdigung der Parteiaussagen, wobei sie nebst der Wahrscheinlichkeit des Obsiegens und Unterliegens auch Billigkeitsgesichtspunkte berücksichtigt. Es obliegt dem freien Ermessen der Schlichtungsbehörde, ob sie den Parteien bei deren Uneinigkeit (betreffend Streitgegenstände wie Hinterlegung von Mietzinsen, Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, Kündigungsschutz und/oder Erstreckung oder vermögensrechtlichen Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis bis CHF 5000.00) einen Urteilsvorschlag unterbreitet oder nicht.

Unterbreitet die Schlichtungsbehörde den Parteien einen Urteilsvorschlag, hat dieser – unter der Voraussetzung, dass keine der Parteien diesen Urteilsvorschlag ablehnt – nach 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung gegenüber den Parteien die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (Art. 211 Abs. 1 und Abs. 3 ZPO).

Lehnt eine Partei den von der Schlichtungsbehörde gemachten Urteilsvorschlag ab, erteilt die Schlichtungsbehörde in den Streitigkeiten betreffend Hinterlegung von Mietzinsen, Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, Kündigungsschutz und/oder Erstreckung oder vermögensrechtlichen Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis bis CHF 5000.00 (gemäss Art. 210 Abs. 1 lit. b/c ZPO in Verbindung mit Art. 211 Abs. 2 lit. a ZPO) die Klagebewilligung

der ablehnenden Partei und in allen übrigen Fällen der klagenden Partei (Art. 211 Abs. 2 lit. b ZPO).

Können sich die Parteien anlässlich der Schlichtungsverhandlung über eine gewöhnliche vermögensrechtliche Streitigkeit (beispielsweise Mietzinsherabsetzungen im Sinne von Art. 259d OR), deren Streitwert höher als CHF 5000.00 ist (vgl. Art. 210 Abs. 1 lit. c ZPO) nicht einigen, ist ein Urteilsvorschlag nicht möglich. In diesen Konstellationen kann die Schlichtungsbehörde bei Nichteinigung nur die Klagebewilligung ausstellen.

Entscheid

Können sich die Parteien anlässlich der Schlichtungsverhandlung nicht einigen und handelt es sich dabei um eine vermögensrechtliche Streitigkeit, deren Streitwert bis zu CHF 2000.00 beträgt, kann die Schlichtungsbehörde nach Art. 212 ZPO einen Entscheid treffen, sofern die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco

Elektrokontrolle und Beratung

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

Steuerabzug bei Sanierungen

Werden Sanierungen an privat gehaltenen Liegenschaften vorgenommen, gilt es, hinsichtlich der steuerlichen Berücksichtigung dieser Investitionen zwischen werterhaltenden Liegenschaftskosten und wertvermehrenden Anlagekosten zu unterscheiden.

Die werterhaltenden Liegenschaftsunterhaltskosten können vom steuerbaren Einkommen in Abzug gebracht werden. Anders werden die wertvermehrenden Investitionen behandelt; diese können nicht bei den Einkommenssteuern abgezogen werden. Diese erhöhen den Anlagewert einer Immobilie und können (erst) bei einem Verkauf der Liegenschaft im Zuge der dabei anfallenden Grundstückgewinnsteuer berücksichtigt werden.

Strittig ist nun die Frage, wie die Total-sanierung einer Liegenschaft im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung der Investitionskosten zu qualifizieren ist. In solchen Fällen (Totalsanierung) wird oft sehr umfassend saniert bzw. die Liegenschaft in einem solchen Ausmass verändert, dass wirtschaftlich betrachtet von einem Neubau auszugehen ist. In einer solchen Konstellation haben die Steuerbehörden nach der bisherigen Praxis die analoge Beurteilung wie bei einem Neubau vorgenommen. Demnach wurden sämtliche Kosten als wertvermehrende Anlagekosten qualifiziert und wurde folglich bei der Einkommenssteuer kein Abzug zugelassen. Diese Praxis wurde vom Bundesgericht in diversen Entscheiden gestützt.

Objektiv-technische Kriterien

Kürzlich hat das Bundesgericht diese Praxis geändert. Das Bundesgericht hatte zu klären, ob die Kosten für den Umbau eines stark renovationsbedürftigen Bauernhauses bei der Einkommenssteuer zum Abzug zugelassen werden. Das Bundesgericht hat festgehalten, dass die Abgrenzung zwischen werterhaltenden Unterhaltskosten und wertvermehrenden An-

lagekosten nach objektiv-technischen Kriterien zu erfolgen hat. Sämtliche Kosten, die dazu dienen, einen früheren Zustand einer Liegenschaft wiederherzustellen, sind als Unterhaltskosten zum Abzug zuzulassen. Massgebend sei in allen Fällen eine objektiv-technische Betrachtungsweise und nicht eine wirtschaftliche Betrachtung.

Mit diesem Urteil hat das Bundesgericht die Anwendung der wirtschaftlichen Betrachtungsweise gemäss der bis dahin geschützten Neubaupraxis aufgehoben. Es hat entschieden, dass neu bei sämtlichen Renovationskosten im Rahmen einer Einzelbetrachtung für jede bauliche Massnahme individuell aufgrund ihres objektiv-technischen Charakters und unter Mitwirkung der Steuerpflichtigen zu entscheiden ist, ob sie werterhaltend oder wertvermehrend ist.

Diese Praxisänderung kann für den Steuerpflichtigen mit erheblichen Steuervorteilen einhergehen.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 5. März 2024, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–,

Ehepaar** CHF 440.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–,

Ehepaar** CHF 520.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 5. März 2024

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

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

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

STOCKWERKEIGENTUM UND EIGENTÜMERWECHSEL

Herausforderungen bei Versammlungen

Der Wechsel von Eigentümern im Stockwerkeigentum rund um die Einberufung und Durchführung von Versammlungen wirft immer wieder Abgrenzungsfragen auf. In diesem Artikel werden die damit verbundenen Pflichten für Verwaltungen, Käufer und Verkäufer zusammengefasst.

Einberufung von Stockwerkeigentümer-versammlungen

Die Einladung zu einer Versammlung richtet sich an die Stockwerkeigentümer. Jeder Eigentümer sollte die Einladung auf geeignete Weise erhalten, sei es durch direkte Zustellung oder alternative festgelegte Methoden wie beispielsweise über ein Bewirtschaftungstool-Portal. Falls ein Stockwerkanteil mehrere Eigentümer hat, muss eine Stimmabgabe vereinbart werden, aber grundsätz-

lich ist eine Einladung an jeden Eigentümer zu richten. In bestimmten Fällen kann die Zustellung an einen Vertreter erfolgen, wenn eine gemeinsame Zustelladresse bekannt ist oder dies durch entsprechende Regelungen erlaubt ist.

Eigentümerwechsel im Stockwerkeigentum

Der Eigentumswechsel erfolgt erst mit der Eintragung im Grundbuch und nicht bereits mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags. Da zwischen der Unterzeichnung des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags als Verpflichtungsgeschäft und der Eintragung ins Grundbuch als Verfügungsgeschäft einige Monate verstreichen können, bleibt der Verkäufer während dieser Übergangsphase Eigentümer und somit Teilnehmer an der Versammlung.

Vier mögliche Fälle von Eigentümerwechsel rund um die Versammlung:

1. Eigentümerwechsel vor Einladung und Versammlung: Nach dem Eigentumsübergang verliert der Verkäufer seine Eigentümerstellung und somit sein Teilnahme- und Stimmrecht an der Versammlung. Ist die Verwaltung über den Eigentümerwechsel informiert worden, dann ist sie grundsätzlich verpflichtet, den neuen Eigentümer einzuladen. Möchte der Verkäufer an der Versammlung trotzdem teilnehmen und abstimmen, kann dies durch die Ausstellung einer Vollmacht bewirkt werden.
2. Eigentümerwechsel vor Versand der Einladung: Die Verwaltung ist nicht verpflichtet, vor dem Versand der Einladung einen aktuellen Grundbuchauszug einzuholen. Käufer und Verkäufer sind dafür verantwortlich, die Verwaltung über den Wechsel zu informieren. Ein

Käufer kann keine erfolgreiche Beschlussanfechtung wegen mangelhafter Einladung vornehmen, wenn er selbst die Information über den Eigentümerwechsel versäumt hat.

3. Eigentümerwechsel nach Einladung, aber vor der Versammlung: Die Verwaltung erfüllt ihre Pflicht zur Einberufung, wenn die Einladung an den bisherigen Eigentümer erfolgt. Bei Kenntnis vom Eigentumswechsel vor der Versammlung sollte der Käufer zusätzlich eingeladen werden mit dem Hinweis auf dessen Teilnahme- und Stimmrecht.
4. Eigentümerwechsel nach Einladung und Versammlung: Nach der Einladung und nach der Versammlung hat die Verwaltung keine weiteren Verpflichtungen. Der neue Eigentümer, der mit einem Beschluss nicht einverstanden ist, hat dagegen ein Anfechtungsrecht innert der Anfechtungsfrist.

Fazit

Eigentümerwechsel stellen die Verwaltung vor diverse Herausforderungen. Eine frühzeitige Information der Verwaltung über bevorstehende oder erfolgte Eigentümerwechsel durch Käufer und Verkäufer ist grundlegend. Nur unter diesen Bedingungen ist die Verwaltung verpflichtet, den neuen Eigentümer bei der Einberufung künftiger Versammlungen zu berücksichtigen.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

fällag ERFAHREN UND SICHER
Spezialfällarbeiten Anspruchsvolle Fällarbeiten sind unsere Stärke!



Für eine nachhaltige Zukunft,
let Pink work!

JEDER VON
UNS GEFÄLLTE
BAUM WIRD ERSETZT!

Spezialfällarbeiten
Wurzelstöcke entfernen
Baurodungen
Baumpflege
Baumbeurteilungen

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



jetzer
storen.

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

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

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

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

STIFTUNG BAUEN UND WOHNEN **SBW** ZÜRICH
Culmannstrasse 30, 8006 Zürich 076 387 33 53 sbw@stora.ch

Eine Stiftung der SVP, FDP, CVP und EVP sowie des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich

DRUCKSACHENVERKAUF

#stockwerkeigentum

das ist aber nicht dein ernst?

Stockwerkeigentum sowie deren Gemeinschaft anhand von über 200 Fragen einfach erklärt

Der Alltag im Stockwerkeigentum ist gespickt mit unterschiedlichsten Fragen und Aufgaben aus allen Bereichen. Dabei ist sicherlich relevant, auf welche Art eine Liegenschaft unterhalten werden sollte, damit ihr Wert erhalten bleibt. Genauso wichtig ist es aber auch zu wissen, was man auf dem Weg zum Stockwerkeigentumserwerb alles beachten kann oder sollte und wie es schliesslich ist, Miteigentümerin und Miteigentümer eines Mehrfamilienhauses zu sein. Gemeinsam ein Haus zu haben, ist freudig, aber herausfordernd.

Ziel des Ratgebers ist es, das teilweise vorherrschende Unbeliebtheits-Image, welches dem Stockwerkeigentum anhaftet, weiter abstreifen zu können. Eine grosse Portion Motivation und das entsprechende Fachwissen helfen, um die vorliegenden Lösungen auf unterschiedlichste Herausforderungen zu finden.

Und so heisst es dann nicht mehr: Stockwerkeigentum – das ist aber nicht dein Ernst? Sondern vielmehr: Stockwerkeigentum, ja sehr gerne.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022) Artikel-Nr. 40080	CHF 69.00	CHF 69.00

Bestellformular sehen Seite 54

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



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

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

REFERENTEN: Sandro Winkler, Leiter Projekte/Qualitätsmanagement, Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich;
Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 19. März 2024, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 19. März 2024

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

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

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

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
1992-2017

G & H
Insekten
Schutzgitter



Senkrecht durch die Decke im alten Fachwohnhaus war hier die Aufgabe. Dezent im Eck eingebaut, nur zwei senkrechte Tragschienen erinnern an den Lift. Wenn der Lift oben ist haben wir mehr Platz unten und umgekehrt auch. Wir sehen nur die eleganten Schienen, wenn der Lift weg ist.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

flexomobil

Mit Stil nach oben



flexomobil GmbH
Technoparkstr. 2
8406 Winterthur

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



www.baumundgarten.ch



info@baumundgarten.ch



Baum + Garten AG

Spezialfällarbeiten
Ganze Schweiz

- Fällungen von Hand und maschinell
- Holzentsorgung
- Hackarbeiten und Hackschnitzel
- Stockfräsarbeiten

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

prompt | sicher | zuverlässig

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume		1.50	2.50
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume		1.50	2.50
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10013	_____	Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20100	_____	Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
10006EN	_____	Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)			
		Pro Set je 2 englische und deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk.	15.00	20.00
10008	_____	Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)			
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	5.50	7.50
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	6.50	8.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
20000A	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»		2.50	3.50
20000B	_____	Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.50	3.50
20001	_____	Hausordnung, deutsch (2020)		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
20010	_____	Waschküchenordnung, deutsch		2.50	3.50
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		5.50	7.50
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		5.50	7.50
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	4.50	6.00
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 7,7% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk.	1.50	1.50
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)		1.50	2.50
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)		5.50	8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach	3.50	5.50
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach	6.50	8.50
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)		4.00	6.00
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach	4.00	6.00
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach	3.50	5.00
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Januar 2016)		6.50	8.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 7,7% MwSt.)			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste		2.00	3.00
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	8.00	11.00
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		4.50	6.00
40019	_____	Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.50	4.00
		Diverse Verträge (inkl. 7,7% MwSt.)			
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	6.50	9.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)		7.00	9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00	6.50
10050	_____	Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50	11.00
10051	_____	GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten		16.00	21.00



Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 7,7% MwSt.)					
20040A	_____	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.50	2.50
20070	_____	Tabelle für Mietzinsserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (August 2022)		9.00	11.00
20130	_____	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.00	4.50
20011	_____	Waschküchenstromtabelle		2.50	4.00
20004	_____	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.50	2.50
20003	_____	Richtiges Lüften		2.50	4.00
20080	_____	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	_____	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	_____	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,5% MwSt.)					
20034	_____	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	_____	Der Mietzins (2023)	NEU	39.00	46.00
60009	_____	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	_____	Erben und Schenken (2022)		29.00	29.00
50007	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung auf USB-Stick (2016)		189.00	219.00
50006	_____	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, Ordner (2016)		189.00	219.00
50008	_____	Handbuch und USB-Stick zusammen (2016)		229.00	259.00
60003	_____	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	_____	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	_____	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	_____	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)	NEU	39.00	46.00
40060	_____	Kombipaket GU-Werkvtr. und Wegl. zum GU-Werkvtr. (2017)		29.50	34.50
40091	_____	Ratgeber: Hypotheken (2021)		29.00	29.00
40089	_____	Ratgeber: Pensionierung (2023)		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
40087	_____	Stockwerkeigentum, Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00	11.00
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	_____	Wohngeigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00

Hinweis

Aufgrund gestiegener Papierpreise und erhöhter Portokosten sehen wir uns leider gezwungen, ab 1. Januar 2024 die Preise für Drucksachen und Versand leicht zu erhöhen. Wir danken für Ihre Kenntnisnahme und Ihr Verständnis.

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name	Vorname	Mitgliedernummer
		(s. Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

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

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

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Maximilian Müller, dipl. Architekt, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;

Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Tiziano Winiger, lic. iur., MAS REM ZFH, HEV Zürich

Themen des Seminars**Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme**

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

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 9. April 2024, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 Uhr

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR**«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 9. April 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	Datum	Unterschrift
(s. Adressfeld auf letzter Seite)		

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

altgriech. mythol. Höllenhund		'Bett' bei Kindern Rufname Brechts			Blut-zucker-hormon	eh. belgi-sche Währung (Abk.)		Balste		Comic-Figur dt. Filmstar †		Ab-kömm-ling
gerade erst					Existenz	Staats-kasse begierig	7		1			
Erfolgs-buch, -film	6							Rat-schlag engl.: Tee				
Bierher-steller Düsen-flugzeug						hohe Männer-sing-stimme			4			
			Teil des Mundes hebr. Letter	10				Tier-kreis-zeichen		Soft-ware-nutzer (engl.)		
laut aufmerk-sam machen		Kleider-länge Foto-zubehör				Strom-speicher (Mz.)						
					alken-artiger See-vogel	2	CH-Lehr-mittel-verlag	Beschä-digung Feder-schäfte				
Chip-karte für Mobil-telefone			Tresen franz. unbest. Artikel							europ. Welt-raumorg. (Abk.)		bäuer-liches An-wesen
italie-nischer Mode-schöpfer	Meer-katze (...Affe)	Zürcher Hausberg span.: Jahr				9						
					keck unorgan. Substan-zen					See-otter		
Figur bei Verne †		schott. See westafr. Staat				Laub-baum		Vorgang liebens-würdig				
	5				schmel-zen Gebirgs-senke				Italien (Abk.)		englisch: Ei	
			Schwei-zer Sagen-held					Zeit-druck				
Welt-macht Frauen-kurzname					schweiz.: Mittag-essen						8	
grösster Stausee d. Schweiz (Fläche)		3						Braun-algen				

HEVZ 23 12

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

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

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 17.01.2024. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

Zielgruppe

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

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



**Referentin
Sabrina Boeniger**

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 26. März 2024, 08.00 bis 12.00 Uhr, Türöffnung: 07.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder* Einzel CHF 420.– | Ehepaar** CHF 790.–
Nichtmitglieder Einzel CHF 470.– | Ehepaar** CHF 900.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglied-Nr. gewährt werden. Mitglied- und Rechnungsadresse müssen identisch sein.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 26. März 2024

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

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

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

Fruchtstand der
Hedera helix 'Deltoidea'.
Auffallend sind die
schildförmigen Blätter.

EIN GEHÖLZ, NICHT NUR FÜR GÖTTER

Bacchische Begeisterung und ewiges Leben

Ob ewiges Leben wünschenswert ist, weiss ich nicht. Trotzdem gefällt mir im Garten das Symbol für ewiges Leben, Unsterblichkeit, Treue, Freundschaft, Geselligkeit und Heiterkeit, nämlich: der Gewöhnliche oder Gemeine Efeu (*Hedera helix*).

Dank der ungezügelten Wuchskraft der Pflanze könnte ich mir längst wie einst die alten Griechen bei Festgelagen (zum Beispiel beim Weihnachtsessen) einen Efeukranz aufs Haupt legen. Bacchische Begeisterung und Kühlung des mutmasslich erhitzten Gehirns wären damit garantiert. Noch besser ist die Wirkung, wenn die Trinkgläser ebenfalls mit Efeu bekränzt sind, war doch die Pflanze bereits im klassischen Altertum den Göttern des Weines gewidmet: In Ägypten war dies Osiris, der Gott des Nils, des Jenseits und der Wiedergeburt. Die Griechen weihten die kletternden Sträucher Dionysos, dem Gott des Weines, der Freude, der Trauben, der Fruchtbarkeit, des Wahnsinns und der Ekstase, während die Römer Bacchus mit Efeu bekränzten.

Warnung vor versteckten Schlangen als Fake News

Wuchs an einem Ort besonders viel Efeu, waren die Griechen sicher, dass Dionysos sehr nah sein müsse. Würden wir beispielsweise Homer, der als Dichter einen Efeu- oder Lorbeerkranz trüge, durch unseren Garten führen, freute er sich bestimmt an den unzähligen grün und gelbweiss variierten immergrünen Blättern. Womöglich fürchtete er sich aber auch, dass sich eine giftige Schlange in diesen wuchernden Gewächsen verbergen könnte. Plinius der Ältere beschreibt nämlich verschiedene Sorten der *Hedera muraria* und

der *Hedera arborea*, wie er die *Hedera helix* bezeichnete, und befürchtete, dass die Kletterpflanze, wie es ihr Name¹ sagt, Mauern (*H. muraria*) und Bäumen (*H. arborea*) schade – eine Annahme, die ab und zu noch vertreten wird, aber nicht stimmt. Seine Warnung vor versteckten Schlangen würden wir heute als Fake News klassieren. Hingegen weiss man, dass alle Teile der *Hedera* giftig sind. Bereits nach dem Genuss von zwei bis drei Beeren bekommt man Durchfall und Kopfschmerzen, erbricht und hat Krämpfe und erhöhten Puls. Würde man die äusserst bitteren Früchte in grösserer Zahl essen, wäre ein Herzstillstand die Folge. Trotz dieser Toxizität wurde die Kletterpflanze als Heilpflanze, als Abtreibungsmittel und ähnlich wie das Seifenkraut als Seifenersatz verwendet. Ich staune oft, wie unsere Vorfahren, vor allem die Frauen oder «Hexen», die richtige Dosierung von häufig giftigen Pflanzen kannten. Zudem wurde schon in der Jungsteinzeit Laubheu² den Tieren gefüttert.



Hedera helix 'Fluffy Ruffles'.

1 Der Name *Hedera* wird von lat. *prehendere* (ergreifen, umklammern) hergeleitet.

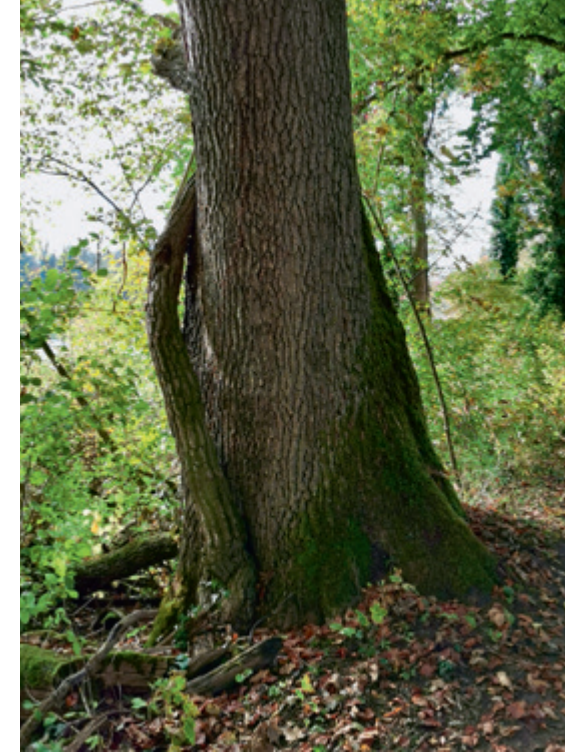
2 Laubheu wurde bis ins 20. Jahrhundert in schlechten Jahren als Futtermittel geerntet, d. h., belaubte Zweige und Äste wurden getrocknet und als Heu verwendet.



▲ Biene am Futternapf.
▼ *Epheu* aus dem Kräuterbuch des Hieronymus Bock 1546.



Am alten, toten Efeuholz haben sich Pilze einen Platz ausgewählt.



Ein Efeu umarmt die Eiche und klettert an ihr hoch.



Bodendecker gebärden sich als Lianen

Ich wende mich erneut meinem fiktiven Gast Homer zu, der Efeu als Zierpflanze kannte, und zeige ihm die vielen verschiedenen *Hedera* in unserem Garten. Dabei verheimliche ich, dass mich die immergrüne Pflanze nicht nur freut, denn ihr ausdauerndes und freudiges Wachstum nervt mich ab und zu, wenn ich den Briefkasten, der damit umwachsen ist, zum vierten Mal in einem Jahr frei schneide. Gleichzeitig befreie ich die Eingangstreppe, die von jungen Trieben gesäumt ist, und denke dabei, dass ich Gartenfreund Franz verstehe: Er erzählte mir, dass er jeweils im Frühjahr rücksichtslos mit dem Rasenmäher über den Efeuteppich fahre, um diesen zu zähmen. Obwohl ich weiss, dass die ursprünglich als Bodendecker gepflanzten Sorten sich sofort als Lianen fühlen, wenn sie eine Senkrechte «sehen», mag ich meine *Hedera* und greife einmal mehr zur Schere. Die wahren Vorteile der Gattung ahnte ich als Gartennovizin nicht, denn ein junger Efeu breitet sich zuerst als kriechende, krautige Pflanze mit handförmigen Blättern ohne Blüten aus. Trifft

er auf Bäume, Mauern oder auch Stangen, entwickelt er Haftwurzeln und beginnt bis in Höhen von zwanzig Metern zu klettern. Wen wundert es, dass er gleichzeitig zu verholzen anfängt, denn er kann sich zwar an seine «Kletterhilfen» anlehnen und an ihnen anhaften, aber eigene Stabilität garantiert ihm eher ein endlos scheinendes Leben von bis 450 Jahren!

Ein endlos scheinendes Leben

Zu meinem Glück dauert es nicht so lang, bis der Strauch (falls er eine niedere Mauer ausgewählt hat) oder die Liane die Heterophyllie oder den Blattpolymorphismus³ beweist und neben den drei- oder fünfzähligen Laubblättern eiförmiges oder rhombisches «Alterslaub» entwickelt. In dieser Phase beginnt er zudem zu blühen. Die «Blüten-show» indessen stiehlt ihm kaum eine andere einheimische Pflanze, denn sie fängt erst im September an. Bienen, Wespen und Schwebfliegen schwärmen für die späte Ernte und helfen fleissig dabei, die Blüten zu bestäuben. Darüber freuen sich im Winter Rotkehlchen, Amseln und z. B. der

Star, welche die meist schwarzen Beeren mit Gusto fressen. Wir hingegen geniessen den Honigduft der unscheinbaren Blüten, das Summen der Insekten und den späteren Besuch der Vögel. Davon kann ich meinem griechischen Gast nicht mehr erzählen, denn er hat sich lautlos verabschiedet, obwohl ich ihn fragen wollte, ob auch die Griechen ihre Toten einst auf einem Efeuteppich lagerten, bevor sie respektive ihre Seelen in den Hades entschwanden. Frühe Christen legten nämlich gläubige Verstorbene auf *Hedera* und Ungläubige oder nicht Bekehrte auf Zypressen. Sie gingen davon aus, dass die Getauften unsterblich seien wie ihr Lager und daher auferstehen würden. Für die Untergetauften hingegen gab es keine Hoffnung auf ein Leben nach dem Tod wie für die Zypressen, die, einmal gefällt, nicht mehr nachwachsen. Heute werden Gräber oft mit Efeu bepflanzt, eine unbewusste Nutzung des Symbols des ewigen Lebens?

³ Unter Heterophyllie oder Blattpolymorphismus versteht man das Auftreten verschieden gestalteter Laubblätter bei einem Pflanzenindividuum.

Klettern liegt im «Blut»

Efeu ist ein Gehölz, das in keinem Garten fehlen sollte, denn die Pflanze eignet sich für fast alle Böden in halbschattigen und schattigen Lagen. Nutzt man sie als Bodendecker, wächst kaum ein Unkraut dazwischen. Hingegen muss man sich dessen bewusst sein, dass ihr das Klettern im «Blut» liegt und sie dem Licht entgegen steigt, sobald sie sich irgendwo anlehnen kann. Einige Gartenbesitzer und Gärtnerinnen sind dabei nicht sicher, ob der Kletterkünstler, der dicke Stämme umklammern kann, den Bäumen nicht schade. Keine Angst, ist das Gehölz gesund, schadet der Mitbewohner nicht, denn sobald er in die adulte Phase wechselt, was man daran merkt, dass sein Laub die Lappen verliert, hört die Kletterei auf. Das Stadium des Blühens und Fruchtens beginnt. Dies haben sich Züchterinnen und Gärtner zunutze gemacht, denn gern schneiden sie von diesen Teilen Stecklinge, die später als immergrüne Kleinsträucher angeboten werden. Sie werden bei uns nicht höher als einen Meter und haben eine eher kugelige Gestalt. Damit eignen sie sich auch als winterharte Kübelpflanzen im Halbschatten. Man findet sie im Handel unter der Bezeichnung *Arborescens*-Gruppe.

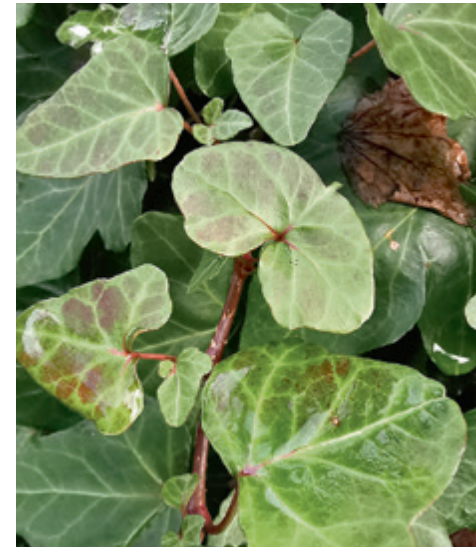


Wenn Homer zu Besuch kommt: Sappho singt für Homer (Charles Nicolas Rafael Lafond, 1771–1835). Bild: Wikipedia

Unbändig überwächst Efeu nicht nur die Nordseite des Hauses, sondern auch den Schopf.



Hedera helix 'Tess'.



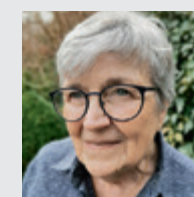
Schadensfrei durch den Winter

In unserem Garten wachsen viele verschiedene *Hedera helix*, grüne, gelbgrüne und grünweiss panaschierte Sorten, deren Namen ich oft nicht kenne, da wir sie als nicht winterharte Zimmerpflanzen geschenkt bekamen. Ich pflanze sie trotzdem aus und staunte, dass fast alle sogar harte Winter ohne Schaden überlebten.

Zwei grossblättrige Kolchische Efeu (*Hedera colchica*) bedecken die Nordseite des Hauses, denn selbstverständlich besteht die Gattung nicht nur aus der einheimischen Art, sondern aus mindestens sechzehn Arten, die von den Kanarischen Inseln über Europa bis Ostasien vorkommen.

Neben dem Gewöhnlichen Efeu ist auch der Irische Efeu (*Hedera hibernica*) winterhart. Mit anderen Arten fehlt mir die Erfahrung. In Amerika und Kanada sind keine *Hedera* endemisch. Gartenflüchtlinge werden dort neuerdings in Wäldern gefunden und als Neophyten entfernt.

Ewiges Leben versprechen mir die wuchsfreudigen Gehölze nicht, aber lebenslange Freude, und der immerwährende Gebrauch der Schere ist garantiert. Vielleicht verdiente ich gar einen Efeukranz nicht etwa als Poetin, sondern als Schneiderin.



Barbara Scalbrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten/ZH

Fotos:
Barbara Scalbrin-Laube



Hedera helix 'Jubilee'.

AMARYLLIS MIT HIMMLISCHEM LOOK

Rittersterne für die Fensterbank

Wussten Sie, dass die Amaryllis eigentlich Hippeastrum heisst? Und dass das auf Deutsch «Ritterstern» bedeutet? Komisch, mag man meinen, sieht die beliebte Winterblume doch nur mit viel gutem Willen aus wie ein Stern. Zumindest die bekanntesten Varianten, die mit handgrossen Blüten verzaubern und in Supermarkt, Gartencenter und Blumenladen angeboten werden.

Tatsächlich gibt es aber auch Sorten, die so ganz anders daherkommen als ihre berühmten Schwestern und auch deutlich seltener zu finden sind. Auf diese Raritäten trifft die Bezeichnung «Ritterstern» zu 100 Prozent zu.

«Besonders himmlisch mutet etwa die Amaryllis «Emerald» an.» Bei ihr formen «sechs

schmale Blütenblätter einen festlichen Stern, der in einem frischen Grün leuchtet und als unverkennbares Merkmal zarte rote Streifen aufweist.» Da aus einer Amarylliszwiebel nicht nur ein Stiel und eine Blüte austreiben, sondern im Laufe der Weihnachtszeit deutlich mehr, sorgt die «Emerald» auf der Fensterscheibe

für einen wahren Sternenhaufen ähnlich den «Plejaden».

Feuriger Auftritt

Deutlich feuriger ist der Auftritt der «Red Amazone». «In ihrem Herzen zeigt sich ein tiefes, sattes Rot, das sich nach aussen hin in dünnen Streifen verliert und einem helleren Ton das Feld überlässt.» Vor allem für klassische Weihnachtsdekorationen ist diese Amaryllis perfekt. Neben glänzenden Christbaumkugeln und dicken Kerzen in derselben Farbe hat sie einen grossen Auftritt. Goldene Accessoires wie Engelshaar oder Glitter sorgen rund um die Pflanze für festliche Lichtreflexe.

«Etwas weniger traditionell ist hingegen die «Quito» – ihre Blüte changiert je nach Einfall der Sonnenstrahlen oder des Lampenscheins mal mehr in Richtung Erdbeerrot, mal ist es eher ein

Himbeerton. Ein helles Grün betont die Sternenspitzen der Blüte.» Dieser Ritterstern passt beispielsweise gut zu einer reduzierteren, modernen Weihnachtsdeko mit Silberkugeln und weissen Porzellanengeln und -rentieren.

Wer sich diese Weihnachten eine himmlische Dekoration mit aussergewöhnlichen Hippeastrum auf der Fensterbank wünscht, muss ein bisschen die Augen offen halten. Finden kann man sie zumeist bei spezialisierten Zwiebelblumenhändlern.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
fluwel.de



Die Amaryllis «Red Amazone» zeigt in ihren Blütenherzen ein tiefes, sattes Rot.



Die «Emerald» schmückt sich mit sechs schmalen Blütenblättern, die einen festlichen, pastellgrünen Stern mit zarten roten Streifen formen.



Die Blütenfarbe der «Quito» changiert je nach Einfall mal mehr in Richtung Erdbeerrot, mal ist es eher ein Himbeerton.

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

KILCHBERG

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

KLOTEN

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

KÜSNACHT

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

PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch
P: Martin Hirs
GS: Industriestrasse 9, 8712 Stäfa,
Tel. 044 926 10 70
info@hev-pfannenstiel.ch
R: Fontana + Partner AG
8708 Männedorf, Telefon 044 922 40 60

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 Rechtsberatung 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

Der Vorstand des HEV Kanton Zürich
wünscht allen Mitgliedern

frohe Festtage und
einen guten Start
ins 2024



Hans Egloff
Präsident



Gregor Rutz
Vizepräsident



Albert Leiser
Direktor



Hans-Ulrich Bigler
Vorstand



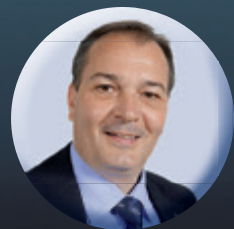
Max Clerici
Vorstand



Dr. Jean-Luc Cornaz
Vorstand



Markus Dudler
Vorstand



Andreas Federer
Vorstand



Hans Heinrich Rath
Vorstand



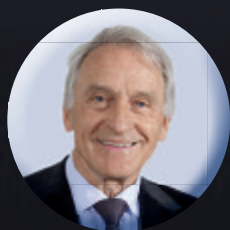
Josef Wiederkehr
Vorstand



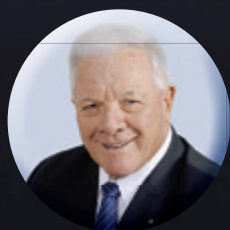
Martin Farner
Vertreter HEV Schweiz



Sonja Rueff-Frenkel
Beirat



Rolf Hegetschweiler
Beirat



Robert Keller
Beirat



Hans Rutschmann
Beirat

Wir freuen uns, uns auch im kommenden Jahr
für die Anliegen und Bedürfnisse der Wohn- und
Grundeigentümer einzusetzen.



Wenn's gut werden muss.



Besuche jetzt die
BAUHAUS Weihnachtswelt!

ab
19.95

**Weihnachtsbaum
Nordmantanne**
Höhe 130-160 cm
Premium
Höhe 130-150 cm
ab **39.95**

69.95

**Künstlicher
Weihnachtsbaum
Millington**
30998892
Mit LEDs, Höhe 120 cm.

ab
29.95

**Krinner Basic
Weihnachtsbaumständer**
Inklusive Entsorgungsbeutel.
Grösse S **29.95** 22782083
Grösse M **43.50** 22884077

KRINNER

ab
11.95

**Weihnachtsbaumkugeln
aus Glas**
In verschiedenen Farben.
Ø 4 cm, 36 Stk./Packung. **11.95**
Ø 6 cm, 30 Stk./Packung. **14.95** (o. Abb.)

31.95

**Weihnachtseich
Vincent**
26806754
Höhe 99 cm



www.bauhaus.ch

Click & Collect

Im Fachcenter abholen oder liefern lassen.

Angebote gültig bis 31.12.2023

Rietbachstrasse 13 | 8952 Schlieren (ZH)

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28



WIR WÜNSCHEN
IHNEN ZUM
JAHRESWECHSEL
RUHIGE FEST-
TAGE UND EINEN
ERFOLGREICHEN
START INS
NEUE JAHR.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch