

Wohnen ohne Sorgen



**Eigen-
mietwert
streichen**

faire-steuern.ch

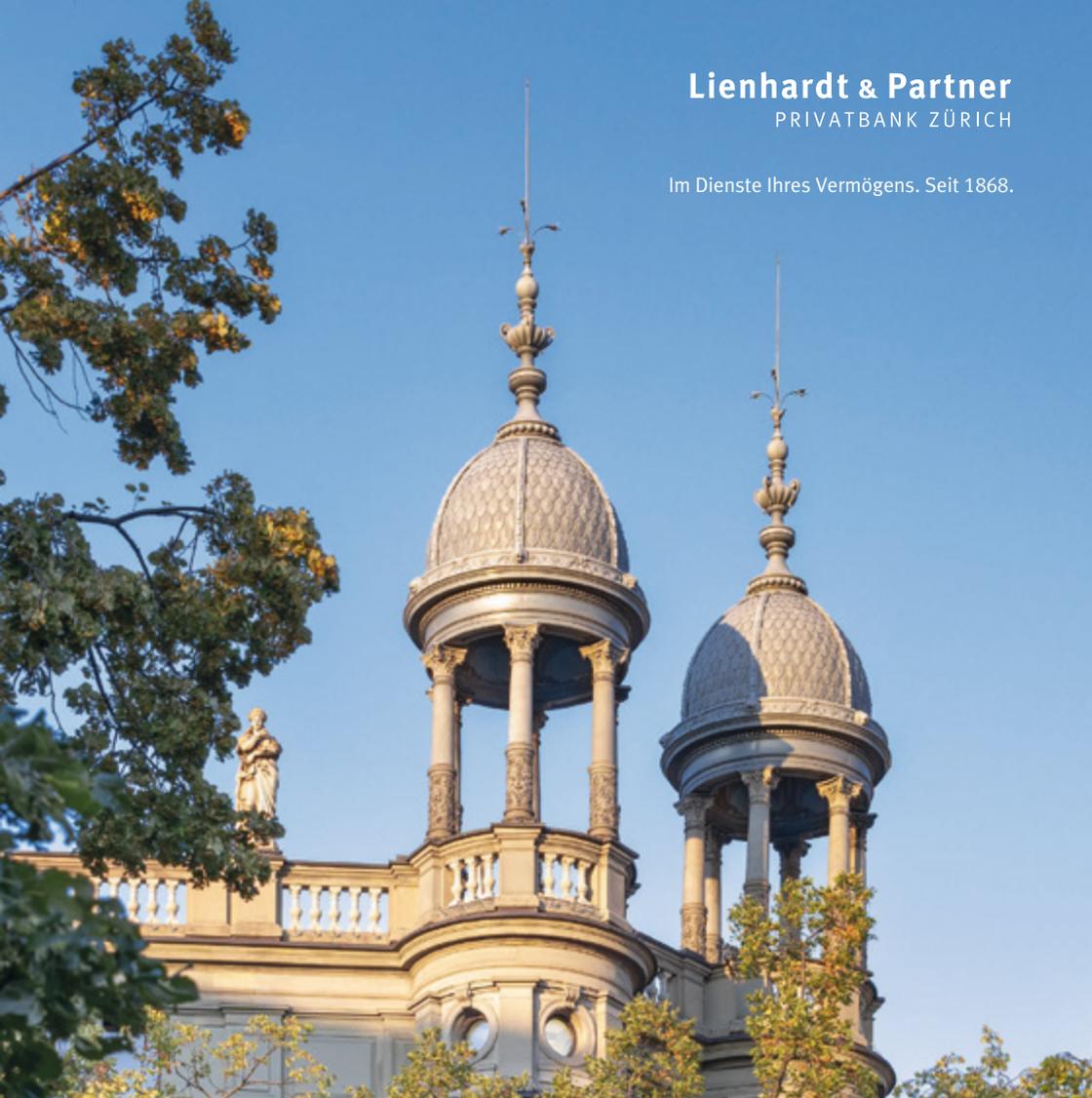
Am 28. Sept.

JA
zu fairen
Steuern

- Abstimmung 28. September 2025: Jetzt abstimmen und Eigenmietwert abschaffen
- Mietrecht: Erneuerungen an der Mietsache nur mit schriftlicher Zustimmung
- Es herbstet, aber noch ist der Garten voller Blüten

Lienhardt & Partner
PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.

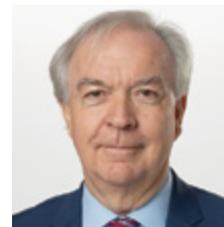


**Wir machen, was andere auch machen.
Aber anders.**

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



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

EIGENMIETWERT

Wenn er jetzt nicht abgeschafft wird, wird es richtig teuer!

Noch nie standen die Chancen so gut, dass der Eigenmietwert endlich abgeschafft wird. Der Anteil der Stimmberechtigten, die sich das wünschen, ist seit der ersten, verlorenen Abstimmung im Februar 1999 stetig gestiegen. Die neuesten Umfragen weisen nun auf eine Mehrheit für die Abschaffung hin. Zu den Befürwortern zählen also viele, die selber nicht Eigentümer sind, aber die Besteuerung des Eigenmietwerts als einen der Gründe sehen, warum in der Schweiz nicht mehr Leute sich Wohneigentum leisten können. Umso nachdenklicher stimmt mich, dass es unter den Eigentümern viele gibt, die dagegen stimmen wollen. Auf den Seiten 7/8 können Sie nochmals die Gründe lesen, die für die Abschaffung sprechen.

Einen Aspekt möchte ich hier besonders hervorheben: Die Alternative zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung ist leider nicht der Status quo, sondern eine kontinuierliche Verschlechterung der Steuersituation beim selbstgenutzten Wohneigentum.

Dass die heutigen Werte erheblich erhöht werden sollen, steht nämlich schon jetzt fest: Bei Ablehnung der Abschaffung am 28. September soll im Kanton Zürich am 1. Januar 2026 automatisch die Weisung zur Liegenschaftsbewertung 2026 in Kraft treten. Zwar lassen Hans Egloff, Präsident des Kantonalverbandes, und der Schreibende zusammen mit dem Kantonalverband nichts unversucht, um diese auf dem Rechtsweg zu verhindern, ob jenes Verfahren von Erfolg gekrönt sein wird, ist aber noch höchst ungewiss. Nach dem Willen des Regierungsrats würden die Eigenmietwerte von Einfamilienhäusern um durchschnittlich 11 und diejenigen für Eigentumswohnungen um 10 Prozent angehoben. Sämtliche negativen Folgen der Besteuerung würden dadurch massiv verschärft und die Zahl derjenigen, deren Eigentum durch die Besteuerung gefährdet ist, wesentlich vergrössert.

Wer sich mit der bisherigen Besteuerung arrangiert hat, sollte also dringend nochmals über die Bücher. Zu befürchten ist überdies, dass ein negatives Abstimmungsergebnis als Freibrief für weitere Erhöhung verstanden würde, sodass die Werte schweizweit immer weiter angehoben würden.

Denken Sie langfristig, stimmen Sie Ja.

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

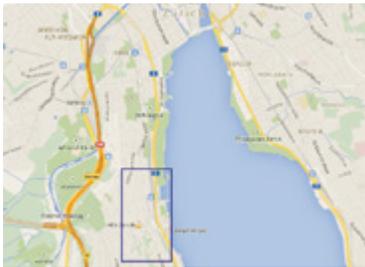
Telefonzentrale
Tel. 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

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 Verbindungs-
kosten 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: 57 875
(WEMF-bestätigt 2024)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

(z. B. HEV Zürich 2/2024)
gestattet.

Produktebesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte
Manuskripte kann keine
Korrespondenz geführt
werden.



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

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

**Direktor HEV Kanton Zürich
und HEV Zürich**
Albert Leiser

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

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

Autoren dieser Ausgabe
Dr. Urs Baserga, Biologe, Alten/ZH
Jean-Luc Cornaz,
Vorstand HEV Kanton Zürich
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](https://www.linkedin.com/company/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 Publiportagen ab.

SEITE DES DIREKTORS

EIGENMIETWERT
**Wenn er jetzt nicht abgeschafft wird, wird es
richtig teuer!** 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Komplizierte Frage – einfache Antwort 74

POLITIK

ABSTIMMUNG VOM 28. SEPTEMBER 2025
Jetzt abstimmen und Eigenmietwert abschaffen 7

AKTUELL

TIEFSTER STAND SEIT ÜBER 20 JAHREN
**Leerwohnungsziffer sinkt im Kanton Zürich
auf unter 0,5 Prozent** 11

CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 6)
Regierungen versäumen ihren Verfassungsauftrag! 14

ZUM GEDENKEN

Hinschied Fritz Blaser 16

TRENDS

HEIZSYSTEME
Energiegerecht renovieren und sanieren 22

ZUM TITELBILD

Jetzt geht es um die Wurst: Am 28. September
haben Sie es in der Hand, den Eigenmietwert endgültig
zu begraben.

RECHT

ZIGARETTENRAUCH
**Mietzinsreduktion von 15 Prozent, weil der
Nachbar unten rauchte** 33

STOCKWERKEIGENTUM
**Mehrheitserfordernisse bei baulichen Massnahmen
(Teil 1)** 35

**RECHTSFOLGEN UNERLAUBTER
VERÄNDERUNGEN AN GRENZZEICHEN**
Kleine Steine, grosse Wirkung 40

STOCKWERKEIGENTUM
Die gerichtliche Durchsetzung eines Beschlusses 43

MIETRECHT
**Erneuerungen an der Mietsache nur mit
schriftlicher Zustimmung** 46

NATUR

**WENN SICH DIE FLORA GEGEN SAISONENDE
NOCHMALS PRÄCHTIG SCHMÜCKT**
Es Herbstet, aber noch ist der Garten voller Blüten 60

KEIN UNGEORDNETER HAUFEN
Ameisen – ein organisiertes Gekrabbel 66

SERVICE

Verkaufsinserat 20

DRUCKSACHENVERKAUF
Zahlen und Fakten für die Mietrechtspraxis 50

SEMINARE

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 31

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 39

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 48

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2025» 57

Bestellformular 53

Kreuzworträtsel 58

Sektionen-Info 72

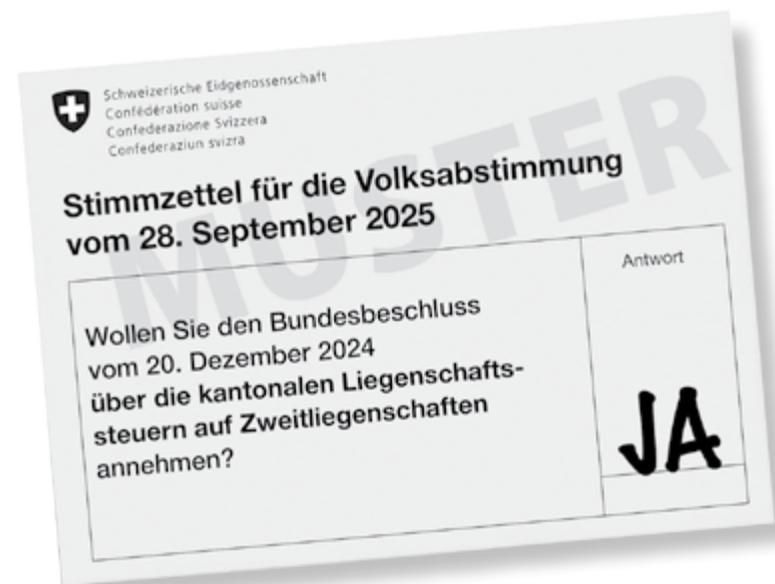


Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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



ABSTIMMUNG VOM 28. SEPTEMBER 2025

Jetzt abstimmen und Eigenmietwert abschaffen

Am 28. September haben wir die Chance, eine der grössten steuerpolitischen Ungerechtigkeiten der Schweiz endlich zu beenden: den Eigenmietwert. Seit Jahrzehnten zwingt uns der Staat, auf ein Einkommen Steuern zu bezahlen, das gar nicht existiert. Wer in seinen eigenen vier Wänden lebt, muss so tun, als würde er sich selbst Miete zahlen – und genau auf diese fiktive «Eigenmiete» werden Steuern erhoben. Das ist absurd, unlogisch und ungerecht.

Eine Steuer auf ein fiktives Einkommen

Der Eigenmietwert ist nichts anderes als eine Geistersteuer. Er belastet Wohneigentümer mit einem Einkommen, das sie nicht haben. Stellen Sie sich vor, Autobesitzer müssten auf ein fiktives Generalabonnement Steuern zahlen – niemand käme auf eine so absurde Idee.

Doch bei selbst bewohntem Wohneigentum ist genau das die Realität. Die Folgen sind gravierend: Familien, die ein Eigenheim kaufen wollen, werden durch den Eigenmietwert zusätzlich belastet. Wer jahrelang spart, um sich

den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen, wird bestraft.

Besonders hart trifft es ältere Menschen, die ihre Hypotheken abbezahlt haben. Sie können keine Schuldzinsen mehr abziehen – und müssen die volle Steuerlast tragen. Viele Rentnerinnen und Rentner werden so aus ihrem Zuhause vertrieben, obwohl sie ihr Leben lang dafür gearbeitet und gespart haben.

Ungerecht für alle Generationen

Der Eigenmietwert ist nicht nur für heutige Wohneigentümer ein Problem. Auch Mieterin-

nen und Mieter, die eines Tages ein Eigenheim erwerben möchten, sind betroffen. Sie wissen: Wer spart, um sich ein Haus zu kaufen, wird mit einer Steuer bestraft. Damit torpediert der Staat die Wohnträume einer ganzen Generation. Und er widerspricht sogar der Bundesverfassung, die ausdrücklich die Förderung von Wohneigentum verlangt.

Schuldenmachen lohnt sich – Abzahlen wird bestraft

Noch schlimmer aber ist: Das heutige System belohnt Schuldenmachen. Wer hohe Hypotheken hat, profitiert steuerlich. Wer hingegen verantwortungsvoll spart und seine Hypothek amortisiert, zahlt am Ende mehr Steuern. Ein grotesker Fehlanreiz, der dazu beiträgt, dass die Schweiz heute weltweit zu den am stärksten verschuldeten Ländern gehört. Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts schaffen wir endlich Anreize für mehr finanzielle Eigenverantwortung.

Fair, ausgewogen und zukunftsfähig

Das Parlament hat eine Lösung erarbeitet, die fair und ausgewogen ist. Der Eigenmietwert wird abgeschafft – gleichzeitig entfallen gewisse Abzüge wie Unterhaltskosten bei selbst genutztem Wohneigentum. Wer erstmals ein Eigenheim kauft, kann während zehn Jahren einen begrenzten Schuldzinsabzug geltend machen. Familien werden dadurch beim Schritt ins Wohneigentum unterstützt. Für Tourisuskantone mit vielen Zweitwohnungen gibt es die Möglichkeit, eine kantonale Liegenschaftssteuer einzuführen, um Einnahmeausfälle auszugleichen. Jeder Kanton kann selbst entscheiden, ob und wie er davon Gebrauch macht.

Das Resultat: ein gerechtes Steuersystem, das Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer nicht länger benachteiligt.

Altersvorsorge stärken, Bürokratie abbauen

Wohneigentum ist auch Teil der privaten Altersvorsorge. Wer sein Leben lang spart, um im Alter mietfrei zu wohnen, darf nicht durch eine zusätzliche Steuer bestraft werden. Mit der Abschaffung des Eigenmietwerts wird dieses wichtige Vorsorgesystem nicht mehr länger torpediert. Zudem fällt ein erheblicher bürokratischer Aufwand bei Steuerämtern und Hauseigentümern weg.

Jetzt JA stimmen

Die Gegner der Vorlage behaupten, von der Reform profitierten nur Reiche. Das ist falsch. Studien der Eidgenössischen Steuerverwaltung zeigen klar: Besonders *Familien mit kleinen und mittleren Einkommen sowie ältere Menschen* profitieren von der Abschaffung des Eigenmietwerts. Die Mehrheit der Bevölkerung gewinnt.

Umso wichtiger ist es, dass wir diese Chance nutzen. Denn klar ist auch: Wenn der Eigenmietwert bleibt, drohen in allen Kantonen weitere Steuererhöhungen. Schon jetzt sind Neubewertungen im Gang, die die Steuerlast massiv in die Höhe treiben. Wer heute zögert, zahlt morgen die Rechnung.

Sagen wir **JA zur Abschaffung des ungerechten Eigenmietwerts.**

Sagen wir **JA zu fairen Steuern.**

Sagen wir **JA am 28. September.**

Gehen Sie an die Urne – jede Stimme zählt!

«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
gemeinsam mit Ihnen
die beste Lösung
zu finden.»

*Kirsten Cannizzaro
Immobilienbewirtherin
mit eidg. Fachausweis*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

Immocorner
raum für vertrauen

M a r i o M a s i e l l o

Garten- & Gebäudeunternehmer

www.garten-gebäude.ch

Die Tragbarkeit sicherstellen – auch bei Schicksalsschlägen

Die Frage der Tragbarkeit steht beim Erwerb einer Wohnung oder eines Hauses im Zentrum. Ein Aspekt wird dabei häufig vernachlässigt: Auch Lebensrisiken wie ein Todesfall oder eine längerfristige Erkrankung können die Tragbarkeit gefährden. Dabei lassen sich diese Risiken absichern.

Von Sarah Lajnef, Verantwortliche für Risikoversicherungen bei Zurich Schweiz

Tragbarkeit einer Hypothek

Beim Kauf von Wohneigentum steht die Frage der Tragbarkeit im Zentrum: Reicht das Einkommen, um Hypothekenzinsen, Nebenkosten und Amortisation zu decken – auch bei steigenden Zinsen? Oft wird jedoch übersehen, dass auch unerwartete Lebensereignisse wie Krankheit oder Todesfall die Finanzierung gefährden können.

Risiken absichern

Alle Ereignisse, die das Einkommen reduzieren – etwa Arbeitslosigkeit, Unfall, Erwerbsunfähigkeit, Scheidung oder ein reduziertes Arbeitspensum – können die Tragbarkeit beeinträchtigen. Gegen einige Risiken, wie Scheidung, kann man sich nicht versichern. Doch für Erwerbsunfähigkeit oder Todesfall gibt es Absicherungsmöglichkeiten.

Die Einkommenslücke schliessen

Die Leistungen aus erster und zweiter Säule bieten Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern

einen gewissen Schutz. Dennoch reicht dieser oft nicht aus, vor allem bei individuellen Konstellationen. Deshalb ist eine zusätzliche private Vorsorge in der dritten Säule sinnvoll. Eine Erwerbsunfähigkeitsversicherung schliesst Einkommenslücken, indem sie eine Rente zahlt, die auf die persönlichen Bedürfnisse abgestimmt werden kann.

Konkubinatspartner sind im Todesfall benachteiligt

Besonders kritisch ist die Situation im Todesfall – vor allem bei Konkubinatspartnern, da diese aus der ersten Säule keine Leistungen erhalten. In der zweiten Säule ist der Schutz je nach Pensionskasse unterschiedlich, bleibt aber meist begrenzt. Eine Todesfallversicherung zahlt ein festgelegtes Kapital an eine begünstigte Person aus, das unabhängig vom Erbe verwendet werden kann – beispielsweise zur Deckung der Hypothekenzinsen. Banken verlangen oft eine solche Versicherung als Sicherheit für die Tragbarkeit.

Beratung unbedingt empfehlenswert

Wer früh vorsorgt, profitiert von günstigeren Prämien. Bei schwerwiegenden Vorerkrankungen kann ein Abschluss unter Umständen nicht mehr möglich sein. Daher ist eine individuelle Beratung wichtig, um die passende Absicherung zu finden. Wer die Versicherung in der Säule 3a abschliesst, kann die Prämien vom steuerbaren Einkommen abziehen und so Steuern sparen.



<https://www.hev-schweiz.ch/verband/mitgliedschaft/versicherungen/zurich-versicherung>

Die Zurich-Vorsorgespezialisten beraten Sie engagiert und kompetent

Bei Zurich profitieren HEV-Mitglieder von folgenden Spezialbedingungen auf Vorsorgelösungen: Bis zu 5 Prozent Rabatt auf die finanzielle Absicherung bei Schicksalsschlägen (Tod und Erwerbsunfähigkeit). Rund 2 Prozent höhere Kapitalauszahlung bei der Vorsorge (Sparlösungen) sowie rund 2 Prozent höhere Kapitalauszahlung bei der Kinderversicherung (Schutz für Ihr Kind bei Invalidität plus Startkapital ins Erwachsenenleben). Ausserdem erhalten HEV-Mitglieder bis zu 10 Prozent Rabatt auf unsere Produkte wie Autoversicherung, Hausrat- und Gebäudeversicherung, aber auch Cyberversicherung oder Versicherung für Solaranlagen.

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine individuelle Beratung. Sie erreichen uns auch unter Telefon 0848 85 01 50, oder besuchen Sie eine Zurich-Generalagentur: zurich.ch/agentur



Bild: André Springer

TIEFSTER STAND SEIT ÜBER 20 JAHREN

Leerwohnungsziffer sinkt im Kanton Zürich auf unter 0,5 Prozent

Am 1. Juni 2025 standen im Kanton Zürich 3815 Wohnungen leer. Gegenüber dem Vorjahr sind das 600 weniger. Die Leerwohnungsziffer liegt bei 0,48 Prozent. Tiefer war sie letztmals kurz nach der Jahrtausendwende.

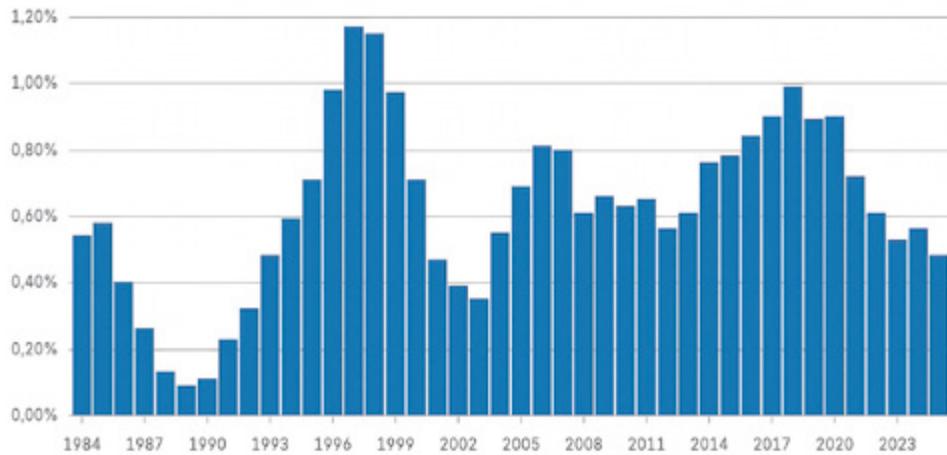
Die Leerwohnungsziffer weist den Anteil der leeren Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand aus, wobei sie auch Einfamilienhäuser umfasst. Sie hat im Kanton Zürich innert Jahresfrist von 0,56 auf 0,48 Prozent abgenommen. Die Periode mit wenig Leerständen dauert somit an. Vor fünf Jahren lag

die Leerwohnungsziffer im Kanton noch bei 0,90 Prozent. Seither ist sie fast jedes Jahr gesunken.

Die rückläufigen Leerstände zeigen, dass die Nachfrage nach Wohnraum im Kanton Zürich weiterhin hoch ist und das Angebot damit nicht Schritt halten kann. Der Wohn-

Kantonale Leerwohnungsziffer

Leerwohnungsziffer seit 1984, in Prozent



Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich, Leerwohnungszählung

bausaldo, das heisst die Zahl der neu gebauten Wohnungen minus jener der abgebrochenen, lag letztes Jahr kantonsweit bei 5500 und damit erneut auf tiefem Niveau.

Leerwohnungsziffer in allen Regionen tief

Erstmals seit 2003 liegt die Leerwohnungsziffer in allen Zürcher Regionen unter einem Prozent. Am höchsten ist sie am Pfannenstiel (0,85 Prozent) und im Oberland (0,82 Prozent). In den beiden grössten Städten, Zürich und Winterthur, hat die Leerwohnungsziffer zwar minim zugelegt, liegt aber mit 0,10 respektive 0,18 Prozent immer noch auf tiefem Niveau. Ebenfalls gestiegen ist die Leerwohnungsziffer im Limmatall und im Weinland. Die stärkste Abnahme verzeichneten das Furt- und das Glattal.

Grosse und kleine Wohnungen gleichermassen gefragt

Die Leerwohnungsziffer ist im Jahr 2025 für fast alle Wohnungsgrössen gesunken. Bei den

1-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen zeigen sich gar die niedrigsten Werte seit mehr als zehn Jahren. Eine Stagnation gibt es nur bei den 5-Zimmer-Wohnungen. Neu haben die 4-Zimmer-Wohnungen mit 0,44 Prozent die tiefste Leerwohnungsziffer, die 2-Zimmer-Wohnungen mit 0,54 die höchste.

Im historischen Vergleich sind die Unterschiede zwischen den Wohnungsgrössen klein. Noch vor wenigen Jahren verzeichneten Wohnungen mit 2 bis 4 Zimmern klar höhere Leerstände als solche mit mindestens 5 Zimmern. Dies ist nicht mehr der Fall. Es besteht also derzeit für alle Wohnungsgrössen eine hohe Nachfrage.

Halb so viele leere Mietwohnungen wie vor fünf Jahren

Der deutliche Rückgang der Leerwohnungsziffer in den letzten Jahren ist zu grossen Teilen der Entwicklung bei den Mietwohnungen geschuldet: Gegenüber dem Jahr 2020 haben

sich die Leerstände mehr als halbiert, nämlich von rund 6000 auf 2900 – dies bei wachsendem Wohnungsbestand. Beim Wohneigentum sind die Leerstände zwar ebenfalls tiefer als vor Corona. In den letzten Jahren gab es jedoch keinen Abwärtstrend mehr, so dass sie auf tiefem Niveau verharren. Für beide Segmente gilt somit, dass sie trotz der Preissteigerungen Abnehmer finden.

Neubauwohnungen finden Absatz

Leerstände bei Neubauten (Baujahr 2023 oder später) sind deutlich höher als im Gesamtmarkt, da es nach der Fertigstellung meist eine Weile dauert, bis die neuen Wohnungen bezogen werden. Der Rückgang der Leerstände ist jedoch auch in diesem Marktsegment stark ausgeprägt. Die Leerwohnungsziffer liegt bei 2,22 Prozent. Angesichts der oben genannten Werte mag das als sehr hoch erscheinen, aber noch 2018 standen 6,86 Prozent der Neubauwohnungen leer.

Etwas mehr leere Einfamilienhäuser als während Corona

Kantonsweit wurden 650 leere Einfamilienhäuser gezählt. Damit sind die Leerstände wieder näher beim Niveau der Jahre vor Corona. In den Jahren 2021 und 2022 wurden jeweils nur rund 500 leer stehende Einfamilienhäuser gemeldet. Diese «Normalisierung» soll aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass diese Wohnform weiterhin äusserst gefragt ist.

Weitere Auswertungen zur Leerwohnungsziffer inklusive interaktiver Grafiken finden sich auf der Website des Statistischen Amts des

Kantons Zürich. Die gleichzeitig erscheinende Medienmitteilung von Statistik Stadt Zürich enthält darüber hinaus Detaildaten zu den Stadtquartieren.



<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/leerwohnungen.html#-1880878696>



<https://www.stadt-zuerich.ch/de/aktuell/medienmitteilungen/2025/08/leerwohnungsziffer-bleibt-mit-01-prozent-auf-sehr-tiefem-niveau.html>

LEERWOHNUNGSZÄHLUNG

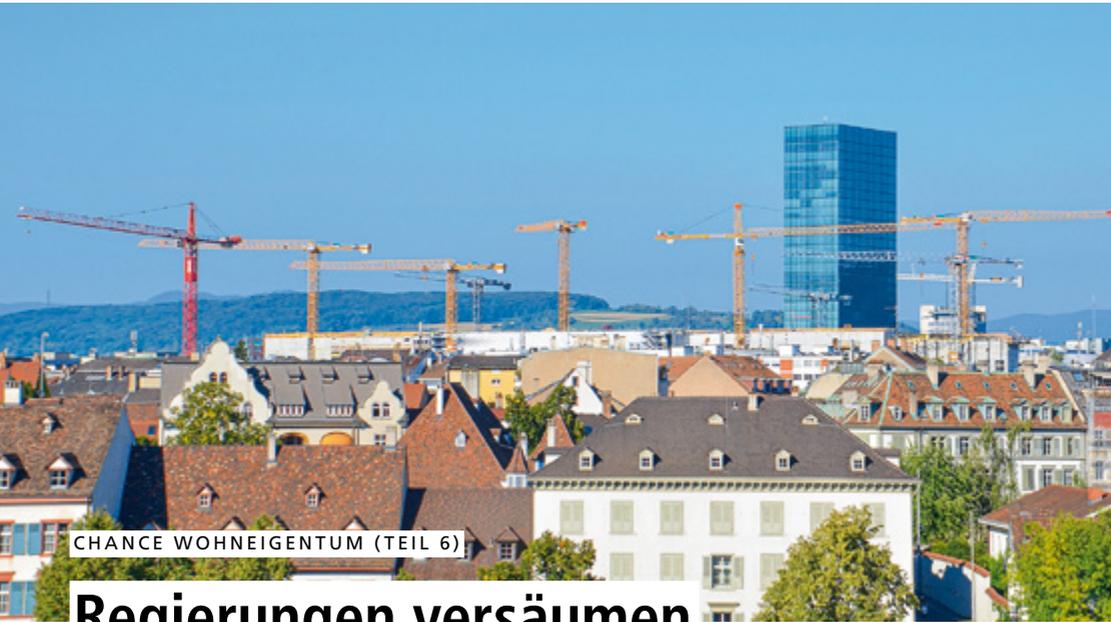
Die Leerwohnungszählung wird nach den Vorgaben des Bundesamts für Statistik durchgeführt. Sie erfasst bei allen Gemeinden die am 1. Juni leer stehenden Wohnungen, die entweder zur dauernden Miete oder zum Kauf angeboten werden.

Nicht erfasst werden Wohnungen, die zwar unbewohnt, jedoch schon vermietet oder verkauft sind. Die ausgewiesenen Leerstände umfassen also nur jenen Teil des Wohnungsangebots, der nicht sofort von der Nachfrage absorbiert wird. Betrachtet man die Entwicklung der Leerwohnungsziffer aber über einen längeren Zeitraum hinweg, ist sie ein guter Indikator für den Wohnungsmarkt.

Auf Gemeindeebene kann die Leerwohnungsziffer von Jahr zu Jahr stark schwanken, weil Neubauprojekte unter Umständen einen grossen Einfluss darauf haben. Zudem kommt es vor, dass die Gemeinden ihre Erhebungsmethode anpassen.

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen sinkt auf 1,25 Prozent

Der hypothekarische Referenzzinssatz beträgt neu 1,25 Prozent und liegt damit 0,25 Prozentpunkte unterhalb des letztmals publizierten Satzes. Er gilt für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz.



CHANCE WOHNRECHT (TEIL 6)

Regierungen versäumen ihren Verfassungsauftrag!

Die Schweiz ist ein Mieterland – rund 60 Prozent der Haushalte wohnen in Mietwohnungen. Im internationalen Vergleich ist das Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümern besonders unausgewogen. Dabei wäre ein Gleichgewicht zwischen Eigentümern und Mietern wünschenswert, denn beide Wohnformen bieten viele gesellschaftliche Vorteile: Mieter profitieren von einer höheren Wohnflexibilität bei Jobwechseln, während Eigentümer oft stärker in ihrer Gemeinde verwurzelt sind.

LIEBE HAUSEIGENTÜMERINNEN, LIEBE HAUSEIGENTÜMER

Der HEV Zürich hat die Wohneigentums-Initiative und die Starthilfe-Initiative mit Ihrer Unterstützung und mit über 24 000 Unterschriften eingereicht. Sie werden jetzt von den kantonsrätlichen Kommissionen und im Parlament beraten und kommen ca. im Sommer 2026 an die Urne.

Wir möchten in einer Leserserie verschiedene Argumente darlegen, um Ihnen die überzeugte

Unterstützung dieser beiden Initiativen zu erleichtern. Dazu finden Sie jeden Monat im «Zürcher Hauseigentümer» ein Argument für ein engagiertes Ja bei der kommenden Abstimmung. Bitte überzeugen Sie auch Ihre Verwandten, Freunde, Nachbarn und Bekannten, damit wir diese wichtigen Abstimmungen gewinnen können.

Sowohl die Bundesverfassung als auch die kantonale Verfassung des Kantons Zürich schreiben die Förderung von Wohneigentum und kostengünstigem Wohnbau vor. So heisst es in Artikel 110 der Zürcher Verfassung: «Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum.» Die Wohneigentums-Initiative und die Starthilfe-Initiative tragen dazu bei, diesen Verfassungsauftrag umzusetzen.

Die Wohneigentums-Initiative fordert, dass staatlich direkt oder indirekt subventionierte Wohnungen nicht nur für subventionierte Mieten, sondern auch für den vergünstigten Verkauf an private Käufer zur Selbstnutzung zur Verfügung stehen. Konkret soll bei mit Steuergeldern finanzierten Wohnbauprojekten die Hälfte der Wohnungen als Eigentumswohnungen verkauft werden müssen.

Ergänzend dazu will die Starthilfe-Initiative den erstmaligen Erwerb von selbst bewohntem Wohneigentum erleichtern. Durch eine «Versicherung» soll es möglich werden, den erforderlichen Eigenmittelanteil beim Kauf einer Wohnung zu reduzieren. So können sich auch Menschen mit wenig Erspartem den Traum vom Eigenheim verwirklichen.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich



Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch

Brunner
Küchen

Hinschied Fritz Blaser

Traurig und tief betroffen nehmen wir Abschied von Fritz Blaser. Der erfahrene Jurist und engagierte Kämpfer für die Anliegen der Wohn- und Grundeigentümer ist im Alter von 81 Jahren am 27. Juli 2025 im Kreis seiner Familie friedlich eingeschlafen.

Fritz Blaser galt sozusagen als Urgestein des HEV Zürich wie auch des Kantonalverbands. Im Alter von 29 Jahren trat der Jurist in die Dienste des Hauseigentümerversbands ein und bekleidete vorerst eine Teilzeitstelle. Diese wurde rasch ausgebaut und 1976 wurde Fritz Blaser Leiter der Abteilung Rechtsberatung und Prozessführung.

Er leitete die Abteilung während 34 Jahren und half mit seinem Wissen und seiner grossen Erfahrung vielen Eigentümerinnen und Eigentümern immer wieder aus scheinbar aussichtslosen Situationen.

Gleichzeitig unterstützte Fritz Blaser als Sekretär den Vorstand und die Geschäftsstelle des HEV Kanton Zürich über seine Pensionierung hinaus. Bei vielen Initiativen des Verbandes leistete er im Hintergrund wertvolle Arbeit. Sein Gespür für die Anliegen und Bedürfnisse der Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer liess er auch in die politische Arbeit des Verbandes fliessen.

Wir verlieren mit ihm einen geschätzten Kollegen. Wir trauern um eine liebenswerte Persönlichkeit, die wir in bester Erinnerung behalten werden.

Seinen Angehörigen sprechen wir unser herzlichstes Beileid aus.

Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich

Gregor Rutz, Präsident HEV Zürich

Albert Leiser, Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich

Vorstand, Beirat und Geschäftsstelle HEV Kanton Zürich

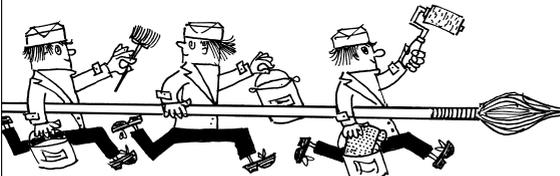
Vorstand und Mitarbeitende HEV Zürich



G & H
Insekten®
Schutzgitter
Insektenschutzgitter nach Mass.
Insektophon: 0848 800 688

Sorry,
Tigermücke
und Co.

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsan

Schaub Maler AG Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich 044 381 33 33 · schaub-zh.ch



Wie stehts um Ihre Blitzschutzanlage?

Blitzschutzkontrolle PK GmbH
Beratung + Kontrollen

Blitzschutzkontrolle PK GmbH | Dachslernstrasse 46 | CH-8048 Zürich
Tel. 044 431 00 22 | www.blitzschutzkontrolle.ch | info@blitzschutzkontrolle.ch

ÄLTERE EINFAMILIENHÄUSER

Wie Eigentümer jetzt doppelt profitieren

Das Einfamilienhaus mit Umschwung war einst Lebensmittelpunkt vieler Familien. Doch mit der Zeit kann das Haus zur Belastung werden: steigende Energiekosten, teurer Unterhalt, ungenutzte Räume.



Fabrizio Soncini und Giovanni Rotondaro, Inhaber von IMROT

Trotzdem halten viele Eigentümer am Haus fest – aus Erinnerungen, wegen der Verbundenheit zum Quartier und des Mangels an bezahlbarem Wohnraum. *«Viele bleiben im Haus, weil sie dort am günstigsten wohnen»*, sagt Fabrizio Soncini, Mitinhaber von IMROT Immobilien.

Die Firma IMROT Immobilien hat sich darauf spezialisiert, ältere Einfamilienhäuser in moderne Wohnkonzepte zu transformieren. Eigentümer erhalten auf Wunsch ein Vorkaufsrecht auf mindestens eine Wohnung nach ihren Vorstellungen. So bleibt man im Quartier, zieht aber in ein modernes Zuhause. *«Wir stellen dabei sicher, dass sie fürs Wohnen nicht mehr bezahlen als vorher»*, betont Giovanni Rotondaro.

Transparenz ist der Schlüssel

IMROT zeigt schwarz auf weiss, was auf dem Grundstück möglich ist. Inklusive realistischer Verkaufs- oder Mietpreise. «Nur wer die Zahlen kennt, kann wirklich entscheiden, wie der nächste Schritt aussieht», sagt Soncini.

Besonders spannend ist das Modell für jene, die nicht sofort verkaufen möchten. «Wer erst in ein bis zwei Jahren auszieht, profitiert doppelt. In dieser Zeit wird das Projekt baubewilligt und dank Beteiligung am Neubau liegt der Erlös für die Hauseigentümer deutlich höher, als wenn sie sofort verkaufen. Im Schnitt lösen sie so 17 Prozent über dem bankengeprüften Marktwert», erklärt Rotondaro.

Das Konzept kommt an, wie Projekte in Bassersdorf, Oberhasli und Pfäffikon zeigen: Es entstehen erschwingliche, barrierefreie Wohnungen, die rasch verkauft oder vermietet werden können. Eigentümer bleiben im Quartier – oder verwirklichen mit dem Mehrerlös ihre Träume und Ziele.

«Am Anfang steht immer die Frage nach Potenzial und Veränderungsbereitschaft», sagt Rotondaro. «Wenn beides vorhanden ist, können Ziele und Träume Realität werden, und genau deshalb machen wir diesen Job aus Leidenschaft.»

IMROT Immobilien | Stadthausstrasse 14
8400 Winterthur | Telefon 052 520 65 14
www.imrot.ch

Rechtsberatung Verkauf Bewertung Verwaltung Baumanagement



Maximilian Müller und sein Team
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 18 10 oder
per E-Mail: maximilian.mueller@hev-zuerich.ch

Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

Sie planen eine Teil- oder Gesamtsanierung? Wollen Ihre Immobilie oder deren Potential beurteilen lassen? Haben einen Garantiefall oder nicht? Unsere Bauprofis begleiten Sie vom Spatenstich bis zur Bauabrechnung. In Gummistiefeln bei Wind und Wetter genauso wie am Schreibtisch.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

www.hev-zuerich.ch

HEV Zürich
Hauseigentümerversband



Exklusives Neubauprojekt

In Zollikon, an einer ruhigen und begehrten Lage, entsteht exklusives Wohneigentum, das höchste Ansprüche an Qualität und Komfort erfüllt. Eingebettet in eine idyllische Umgebung und nur wenige Minuten von Zürichs Stadtgrenze entfernt, bietet dieses Neubauprojekt nicht nur luxuriösen Wohnraum, sondern auch eine herausragende Lebensqualität in einer der besten Wohnlagen der Region.



Rebwiesstrasse 31, 8702 Zollikon



5.5-Zimmermaisonettewohnung



166.5 m²



mit Seesicht



4'390'000.00 CHF



Kontakt

Reto Bindschädler und Julia Stucki

Hauseigentümerverband Zürich
Albisstrasse 28 | 8038 Zürich

julia.stucki@hev-zuerich.ch
Telefon 044 487 17 78





Spielend einfach Heizöl bestellen

Preis berechnen
und bestellen unter
migrol.ch/plhl-hev



QR-Code scannen
oder anrufen unter
☎ 044 495 12 12

**HEV-AKTION
CHF 2.-
RABATT
PRO 100 L**



HEV-Aktion gültig bis
28.9.2025. Weitere Infos
hev-schweiz.ch/migrol.


SCHERRER

DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

Seit 1972 sind wir Ihr kompetenter Partner, wenn es um **Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen** geht. Sie erhalten alles aus einer Hand: individuelle Beratung, fachgerechte Planung, Installation und Service.

Wir sind Experten in der Gebäudetechnik und setzen unsere langjährige Erfahrung für Sie ein – persönlich, schnell und zuverlässig.



Hohlstrasse 536
Grosssächerstrasse 23

8048 Zürich
8104 Weiningen

Telefon
E-Mail
Homepage

+ 41 44 750 08 70
info@waermebau.ch
www.waermebau.ch

Energiegerecht renovieren und sanieren

Text Jana Berisha, Chefredaktion traumhaus/EnergieSchweiz Bilder unsplash.com

Die energetische Sanierung eines Hauses bietet grosse Chancen. Mit geeigneten Massnahmen an der Gebäudehülle und dem Einsatz von erneuerbaren statt fossilen Energien können Energiekosten und CO₂-Emissionen gesenkt werden. Gleichzeitig steigt der Wohnkomfort. All diese Massnahmen sichern den Werterhalt Ihrer Liegenschaft.

Mit einer energetischen Sanierung machen Sie Ihr Gebäude bereit für die Zukunft. Damit dies gelingt, sind folgende Punkte wichtig:

1. Planen Sie eine energetische Sanierung frühzeitig und wägen Sie alle Möglichkeiten ab

Lassen Sie Ihr Gebäude genau unter die Lupe nehmen und planen Sie das Vorgehen langfristig. Formulieren Sie dafür Ihre Bedürfnisse für die nächsten Jahre. Machen Sie sich auch Gedanken dazu, wer die Immobilie zukünftig nutzen könnte und wie. Vielleicht ist auf Ihrem Grundstück sogar ein Anbau oder ein zusätzliches Stockwerk möglich. Klären Sie die Kosten der Sanierung und die finanziellen Möglichkeiten möglichst frühzeitig und legen Sie dafür Geld zur Seite.

2. Ziehen Sie von Anfang an eine GEAK-Expertin oder einen GEAK-Experten bei

Verlassen Sie sich bei der Analyse Ihres Gebäudes auf Fachpersonen und lassen Sie einen GEAK Plus (GEAK: Gebäudeenergieausweis der Kantone) mit ausführlichem Beratungsbericht erstellen. Darin schlägt Ihnen der GEAK-Experte oder die GEAK-Expertin mehrere auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Varianten zur energetischen Sanierung vor. Sie erhalten eine konkrete Liste von Massnahmen, wie Sie die Energieeffizienz verbessern



Wenn ein Haus energetisch saniert werden soll, lohnt sich eine langfristige Planung.



«Ein gut gedämmtes Haus bedeutet tiefere Energiekosten.»

Adrian Grossenbacher, Fachspezialist Gebäude im Bundesamt für Energie BFE

und erneuerbare Energien einsetzen können. Weiter liefert der Bericht Angaben zu den Einsparungen, den Kosten und den möglichen Förderbeiträgen. Mehr Informationen und die Liste der zertifizierten Expertinnen und Experten finden Sie auf der Webseite des GEAK (www.geak.ch).

3. Sanieren Sie Ihre Gebäudehülle und steigen Sie beim Heizen auf erneuerbare Energien um

Eine energetische Sanierung kann viel bewirken: Mit einer besseren Dämmung und neuen Fenstern reduzieren Sie Ihren Wärmebedarf um mehr als die Hälfte. Und mit dem Umstieg von einer fossilen Heizung auf ein erneuerbares Heizsystem können Sie die CO₂-Emissionen im Betrieb auf nahezu null senken. Stimmen Sie dabei die Massnahmen aufeinander ab: Ein gut gedämmtes Haus braucht eine kleiner dimensionierte Heizung, was tiefere Investitionskosten für



Eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) wandelt Sonnenlicht direkt in elektrische Energie um, um Strom zu erzeugen. Die erzeugte Energie kann entweder direkt im Haushalt genutzt, in einem Batteriespeicher gespeichert oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist und vergütet werden.

die neue Heizungsanlage bedeutet. Informieren Sie sich über Heizungssysteme und leisten Sie einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Das Programm «erneuerbar heizen» von EnergieSchweiz unterstützt Sie beim Ersetzen Ihres Heizsystems – auch vor Ort mit der kostenlosen Impulsberatung «erneuerbar heizen». www.erneuerbarheizen.ch

4. Betreiben Sie Ihr Gebäude richtig

Die Praxis zeigt immer wieder, dass Häuser nach einer Sanierung und trotz bester

Gebäudetechnik oft mehr Energie brauchen als wirklich nötig. Das hängt vielfach damit zusammen, dass die Anlagen nicht korrekt eingestellt sind. Häufige Fehler sind, dass die Heizkurve nicht optimal eingestellt ist oder die Betriebszeiten der Heizung nicht den tatsächlichen Lebensgewohnheiten der Bewohnerschaft entsprechen. Vieles können Sie mit etwas technischem Verständnis und der Bedienungsanleitung selber anpassen. Wer das nicht selber machen möchte, kann eine Fachperson beiziehen.

Das müssen Sie wissen

1 Million
Mehr als eine Million Häuser in der Schweiz sind energetisch dringend sanierungsbedürftig

60%
Eine bessere Wärmedämmung und dichtere Fenster sparen bis zu 60% Heizkosten

22%
Gebäude verursachen ca. 22% aller CO₂-Emissionen in der Schweiz

45%
Der Gebäudepark verbraucht in der Schweiz fast 45% der gesamten Energie

Die wichtigsten erneuerbaren Heizsysteme im Überblick

58 % der Gebäude in der Schweiz werden mit fossiler Energie beheizt. Will die Schweiz ihre energie- und klimapolitischen Ziele erreichen, dürfen spätestens 2030 keine Heizungen mit fossilen Brennstoffen mehr eingebaut werden. Wärmepumpen oder Fernwärme sind mögliche Alternativen.

Wärmepumpen	Fernwärme
 <ul style="list-style-type: none"> – Wärmepumpen nutzen vielseitige Wärmequellen: Luft, Wasser oder Erdwärme – Wärmepumpen entziehen der Umgebung Energie und erzeugen nachhaltige Wärme zum Heizen und zur Warmwassererwärmung. – Sie gewinnen mit dem eingesetzten Strom rund die 3- bis 5-fache Menge an Wärmeenergie. – In vielen Fällen ist es sinnvoll, den benötigten Strom mit einer Photovoltaik-Anlage selber zu produzieren. – Wärmepumpen sind besonders praktisch, weil sie sich an Ihr bisheriges Heizungssystem mit den vorhandenen Heizkörpern, z. B. Radiatoren oder Fussbodenheizung ankoppeln lassen. 	 <ul style="list-style-type: none"> – Mit Abwärme oder erneuerbarer Energie erzeugte Wärme wird in Form von heissem Wasser über ein Rohrleitungsnetz zum Heizen und zur Warmwasser-Aufbereitung zugeleitet. – Heizen mit Fernwärme verursacht wenig CO₂-Emissionen. Fernwärmeversorgungen sind bestrebt, die teilweise noch eingesetzten fossilen Energieanteile zu ersetzen. – Die Versorgungssicherheit bei Fernwärme ist hoch, weil Fernwärmesysteme mit verschiedenen Energien betrieben werden können und die Verantwortung beim Betreiber liegt. – Ein Fernwärme-Anschluss braucht wenig Platz in Ihrem Gebäude. Zudem müssen Sie sich weder um die Lagerung von Brennstoffen, noch um die Wartung kümmern.

Detaillierte Informationen finden Sie unter www.erneuerbarheizen.ch

Hohe Fördergelder machen Wärmepumpen noch rentabler

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

Ersetzt man beispielsweise in der Stadt Zürich eine 10 Jahre alte Gasheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdsonde, erhält man bis zu 33 000 Franken Fördergelder für eine Anlage mit einer Leistung von ca. 15 kW, was ca. 38 000 kWh Gas bzw. 3800 l Öl entspricht. Daraus resultieren sehr niedrige Investitionskosten, welche sich dank niedriger jährlicher Energie- und Unterhaltskosten innerhalb von 7 Jahren amortisieren. Auch in den restlichen Bezirken des Kantons Zürich werden Erdsondenanlagen mit Geldern im vier- bis fünfstelligen Bereich gefördert. So amortisiert sich die wirtschaftliche Mehrinvestition innerhalb von 9 bis 15 Jahren, je nach Gemeinde und Gas- bzw. Ölpreis.

Mehrwert der Immobilie

Hinzu kommt ein Mehrwert des Objekts. Bei einer jährlichen Einsparung von 4905 Franken, Kapitalisierung mit 5 Prozent, liegt dieser Mehrwert bei 98 100 Franken. Dieser Betrag ist dreimal so hoch wie die wirtschaftliche Investition in die neue Wärmepumpenanlage. Die geschätzte Lebensdauer einer Erdwärmesonde von 80 bis 100 Jahren erlaubt die langfristige weitere Nutzung auch für einen Ersatzneubau, selbst wenn dessen beheiztes Volumen zwei- bis dreimal grösser ist. Somit ist der Umstieg auf eine Wärmepumpe auch für ältere Gebäude auf jeden Fall wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll. Dennoch wird auch heute noch behauptet, dass eine Gas-

oder Ölheizung günstiger ist als eine Wärmepumpe. Bei genauerer Betrachtung hat diese Aussage jedoch keinen Bestand. Dank der sehr hohen Effizienz einer Wärmepumpe spart der Nutzer etwa 70 bis 80 Prozent an jährlichen Heiz- und Unterhaltskosten im Vergleich zu einer modernen Gas- oder Ölheizung. Selbst wenn sich der heutige Strompreis verdoppeln würde, erhöht sich die Amortisationsdauer der wirtschaftlichen Mehrinvestition um nur etwa 5 Jahre. Diese Aussage gilt bei einem unveränderten Gas- oder Ölpreis.

Verbesserung der CO₂-Bilanz

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

Installation und Wartung

Die Grünenwald AG plant, installiert und wartet seit über 35 Jahren in der ganzen Schweiz Wärmepumpensysteme. Die Fachleute des Unternehmens demontieren die Gas- oder Ölheizung inklusive Tank usw., installieren die gesamte neue Anlage inklusive sämtlicher Nebenarbeiten und übernehmen danach auch die Wartung der gesamten Heizungsanlage. So wissen die Nutzer immer, an wen sie sich wenden müssen, wenn im Haus ein Problem mit der Heizung auftritt. Heute werden von dieser Firma in der ganzen Schweiz rund 15 000 Anlagen betreut.

Vorteile einer Wärmepumpe

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



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

Beispiel Ersatz einer Gasheizung (Jg. 2014) durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden in der Stadt Zürich:	Franken
Investition in die neue Wärmepumpenanlage ca.	80'000.-
./.. Fördergelder	32'673.-
25% Steuereinsparung ca.	11'832.-
Wirtschaftliche Investition in die Wärmepumpe mit Erdsonde ca.	35'495.-
Erfolg	
38'000 kWh Gas à 17.62 Rp. (Energie 360°)	6'696.-
Nebenkosten	800.-
Total laufende Kosten für Gasheizung pro Jahr	7'496.-
Stromverbrauch der Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von 3,6 = 9'500 kWh (EWZ)	2'291.-
Unterhalt gem. AWP	300.-
Total laufende Kosten für Wärmepumpe pro Jahr	2'591.-
Jährliche Einsparung	4'905.-
Rückzahlung innert ca. 7 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca. 13% während 25 Jahren entspricht.	



Grünenwald AG
Lauetstrasse 39
8112 Otelfingen
043 243 53 53

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



Trotz des kleinsten Bohrgerätes denken wir ganzheitlich

Wir holen Wärme effizient aus jeder Quelle. Neben innovativer Bohrtechnik bieten wir auch moderne Wärmepumpensysteme für Heizen mit Aussenluft.



Egal ob Erdsonde, Grundwasser oder Luft – wir bieten komplette Wärmepumpensysteme aus einer Hand. Von der ersten Beratung über die Planung bis zur Installation und zur Wartung erhalten Sie bei uns durchdachte Lösungen mit modernster Technologie. Mit der Greenair-Luft-Wasser-Wärmepumpe setzen Sie auf eine leise, effiziente und kompakte Lösung – ideal für Neubauten und Sanierungen. Selbst bei Minustemperaturen von -20°C entziehen sie der Luft noch genügend Energie für Heizung und Warmwasser. Dank Inverter-Technologie, digitaler Steuerung über Smartphone oder Tablet und der Möglichkeit zur PV-Anbindung sind sie nicht nur energieeffizient, sondern auch zukunftssicher. Wir begleiten Sie von der Beratung über die Planung bis hin zur fachgerechten Installation und bieten einen exklusiven Wärmepumpenservice – schweizweit und persönlich.

«Kontaktieren Sie uns unter info@gruenenwald-ag.ch oder 043 243 53 53, um eine auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene Offerte zu erhalten.»

Die Merkmale der Greenair

- Energieeffizient dank Inverter-Technologie
- Modernes Kältemittel R454B mit geringem GWP
- Geräuscharmer EC-Ventilator mit Drehzahlregelung
- Energiesparendes Abtausystem
- Fernwartung und Bedienung übers Internet
- Einfache Steuerung und Einstellung der Parameter per Computer, Tablet oder Smartphone
- Kompatibel mit PV-Anlagen (SG Ready)
- Warmwasseraufbereitung mit Zeit- und Temperaturprogrammen
- Kompaktbauweise
- Einfache und günstige Montage
- Aussen- oder Innenaufstellung

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



Dein Auto verbieten?



Folge uns!

**Zürcher
Klima-Wahn** **NEIN**

am 28. September
energiegesetz-nein.ch

SIE BESITZEN EINE IMMOBILIE IN ZÜRICH?

ZUSATZ_WOHNRAUM LEICHT GEBAUT

AUFSTOCKEN MIT HOLZSYSTEMBAU



Bei voller Mietbelegung _
Alles aus einer Hand _
Zum vereinbarten Fixpreis _

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



ATTICO®

CH-8048 Zürich/CH-5074 Eiken tel. +41 (0)44 501 27 00 ATTICO.CH

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

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

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

Timothy Müller, lic. iur., Rechtsanwalt, LL.M. Swiss and International Taxation, Leiter Steuern, TBO AG Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft Erbspruch Verfügbare
Quote Testament Erbvertrag Schenkung Enterbung
 Willensvollstreckung

Immobilien

Miete Pacht Nutzniessung Wohnrecht Kauf
 Schenkung Erbvorbezug Gewinnanteilsrecht
 Stockwerkeigentum Miteigentum Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

Erbschafts- und Schenkungssteuern Übertrag von
Liegenschaften Inventarverfahren inkl. Schwarzgeld
 Erbengemeinschaften und Steuerfallen Erbvorbezug,
Möglichkeiten, Vor- und Nachteile Planung zu Lebzeiten
 Steuerfolgen bei Schenkung, Wohnrecht und Nutzniessung

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 21. Oktober 2025, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 430.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–, Ehepaar** CHF 510.–

* 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 21. Oktober 2025

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 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.



millboard®
Live. Life. Outside.

Millboard-Terrassenböden für höchste Ansprüche
Millboard-Terrassenböden vereinen hervorragende funktionelle Eigenschaften mit einer authentischen Holzoptik. Sie sind kratzfest, verzugsfrei, UV-beständig, wartungsfrei, splitterfrei und rutschfest. Entdecken Sie die Vielfalt in der Bauarena.
Distributor CH und FL: www.timberlineschweiz.ch



Kostenlose Funktions-Kontrolle
Abwasser + Lüftung

Es lohnt sich!

Fachwissen vor Ort
bestellen: 0848 852 856
rohrmax.ch info@rohrmax.ch

Tragen Sie Sorge zu Ihrem Haus
Ablaufprobleme?

ROHRMAX® 

Die Funktions-Kontrolle von RohrMax ist **immer kostenlos**, auch ohne Reinigungsauftrag.



Bestellen via Handy,
QR-Code scannen



ZIGARETTENRAUCH

Mietzinsreduktion von 15 Prozent, weil der Nachbar unten rauchte

Zwei Mieter in Genf verlangten eine Mietzinsreduktion, da ab Juli 2020 Tabakrauch aus der darunterliegenden Wohnung in ihre Küche eindrang. Eine Messung bestätigte eine geringe Belastung, doch die vorgenommenen Verbesserungen am Lüftungssystem blieben wirkungslos. Ab Januar 2021 hinterlegten die Mieter die Miete und zogen im Mai 2021 in eine neue Wohnung, gaben das alte Mietobjekt jedoch erst am 2. März 2022 zurück.

Die Vorinstanzen sprachen eine Mietzinsherabsetzung vom Zeitpunkt der Beanstandung des Mangels bis zur Rückgabe des Mietobjekts zu – nicht jedoch bis zur formellen Beendigung des Mietvertrags. Das Bundesgericht korrigierte dies: Gemäss Art. 259d OR sei eine Mietzinsreduktion bis zur tatsächlichen Beendigung des Mietverhältnisses geschuldet, nicht lediglich bis zur Rückgabe des Mietobjekts. Andernfalls entstünde ein Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung.

Bemerkenswert ist auch, dass die Mieterschaft ursprünglich eine überrassene Mietzinsreduktion von 50 Prozent bzw. 100 Prozent verlangt hatte, diese jedoch später durch das Gericht auf 15 Prozent korrigiert wurde. Trotz dieses Teilerfolgs musste sich die Mieterschaft mit CHF 2000.– an den Gerichtskosten beteiligen.

Dieses Urteil dürfte Schlichtungsbehörden und Gerichte in Mietsachen dazu veranlassen, die Gültigkeit und die Tragweite eines vertraglichen Rauchverbots in Mietwohnungen zu überdenken und stärker zu würdigen und zu legitimieren auch im Kündigungsfall.

Entscheid des Bundesgerichtes: 4A_425/2024 vom 20. Februar 2025



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



spa
Sicherheit & Schutz

Unsere Aufgabe ist Ihre Sicherheit.

• spa-sicherheit.ch

20
seit
04

Ein senkrechter Hauslift ist eine elegante Lösung, erfordert kein Umsteigen und ist wertsteigernd für das Haus. Die ältere Kundschaft freut sie sich am senkrechten Hauslift, der sie unkompliziert nach oben bringt. Bei diesem Lift sieht man nur die eleganten Schienen.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**



Sichere Handläufe für Haus und Garten

Innen- und Aussentreppen normgerecht nachrüsten. Stürze vermeiden, die eigene Selbstständigkeit erhalten, Lebensqualität steigern und Ihr Zuhause verschönern.

Wir sind Spezialisten für die Nachrüstung und bieten Handläufe aus handwarmem und wartungsfreiem Aluminium. Viele Dekore zur Auswahl.

Schöne Sicherheit für Ihr Zuhause inkl. Montage zum günstigen Festpreis.

Flexo-Handlauf · Hauptstrasse 70 · 8546 Islikon · E-Mail: kontakt@flexo-handlauf.ch
☎ 052 534 41 31 · www.flexo-handlauf.ch

STOCKWERKEIGENTUM

Mehrheitserfordernisse bei baulichen Massnahmen (Teil 1)

Im Stockwerkeigentum wie auch im Miteigentum hängt das erforderliche Mehrheitsquorum für bauliche Massnahmen entscheidend davon ab, wie diese rechtlich einzuordnen sind (Art. 647c–647e ZGB). Gerade in der Praxis zeigt sich jedoch: Die Qualifikation einer baulichen Massnahme ist häufig fehleranfällig. Wird sie falsch vorgenommen, drohen erhebliche Konsequenzen – von der Anfechtbarkeit des Beschlusses bis hin zur Nichtigkeit, wenn zwingendes Recht verletzt wird. Für Eigentümer bedeutet dies, dass eine sorgfältige rechtliche Prüfung unverzichtbar ist, um kostspielige Streitigkeiten zu vermeiden.

Damit die Gemeinschaft rechtsgültig über bauliche Massnahmen beschliessen kann, ist eine korrekte rechtliche Qualifikation der geplanten Massnahme unerlässlich. Das Gesetz unterscheidet drei Kategorien mit jeweils unterschiedlichen Mehrheitserfordernissen:

1. notwendige bauliche Massnahmen (Art. 647c ZGB);
2. nützliche bauliche Massnahmen (Art. 647d ZGB);
3. luxuriöse bauliche Massnahmen (Art. 647e ZGB).

Im Folgenden werden diese drei Kategorien näher erläutert. Jede bedingt ein spezifi-

sches Quorum und stellt unterschiedliche Anforderungen an die Entscheidungsfindung innerhalb der Gemeinschaft. Ein Fehlgriff bei der Einordnung kann – wie erwähnt – die Wirksamkeit eines Beschlusses infrage stellen.

1. Notwendige bauliche Massnahmen (Art. 647c ZGB)

Bei diesen Massnahmen handelt es sich um Unterhalts-, Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten, welche für den Erhalt des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Sache nötig sind.

Beispiele: Unterhalt, Wiederherstellung, Erneuerung der Anlage.



Eggenberger Kaminfegererei GmbH
Telefon 044 715 35 83 | Mobile 079 209 72 94
info@eggenberger.ch | www.eggenberger.ch



Solarreinigung
Wir bringen auch Ihre Solaranlage auf Höchstleistung.

Nutzen Sie das Maximum an Sonnenenergie.

- **Beschlussfassung: einfache Mehrheit (nach Köpfen)**
- Abgrenzung zu gewöhnlichen Verwaltungshandlungen (Art. 647a ZGB) erforderlich. Geringfügige Eingriffe ohne wesentliche (finanzielle oder sonstige) Auswirkung auf die Gemeinschaft (Art. 647a ZGB): *Einzelfallkompetenz* des jeweiligen Stockwerkeigentümers ohne Rücksprache mit der Gemeinschaft.

2. Nützliche bauliche Massnahmen (Art. 647d ZGB)

Die Nützlichkeit baulicher Massnahmen ist stets *im Gesamtzusammenhang zu beurteilen*. In der Regel führen nützliche Massnahmen zu einer nachhaltigen Wertsteigerung der Liegenschaft. Die Abgrenzung zu luxuriösen Massnahmen kann jedoch schwierig sein – insbesondere dann, wenn die Kosten in keinem angemessenen Verhältnis zum erzielbaren Mehrwert stehen. In solchen Fällen ist eher von einer luxuriösen Massnahme auszugehen.

Beispiele: Verbesserte Wirtschaftlichkeit, Gebrauchsfähigkeit oder Wertsteigerung der Anlage.

- **Beschlussfassung: qualifizierte Mehrheit (nach Köpfen und Wertquoten)**
Diese Regel ist *dispositiv*. Die Gemeinschaft kann das Quorum bis zur einfachen Mehrheit (nach Köpfen) senken. Auch eine Einzelbefugnis scheint nicht ausgeschlossen, sofern die Schutzvorschriften in Abs. 2 und 3 gewahrt bleiben. Eine Delegation an einzelne Miteigentümer oder einen Verwalter (Art. 647b) ist möglich. Eine Erhöhung des Quorums ist zulässig; ob Einstimmigkeit vereinbart werden kann, ist offen.
- Reglementarische Quorumanpassung möglich (Erleichterung oder Erschwerung).

Achtung – Vetorecht bei:

- Übermässiger («dauernder und erheblicher») Belastung einzelner Miteigentümer (Abs. 2 ist *zwingender Natur* und kann demnach von der Gemeinschaft nicht abgeändert werden);

die Zustimmung des Betroffenen ist zwingend.

- Unzumutbarem Aufwand (Abs. 3): Massnahme zulässig nur bei Kostenübernahme durch übrige Miteigentümer. Verlangt eine Änderung Aufwendungen, die für einen Miteigentümer unzumutbar sind, muss Folgendes beachtet werden:
 - Das ist insbesondere der Fall, wenn die Kosten in einem Missverhältnis zum Wert seines Anteils stehen.
 - Dann darf die Änderung nur mit seiner Zustimmung durchgeführt werden.
 - Ausnahmsweise ist die Änderung auch ohne seine Zustimmung zulässig – aber nur, wenn die anderen Miteigentümer seinen übermässigen Kostenanteil übernehmen.
 - Eine sinnvolle bauliche Massnahme kann ein einzelner Miteigentümer nur so lange verhindern, wie ihm diese Übernahme seiner unverhältnismässigen Kostenanteile nicht zugesichert wurde.

3. Luxuriöse bauliche Massnahmen (Art. 647e ZGB)

Beispiele: Komfortsteigerung, Verschönerung ohne klaren funktionalen Mehrwert der Anlage.

Bauliche Massnahmen, die ausschliesslich der Ästhetik oder dem Komfort dienen und keinen funktionalen Mehrwert bieten, gelten als luxuriös. Solche Vorhaben sind nur zulässig, wenn alle Miteigentümer zustimmen oder zumindest nicht beeinträchtigt werden.

- **Beschlussfassung: Einstimmigkeit aller Miteigentümer**
- **Keine Verpflichtung zur Mitfinanzierung ohne konkreten messbaren Nutzen**
Dadurch wird verhindert, dass ein Einzelnur zur (insbesondere finanziellen) Mitwirkung an einer Massnahme verpflichtet wird, ohne dafür einen konkret messbaren Nutzen zu erhalten. Eine ausdrückliche Ablehnung durch einen renitenten Miteigentümer ist nicht erforderlich; seine Nichtteilnahme an der Abstimmung gilt als Ablehnung.

- **Ausnahme: Bei nur vorübergehender Beeinträchtigung mit vollständiger Kostenübernahme durch andere kann ein qualifiziertes Mehr genügen.**

Dennoch kann die Gemeinschaft luxuriöse Massnahmen *auch gegen den Willen eines einzelnen Miteigentümers* beschliessen, sofern dieser in seinem Gebrauchsrecht nicht dauernd beeinträchtigt wird und die übrigen Miteigentümer ihm für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen und ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss nach Köpfen und Wertquoten vorliegt.

Besonderheiten /Zweckänderung

- Zweckänderungen fallen unter Art. 648 Abs. 2 ZGB (nicht 647c–e).
- Massnahmen müssen im Einzelfall und anhand objektiver Kriterien (z. B. Kosten-Nutzen-Verhältnis) beurteilt werden.
- Subjektive Interessen sind unbeachtlich.

Vertragliche Abweichung vom gesetzlichen Quorum

Die im Zivilgesetzbuch festgelegten Mehrheiten können im Reglement der Miteigentümer- oder Stockwerkeigentümergeinschaft vertraglich abgeändert werden. Das *Reglement* darf *eine Erleichterung oder Erschwerung der Beschlussfassung* vorsehen.

Anfechtung des Beschlusses

Wird das gesetzlich oder reglementarisch vorgesehene Quorum missachtet oder eine bauliche Massnahme falsch qualifiziert, ist Folgendes zu beachten:

Frist zur Anfechtung

Die Anfechtung muss innert 30 Tagen erfolgen – gerechnet ab dem Datum der Versammlung (bei Teilnahme) oder ab Zustellung des Protokolls (bei Abwesenheit).

Zuständigkeit

Zuständig ist die Schlichtungsbehörde (Friedensrichteramt) am Ort der Liegenschaft.

Gerichtliche Klage

Kommt es in der Schlichtungsverhandlung zu keiner Einigung, ist innert der gesetzlichen Frist Klage beim zuständigen Gericht zu erheben.



Anita Lankau

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Die Heizung allein reicht nicht – so machen Sie Ihr Zuhause wirklich fit für die Zukunft

Wenn Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer heute über eine neue Heizung nachdenken, geht es längst nicht mehr nur um Wärme. Die Energiewelt verändert sich rasant, die kantonalen Mustervorschriften MuKE setzen klare Rahmenbedingungen. Wer jetzt investiert, sollte den Blick weiten. Nicht die einzelne Heizung entscheidet über die Zukunftsfähigkeit eines Gebäudes, sondern das Zusammenspiel aller Energiekomponenten.

Genau hier setzt **eConnect** an. Ihr Schwerpunkt liegt auf dem, was jede Heizung stark macht. Saubere Energie, intelligente Steuerung und maximale Effizienz. Mit leistungsstarken Photovoltaikanlagen, zuverlässigen Batteriespeichern und innovativen Energiemanagement-Systemen sorgen sie dafür, dass aus Ihrem Zuhause ein echtes Kraftwerk wird.

Der Spezialist aus dem **Zürcher Oberland** stellt zudem sicher, dass Wärme und Strom perfekt zusammenspielen. Ihre **Solaranlage** liefert tagsüber Strom, speichert Überschüsse in der **Batterie** und versorgt **Wärmepumpe** und Warmwasseraufbereitung. Die intelligente Steuerung sorgt dafür, dass die Energie immer genau dort genutzt wird, wo sie gerade gebraucht wird – im Haushalt, für die Heizung oder zum Laden Ihres Elektroautos.

Das Ergebnis

Ein durchdachtes Energiekonzept, das nicht nur MuKE-konform ist, sondern die Energiekosten reduziert, die Energieversorgung stabilisiert und Ihr Zuhause cleverer und unabhängiger macht.

Das Angebot von eConnect

Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr Zuhause energieeffizienter und zukunftssicher zu gestalten. Vereinbaren Sie ein Beratungsgespräch mit eConnect aus Bubikon ZH und erfahren Sie, wie sich Ihre Heizlösung optimal mit erneuerbarer Energie und intelligenter Technik kombinieren lässt.



eConnect GmbH
Industriestrasse 37, 8608 Bubikon

055 552 90 00
info@econnect.ch

www.econnect.ch

Zürcher Messe für Bauen, Wohnen und Energie

**Züri
SOLAR**

Die grösste Zürcher
Solarplattform für
Hauseigentümer

**Züri
WOHN-
DESIGN**

Plattform für
Wohndesign und
Innenarchitektur

Bild: freshhaus



bautrends.ch

bauen

MODERNISIEREN

18.–21. September 2025
Messe Zürich



Mit dem HEV-Mitglieder-
ausweis **gratis** an die
Messe (2 Personen) oder
online mit dem Promo-
code: HEV25ZH



Presenting Partner

LeuchPartners

Solis

duSchlor

HEV Schweiz

SVIT ZÜRICH

LEUCHPARTNERS

BAUBIOSWISS

Baubioswiss

homegate

Scout24

energieschweiz

Forum
Architektur

Medien Partner

edg&sträger

BAU 00

FACHMESSEN

Messeveranstalter

Forum Solarstrom, Speicher und Elektromobilität

Freitag, 19. September 2025,
14.00–15.30 Uhr, Forum Green | Halle 3

Themen

- Elektromobilität und Energieversorgung: Wo stehen wir heute?
- Solarstrom produzieren und speichern: Ideales Vorgehen
- Optimierung des Eigenverbrauchs mit Photovoltaik und Speicher
- Nutzen der Energie mit eigener Solarstromanlage für Eigenheim und Elektroauto



Partner



Heizungersatz: Ganzheitliches Vorgehen

Samstag + Sonntag, 20. + 21. September 2025,
10.30–11.45 Uhr, Forum Green | Halle 3



Mit dem Energiegesetz gelten im Kanton Zürich Regeln für den Heizungersatz. Eines der wichtigsten Elemente darin ist, dass bei einem Wärmeerzeugersersatz in bestehenden Bauten ausschliesslich erneuerbare Energien eingesetzt werden sollen, wenn dies technisch möglich ist. Was das bedeutet, wird an diesem Event erklärt. Die Teilnehmenden erhalten einen ganzheitlichen Überblick zum Thema «Heizungersatz» und Antworten zu den drängendsten Fragen, den Möglichkeiten und wie bei einem Heizungersatz am besten vorzugehen ist.

Zielpublikum Eigenheimbesitzer, welche vor einem Heizungersatz stehen oder sich Gedanken zu Erneuerungsmassnahmen an ihrer Liegenschaft machen.

Partner



ZüriWOHNDESIGN

Plattform für Wohndesign und Innenarchitektur

Zuhause wohlfühlen – Wohndesign ist eine faszinierende Kombination aus Kunst, Funktionalität und persönlichem Stil. Lassen Sie sich von Herstellern und Dienstleistern aus den Bereichen Küche, Bad, Böden- und Wandbeläge, Innenausbau und Möbel inspirieren und entdecken Sie innovative Ideen, neueste Trends und kreative Raumkonzepte.



Züri
WOHN-
DESIGN

Veranstaltungen und Vorträge des HEV

Wohneigentum Schweiz – Zahlen, Fakten, Tendenzen, Einschätzungen | HEV Schweiz

Mit allen Informationen zur Abschaffung der Eigenmietwertsteuer

Donnerstag 13.30–15.00 Uhr Apéro mit Networking im Anschluss

Die Teilnahme ist kostenlos. Anmeldung erwünscht.



Gebäudeunterhalt und energetische Sanierung von Wohnbauten | Stephan Aeschi, HEV Schweiz

Freitag 14.30–15.15 Uhr

Forum HEV Seminar Heizungersatz | HEV Schweiz

Samstag 10.30–11.45 Uhr

Sonntag 10.30–11.45 Uhr

Tägliche Fachvorträge zur Küchen- und Badezimmerplanung

Andrea Ruepp, Ruepp Schreinerei AG

Das Geheimnis einer guten Küchenplanung

Donnerstag 11.45–12.30 Uhr

Freitag 15.45–16.30 Uhr

Samstag 15.45–16.30 Uhr

Sonntag 11.00–11.45 Uhr

Das Geheimnis einer guten Badezimmerplanung

Donnerstag 16.00–16.45 Uhr

Freitag 12.30–13.15 Uhr

Samstag 11.45–12.30 Uhr

Sonntag 14.15–15.00 Uhr

Tägliche Fachvorträge zu Wärmepumpen

Harry Grünenwald, Grünenwald AG

Donnerstag 14.15–15.00 Uhr

Freitag 12.00–12.45 Uhr

Samstag 14.30–15.15 Uhr

Sonntag 12.45–13.30 Uhr

Dies ist ein Auszug von unserem Fachvortragsprogramm. Sämtliche Vorträge finden Sie auf bautrends.ch.





Energie von morgen,
schon heute.

«us Züri», Industriestrasse 37, 8608 Bubikon

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Maximilian Müller, dipl. Architekt, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Thomas Oberle, lic. jur., 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 Liegenschaf-
ten lernen von Fachleuten mit langjähriger Praxis-Erfahrung.

Datum: Dienstag, 4. November 2025, 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 15.–, zahlbar am Empfang.

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 270.–, Ehepaar** CHF 430.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–, Ehepaar** CHF 510.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglie-
dernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter
Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen überein-
stimmen.

** Nur 1 Dokumentation

Anmeldeschluss: 14 Tage vor Kursbeginn. Bei Annul-
lierungen nach Anmeldeschluss ist eine Bearbeitungs-
gebühr von 50% der Seminarkosten zu entrichten. Bei
Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nicht-
erscheinen bleiben die vollen Seminarkosten geschul-
det. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» vom 4. November 2025

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<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, 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.

RECHTSFOLGEN UNERLAUBTER VERÄNDERUNGEN AN GRENZZEICHEN

Kleine Steine, grosse Wirkung

Ein Hauseigentümer setzt seine Gartenhecke neu – etwas weiter nach aussen, um zusätzlichen Platz zu schaffen. Beim Aushub stösst er auf einen Grenzstein. Ohne Rücksprache oder vorgängige Abklärung versetzt er diesen. Die Nachbarin bemerkt den Eingriff und informiert das Vermessungsamt. Die Grenzklärung erfolgt im Rahmen eines Vermessungsverfahrens – die Kosten trägt der Eigentümer.

Grenzzeichen zählen zum offiziellen Vermessungs- und Abgrenzungsinstrumentarium und sind damit rechtlich geschützt. Grenzsteine markieren den Verlauf von Grundstücksgrenzen sichtbar im Gelände. Die exakten Koordinaten der Grenzpunkte sind amtlich vermessen und gespeichert, sodass sich die Grenzen jederzeit rekonstruieren lassen.

Grenzfeststellung und Grenzzeichen

Gemäss Art. 668 Abs. 2 ZGB gelten Grundbuchpläne grundsätzlich als korrekt. Sind keine amtlichen Vermessungen vorhanden, sind sichtbare Grenzzeichen (z.B. Grenzsteine) massgebend. Das Gesetz und einzelne kantonale Verordnungen

sehen vor, dass das vorsätzliche Entfernen, Verschieben oder Verdecken solcher Zeichen strafbar ist (Art. 256 StGB) und bei Mängeln die zuständige Vermessungsbehörde einschreiten kann.

Jeder Grundeigentümer ist verpflichtet, auf das Begehren des Nachbarn an der Feststellung einer *ungewissen Grenze* mitzuwirken – sei es bei Berichtigung der Grundbuchpläne oder bei *Anbringung von Grenzzeichen* (Art. 669 ZGB). Kommt keine Einigung zustande, kann ein Geometer beigezogen oder eine Grenzberichtigungsklage erhoben werden. Mit dem Grenzscheidungsurteil legt das Gericht den genauen Verlauf der Grenze fest.

Änderung bestehender Grenzen

Nur mit:

- öffentlich beurkundetem Vertrag;
- gerichtlichem Urteil;
- gesetzlichen Umlegungsverfahren (z.B. Quartierplanverfahren, Grenzbereinigung nach PBG).

Grenzzeichen und Setzweise

Zulässige Materialien

- Granitmarksteine, Kunststoffzeichen, Messingbolzen, Klebescheiben, Vermarkungsrohre – je nach Gelände und Nutzung.

Technische Anforderungen

- Lagegenauigkeit: *Toleranzstufen je nach Gebiet*: In dichten besiedelten Gebieten sind Genauigkeiten von wenigen Zentimetern gefordert.



Messingbolzen: Runder Metallbolzen (meist Messing) mit Prägung «Grenzpunkt/GP», verwendet in Asphalt, Pflaster oder Mauerwerk.

- Höhenlage: meist bodeneben, Spezialfälle bis 5 cm über Boden (z.B. im Wald).
- Bolzen: ist sauber einzusetzen.

Verzicht auf Grenzzeichen

Möglich bei:

- natürlichen/künstlichen klaren Abgrenzungen (z.B. Mauern);
- Gebäuden mit Aussenisolation;
- unproduktiven oder gefährdeten Gebieten;

- Strassen ausserhalb überbauter Gebiete (auf Wunsch/Gemeindekosten);
- bestimmten Kurvenverläufen (z. B. kurzen Radien);
- Antrag von Eigentümern oder Bewilligung durch ARE.

Fazit: Fachlich statt eigenmächtig

Bei Unsicherheiten über den Grenzverlauf oder geplanten Arbeiten nahe der Grenze ist frühzeitige Abklärung unerlässlich. Grenzsteine dürfen nicht ohne behördliche Abklärung versetzt werden. Dies ist ausschliesslich Sache der amtlichen Vermessung. Die eigenmächtige Versetzung stellt eine widerrechtliche Handlung dar und kann zivil- und strafrechtliche Konsequenzen haben (z.B. Besitzesörung, evtl. Sachbeschädigung gemäss Art. 144 StGB, Art. 256 StGB: strafbar mit bis zu 3 Jahren Freiheitsstrafe).

Im konkreten Fall muss die Grenze amtlich neu bestimmt werden – die Kosten trägt der Eigentümer.



Anita Lankau

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



Granitmarkstein: Quaderförmiger Naturstein mit Zentrumsloch, vor allem in Feldern, Wiesen und Wäldern eingesetzt.

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

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
25 Jahre
erfolgreich!

Qualität. Garantiert.

STOCKWERKEIGENTUM

Die gerichtliche Durchsetzung eines Beschlusses

In Stockwerkeigentümergeinschaften gibt es auch einzelne Stockwerkeigentümer, die den Begriff «Gemeinschaft» nicht immer allzu ernst nehmen und gerne Dinge tun, zum Beispiel bauliche Massnahmen vornehmen, die gemeinschaftliche Teile betreffen, oder aber andere Unterfangen, die die Gemeinschaft betreffen oder beeinträchtigen.

Ein solcher Fall würde vor dem Obergericht Aargau verhandelt. Insbesondere ging es darum, wie ein Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft betreffend Rückbau einer Überwachungskamera durchgesetzt werden kann.

Installierung ohne Beschluss

Die einen Eigentümer hatten eine Überwachungskamera an der Garage Nr. 9 über dem allgemeinen Bereich installiert sowie Satellitenschüsseln sichtbar am Balkon und Antennen auf dem Dach angebracht. Anlässlich der Stockwerkeigentümergeinschaftsversammlungen 2019, 2020 und 2021 wurden sämtliche Installationen nicht bewilligt und die Eigentümer mehrfach aufgefordert, alles zu entfernen, doch nichts geschah. Da wurde es der restlichen

Eigentümergeinschaft zu bunt und sie beschloss, diese protokollieren Beschlüsse gerichtlich durchzusetzen. Sie wählten dazu das summarische Verfahren, welches zur Durchsetzung klaren Rechts zur Verfügung steht. Beim Bezirksgericht Baden wurde das Gesuch gestellt mit dem Rechtsbegehren, sämtliche widerrechtlichen Installationen zu entfernen und die Aufnahmen auf der Kamera zu löschen.

Nichteintreten und Standpunkt der Parteien

Das Gericht in Baden wollte jedoch auf das Gesuch nicht eintreten, weshalb die Kläger ans Obergericht gelangten. Die Vorinstanz betrachtete den Sachverhalt als illiquide, weil nicht klar sei, um welche Garage es sich handelt und ob es sich um Sonderrecht oder ge-

Viterma auf der Messe!

Bauen & Modernisieren Zürich

18. – 21. Sept.

Halle 4, Stand J10

Viterma zaubert Wohlfühlbäder!

Herzliche Einladung!

Besuchen Sie uns auf der Messe und erfahren Sie, wie rasch und unkompliziert eine Badrenovierung mit Viterma möglich ist.

Oder jetzt Beratungstermin vereinbaren:

Fachbetrieb mit Schauraum
Bauarena: Industriestr. 18
8604 Volketswil
Tel. 0800 24 88 33
www.viterma.ch



/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

Hermeschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch
kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

meinschaftliche Teile handelt. Dem hält die Klägerin entgegen, dass es unzulässig sei, die unangefochten gebliebenen Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft auf deren Rechtmässigkeit zu überprüfen. Dafür wäre eine fristgerechte Anfechtung notwendig gewesen. Die Beschlüsse seien klar und durchsetzbar. Die Beklagten sind der Ansicht, dass die Beschlüsse nichtig bzw. nicht durchsetzbar seien.

Sonderrecht oder gemeinschaftlich?

Nach Art. 712a Abs. 2 ZGB ist der Stockwerkeigentümer in der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume frei, darf jedoch keinem anderen Stockwerkeigentümer die Ausübung des gleichen Rechts erschweren und die gemeinschaftlichen Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigen oder in ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigen. Nach Art. 712b Abs. 1 ZGB können Gegenstand des Sonderrechts einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich geschlossen sein müssen, aber getrennte Nebenräume umfassen können. Zwingend gemeinschaftliches Eigentum bilden gemäss Abs. 2 demgegenüber der Boden der Liegenschaft und das Baurecht, kraft dessen gegebenenfalls das Gebäude erstellt wird, die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, sowie die Anlagen und Einrichtungen, die auch den anderen Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen. Demnach ist der einzelne Stockwerkeigentümer bei der Verwaltung und Benutzung seiner eigenen Räume grundsätzlich frei. Anders liegt der Fall, wenn es um die Verwaltung und Benutzung der gemeinschaftlichen Teile geht. Soweit nicht der einzelne Miteigentümer für die Vornahme einer bestimmten Verwaltungshandlung zuständig ist, muss ein Beschluss der Miteigen-

tümerschaft vorliegen, damit die Handlung vorgenommen werden darf.

Nichtigkeit

Ob Nichtigkeit vorliegt, muss anhand des konkreten Einzelfalls festgestellt werden. Die Grundsätze werden durch Lehre und Praxis entwickelt. Nichtigkeit kommt nur bei schwerwiegenden formellen oder materiellen Mängeln infrage. Ein nichtiger Beschluss muss somit gravierend widerrechtlich sein. Vorliegend machen die Beklagten geltend, eines der Traktanden sei nicht ordnungsgemäss traktandiert worden, weshalb der Beschluss nichtig sei. Selbst wenn das so wäre, macht eine Verletzung der ordnungsgemässen Traktandierung einen Beschluss nicht nichtig, sondern anfechtbar.

Illiquidität

Die Vorinstanz war der Ansicht, dass gemäss Aufteilungsplan der Liegenschaft nicht klar sei, welche Nummer die Garage der Beklagten trage. Dies trifft zwar zu, doch aus den Beschlüssen der Stockwerkeigentümergeinschaft ergibt sich ganz klar, dass die Garage der Beklagten gemeint war, weshalb unzweifelhaft erstellt ist, dass die Beklagten an ihrer Garage eine Überwachungskamera angebracht haben, deren Beseitigung verlangt wird.

Weiter sei auch unklar, welche Bereiche die Kamera aufnehmen solle und ob damit lediglich das Sonderrecht der Beklagten oder auch die gemeinschaftlichen Teile betroffen seien. Tatsächlich ist im Beschluss festgehalten, die Kamera sei an der Fassade der Garage angebracht, nicht etwa im Innern. Die Fassade ist ein gemeinschaftlicher Bauteil und die Kamera überwacht die Parkfläche vor der Garage, welcher offensichtlich auch gemeinschaftlich ist und nicht zu Sonderrecht ausgedehnt werden kann.

Für die Frage des klaren Rechts ist im vorliegenden Verfahren, in dem es um die Durchsetzung unangefochten gebliebener Beschlüsse der Stockwerkeigentümersammlung geht, lediglich massgeblich, ob diese formell oder materiell derart fehlerbehaftet waren, dass Nichtigkeit vorliegt oder zumindest infrage

kommt. Andernfalls entfalten sie ohne Weiteres Rechtswirkung und es liegt eine klare Rechtslage vor.

Löschung der Aufnahmen

In dieser Sache kam auch das Obergericht zum Schluss, dass hier kein klares Recht vorliege. Denn es scheint unklar, ob dies noch zur Verwaltung des Stockwerkeigentums gehört und die Klägerin diesbezüglich aktivlegitimiert ist. Der Löschungsanspruch ergäbe sich allenfalls aus dem Persönlichkeitsrecht oder dem Datenschutz. Zu dessen Geltendmachung wären wohl die Stockwerkeigentümer als Betroffene individuell berechtigt, nicht aber die Gemeinschaft als Kollektiv. Hier kann somit nicht von einer klaren Rechtslage ausgegangen werden.

Anmerkung zum Urteil

Ein nicht angefochtener rechtskräftiger Beschluss einer Stockwerkeigentümergeinschaft kann also im summarischen Verfahren Rechtsschutz in klaren Fällen erhalten. Dies ist vorteilhaft, weil es schneller geht und kostengünstiger ist. Die Beschlüsse müssen jedoch klar und lückenlos protokolliert sein und der Rechtsschutz kann nur gewährt werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein klarer Beschluss vorliegt, dieser nicht angefochten wurde und dem Beschluss nicht Folge geleistet wurde. Zudem ergibt sich, dass die Handlungsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft nur im Zusammenhang mit ihrer Verwaltungstätigkeit zukommt. Für die Abwehr von Verletzungen der Persönlichkeitsrechte ist der einzelne Stockwerkeigentümer zuständig.

Entscheid des Obergerichts Aargau vom 9. Januar 2023



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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

www.certum.ch

Sicherheit.

certum

Elektrokontrolle und Beratung

Certum Sicherheit AG, Dreikönigstrasse 18, 8022 Zürich,
Telefon 058 359 59 61

Unsere weiteren Geschäftsstellen: Bremgarten (AG), Dietikon, Dübendorf, Frauenfeld, Freienbach, Lenzburg, Neuhausen am Rheinfall, Rheinfelden, Seuzach, Untersiggenthal, Wädenswil und Wetzikon

MIETRECHT

Erneuerungen an der Mietsache nur mit schriftlicher Zustimmung

Mieter sind verpflichtet, die Mietwohnung – von normaler Abnutzung abgesehen – im gleichen Zustand zurückzugeben, in dem sie sie übernommen haben. Damit sind bauliche Veränderungen zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, eine Zustimmung des Vermieters ist indessen zwingend nötig. Zudem ist dringend zu empfehlen, eine genaue schriftliche Vereinbarung zu treffen.

Für Unterhaltsarbeiten an der Mietwohnung ist grundsätzlich der Vermieter zuständig. Der Mieter ist nur in zwei Fällen verpflichtet, Unterhaltsarbeiten auf eigene Kosten ausführen zu lassen: Einerseits muss er Mängel, die er selbst verschuldet hat, unabhängig von deren Grösse beheben lassen, und andererseits muss er für den sogenannten kleinen Unterhalt aufkommen. Zu weitergehenden Änderungen oder Erneuerungen ist der Mieter grundsätzlich nicht berechtigt, denn laut Mietrecht muss die Wohnung bei Mietende in dem Zustand zurückgegeben werden, in welchem sie übernommen wurde. Die normale wohn- und altersbedingte Abnutzung der Mietsache geht zu Lasten des Vermieters.

Ausnahmen vom Grundsatz

Das Gesetz sieht vor, dass der Mieter Änderungen und Erneuerungen an der Mietsache vornehmen kann, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat (Art. 260a OR). Derar-

tige Änderungen und Erneuerungen müssen vom Mieter fachgerecht ausgeführt werden, und das Mietobjekt darf dabei keinen Schaden nehmen.

Schriftliche Zustimmung unabdingbar

Für Änderungen/Erneuerungen benötigt der Mieter die schriftliche Zustimmung des Vermieters. Vom Formerfordernis der schriftlichen Zustimmung können die Vertragsparteien nicht abrücken. Fehlt dem Mieter die schriftliche Zustimmung, so kann der Vermieter die Wiederherstellung des alten Zustandes, während der Dauer des Mietverhältnisses oder bei der Rückgabe der Mietsache, verlangen, und zwar ohne eine Entschädigungspflicht. Der Mieter hat die schriftliche Zustimmung von vornherein einzuholen. Unterlässt er dies, trägt er allein das Risiko, dass ihm der Vermieter im Nachhinein die Zustimmung verweigert. Ob der Vermieter eine entsprechende Bewilligung erteilen will, liegt

allein in seinem Ermessen. Gegen deren Verweigerung stehen dem Mieter keine Rechtsbehelfe zur Verfügung. Der Vermieter muss eine allfällige Bewilligungsverweigerung auch nicht begründen.

Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes

Ohne schriftliche Zustimmung riskiert der Mieter, dass der Vermieter ihm die Weiterführung der Arbeiten (gerichtlich) untersagt bzw. jederzeit die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlangt, weil der Mieter in einem derartigen Fall den Vertrag verletzt. Eine Vertragsverletzung liegt auch dann vor, wenn der Mieter zwar über die schriftliche Zustimmung des Vermieters verfügt, die bewilligten Arbeiten aber nicht fachmännisch ausführt. In beiden Fällen liegt eine Sorgfaltspflichtverletzung vor, die den Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen kann.

Hat der Mieter Änderungen/Erneuerungen an der Mietsache mit der schriftlichen Einwilligung des Vermieters vorgenommen, ist er zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nur dann verpflichtet, wenn die Parteien dies ausdrücklich schriftlich vereinbart haben. Es muss sich dabei um eine Vereinbarung handeln, die nicht nur vom Vermieter, sondern

auch vom Mieter unterzeichnet wird. Eine einseitige Erklärung des Vermieters ist nicht ausreichend.

Frage der Entschädigung

Weist das Mietobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der Erneuerung oder Änderung, welcher der Vermieter schriftlich zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen. Liegt keine schriftliche Zustimmung vor, schuldet der Vermieter keine Entschädigung, und zwar auch dann nicht, wenn keine Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes vereinbart wurde. Als Mehrwert können nur Einrichtungen und Änderungen angesehen werden, die der Mietsache von allgemeinem Nutzen sind; luxuriöse oder aussergewöhnliche Einrichtungen schaffen grundsätzlich keinen Mehrwert.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung



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

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

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



Patrik Schlageter
eidg. dipl. Immoientreuhänder
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



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

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



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



Maximilian Müller
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Vera Blum
ASSERPRO

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 14. November und 21. November 2025, (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 825.–

Ehepaar** CHF 1525.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 925.–

Ehepaar** CHF 1725.–

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden

(vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaftsverwaltung» vom 14. November und 21. November 2025

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

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

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Zahlen und Fakten für die Mietrechtspraxis

Die HEV-Broschüre «Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis» im praktischen Hosentaschenformat enthält wertvolle Zahlen und Kurzinformationen (inkl. der **paritätischen Lebensdauertabelle**, der ortsüblichen Kündigungstermine, der kantonal üblichen Pauschalen für die Steigerung der Unterhalts- und Betriebskosten sowie der Tabelle für **Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender Investitionen**).

Im Anhang finden sich zudem die Gesetzesbestimmungen zum Mietrecht, die Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie weitere hilfreiche Informationen.

Aufgrund der grossen Nachfrage wurde eine neue, überarbeitete Auflage dieser Broschüre realisiert.



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Zahlen & Fakten Monika Sommer und Stéphanie Bartholdi, HEV Schweiz (Ausgabe 2025), Artikel-Nr. 40027	CHF 19.–	CHF 24.–

Bestellformular siehe Seite 54

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



Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

Erfolgreiche Vergangenheit macht Mut für die Zukunft. Wir schauen zuversichtlich nach vorn. Und wir freuen uns darauf, energiegeladene Projekte anzupacken, was auf uns zukommt. Mit Kompetenz, Leistungsbereitschaft und Freude am Gelingen. www.elektro-compagnoni.ch

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG

Zürich 044 515 21 44 • Buchs ZH 044 512 44 33

Bülach 044 512 44 31

E-Mail zuerich@isotec.ch



Abdichtungssysteme Scheibli AG

Humlikon bei Andelfingen 052 551 06 55 • Schaffhausen 052 551 06 56

Pfäffikon 052 551 06 57

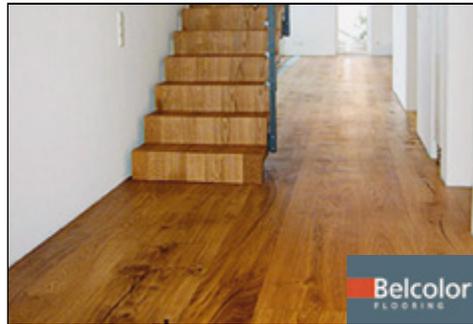
E-Mail buero@isotec.ch

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

Ihr kompetenter Ansprechpartner für Umbauten, Fassadenrenovation und Kundenarbeiten.



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



Genossenschaft

BauPro Altburg



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

Bodenfachmann in ihrer Nähe



**jetzer
storen.**

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

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

Wenn Sie uns Ihr

Mehrfamilienhaus verkaufen.

sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere.

Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

Gemeinnützige Wohnbaustiftung der FDP, SVP, Die Mitte, EVP
und des Gewerbeverbandes der Stadt Zürich, sbw-zuerich.ch, +41 43 204 06 32

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

		Preise in CHF	
Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Mitglieder	Nichtmitglieder
Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)			
30009	_____ Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80	2.80
30010	_____ Anmeldung für Wohnräume	1.80	2.80
10006	_____ Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)		
	Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30	8.30
10013	_____ Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk. 1.80	2.80
20100	_____ Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk. 1.80	2.80
10006EN	_____ Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
	Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk. 17.00	22.00
10008	_____ Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)		
	Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk. 6.30	8.30
10009	_____ Mietvertrag für Geschäftsräume (2012)		
	inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk. 7.50	9.50
10030	_____ Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10005	_____ Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
20000A	_____ Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.80	3.80
20000B	_____ Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.80	3.80
20001	_____ Hausordnung deutsch (2020)	2.80	3.80
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30	8.30
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30	8.30
20010	_____ Waschküchenordnung deutsch	2.80	3.80
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30	8.30
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30	8.30
10507	_____ Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10501	_____ Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10012	_____ Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10504	_____ Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
30011	_____ Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
10502	_____ Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 5.20	6.70
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)			
30000	_____ Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk. 1.80	1.80
30020	_____ Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.80	2.80
30021	_____ Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50	8.50
30030	_____ Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 4.00	6.00
30040	_____ Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 7.00	9.00
30060	_____ Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.60	6.60
30032	_____ Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.60	6.60
30034	_____ Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.60	6.60
30050	_____ Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 4.00	5.50
20071	_____ Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)	7.50	9.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)			
40018	_____ Bewerbung für Hauswartzdienste	2.30	3.30
40011	_____ Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk. 9.20	12.20
10041	_____ Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	5.20	6.70
40019	_____ Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach 2.80	4.50
Diverse Verträge (inkl. 8,10% MwSt.)			
10060	_____ Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk. 7.50	10.00
10070	_____ Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk. 7.50	10.00
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. 8,10% MwSt.)					
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	—	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	—	Richtiges Lüften		2.80	4.30
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. 2,6% MwSt.)					
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	—	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	—	Erben und Schenken (2024)		29.00	29.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftsverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2025/2026)		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)		39.00	46.00
40060	—	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50	34.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2025)		29.00	29.00
40080	—	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	—	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		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
40027	—	Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis (2025)	NEU	19.00	24.00
20037	—	Wohnneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

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

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

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

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



Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG
Zürich www.weberdach.ch

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



Energie und Geld sparen
mit dem neuen **GEAK Plus**

Erhalten Sie eine umfassende
Energieberatung für Ihr Gebäude.



Läuft alles ... sauber in
Ihren Abwasserleitungen?

Kostenlose
Vorsorgekontrolle
Ihrer
Abwasserleitung

041 562 31 31 | info@kanalhelden.ch
Was muss wann gereinigt werden?
Infos auf www.kanalhelden.ch

KANALHELDEN AG



Die Vorsorgekontrolle von Kanalhelden ist **immer kostenlos**, auch ohne Reinigungsauftrag.



Bestellen via Handy.



LENDEN MANN

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

Telefon 044 311 90 62

www.lendenmann.ch

Ihr professioneller Partner für:

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

OECSA Verwaltung GmbH – die moderne Verwaltung für



Mietliegenschaften
Stockwerkeigentum
Wohnbaugenossenschaften

Verlangen Sie jetzt eine Offerte via info@oecasa.ch

OECSA Verwaltung GmbH
Schaffhauserstr. 144, 8302 Kloten
043 536 66 10 www.oecasa.ch

oecasa

elektro scherzinger ag



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

installation • telecom • edv-netzwerke • reparaturservice

SCHREINER

GARTENBAU

BÄDER

KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

Weitere Auskünfte über unsere Medienberatung Frau Jasmina Husic
T +41 58 344 91 22 | jasmina.husic@fachmedien.ch

FACHMEDIEN

SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2025»

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, 20. Januar 2026, 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 15.–, zahlbar am Empfang.

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 240.–, Ehepaar** CHF 370.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 280.–, Ehepaar** CHF 450.–

* 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.

Änderungen vorbehalten

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Liegenschaften in der Steuererklärung 2024» vom 20. Januar 2026

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

<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Autonummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 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.

schweiz. Steinobst-schnaps	so weit langes Abendkleid	zu den Akten (ad ...)		Auszeichnung	Zürcher Maler †1531	gebratene Fleisch-schnitte	etwas ehren, umjubeln		
schweiz. Schriftsteller † (Max)				Siegerin französisch: Sommer					
unbefestigt engl. Gasthof		loyal Labans Tochter (AT)			einmast. Küsten-segelschiff		warme Quelle		
		Klang fließt aus dem Genfersee			Truppen-spitze Männer-kurzname				
	10			Jahres-beginn brav				3	
kleine Frucht-art	niederl. Stadt (Den ...)			Bett-bezug schmal					
		44. US-Prä-sident		Vorsilbe: schnell Liebes-gott		franzö-sisch: Seele		TV-Musik-sender (Abk.)	
folglich, deshalb	Schul-zensuren Bank-begriff				Frisier-gerät Tonart				9
Symbol für Para-psychisches	Gruppe von Bergen straff				Honig-wein Tonart				
		englisch: vorher walten			Fluss d. Aberdeen englisch: Apfel		schweiz. Spielfilm v. Marcel Gisler		
Strassen-bahn	11		unterer Kleider-ein-schlag			Jugend-licher (Kw.)		Rapper aus Biel	
'Rom' in der Landes-sprache			griechi-sche Unheils-göttin	positives Teilchen Wagen-teil					2
schweiz. Land-schaft (Kt. Bern)	Figur in 'Land des Lächelns'	dt.-frz. Maler †1966 (Hans)			Trauben-ernte				1
					Kleb-stoff				4
ägypt. Ernte-gott		biblische Bez. für das Pa-radies				griechi-sche Vorsilbe: neu			

HEVZ 25 9

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- 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 29, 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. Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder per Postkarte an HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 15.10.2025. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, per SMS, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

WENN SICH DIE FLORA GEGEN SAISONENDE NOCHMAL PRÄCHTIG SCHMÜCKT

Es herbstet, aber noch ist der Garten voller Blüten

Ob es der Flora momentan ähnlich geht wie uns Menschen? – Wir wissen nicht, ob wir vom Spätsommer oder vom Frühherbst sprechen sollen. Die Meteorologen verkündeten den Herbstbeginn am 1. September. Die Astronomen hingegen setzen auf den 22. September, denn an diesem Abend exakt um 20.19 Uhr steht die Sonne im Jahr 2025 senkrecht über dem Äquator. Die Pflanzen indessen kümmern sich um Daten wenig. Sie richten sich einerseits nach der inneren Uhr und andererseits nach Tageslichtlänge und Temperatur.

Wenn ich allerdings am frühen Morgen aus dem Fenster auf unseren *Border* blicke, sieht es beinahe sommerlich aus. Viele Rosen blühen zusammen mit den Katzenminzen zum zweiten oder zum dritten Mal. Beim genaueren Hinsehen aber fallen die Herbstanemonen auf, die mit den Astern um die Wette gedeihen. Obendrein verdirbt mir nun öfter erster Morgennebel die klare Sicht. Ein Spaziergang durch den Garten bringt Klarheit: Das Paradies scheint einen letzten Höhepunkt erreicht zu haben, bevor es sich vollends ins bunte Herbstkleid stürzt und danach dem Winter entgegenght.

Wer auf einjährige Blütenpflanzen, die oft bis zum ersten Frost durchhalten, verzichtet und nur mit mehrjährigen Stauden und Gehölzen arbeitet, wird beim Auswählen und Pflanzen darauf achten, dass er die «Langsamen», die öfter blühenden Rosen und die remontierenden Perenne – wie die erwähnten Katzenminzen – nicht vergisst. Sie alle helfen mit, den Herbst zu bereichern.

Die «Langsamen»

Zu den «Langsamen» zähle ich beispielsweise verschiedene *Clematis*: Gerade jetzt fällt die kletternde Waldrebe (*Clematis texensis* 'Princess of

Wales') mit ihren dunkelrosa Glöckchen auf. Sie ist momentan kaum zu bändigen und droht, alle ihre Nachbarn als Stütze zu benutzen. Weniger unbändig benimmt sich die staudig wachsende *Clematis heracleifolia* 'Côte d'Azur'. Mit ihren kleinen blauen und zudem duftenden Blütenbüscheln sucht sie gern in einem Gehölz oder Rosenstrauch etwas Halt. Ebenfalls blau blühen die Bartblumen (z. B. *Caryopteris* 'Heavenly Blue'), welche eifrig von Bienen und Hummeln besucht werden. Die Halbsträucher bevorzugen ähnlich warme, sonnige Plätze wie die Silber-Perowskie (*Perovskia atriplicifolia*), die im Sommer blüht, aber immer noch attraktiv aussieht. Galten die zwei Halbsträucher früher als bedingt winterhart, brauchen sie seit einiger Zeit keinen Winterschutz mehr.

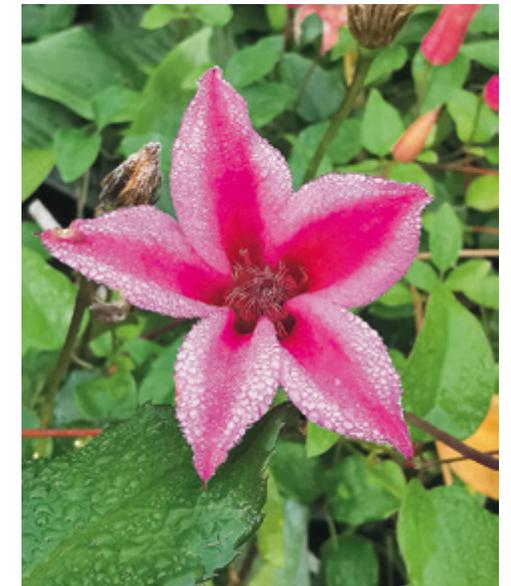
Bedächtig entwickeln sich auch die mit ihrer Grösse (bis 150 cm) prahlenden Silberkerzen (*Cimicifuga* – neu: *Actaea simplex* 'Brunette'). Um die Bestäuber nicht nur mit ihren weissen, traubenähnlichen Blütenständen zu verführen, duften sie nach Honig. Sie ziehen feuchtes, humoses Substrat in Sonne und Halbschatten vor. Wenig sonnig und frisch mögen es auch die hellgelben Wachsglockenblumen (*Kirengeshoma palmata*), die leider viel zu selten in unseren Gärten zu sehen sind. Sie werden etwa 120 cm hoch und sind unproblematisch. – Ist es nicht seltsam, dass



▲ Staudige Clematis gehören zu den «Langsamen».

◀ Blick auf den Septembergarten.

▼ Spät blühende Clematis 'Princess of Wales'.



einige Pflanzen trotz ihrer Anmut nie populär werden? – Manchmal denke ich, dass wir Gärtnerinnen und Gärtner dazu neigen, hauptsächlich im Frühling durch Gärtnereien zu streifen und dabei von den prächtigen Junirabatten mit Pfingstrosen, Rittersporn, Astilben, Glockenblumen, Taglilien und vielen weiteren Prachtstauden zu träumen. Den Herbst und die Nachzügler vergessen wir am Anfang der Blühsaison nur allzu gern. Es lohnt sich daher, die Besuche und die Einkäufe über das ganze Jahr zu verteilen.

‘Königin Charlotte’ stiehlt ihnen die Show

Unentwegt und ohne Wassergaben entwickeln sich während der Sommerhitze auch die verschiedenen Fetthennen, unter ihnen der rosa blühende Klassiker *Sedum* ‘Herbstfreude’, der in unserem Garten von September bis zum Frost Farbe in den Garten bringt. Seit ich die straff aufrecht wachsende Staude im Mai auf die Hälfte einkürze (falls ich es nicht vergesse!), bleibt sie standfester und ist auch im Halbschatten zufrieden. Womöglich mutet sie, wie die Herbstanemonen, etwas «gewöhnlich» an, aber sie macht diesen vermeintlichen Makel mit unproblematischem Gebaren wett.

Unter den Herbst- oder Japanischen Anemonen gefallen mir die weissen wie *Anemone* ‘Whirlwind’ oder ‘Honorine Jobert’ am besten, aber die

hellrosa blühende ‘Königin Charlotte’ raubt ihnen die Show: Sie droht zu überborden. Die beiden anderen fallen durch eher langsame Entwicklung auf. Wenig damenhaft verhält sich zudem die weiss blühende winterharte Begonie (*Begonia grandis* ssp. *evansiana* ‘Alba’), von der ich im zweiten Frühjahr vermutete, dass sie erfroren sei. Weit gefehlt: Die Staude mit dem faszinierenden Laub treibt erst im Mai aus. Mit unzähligen Brutknöllchen verbreitet sie sich gut. Ich habe sie in einen schattigen, feuchten Trog gepflanzt, von wo sie an halbschattige Standorte weiterwanderte und dort eine frostharte *Fuchsia magellanica* ‘Whiteknights Pearl’ konkurriert.

Die Problemplätzeverschöner

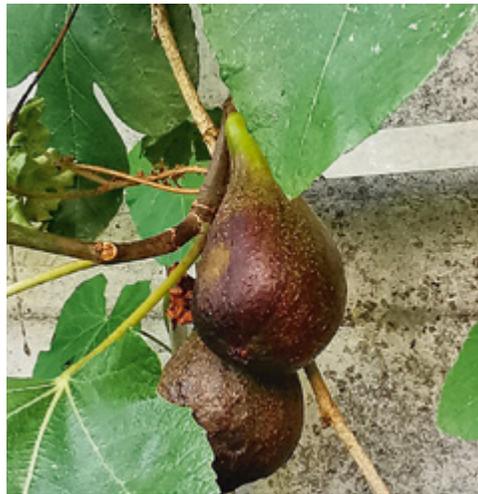
Da es im Schatten häufig eher trocken ist, freue ich mich über die Lilientrauben (*Liriope muscari*), die mit ihren traubigen, blauen Blüten und dem immergrünen Laub manche Problemplätze verschönern. Ähnlich anspruchslos verhält sich der Schlangenbart (*Ophiopogon planiscapus* ‘Niger’), der allerdings im September bereits seine schwarzblauen Früchte trägt. Das schmale, schwarze Laub ist nicht nach jedermanns Geschmack. Warum nicht auf das grünlaubige *Ophiopogon japonicus* ausweichen? Beide Stauden werden etwa 20 cm hoch.



▲ **Oben:** Schmuck, der einheimische Wollschneeball. **Links:** ‘Berry Pink’ heisst der Johannisstrauch mit diesen attraktiven Früchten. **Rechts:** Winterharte Fuchsien wie *F. magellanica* ‘White Pearls’ blühen bis zum Frost.

◀ **Links:** ‘Königin Charlotte’, eine Herbstanemone mit grosser Ausbreitungsfreude. **Rechts:** Ein unermüdlich remontierender Seidelbast: *Daphne aurantiaca*





Früchte sind – wie obiges Beispiel zeigt – im Frühherbst ebenfalls reizvoll: Meine Lieblinge in den Rabatten sind die Johannissträucher (*Hypericum*-Hybriden), die mit weissen, rosaroten bis roten Früchten gut in eine Staudenpflanzung passen. Oft schneide ich einige Zweige für die Vase und treffe damit zwei Fliegen auf einen Streich: Einerseits eignen sie sich gut für Sträuße, und andererseits treiben sie an den Schnittstellen nach und blühen zum zweiten Mal im Oktober. Daneben freue ich mich über die roten und die gelben Zieräpfelchen (*Malus* 'Golden Hornet' und *Malus* 'Striped Beauty'), über die essbaren Andenbeeren (*Physalis edulis*) und über die zweite Ernte von unserem einzigen Fruchtgehölz, dem Feigenbaum (*Ficus carica*).

Neben den «Langsamem», die erst gegen Ende der Gartensaison ihr bestes Kleid anziehen, den mit Früchten punktenden Gehölzen und den Dauerblühern wie den Prachtkerzen (*Gaura lindheimeri*) faszinieren mich in dieser Jahreszeit die öfter blühenden ebenso wie die remontierenden Pflanzen: Unermüdlich entfalten einige Rosen von Mai bis Oktober frische Blüten, während andere nur einmal blühen, aber auffallende Hagebutten entwickeln. Wer die verblühten Teile stetig abschneidet, wird für seine Arbeit gewissermassen mit neuem Schmuck belohnt. Besonders lieb ist mir eine historische Strauchrose: 'Stanwell Perpetual' blüht ihrem Namen zu Ehren unerschütterlich. Zusätzlich duftet sie und trotz allen Übeln, die Rosen befallen können. Meine Pflege braucht sie nicht,



◀ **Links:** Zu den «Langsamem» zählt die winterharte Begonie. **Rechts:** Efeublättrige Alpenveilchen wachsen im halbschattigen Steingarten.

◀ **Oben:** Ob die Silberkerze den Fröschen zuschaut? **Links:** Nicht zum Dreinbeissen: Die Äpfelchen des *Malus* 'Golden Hornet' schmecken bitter. **Rechts:** Noch haben die Wespen die Feigen nicht entdeckt.

denn sie putzt sich selber. Wer allerdings perfekte Blumen sucht, wird enttäuscht: Die hellrosa Blüten ähneln halb gefüllten Wildrosen.

Bis zu vier üppige Blühperioden pro Saison

Als beharrlich entpuppen sich auch die verschiedenen immergrünen Seidelbaststräucher (*Daphne* in Arten und Sorten), die mindestens zweimal, aber häufig dreimal blühen. Interessanterweise ist der gelb blühende Chinesische Seidelbast (*Daphne calcicula* syn. *D. aurantiaca*) der fleissigste Remontierer. Der Kleinstrauch schafft manchmal vier üppige Blühperioden pro Saison. Zum zweiten Mal blühen im September einige Katzenminzen, allen voran die bis 60 cm hohe *Nepeta* 'Walker's Low'. Sie würde dies auch ohne Rückschnitt tun, indem die neuen Triebe sich einfach auf die alten legen. Aus ästhetischen Gründen ziehe ich es vor, die verblühten Triebe zu schneiden. Zu einem zweiten Flor rafften sich weitere Stauden auf, vor allem, wenn man ihnen nach der Tortur des Schnitts etwas Dünger gibt. Dazu gehören Rittersporn ebenso wie Frauenmantel, Kugeldisteln, einige Storchschnäbel, Phlox, verschiedene Taglilien oder die Steppensalbei. Allerdings ist bei diesen Stauden eine zweite Blüte häufig nur garantiert, wenn wir uns die Mühe nehmen, die Stauden rechtzeitig zu

schneiden, wobei mir beispielsweise der Frauenmantel (*Alchemilla mollis*) einen brutalen Rückschnitt mitsamt dem Laub nicht übelnimmt und sich erneut entfaltet.

Ob wir von Frühherbst oder Spätsommer reden, spielt, wie anfänglich erwähnt, keine Rolle: Mich freut der Gedanke, dass die Flora sich auch gegen Ende der Blühsaison nochmals prächtig schmückt und den Insekten Nahrung anbietet. Gärtnerinnen und Blumenfreunde hingegen staunen vielleicht über die unendliche Vielfalt. Längst konnte ich nämlich nicht allen ausdauernden «Septemberblumen» die Ehre erweisen und empfehle daher, einen Ausflug in eine Gärtnerei, den Besuch des botanischen Gartens oder den Blick über Gartenzäune, deren Türen sich manchmal im Herbst nochmals öffnen.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

KEIN UNGEORDNETER HAUFEN

Ameisen – ein organisiertes Gekrabbel



Ausschnitt eines Waldameisenhügels – (Bild: iStock) Unten: Ameisenhügel der Waldameise

Ameisen sind neben den Bienen, Wespen, Schmetterlingen und Fliegen wohl die Insektengruppe, die spontan genannt wird, wenn jemand nach einem Insekt gefragt wird. Dass uns die fliegenden Insekten zuerst in den Sinn kommen, hat nicht zuletzt damit zu tun, dass wir sie leichter wahrnehmen. Dass Ameisen nicht fliegen können, stimmt zwar nur bedingt. Aber dazu mehr im Artikel. Was jeder von uns kennt, sind sicher deren Nester – insbesondere die eindrucklichen Ameisenhaufen der Waldameisen – und die Ameisenstrassen, die sich zwischen dem Nest und einer Nahrungsquelle bilden. Was auch noch bekannt ist: Als Einzeltiere sind sie nicht überlebensfähig. Sie bilden Staaten, in welchem jedes Tier eine Aufgabe zu übernehmen hat.



Der Ameisenhaufen

Ein Ameisenhaufen besteht in der Regel aus zwei Teilen, einem gut sichtbaren Teil über dem Boden und einem verborgenen Teil unter dem Boden. Innerhalb des Haufens befinden sich viele verzweigte Gänge, welche verschiedenste Kammern mit unterschiedlichen Funktionen miteinander verbinden.

Der Ameisenhügel ist alles andere als ein ungeordneter Haufen aus Erde und organischen Materialien: Der mit Hilfe von Zweigen, Kiefernadeln, Kieselsteinen, Sand, Erde, Blättern und anderen Materialien aus der Umgebung erstellte Hügel ist ein Meisterwerk der Hausbaukunst. Das Material wird zuerst ins Innere getragen und die Nadeln werden wieder an die Oberfläche gebracht. Dadurch bildet sich eine wasserdichte Schicht. Gleichzeitig entstehen Gänge und Hohlräume im Innern des Haufens (unter anderem Kammern für Eier, Larven und Puppen oder für Vorräte).

Die ausgefeilte Konstruktion ermöglicht zudem eine Klimaregulierung und führt zu einer hohen Festigkeit und Belastbarkeit des Ameisenhügels. Auf der Oberfläche befindet sich eine grosse Anzahl von Eingängen, die ge-

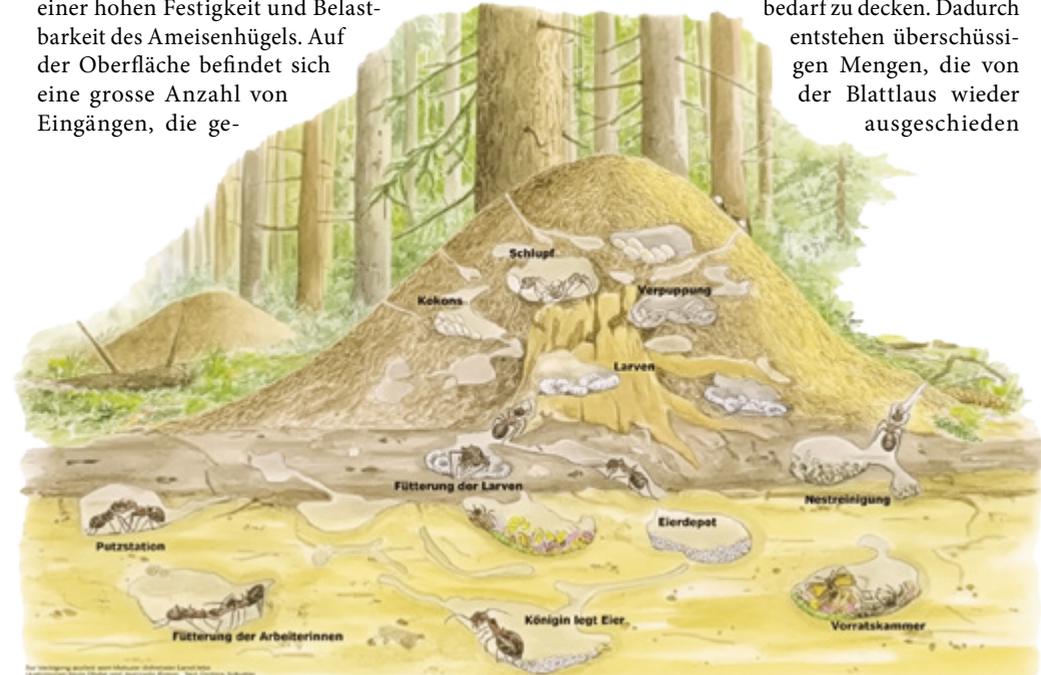


Rote Waldameise beim «Melken» von Blattläusen (Bild: NABU)

öffnet und geschlossen werden können. Dazu verwenden die Ameisen Steine und diverses Waldmaterial.

Ameisen melken Blattläuse

Blattläuse befallen Pflanzen und ernähren sich vom kohlenhydratreichen Pflanzensaft. Da dieser Saft wenig Protein enthält, müssen sie grosse Volumina zu sich nehmen, um ihren Proteinbedarf zu decken. Dadurch entstehen überschüssigen Mengen, die von der Blattlaus wieder ausgeschieden



Schnitt durch einen Ameisenhaufen (Bild: naturschutz.ch)



Geflügelte Ameisen beim Ausschwärmen – (Bild: Florapress)

werden: Es entsteht der sogenannte Honigtau. Dieses Ausscheidungsprodukt ist reich an Zucker und zieht die Ameisen an. Sie saugen den süssen Saft auf: Sie «melken» die Blattläuse, indem sie mit ihren Antennen deren Hinterleib berühren, wodurch die Ausscheidung des Honigtaus aus-

gelöst wird. Im Gegenzug schützen die Ameisen die Blattläuse vor Fressfeinden wie z. B. den Marienkäfer. Diese Beziehung ist ein Beispiel einer Symbiose: einem engen Zusammenleben von zwei verschiedenen Organismen, bei dem beide Partner voneinander profitieren.

Der Ameisenstaat, eine soziale Organisation
Ameisen bilden Staaten, in welchem jedes Tier eine bestimmte Aufgabe zu erfüllen hat. Im Ameisenstaat gibt es drei soziale Kasten: Königinnen, Arbeiterinnen und die geflügelten Männchen.

Die Arbeiterinnen haben keine Flügel. Sie bilden die Mehrheit im Ameisenstaat und verrichten ausser dem Eierlegen alle Arbeiten, welche in einem Ameisenvolk anfallen: Sie bauen das Nest, füttern die Königinnen und die Brut, sorgen für Nahrung und verteidigen das Nest. Junge Arbeiterinnen verrichten die Arbeiten im Nest, die älteren Tiere sind für den Nestbau und die Futterbeschaffung verantwortlich.

Männchen gibt es bei den Waldameisen nur im Frühjahr und Frühsommer. Sie sind etwas grösser als die Arbeiterinnen und haben Flügel. Sie schwärmen jeweils im Frühling aus und haben nur eine Funktion zu erfüllen: die Begattung der Königinnen, die ausserhalb des Nestes stattfindet. Ihr Leben ist in der Regel kurz, denn unmittelbar nach der Begattung sterben sie.

Nachdem sich die Königinnen mit einem Männchen gepaart haben, legen sie ihr ganzes Leben lang Eier. Eine einzige Königin kann pro Tag bis zu 300 Eier legen. Die Arbeiterinnen bringen die Eier in die Brutkammern, wo sie gepflegt und die Larven bis zu deren Verpuppung gefüttert werden. Die fertig entwickelten Puppen werden dann in eine andere Kammer transportiert, wo später die Jungtiere ausschlüpfen. Aus den Puppen der unbefruchteten Wintereier schlüpfen

STECKBRIEF ROTE WALDAMEISE (FORMICA RUFA)

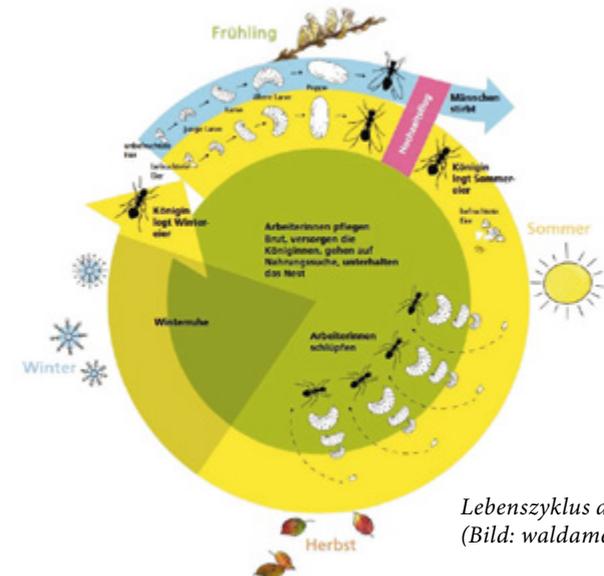
- Vorkommen:** Gut besonnte Stellen in Wäldern mit Nadelbäumen
- Nadelnester:** Die Brut wird von den Arbeiterinnen im stockwerkartigen Gang- und Kammersystem der Nester gepflegt. Das Nest wird je nach Feuchtigkeit und Wärme umgelagert und angepasst
- Grösse:** Königin: 9–11 mm / Arbeiterinnen: 4–8 mm / Männchen: 9–10 mm
- Schwarmzeit der geflügelten Tiere:** Mai/Juni
- Nahrung:** Insekten, Larven, Raupen, Kadaver, Honigtau
- Alter:** Königin bis 20 Jahre / Arbeiterin bis 5 Jahre / Männchen: wenige Tage
- Lebensraum:** Mittel- und Nordeuropa, nördliches Asien
- Verteidigung:** Kräftige Mundwerkzeuge, Spritzen von Ameisensäure, wenn das Nest zerstört oder bedroht wird
- Spezielles:** Arbeiterinnen können das 40-Fache ihres Eigengewichtes tragen.

Die Rote Waldameise ist in der Schweiz geschützt

Lebenszyklus des Männchens

Lebenszyklus der Arbeiterinnen

Lebenszyklus der Königin



Lebenszyklus der Ameisen (Bild: waldameisen.ch)

im Frühling die Männchen. Aus den Sommeriern entwickeln sich die Königinnen. Ob ein weibliches befruchtetes Ei zu einer Arbeiterin oder zu einer Königin wird, hängt davon ab, wie die Larven ernährt werden: Larven von zukünftigen Königinnen erhalten von den Arbeiterinnen eine spezielle nährstoffreichere Ernährung und sie werden häufiger gefüttert.

Kommunikation, Strassen und Brücken

Kommunikation ist wichtig, wenn Tausende von Tieren zusammenleben und sie sich aus diesem Grunde irgendwie verständigen müssen. Ameisen tun dies mit ihren Fühlern und mit Duftstoffen. Mit Sinneszellen auf den Fühlern nehmen sie Duftstoffe wahr und erkennen Nestgenossinnen durch Abtasten. Zudem ist das Sehvermögen der Ameisen gut ausgebildet: Sie besitzen wie die meisten Insekten zwei Facettenaugen und mit den drei Stirn- und drei Seitenaugen können sie zusätzlich Helligkeitsunterschiede wahrnehmen. Wenn eine Ameise eine Nahrungsquelle gefunden hat, teilt sie dies ihren Gefährten mit Duftstoffen mit, indem sie den Weg vom Futterplatz zum Nest markiert.

Je attraktiver das Nahrungsangebot ist, desto stärker wird die Route genutzt und je intensiver wird auch das Duftsignal für andere Artgenossen: Immer mehr Ameisen benutzen den Weg, wodurch schliesslich eine eindrucksvolle Ameisenstrasse entsteht. Ameisen können auch Brücken bauen: Lebende Ameisen bilden dabei die



Ameisenstrasse (Bild: iStock)

eigentliche Brücke, welche dann von den Artgenossen benutzt wird. Die Brücke kann – je nach Distanz der unterbrochenen Wegstrecke – aus mehreren hundert Ameisen bestehen.

Feinde und Schutz

Feinde der Waldameise sind insektenfressende Vögel, wobei der Grünspecht ihr grösster Feind

ist. Für ihn sind sie die wichtigste Nahrungsquelle. Gegenüber Feinden verteidigen sich die Waldameisen mit Ameisensäure, die sie aus einer Drüse am Hinterleib verspritzen.

Die Waldameisen stehen in der Schweiz bereits seit 1966 unter Schutz. Ihre Nester dürfen nicht zerstört werden. Auch nicht bei Waldarbeiten. Um Ameisennester bei Forstarbeiten zu schützen, wurden verschiedene Massnahmen getroffen. Ein wirksames Hilfsmittel sind u. a. Verbreitungskarten der Ameisennest-Standorte, welche den Forstleuten wertvolle Grundlagen für die Planung und Durchführung der Waldarbeiten liefern.



Die rote Waldameise ist geschützt



Sind Ameisen Schädlinge?

Ameisen zählen nicht zu den Schädlingen. Sie können uns aber lästig werden, wenn z.B. Garten- und Wegameisen in allzu großer Zahl auftreten und sie ihre Nester unter Terrassenplatten und gepflasterten Gartenwegen anlegen oder sie sogar in unseren Wohnungen nach Essbarem suchen.

◀ Ameisen bilden eine Brücke (Bild: iStock)



Urs Baserga

Dr. sc.nat. ETH
Alten

Text und Bilder

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 044 312 32 32
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

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch
P: Diego Bonato, info@hev-birmensdorf.ch
Brunnenzelgstrasse 10, 8904 Aesch ZH
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, Rechtsanwältin
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: Stephan Wittwer, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Berlistrasse 8, 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: Ringstrasse 18, 8600 Dübendorf
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer
Vereinbarung

ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch
P: Christian Meier, info@hev-engstringen.ch
Grundweg 2, 8103 Unterengstringen
Tel.: 079 656 18 68
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

BEZIRK HINWIL

www.hev-bezirkhinwil.ch
P: Andreas Egli
GS: HEV Bezirk Hinwil
Dorfstrasse 2, 8630 Rüti
T: Rechtsberatung 055 505 50 30
info@hev-bezirkhinwil.ch
T: Administration 044 932 44 77
admin@hev-bezirkhinwil.ch

HORGEN

www.hev-horgen.ch
P: Pascal Manhart
GS: Einsiedlerstrasse 440b, 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 telefonischen Auskünfte;
Persönliche Auskünfte:
vgl. www.hev-richterswil.ch/wir sind für Sie da/
Rechtsberatung

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, Tannenaustr. 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: Martina Bumbacher
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

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: Matthias Baumberger
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
mitglieder@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Komplizierte Frage – einfache Antwort

«Wollen Sie den Bundesbeschluss vom 20. Dezember 2024 über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf Zweitliegenschaften annehmen?»: So lautet die Frage, über die am 28. September 2025 abgestimmt wird. Als ob nicht alles schon genug kompliziert wäre, jetzt auch noch dies.

Seit Jahren zwingt uns der Staat, auf ein Einkommen Steuern zu bezahlen, das gar nicht existiert. Wer in den eigenen vier Wänden lebt, muss so tun, als würde er sich selber Miete zahlen – auf diese fiktive «Eigenmiete» werden seit hundert Jahren Steuern erhoben. Das ist nichts als absurd und ungerecht.

Für die Zürcher Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer hat die Abstimmung noch zusätzliche Brisanz. Der Regierungsrat plant, ab 2026 die Eigenmietwerte deutlich anzuheben. Scheitert die Reform auf Bundesebene, steigt die Steuerlast für Zehntausende Haushalte bereits das nächste Jahr mehr als spürbar.

Die Vorlage, um die es eigentlich geht, beseitigt eine Ungerechtigkeit, von der alle Generationen betroffen sind. Fehlanreize, etwa das Schuldenmachen zu belohnen, werden beseitigt, und Eigenverantwortung wird nicht länger bestraft.

Die Vorlage ist fair, ausgewogen und zukunftsfähig. Das Parlament hat eine gute Lösung erarbeitet – es hat ja auch sehr lange gedauert... Jetzt wird allerdings die «falsche» Abstimmungsfrage gestellt. Sie müsste denn ganz einfach lauten: «Wollen Sie den Eigenmietwert abschaffen – und wenn Sie es jetzt nicht tun, dessen Abschaffung für immer vergessen?»

Es kann manchmal so einfach sein: Es werden zwar sehr komplizierte Fragen gestellt, die Antwort ist aber ganz simpel: JA!

Hans Egloff



Kanton Zürich
Baudirektion

Dezentrale Elektroheizung?

Ersetzen Sie jetzt Ihre dezentrale elektrische oder fossile Heizung und profitieren Sie doppelt!

Mindestens CHF 15 000.– für das Wärmeverteilsystem...

... plus Fördergelder für eine Wärmepumpe oder einen Wärmenetzanschluss



Jetzt Fördergelder beantragen!



zh.ch/energiefoerderung

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

REGELMÄSSIGE,
PROFESSIONELLE
GARTENPFLEGE
BEDEUTET, DASS
IHRE WERTE ER-
HALTEN BLEIBEN.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch