



- Aktuelles aus Bundesbern: «Ohne Eigentum keine Freiheit»
- Beim Abschluss jedes Wohnraummietvertrages: Neues amtliches Anfangsmietzinsformular
- «Wer glaubst denn du zu seyn, dass du mich schelten willst, du Kürbis!»

Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge


Albert Leiser

Direktor

 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

TOTALSANIERUNG VERSUS NEUBAU

Fakten versus öffentliche Wahrnehmung

Der Eigenmietwert ist bald Geschichte und dass das Abstimmungsergebnis so klar ausfiel, wird uns noch lange freuen. Das heisst aber beileibe nicht, dass wir uns nun auf den Lorbeeren ausruhen.

Ganz im Gegenteil: Es geht gleich weiter. Wie, das lesen Sie auf Seite 90 Kolumne Egloff.

An dieser Stelle möchte ich einen anderen Faden aufgreifen. Im Februar wies ich nämlich darauf hin, dass, wo es ums Wohnen geht, zwischen der öffentlichen Wahrnehmung und den realen Verhältnissen oft Abgründe klaffen. Eine Studie des Forschungsinstituts Sotomo* bestätigt dies nun eindrücklich. Sie belegt insbesondere, dass die Belastung durch die Wohnkosten für den Grossteil der Bevölkerung nicht gestiegen ist, und zeigt auf, dass Häuserabrissse weit besser sind als ihr Ruf.

Dass Neubauten das bauliche Potenzial effizienter nutzen können als Sanierungen, ist klar. Erstaunt hat mich das Ausmass: Pro abgerissene Wohnung entstehen im Durchschnitt 2,8 neue! Und erst noch im selben Quartier! Gemäss der Studie führen Totalsanierungen zudem zu durchschnittlich 25 Prozent teureren Wohnungen als Neubauten. Sie haben daher einen stärkeren Verdrängungseffekt als diese. In meinen Augen ist das ein entscheidender Faktor, da die Angst vor Verdrängung die Wohnbaupolitik massgeblich prägt. Neubauten bedeuten also nicht nur mehr und bessere, sondern auch günstigere Wohnungen. Ist das nicht, was alle wollen?

Apropos günstig: Obwohl der Wohnflächenverbrauch angestiegen ist, belasten die Wohnkosten das Haushaltseinkommen im Durchschnitt nicht stärker. Beim mittleren Einkommensdrittel machen die Wohnkosten «nur» etwa 20 Prozent des Einkommens aus. Der Mittelstand kann sich das Wohnen also durchaus noch leisten. Für ihn liegt das Problem nicht in der Höhe der Miete, sondern im fehlenden Angebot. Die Fokussierung auf günstige Mieten erweist sich damit als Fehler. Die Lösung liegt vielmehr in der Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebots. Die Studie verschweigt nicht, dass es für das einkommensschwächste Drittel schwieriger aussieht, was aber mit gezielten Massnahmen entschärft werden könnte.



* <https://sotomo.ch/site/projekte/wohnraum-fuer-zuerich-und-die-schweiz/>

Albert Leiser

**Geschäftsstelle
Hauseigentümerverband
Kanton Zürich**

Albisstrasse 28, Postfach
8038 Zürich
Tel. 044 487 1800
Fax 044 487 1888
info@hev-zh.ch / hev@hev-zuerich.ch

Öffnungszeiten

Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale

Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

Internet

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

Drucksachenverkauf

Montag bis Freitag
8.00–17.30 Uhr
Tel. 044 487 1707

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

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, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch | Telefon 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

Jean-Luc Cornaz, Vorstand HEV Kanton Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung HEV Zürich
Roger Kuhn, Leiter Verkauf/Bewertung, HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**

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

Inserateverwaltung

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

Auflage: 57 875 (WEMF-bestätigt 2024)

Nachdruck nur mit Quellenangabe
(z. B. HEV Zürich 2/2024) gestattet.

Produktbesprechungen können nicht
aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann
keine Korrespondenz geführt werden.

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



[linkedin.com/company/hev-zuerich](https://www.linkedin.com/company/hev-zuerich)

Der Inserateteil dient der Information unserer Mit-
glieder über Produkte und Dienstleistungen und
stellt keine Empfehlung des Herausgebers dar.
Der Herausgeber lehnt jegliche Verantwortung
über die Inhalte und Aussagen der publizierten
Inserate und Publireportagen ab.

SEITE DES DIREKTORS

TOTALSANIERUNG VERSUS NEUBAU Fakten versus öffentliche Wahrnehmung	3
---	---

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Es geht gleich weiter ...	90
---------------------------	----

AKTUELL

MOBILITÄTSINITIATIVE Gegen flächendeckendes Tempo 30 – für Sicherheit im Quartier und um Schulen	7
--	---

AKTUELLES AUS BUNDESBERN «Ohne Eigentum keine Freiheit»	10
--	----

SCHÄTZUNGEN: ANTWORTEN AUF ZAHLEICHE FRAGEN Bewertung von Immobilien	17
--	----

PERSONALBREMSE-INITIATIVE Verwaltung im Kanton Zürich wächst ungebremst – Initiative unterschreiben!	20
--	----

KNABENSCHIESSEN 2025 Wir gratulieren!	23
--	----

WILLKOMMEN AUF DER MÄRCHENBÜHNE Mit etwas Glück zum Räuber Hotzenplotz	24
---	----

MASSIVER EINGRIFF IN DIE EIGENTUMSRECHTE Nein zum Vorkaufsrecht – Ja zu fairen Eigentumsrechten	26
---	----

MIT DEN RICHTIGEN MESSINSTRUMENTEN ZUR PERFEKTEN SANIERUNGSLÖSUNG Schimmelpilz in Wohnungen	29
---	----

VERANSTALTUNG «SICHERHEIT UND EINBRUCHSCHUTZ FÜR IHR ZUHAUSE» Sicherheit beginnt zu Hause	34
---	----

SCHÖNSTES HAUS MIT KREIDE Die Gewinner wurden ausgelost	37
--	----

CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 7) Fake News oder exorbitante Mietzinse?	38
--	----

TRENDS

BADEZIMMER Eintauchen	58
--------------------------	----

ZUM TITELBILD

Kürbisse, wohin man auch schaut:
vom Arme-Leute-Essen in die Gourmet-Küchen.
Bild: Barbara Scalabrin-Laube

POLITIK

HISTORISCHER ENTSCHEID Stimmbevölkerung sagt Ja – Eigenmietwert wird abgeschafft	45
--	----

EIGENMIETWERT Regierungsrat verzichtet auf Eigenmietwerterhöhungen	48
--	----

TEILREVISIONEN DES KOMMUNALEN RICHTPLANS DER STADT ZÜRICH HEV Zürich fordert weniger Vorschriften, mehr Anreize	52
--	----

ENTSCHEIDE DER WIRTSCHAFTS- UND ABGABENKOMMISSION ZU DEN HEV-INITIATIVEN Ja zur Starthilfe, Nein zu mehr preisgünstigem Wohneigentum	54
---	----

WEGWEISENDE WEICHENSTELLUNGEN FÜR DIE ZÜRCHER WOHNPOLITIK Wohndebatte mit Signalwirkung	55
---	----

RECHT

VORZEITIGE RÜCKGABE DER MIETSACHE Nachmetersuche: Ist der Vermieter zur Mitwirkung verpflichtet?	62
--	----

BEIM ABSCHLUSS JEDES WOHNRAUMMIETVERTRAGES Neues amtliches Anfangsmietzinsformular	64
--	----

MIETRECHT Schadenersatz wegen angeblich missbräuchlicher Kündigung	69
--	----

STOCKWERK- UND MITEIGENTUM Mehrheitserfordernisse bei baulichen Massnahmen	70
---	----

NATUR

VOM ARME-LEUTE-ESSEN IN DIE GOURMET-KÜCHEN «Wer glaubst denn du zu seyn, dass du mich schelten willst, du Kürbis!»	80
--	----

SERVICE

DRUCKSACHENVERKAUF «Anfangsmietzins» und «Mietzinsänderung» ab 1. Oktober 2025	72
--	----

SEMINARE «Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»	43
«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»	50
«Liegenschaften in der Steuererklärung 2025»	57
«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»	67
«Die Wohnungsabnahme»	73
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»	77

Bestellformular	75
-----------------	----

Kreuzworträtsel	78
-----------------	----

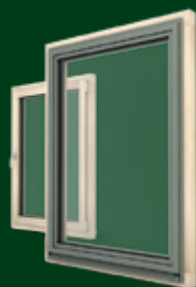
Sektionen-Info	88
----------------	----

Für Sie persönlich
vor Ort.

DOMEISEN
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Hauptstrasse 33, 5243 Mülligen

Tel 056 450 00 40
info@domeisenfenster.ch
domeisenfenster.ch



Die Spezialisten für
EgoKiefer
Fenster und Türen

Einfach komfortabel.



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 Marktkennnisse
und das weitgespannte Beziehungsnetz unserer
Immobilientreuhänder und Notariatsfachleute.

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



MOBILITÄTSINITIATIVE

Gegen flächendeckendes Tempo 30 – für Sicherheit im Quartier und um Schulen

Am 30. November stimmen wir im Kanton Zürich über die Mobilitätsinitiative ab. Diese will Tempo 50 auf Hauptverkehrsachsen festschreiben. Ausnahmen blieben möglich. Regierungsrat, Kantonsrat und TCS empfehlen ein Ja an der Urne.

Ein Ja für die Sicherheit im Quartier

Viele Wohnquartiere sind bereits heute verkehrsberuhigt, und das ist richtig so: Kinder sollen gefahrlos spielen können, Familien brauchen Ruhe, ältere Menschen Sicherheit auf dem Fussweg. Wird aber auf den Hauptachsen mehr und mehr Tempo 30 eingeführt, verlagert sich der Verkehr in die Quartiere. Das bedeutet mehr Lärm, Gefahren und Stress für die Anwohnerinnen und Anwohner – und gefährliche Situationen für Kinder auf dem Schulweg. Die Mobilitätsinitiative

WAS WILL DIE INITIATIVE?

Auf den Hauptstrassen soll der Verkehr fließen. Hier setzt die Mobilitätsinitiative an. Diese will:

- > Tempo 50 auf Hauptverkehrsachsen – mit berechtigten Ausnahmen;
- > Vermeiden von Ausweichverkehr in Quartieren und um Schulen;
- > kein Ausbremsen von Blaulichtorganisationen und ÖV.

setzt hier einen klaren Kontrapunkt: Sie schützt die Quartiere vor Ausweichverkehr und sorgt dafür, dass die Temporeduktionen dort bleiben, wo sie sinnvoll sind.

Davon profitieren auch Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer direkt: weniger Schleichverkehr vor der Haustür, bessere Aufenthaltsqualität, weniger Immissionen – kurz: mehr Wohn- und Standortqualität und damit Werterhalt.

Flächendeckendes Tempo 30 gefährdet Einsätze von Blaulichtorganisationen

Was oft übersehen wird: Auch Feuerwehr, Polizei und Sanität müssen sich an Temporegeln halten. Jede Minute zählt – sei es bei einem Brand, einem Herzstillstand oder einem Unfall. Ein künstlich verlangsamter Verkehr mit Tempo 30 auf Hauptachsen kann lebensrettende Einsätze verzögern. Die Initiative stellt sicher, dass Blaulichtorganisationen rasch und sicher durchkommen. Gerade in Spitzenzeiten, wenn die Strassen ohnehin ausgelastet sind, ist ein verlässlicher Verkehrsfluss entscheidend.

Auch der ÖV leidet unter Tempo 30

Rund zwei Drittel aller Distanzen im Kanton Zürich werden mit dem Auto zurückgelegt, 27 Prozent mit dem öffentlichen Verkehr. Gerade ausserhalb der Städte ist der ÖV stark busbasiert. Flächendeckendes Tempo 30 bremst Busse auf den Hauptachsen aus, macht sie unattraktiver und verursacht Mehrkosten – etwa für zusätzliches Fahrpersonal oder zusätzliche Fahrzeuge, um den Fahrplan einzuhalten.

Das schadet der Wettbewerbsfähigkeit des ÖV gegenüber dem motorisierten Verkehr. Erfahrungen zeigen: Längere Reisezeiten mindern die Anschlussqualität (zum Beispiel) und verteuern den Betrieb. In Städten wurden Mehrkosten in Millionenhöhe pro Jahr beziffert – Mittel, die andernorts in Angebot und Qualität besser investiert wären. Eine klare, zügige Hauptachse ist deshalb auch ÖV-Politik im besten Sinn.

Flickenteppiche verunsichern

Schon heute wechseln die Geschwindigkeitsvorgaben in Städten wie Zürich oder Winterthur in

verwirrender Weise. Selbst Navigationssysteme sind überfordert. Eine klare Strassenhierarchie dagegen sorgt für Übersicht: Tempo 50 auf Hauptachsen, Tempo 30 in Quartieren. Das ist einfach, verständlich – und erhöht die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden.

Falsche Behauptungen der Gegner

Die Gegner der Initiative behaupten, mit einem Ja würden bestehende Tempo-30-Zonen aufgehoben. Das ist falsch: Quartierstrassen mit Tempo 30 bleiben selbstverständlich bestehen. Ebenso sind in begründeten Ausnahmefällen auch weiterhin Tempo-30-Abschnitte auf Hauptachsen möglich – beispielsweise bei Schulen oder gefährlichen Stellen. Ebenso falsch ist die Behauptung, die Gemeinden würden entmachtet. Schon heute ist der Kanton für die Signalisation auf Kantonsstrassen zuständig – ausser in den Städten Zürich und Winterthur, wo Tempo 30 in ideologischer Absicht grossflächig eingeführt wird, obwohl Bundesrecht innerorts grundsätzlich Tempo 50 vorsieht. Entscheidend bleibt: Ausnahmen müssen verhältnismässig begründet und gutachterlich gestützt sein. Willkür wird verhindert, sinnvolle Ausnahmen bleiben möglich.

Regierungsrat und Kantonsrat sagen Ja

Regierungsrat und Kantonsrat wollen die Leistungsfähigkeit der Hauptachsen sichern – für den Individualverkehr, für die Blaulichtorganisationen und für den ÖV. Beide empfehlen die Mobilitätsinitiative zur Annahme. Damit erhält der Kanton ein klares Mandat, den Verkehr auf den Hauptachsen flussend zu halten und die Quartiere gezielt zu schützen – ein fairer Ausgleich der Interessen.

Fazit: Klare Regeln auf den Hauptachsen, Ruhe in den Quartieren. Darum am 30. November: Ja zur Änderung des Strassengesetzes, Ja zur Umsetzung der Mobilitätsinitiative.



Hier kann dem Komitee beigetreten werden.

«Raum für Vertrauen heisst für mich, in meinem Job gleichermassen agil und solide Ihre Zufriedenheit sicherzustellen.»

Sandra Holtkamp
Immobilienbewirtschaftung



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen



AKTUELLES AUS BUNDESBERN

«Ohne Eigentum keine Freiheit»

Der Zürcher Nationalrat Andri Silberschmidt (FDP) spricht mit Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, über die Bedeutung von Wohneigentum, aktuelle Initiativen im Kanton Zürich, deren Einfluss auf die nationale Ebene sowie den Zustand der bürgerlichen Zusammenarbeit.

Andri Silberschmidt, Sie sind einer der jüngsten Parlamentarier im Bundeshaus. Sie haben eine Familie gegründet und sind kürzlich Vater geworden. Wie sieht Ihre Wohnsituation aus?

Andri Silberschmidt (A. S.): Meine Frau und ich lebten während 4 Jahren in einer Zweieinhalbzimmer-Mietwohnung in Zürich. Nach der Hochzeit sind wir nach Affoltern am Albis gezogen – in ein Einfamilienhaus.

Haben Sie von den Volksinitiativen gehört, die der HEV Kanton Zürich lanciert hat?

A. S.: Von der Starthilfe- und Wohneigentums-Initiative?

Ganz genau. In den kommenden Monaten gelangen im Kanton Zürich fünf wohnpolitische Vorlagen an die Urne.

Hans Egloff (H. E.): Der HEV will mit eigenen Vorstössen das Wohneigentum fördern. Mit der Wohneigentums-Initiative wollen wir erreichen, dass dort, wo der Staat Wohnbauprojekte unterstützt, künftig gleich viele Miet- wie Eigentumswohnungen entstehen. Damit werden beide Wohnformen gleichbehandelt. Die Starthilfe-Initiative erleichtert jungen Menschen den Ein-

ZUR PERSON

Andri Silberschmidt, *1994, lebt mit seiner Familie in Affoltern am Albis. Nach einer Banklehre und mehreren Jahren bei der Zürcher Kantonalbank (ZKB) ist er heute als Sekretär des Verwaltungsrats des Transport- und Logistikunternehmens Planzer tätig. Silberschmidt ist Mitbegründer und Verwaltungsratspräsident des Gastrounternehmens kaisin. AG.

Von 2013 bis 2016 präsidierte Silberschmidt die Jungfreisinnigen Kanton Zürich, von 2016 bis 2019 die Jungfreisinnigen Schweiz. Von 2018 bis 2020 vertrat er die Kreise 7 & 8 der Stadt Zürich im Gemeinderat. Seit 2019 ist er Nationalrat, seit 2021 Vizepräsident der FDP Schweiz.



stieg ins Eigentum durch eine kantonale Bürgerschaftslösung. So soll der Traum vom Eigenheim für den Mittelstand wieder erreichbar werden. Die Jungfreisinnigen, die Junge SVP und die Junge Mitte haben uns bei der Unterschriftensammlung tatkräftig unterstützt.

A. S.: Privateigentum ist zentral für eine freie Gesellschaft: Es bildet die Grundlage einer funktionierenden Marktwirtschaft und sichert unseren Wohlstand. Eigentum bedeutet für mich Freiheit, Stabilität und Selbstbestimmung. Ohne Eigentum gibt es keine Freiheit. Daher ist es eine elementare Aufgabe des Staates, Privateigentum zu schützen. Gleichzeitig ist es wichtig, dass mehr Menschen zu Wohneigentum gelangen – insbesondere junge Leute. Die Starthilfe-Initiative ist in diesem Zusammenhang interessant, während die Wohneigentums-Initiative nur greift, wenn Kanton oder Gemeinden Land oder Wohnungen vergünstigt abgeben. Entscheidend ist ebenso, dass mehr gebaut wird. Dazu müssen die bürokratischen Bewilligungsverfahren endlich vereinfacht und beschleunigt werden.

Von links-grüner Seite kommen derzeit mehrere Vorstösse, die das Privateigentum einschränken. Am 30. November 2025 gelangt die Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» zur Abstimmung. Sie verlangt ein kommunales Vorkaufsrecht. Was halten Sie davon?

A. S.: Es ist eine Anmassung, ja fast schon eine Frechheit, wenn der Staat bestimmen soll, an wen ich mein Eigenheim verkaufen darf. Ein Vorkaufsrecht schafft – entgegen dem Titel der Initiative – keine einzige zusätzliche Wohnung, treibt die Preise in die Höhe und präsentiert den Steuerzahlern die Rechnung. Es belastet den Mittelstand und trägt nichts zur Lösung der Wohnungsknappheit bei. Die FDP Kanton Zürich hat deshalb früh die Nein-Parole beschlossen.

H. E.: Die Initiative hat Signalwirkung über den Kanton Zürich hinaus. Auch in Bundesbern wird dieses Thema regelmässig diskutiert. Umso wichtiger ist, dass sie am 30. November abgelehnt wird. Die Erfahrungen in den Kantonen Genf und Waadt zeigen klar: Es entsteht kein zusätz-





licher Wohnraum – im Gegenteil, die Knappheit verschärft sich. Besonders in Genf sind die Folgen staatlicher Eingriffe deutlich sichtbar: Neubauten gehen zurück, Sanierungen lohnen sich kaum noch, Angebotsmieten steigen und die Leerwohnungsquote sinkt. Laut einer Studie der ZKB werden in Genf ausserdem 93 Prozent der Gebäude weiterhin mit Gas oder Öl beheizt.

Apropos «Genfereien»: Eine weitere Vorlage betrifft den sogenannten Wohnschutz – nach Genfer und Basler Modell. Die Volksinitiative «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen» gelangt in den nächsten Monaten zur Abstimmung. Nach Sanierungen oder Umbauten sollen die Mietzinse beschränkt werden – faktisch eine staatliche Mietzinskontrolle.

A. S.: Der Föderalismus erlaubt, unterschiedliche Ideen zu testen. Dabei wird rasch klar, was funktioniert – und was nicht. Das Basler und das Genfer Modell gehören klar in die zweite Kategorie. Untaugliche Ideen wie diese sind nicht im Interesse von jungen Familien, blockieren Investi-



tionen und verhindern Wohnraum. Ein solches Gesetz wäre ein Armutszeugnis für den Wirtschaftsstandort Zürich. Es würde zudem dem Baugewerbe und den KMU schaden sowie energetische Sanierungen ausbremsen. Letztlich würde der Gebäudepark verlottern. Dass Investitionen dadurch verhindert werden, mit all den negativen Folgen für Wertschöpfung und Beschäftigung, ist für mich unverständlich. Daran können auch die Linke und der Mieterverband kein Interesse haben.

H. E.: Schliesslich gibt es noch die kantonale Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen, die «Wohnungsinitiative». Sie verlangt die Schaffung eines kantonalen Wohnbaufonds, der mit 500 Millionen Franken Steuergeldern sogenannt treibhausgasneutrale Wohnungen baut, unterhält und vermietet. Auch diesen schädlichen Vorstoss gilt es klar abzulehnen.

In der Herbstsession standen kaum eigentumspolitische Vorlagen auf der Traktandenliste – im Nationalrat gar keine, im Ständerat lediglich zwei: ein Postulat zum Mietzinsdepot und eine Motion zur Beschleunigung von Bewilligungsverfahren für Photovoltaikanlagen auf Infrastrukturanlagen.

A. S.: Es ist wünschenswert, dass die Politik nicht zu stark in wohn- und eigentumspolitische Fragen eingreift. Insofern erachte ich es als positiv, dass Hauseigentümer aktuell etwas weniger im Visier der Bundespolitik stehen. Gleichzeitig beschäftigt sich das Parlament wenig mit der Wohneigentumsförderung. Auch die Linke sollte ein Interesse daran haben, dass Menschen möglichst früh Wohneigentum erwerben können – das stärkt langfristig Unabhängigkeit und Kaufkraft.

H. E.: Zudem gibt es insgesamt über 1000 hängige Vorlagen im Parlament. Man gewinnt freilich nicht jede Auseinandersetzung – wichtig ist, dass die bürgerliche Zusammenarbeit bei zentralen Themen funktioniert.

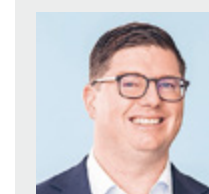
Bei der Abstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwerts ziehen die drei bürgerlichen Par-



teien an einem Strang. Wie steht es allgemein um die bürgerliche Zusammenarbeit?

A. S.: Sie ist nicht selbstverständlich. Zwischen FDP, SVP und Mitte gibt es grössere Unterschiede als zwischen SP und Grünen, die inhaltlich deckungsgleich sind. Wir müssen die bürgerliche Zusammenarbeit deshalb aktiv pflegen. Informelle Gespräche in ungezwungener Atmosphäre tragen mehr zur Zusammenarbeit bei als lange Kommissions- und Parlamentssitzungen im Bundeshaus.

Herr Silberschmidt, Herr Egloff: Vielen Dank für das Gespräch.



Stefan Jungo

Kommunikationsspezialist
Stab Direktion

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



SCHÄTZUNGEN: ANTWORTEN AUF ZAHLREICHE FRAGEN

Bewertung von Immobilien

Immobilien sind unbeweglich – aber sie bewegen vieles. Sie sind Teil der Familiengeschichte, wecken Emotionen und spielen gerade bei der Nachfolgeregelung eine zentrale Rolle. Gleichzeitig ändern sich mit der Zeit die Ansprüche von Eigentümern, Familien und Marktteilnehmern. Eine Immobilie ist deshalb kein statisches Gut, sondern Teil eines lebendigen Prozesses voller Fragen. Die richtige Bewertung liefert Antworten – und Orientierung.

Immobilien sind mehr als nur vier Wände. Sie stehen für Sicherheit, Stabilität und Unabhängigkeit – und oft für ein Stück Heimat. Viele Eigentümer wünschen sich, dass das Haus «in der Familie» bleibt. Doch wenn Kinder eigene Wege gehen, entstehen Konflikte.

Zugleich bedeutet Eigentum Verantwortung: gegenüber Nachbarschaft, Quartier und Region. Doch Bedürfnisse, Rahmenbedingungen und Wertentwicklungen verändern sich. Umso wichtiger ist es, Weichen rechtzeitig zu stellen.

sein. Wer frühzeitig handelt, verhindert teure Fehler. Denn selbst kleine Entscheidungen können den Wert einer Liegenschaft langfristig beeinflussen.

Der erste Schritt ist eine fundierte Analyse der Ist-Situation. Sie schafft Klarheit über Chancen und Risiken und eröffnet Spielräume für die Zukunft. Dabei gilt: Nicht nur Gegenwart und Vergangenheit zählen, sondern vor allem die erwartete Entwicklung. Auch das Nutzungspotenzial aus veränderten baurechtlichen Voraussetzungen muss berücksichtigt werden.

Langfristige Planung zahlt sich aus

Jede Immobilie hat eine Vergangenheit – aber vor allem eine Zukunft. Und diese Zukunft will geplant

Wichtige Fragen für Eigentümer

Eine professionelle Analyse wirft entscheidende Fragen auf:



NÖTIGE UNTERLAGEN

- Aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag
- Vollmacht (sofern Auftraggeber und Eigentümer nicht identisch)
- Aktueller Versicherungsnachweis der Gebäudeversicherung GVZ (nicht Prämienrechnung)
- Grundrisspläne
- Evtl. Baubeschrieb, Unterhaltszustandsliste
- Baurechtsvertrag und Baurechtszins (sofern im Baurecht)

Zusätzlich bei Mehrfamilienhäusern:

- Aktueller Mieterspiegel
- Aktueller Mieterspiegel mit separat ausgewiesenen Mieternebenkosten
- Liegenschaftsabrechnungen der letzten zwei Jahre
- Angaben über bestehende Auflagen

Zusätzlich bei Objekten im Stockwerkeigentum:

- Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft
- Aktueller Stand des Erneuerungsfonds

DIE WICHTIGSTEN BEWERTUNGEN

Marktwertgutachten: Der Marktwert überbauter Grundstücke wird je nach Objekt aus den voneinander unabhängig errechneten Grössen Substanzwert und/oder Ertragswert bestimmt. Marktwertgutachten sind sinnvoll, wenn eine Immobilie an Dritte oder innerhalb der Familie veräussert werden soll.

Mietwertgutachten: Bei einem Mietwertgutachten werden die bei einer Neuvermietung erzielbaren Mietwerte einer Liegenschaft unter Berücksichtigung der Grösse, der Lage, des Ausbaus und der aktuellen Marktverhältnisse geschätzt.

Hedonisches Gutachten: Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen kommen heute nebst den traditionellen Bewertungsmethoden immer mehr sogenannte hedonische Gutachten zum Zug. Diese Gutachten werden ohne eingehende Besichtigung vorgenommen und werden auch «Pult- oder Computer-Schätzung» genannt.

Bewertet werden Ein- und Mehrfamilienhäuser, Objekte im Stockwerkeigentum, Geschäfts- und Gewerbehäuser sowie Bauland und Bauprojekte.

- Steht eine Erneuerung an? Lohnt sich die Investition – oder ist ein Verkauf sinnvoller?
- Muss eine Nachfolgelösung gefunden werden? Eignet sich eine Schenkung mit Nutznießung?
- Soll ein Näherbaurecht mit einem Nachbarn vereinbart werden? Welche Folgen hat das für den Grundstückswert?
- Braucht es eine Zweitmeinung oder eine detaillierte Investitionsanalyse?

Fast immer läuft es auf die gleiche Kernfrage hinaus: Wie entwickelt sich der Wert der Immobilie?

HEV Zürich: Ihre unabhängigen Experten

Eine seriöse Bewertung liefert Antworten – und zwar von Fachleuten, die Objektivität garantieren.

Genau dafür steht der HEV Zürich: professionell, unabhängig, neutral und kundennah. Unsere Expertinnen und Experten sind Ihre Ansprechpartner für alle Fragen rund um Ihre Immobilie – und unterstützen Sie mit Erfahrung und Fachwissen.



Roger Kuhn

Leiter Verkauf/
Vermittlung, Bewertung/
Expertisen,
HEV Zürich, 044 487 17 21
schaetzung@hev-zuerich.ch

Quartiere vor Ausweich-Verkehr schützen



am 30. November

JA zur Mobilität für alle

Regierungsrat und Kantonsrat sagen JA!

ja-mobilitaet.ch



PERSONALBREMSE-INITIATIVE

Verwaltung im Kanton Zürich wächst ungebremst – Initiative unterschreiben!

Die Verwaltung im Kanton Zürich wächst seit Jahren deutlich schneller als die Bevölkerung. Das darf so nicht weitergehen. Deshalb hat die FDP Kanton Zürich die Personalbremse-Initiative lanciert. Jetzt unterschreiben!

Die Verwaltung im Kanton Zürich wird immer grösser und immer teurer. Vor allem aber wächst sie seit Jahren deutlich schneller als die Bevölkerung. Deshalb haben wir von der FDP Kanton Zürich die Personalbremse-Initiative lanciert.

Die Zahlen sind eindeutig: Zwischen 2019 und 2024 ist die Bevölkerung im Kanton Zürich um 5,1 Prozent gewachsen, die Zahl der kantonalen Vollzeitstellen hingegen um satte 13,3 Prozent – also mehr als doppelt so stark.

Auch in den Jahren 2025 und 2026 soll die Verwaltung laut Planung des Regierungsrates übermässig wachsen.

Mittlerweile ähnelt die Verwaltung einem Megakonzern. Sie bietet knapp 30 000 Vollzeitstellen, verteilt auf gut 41 000 Personen. Hinzu kommt: Diese Staatsstellen sind überdurchschnittlich gut bezahlt – mit unseren Steuergeldern. Unsere KMU können mit dem Staat nicht mehr mithalten. Für Unternehmen wird es dadurch schwieriger, freie Stellen mit Fach-

kräften zu besetzen. Darunter leidet die Wettbewerbsfähigkeit.

Damit muss endlich Schluss sein. Deshalb haben wir von der FDP Kanton Zürich die Personalbremse-Initiative lanciert.

Unsere Volksinitiative fordert eine Selbstverständlichkeit: Die kantonale Verwaltung darf künftig maximal so stark wachsen wie die Bevölkerung. Die Initiative sieht weiter vor, dass der Wegfall sowie die Auslagerung von kantonalen Aufgaben bei der Berechnung des zulässigen Verwaltungswachstums zu berücksichtigen sind. Ausnahmen sind nur mit Begründung des Regierungsrates und der Genehmigung des Kantonsrates möglich.

Die Wirkung unserer Initiative liegt auf der Hand: Hätte die Personalbremse bereits zwischen 2019 und 2024 gegolten, wären dem Kanton rund 2000 neue Stellen und Ausgaben

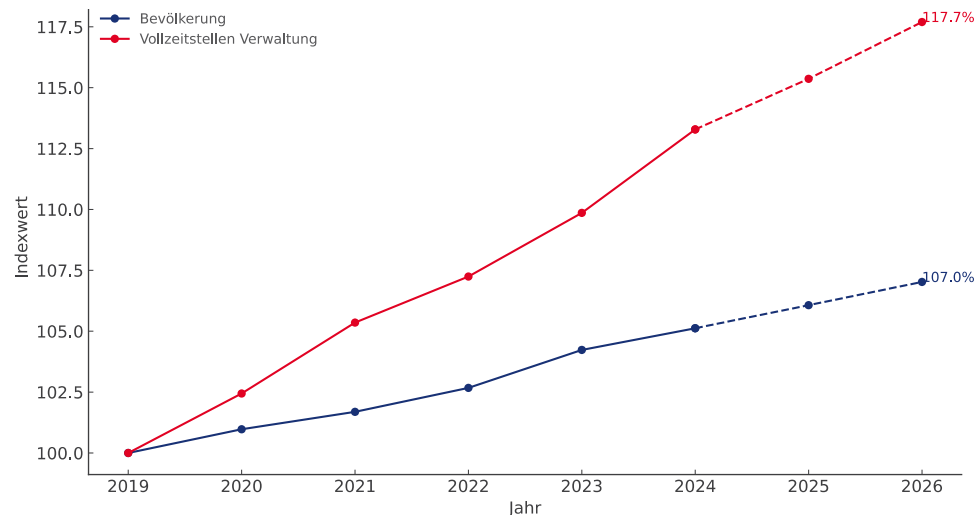
im dreistelligen Millionenbereich erspart geblieben.

Das ständige Stellenwachstum, die zunehmende staatliche Konkurrenzierung der Privatwirtschaft und die üppigen Löhne in der Verwaltung – sie entsprechen nicht dem Willen der Wählerinnen und Steuerzahler. Damit einfach weiterzumachen, wäre also falsch. Es braucht dringend eine Personalbremse.

Unterschreiben Sie daher bitte die Initiative für eine Personalbremse! Dazu können Sie den Bogen auf unserer Website unter www.personalbremse.ch herunterladen und ausdrucken oder direkt via Website bestellen. Wir benötigen 6000 Unterschriften, damit die Bevölkerung über die Personalbremse abstimmen kann. Gemeinsam schaffen wir das! Herzlichen Dank für Ihre Unterstützung!



Verwaltung wächst stärker als Bevölkerung



Wachstum der Zürcher Verwaltung und der Bevölkerung, indiziert, 2019 = 100 Prozent

Quelle: Personalstatistik Kanton Zürich

ESP GROUP

Wir sind 24H für Sie da - schnell & zuverlässig!

- Kanalreinigung für Haus & Gewerbe
 - Rohrsanierung innen & aussen
 - Kanal-TV-Inspektion
- Gratiskontrollen für:** Küchenablauf, Lavabo, Bad, Duschen Schmutzwasser, Meteorleitungen und Sickerleitungen

24H-Notfallservice - jederzeit erreichbar!

ESP Group GmbH
Hauptsitz Winterthur / Filiale Zürich
info@esp-group.ch
Telefon 0800 84 04 04

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

Die wohl grösste Küchenausstellung der Schweiz

Qualität zum Anfassen

Ein Paradies für Küchenliebhaber

Mitten im Aargau, in Bettwil, lädt die Brunner Küchen AG zur Entdeckung der wohl grössten Küchenausstellung der Schweiz ein. Auf beeindruckenden 1000 m² erwarten Besucherinnen und Besucher rund 30 komplett eingerichtete Küchen – ein Paradies für alle, die hochwertiges Design und perfekte Verarbeitung lieben.

Inspiration für alle Sinne

Die Ausstellung ist weit mehr als ein Schaufenster. Hier werden aktuelle Trends, edle Materialien und innovative Ideen erlebbar gemacht. Ob Naturstein, Massivholz, Glas oder Metall – alles darf nicht nur betrachtet, sondern auch berührt werden. Denn erst beim Anfassen spürt man die Qualität und Raffinesse, die jede Brunner-Küche auszeichnet.

Moderne Lösungen entdecken

Von nachhaltigen Konzepten bis hin zu revolutionären Oberflächen zeigt Brunner Küchen, was moderne Küchengestaltung heute möglich macht. Farben, Strukturen und Materialien lassen sich direkt vergleichen – die ideale Basis für eine sichere Entscheidung bei der Planung der eigenen Traumküche.

Persönliche Beratung vor Ort

Kompetente Fachberaterinnen und -berater stehen bereit, um individuelle Fragen zu beantworten und die Kundschaft Schritt für Schritt auf dem Weg zur perfekten Küche zu begleiten. Wer eine persönliche Beratung wünscht, kann gerne einen Termin vereinbaren.



Jede Brunner Küche ist ein Unikat.

Schweizer Qualität seit 50 Jahren

Seit über 50 Jahren steht Brunner Küchen für Schweizer Qualität, Präzision und Handwerkskunst. Mit 50 engagierten Mitarbeitenden entstehen Küchen, die so individuell sind wie ihre Besitzerinnen und Besitzer – jedes Stück ein Unikat, geplant und gebaut mit Leidenschaft.

Öffnungszeiten – ohne Anmeldung:

Mo bis Do: 8.00–12.00 / 13.00–17.30
Fr: 8.00–12.00 / 13.00–16.00
Sa: 9.00–15.00



Hauptstrasse 17
5618 Bettwil
T 056 676 70 70
info@brunner-kuechen.ch
www.brunner-kuechen.ch

KNABENSCHIESSEN 2025

Wir gratulieren!



Amélie Fritsch aus Adliswil hat am diesjährigen Knabenschieszen 33 Punkte erzielt, nachdem sie sich im Vorjahr noch mit 16 Punkten zufriedengeben musste. Was für eine Steigerung!

Als Preis durfte sie im Gabentempel ein vom HEV Zürich gesponsortes Velo in Empfang nehmen – ihr absoluter Wunschpreis.

Also nochmals: Herzliche Gratulation zu dieser Leistung, liebe Amélie!

Ich habe beim diesjährigen Knabenschieszen 33 Punkte erzielt und durfte in den Gabentempel. Das war ein einzigartiges Erlebnis, nachdem ich letztes Jahr gerade mal 16 Punkte geschossen hatte. Schon am Vortag nach dem Schieszen meinte ich, das das viele meine erste Wunde ist. Und tatsächlich war es noch zu hören. Ich habe mich sehr gefreut und ich bin mega glücklich mit meinem neuen Velo! Vielen, vielen Dank für ihre tolle Gabe.

Liebe Grüsse Amélie Fritsch



WILLKOMMEN AUF DER MÄRCHENBÜHNE

MIT ETWAS GLÜCK ZUM RÄUBER HOTZENPLOTZ



Wer kennt ihn nicht, den Räuber mit grossem Schnurrbart und grossem Herz, mit Pfefferpistole und Messer, mit grüner Filzhose und schwarzem Federhut? Mit etwas Glück entführen wir Sie und Ihre Enkel oder Kinder in die Abenteuer von Räuber Hotzenplotz.

Wir verschenken für unsere Mitglieder je 30 Tickets pro Abend für die Aufführung der Zürcher Märchenbühne im Theater am Hechtplatz.

Bitte beachten Sie: Es können maximal 4 Tickets abgegeben werden. Die Gewinner werden direkt kontaktiert, über die Verlosung wird keine Korrespondenz geführt. Es können nur Tickets für eine Vorstellung angekreuzt werden.

WETTBEWERBSTALON

Wir machen mit und wünschen uns ____ (Anzahl Tickets, max. 4) für diese Vorstellung:

**TICKETS FÜR
RÄUBER
HOTZENPLOTZ
GEWINNEN**



Es können maximal 4 Tickets abgegeben werden. Die Gewinner werden direkt kontaktiert, über die Verlosung wird keine Korrespondenz geführt. Es können nur Tickets für eine Vorstellung angekreuzt werden.

- ☐ Samstag 8. November 2025 15.30 Uhr
- ☐ Mittwoch 12. November 2025 14.30 Uhr
- ☐ Sonntag 16. November 2025 13.30 Uhr
- ☐ Samstag 22. November 2025 13.00 Uhr
- ☐ Sonntag 23. November 2025 13.30 Uhr
- ☐ Mittwoch 3. Dezember 2025 14.30 Uhr
- ☐ Samstag 6. Dezember 2025 13.00 Uhr
- ☐ Samstag 6. Dezember 2025 15.30 Uhr
- ☐ Samstag 13. Dezember 2025 13.00 Uhr
- ☐ Samstag 13. Dezember 2025 15.30 Uhr
- ☐ Sonntag 14. Dezember 2025 13.30 Uhr
- ☐ Samstag 20. Dezember 2025 13.00 Uhr
- ☐ Samstag 20. Dezember 2025 15.30 Uhr

Besteller und Teilnehmer 1

Vorname _____ Name _____

Adresse _____

Mitgliedernummer _____ Geburtsdatum _____

E-Mail _____

Teilnehmer 2

Vorname _____ Name _____

Geburtsdatum _____

Teilnehmer 3

Vorname _____ Name _____

Geburtsdatum _____

Teilnehmer 4

Vorname _____ Name _____

Geburtsdatum _____

Einsenden an Albert Leiser, Direktor, HEV Zürich, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, oder per E-Mail an albert.leiser@hev-zuerich.ch
Wir wünschen viel Glück und viel Spass mit dem Räuber Hotzenplotz.

MASSIVER EINGRIFF IN DIE EIGENTUMSRECHTE

Nein zum Vorkaufsrecht – Ja zu fairen Eigentumsrechten

Ende November stimmt die Zürcher Stimmbevölkerung über die sogenannte Vorkaufsrechtsinitiative ab. Auf den ersten Blick klingt die Idee harmlos: Gemeinden sollen das Recht erhalten, beim Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften einzuspringen und diese zu erwerben. Doch hinter dieser Initiative steckt ein massiver Eingriff in die Eigentumsrechte von uns allen – und ein Projekt, das mehr Schaden als Nutzen anrichtet.

Ein direkter Angriff auf das Eigentum

Wer in den Kanton Zürich investiert, dort baut oder eine Liegenschaft besitzt, vertraut darauf, dass die Eigentumsrechte respektiert werden. Das Vorkaufsrecht stellt dieses Grundprinzip infrage: Eigentümerinnen und Eigentümer könnten künftig nicht mehr frei entscheiden, an wen sie ihr Grundstück oder ihre Liegenschaft verkaufen. Die Gemeinde würde bevorzugt – und das bedeutet, dass private Käuferinnen und Käufer verdrängt werden. Es geht also nicht um

ein faires Bieterverfahren, sondern um ein staatliches Privileg, das die Eigentumsfreiheit beschneidet.

Keine einzige neue Wohnung entsteht

Das Vorkaufsrecht klingt so, als würde es die Wohnungsnot lösen. Doch das ist ein Trugschluss. Denn Gemeinden, die ein Objekt kaufen, bauen damit keine einzige zusätzliche Wohnung. Die Initiative verschiebt einzig die Besitzverhältnisse – von privaten Eigen-

tümern hin zu Gemeinden. Der Wohnungsbestand bleibt derselbe. Wer eine Liegenschaft verkauft, schafft also keinen zusätzlichen Wohnraum, sondern verliert lediglich seine freie Entscheidung über den Verkaufspartner. Das Vorkaufsrecht ist deshalb reine Symbolpolitik.

Ein Privileg für wenige – unfair für den Mittelstand

Die Initiative verspricht tiefere Mieten für jene, die Glück haben, in eine Wohnung im Staatsbesitz zu ziehen. Doch das bedeutet im Umkehrschluss: Nur eine kleine Gruppe profitiert, während die grosse Mehrheit weiterhin mit steigenden Kosten auf dem Wohnungsmarkt konfrontiert bleibt. Es entsteht eine Zweiklassengesellschaft: einige wenige mit vergünstigten Mieten, während alle anderen leer ausgehen. Für den Mittelstand, der keine Subventionen erhält, ist das schlicht unfair.

Teuer für die Steuerzahlenden

Wenn Gemeinden Immobilien kaufen, dann nicht mit eigenem Geld – sondern mit Steuergeldern. Das bedeutet: Wir alle bezahlen dafür, dass Gemeinden Grundstücke und Häuser aufkaufen, ohne dass dadurch neuer Wohnraum entsteht. Das ist eine ineffiziente und kostspielige Politik, die das eigentliche Problem – die Schaffung von mehr Wohnungen – nicht löst.

Der bessere Weg: der Gegenvorschlag des Regierungsrats

Die gute Nachricht: Es gibt eine sinnvolle Alternative. Der Regierungsrat hat einen Gegenvorschlag präsentiert, der den Gemeinden ermöglicht, rasch und gezielt preisgünstigen Wohnraum zu fördern – ohne Eigentumsrechte einzuschränken. Statt teure Liegenschaften aufzukaufen, sollen Gemeinden Instrumente nutzen, die wirklich Wirkung zeigen: die Bereitstellung von Bauland im Baurecht, die Förderung von Genossenschaften oder die Unterstützung von Projekten, die neuen und bezahlbaren Wohnraum schaffen. Das ist fairer, effizienter und kommt der breiten Bevölkerung zugute, nicht nur einer kleinen privilegierten Minderheit.

Unser Fazit: ein klares Nein

Die Initiative löst keine Probleme. Sie schafft keine einzige neue Wohnung, sie belastet die Steuerzahlenden, sie bevorzugt einige wenige auf Kosten der Mehrheit und sie greift die Eigentumsrechte aller an. Was Zürich wirklich braucht, sind mehr Wohnungen – durch einen Abbau an Regulierung, durch innovative Bauprojekte und durch Anreize für private Investitionen. Nur so entsteht mehr Wohnraum für alle, nicht nur für eine privilegierte Minderheit.

Darum gilt am 30. November: *Nein zum Vorkaufsrecht. Ja zum Gegenvorschlag.*

Vorkaufsrecht schafft keine Wohnungen.



NEIN zum Vorkaufsrecht
zum Wohnungs-Bschiss

Ernst & Lüssli 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@ernstluep.ch

Justizvollzugsanstalt Bostadel



Unsere Malerei ist spezialisiert auf das Ablagen und Beschichten von Fensterläden und Möbelstücken.



Die Schreinerei ist spezialisiert auf die Restaurierung von Flechtstühlen und Möbelstücken.

Malerei/Ablaugerei
Betriebsleiter
Robertino Speranza
T 041 757 19 43
maler@bostadel.ch

Schreinerei
Betriebsleiter
Andreas Bachmann
T 041 757 19 80
schreiner@bostadel.ch

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

www.bostadel.ch

Menzingen ZG



Typischer Schimmelpilzbefall in der Ecke eines Plastikfensters.

Bild: AdobeStock

MIT DEN RICHTIGEN MESSINSTRUMENTEN ZUR PERFEKTEN SANIERUNGSLÖSUNG

Schimmelpilz in Wohnungen

Gegen Schimmelpilzbefall sind die wenigsten gefeit. Nach Schätzungen sind rund 20–25 Prozent der Wohnungen in der Schweiz in kleinerem oder grösserem Ausmass von Feuchtigkeits- und Schimmelproblemen betroffen. Mit den richtigen baulichen Massnahmen lässt sich Schimmel jedoch zumeist verhindern.

Schimmel entsteht immer dort, wo feuchte Luft auf kalte Oberflächen trifft. Oft wird der Befall mit Schimmel in Innenräumen erst spät entdeckt. Das kann nebst der Beschädigung des Gebäudes zu verschiedenen gesundheitlichen Problemen führen, wie etwa Allergien und Asthma oder Reizungen der Atemwege, der Augen oder der Haut. Vielmals weist ein modriger, muffiger Geruch in der Luft auf Schimmelpilzbefall hin. Kleine Wohnungen, in denen mehrere Leute leben, sind eben-

falls gerne von dem übelriechenden Problem betroffen, denn wer duscht, kocht oder auch nur atmet, produziert Feuchtigkeit.

Natürlicher Luftaustausch verhindert

Gerade in alten Häusern, in denen die Wände durch eine schlechte Dämmung kühl und feucht sind, führt das Einsetzen dichter Fenster erst recht zum Wachstum von Schimmel. Durch die bauphysikalischen Veränderungen am Gebäude



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

BEISPIELE

Beträgt die Raumlufttemperatur 21 °C und die Raumluftfeuchtigkeit 50%, muss die Temperatur der Innenwand höher als 10,2 °C sein, damit Schimmelbildung vermieden werden kann.

Beträgt bei 21 °C Raumlufttemperatur die Raumluftfeuchtigkeit hingegen 75%, so muss die Temperatur der Innenwand mindestens 16,4 °C betragen.

Mithilfe der Kamera lässt sich genau eruieren, wo es im Haus undichte Stellen oder Feuchtigkeitsschäden hat, beispielsweise auch bei nicht sichtbaren Leitungen in den Wänden oder Böden. An Stellen mit Schimmelbefall wird mit der Wärmebildkamera die Oberflächentemperatur gemessen und mit der Luftfeuchtigkeit in ein Verhältnis gesetzt, wodurch der Taupunkt berechnet werden kann. In der Folge können die HEV-Experten wirkungsvolle Sanierungsmassnahmen zur Behebung dieser Schäden mit genauer Kostenerstellung vorschlagen. Das Ziel ist dabei, eine nachhaltige Lösung für die Schimmelpilzproblematik zu finden und das Problem nicht nur kurzfristig durch eine reine Pinselsanierung zu bekämpfen.

Langfristig kann Schimmelpilzbefall nur durch die Durchführung von bautechnischen Massnahmen und die nachhaltige Veränderung des persönlichen Nutzungsverhaltens verhindert werden.

Zudem lässt sich mit der Wärmebildkamera deutlich eruieren, wo in der Liegenschaft Wärme entweicht und somit sinnlos kostbare Energie verpufft. Mit geeigneten baulichen Massnahmen kann dies verhindert und dadurch können Heizkosten gespart werden.

BERATUNG

Haben Sie Probleme mit Schimmel, einen übermässigen Energieverschleiss oder sonstige Baumängel und suchen Sie Beratung für bauliche Massnahmen?

Die Bauabteilung des HEV Zürich steht Ihnen unter 044 487 18 18 oder bau@hev-zuerich.ch kompetent zur Seite.

lassen die dichten Fenster keinen natürlichen Luftaustausch mehr zu, was in den Zimmern die Luftfeuchtigkeit ansteigen lässt. Wenn aber gleichzeitig an den Wänden keine wärmetechnischen Verbesserungen vorgenommen werden, bleibt die Oberflächentemperatur gleich. Die nun feuchtere Luft gelangt dann an die kalte Oberfläche, was zur Kondensierung des Wasserdampfs und schliesslich zur Schimmelpilzbildung führt.

Weitere bautechnische Fehler, welche die Bildung von Schimmelpilz fördern können, sind Wärmebrücken, wie sie beispielsweise bei Balkonen oder Rollladenkästen vorkommen. Hier wird Wärme schneller nach aussen transportiert und dadurch weisen die Innenräume kältere Oberflächentemperaturen auf. Mehr als 75 Prozent Luftfeuchtigkeit an der Oberfläche ist dann für die Bildung von Schimmel ausreichend.

Wärmetechnische Fehler erkennen

Für das Erkennen von wärmetechnischen Schwachstellen an der Liegenschaft verfügt das Baumanagement des HEV Zürich über eine Wärmebildkamera. Damit können wärmetechnische Fehler an Gebäuden erkannt, visuell festgehalten und eingehend analysiert werden.



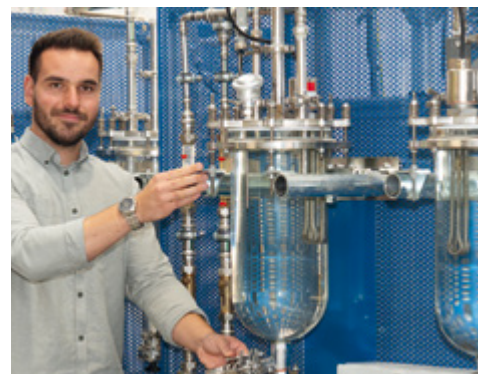
www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung

Kalkschutz für Immobilien

Vulcan und Geysir - das Powerduo gegen Kalk - ohne Salz und Chemie

Geprüfter Kalkschutz der EWS Wüst AG senkt Kosten, ist wartungsfrei, lässt die Mineralien Calcium und Magnesium im Wasser und schützt vor Rostschäden



Im hauseigenen Labor wird die Einhaltung der Prüfnorm des DVGW/SVGW ständig kontrolliert

Das Problem Kalk ist in der Schweiz latent und meistens unangenehm offensichtlich. Leider sind Folgekosten oder sogar Schäden, die Kalkstein im Verborgenen verursachen kann, teurer als der lästige Mehraufwand beim Putzen. Für den Betroffenen gilt es, einen Kalkschutz zu finden, der die Sanitäranlagen der Liegenschaft schützt und den Putzaufwand im Haushalt minimiert.

Keine Folgekosten und keine Wartung

Herkömmliche Ionentauscher funktionieren zwar, aber sie bringen auch viele Nachteile mit. Die Kosten für Wartung sind hoch und das Wasser ist durch die Behandlung nicht mehr wie vorher. Calcium und Magnesium werden entzogen während Natrium zugefügt wird. Zudem wird wegen der hohen Keimbelastung viel Wasser zur Regeneration verschwendet. Die dauerhafte Zugabe von Natrium führt zu Korrosion der Rohre. All diese Nachteile haben die Kalkschutzwandler Vulcan und Geysir nicht. So bleibt das Wasser wie es ist und es wird nur der Kalk behandelt. Das ist gut für die Gesundheit und senkt die Kosten.

Vulcan - Kostengünstige Power

Da Vulcan Systeme auf das Rohr montiert werden, müssen Leitungen nicht aufgeschnitten werden. So kann der EFH Besitzer auch selbst montieren. Der Betrieb erfolgt mit Strom, ansonsten ist keinerlei Unterhalt bei einer Garantiezeit von 25 Jahren nötig. Daher setzen neben vielen Immobilienverwaltungen auch weltweit namhafte Unternehmen auf Vulcan.

Geysir - geprüfter Kalkschutz

Geysir Kalkschutz behandelt das Wasser direkt und erzielt dadurch eine besonders hohe Wirkung. Dies wurde auch vom Deutschen Verband Gas Wasser (Schwesterverband des SVGW) anerkannt und mit den Prüfnormen W510 und W512 bestätigt. So wird sowohl dem anspruchsvollen EFH-Besitzer genau wie dem Betreiber öffentlicher Gebäude höchste und gesicherte Qualität gewährleistet.

Referenzen

Vulcan und Geysir finden in über 30.000 Objekten in der Schweiz und weltweit über 750.000x Einsatz u.a. bei Sauber Motorsport, Klärwerke der Stadt Zürich, Musikhochschule Winterthur, Schwimmhalle Bern-Neufeld, Stadt Lausanne, Nestlé, Coca-Cola, Danone, Mövenpick uvm. Neu wurde auch die Giga Fabrik in BB von Tesla und der Eiffelturm mit Vulcan ausgestattet.



EWS Wüst AG - Lindenmattstr. 9
5616 Meisterschwanden AG
Tel. 044 543 44 35
www.ews-wassertechnik.ch

Renovation von A bis Z

Küche und Badezimmer sind Herzstücke des Alltags. Orte zum Geniessen, Entspannen oder Zusammensein. Doch mit der Zeit entsprechen sie nicht mehr dem Alltag und den Bedürfnissen – der Wunsch nach Veränderung wächst.

«Ein Küchenumbau ist im Normalfall mit einigem Aufwand verbunden. Nicht so bei Fust. Mit eigenen Bauleitern, die auf Wunsch Leitung und Koordination übernehmen, kommen unsere Kunden ohne grossen Aufwand zu ihrer Wunschküche oder ihrem Traumbadezimmer», sagt Peter Roth. Mit viel Herzblut und Erfahrung begleiten der Filialleiter und sein Team von Fust Küchen & Bäder Zürich ihre Kundinnen und Kunden von der ersten Idee bis zur Schlüsselübergabe. Präzise Planung, professionelle Bauleitung und hochwertige Materialien sorgen dafür, dass neue Küchen und Bäder nicht nur schön, sondern auch langlebig sind. Besonders angenehm für private Wohneigentümer: Auf Wunsch übernimmt Fust die komplette Bauleitung. In der Fust-Ausstellung an der Birmensdorferstrasse 20 in Zürich können Interessierte ihre Traumküche oder ihr Wunschbad live erleben, Materialien entdecken und sich beraten lassen. Peter Roth und sein Team freuen sich auf einen Besuch und darauf, gemeinsam das Zuhause zum Lieblingsort zu machen. Heute noch einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Exklusive Dienstleistungen neu in 20 Beratungsvideos entdecken!

Mit 37 grossen Ausstellungen zeigt Fust die grösste Präsenz im Schweizer Küchen- und Badezimmermarkt. In den letzten 45 Jahren wurden mehr als 200 000 Umbauten realisiert, vielfach unter Einbeziehung der FUST-eigenen Bauleiter. Diese organisieren und koordinieren den Umbau mit regionalen Handwerkern von A bis Z. Fust

Heimberatung in Ihrem Raum – damit später alles passt! Nutzen Sie diesen kostenlosen und unverbindlichen Kundenservice. Vereinbaren Sie Ihren Termin online oder rufen Sie an: www.kuechen-baeder.fust.ch | T: 0848 844 100

beschäftigt 300 Mitarbeiter in diesem Baubereich, unter anderem 100 eigene Schreiner, die für den perfekten Einbau sorgen.

Lassen Sie sich durch die Welt der verschiedenen Küchenstile, Materialien, Farben und modernsten Arbeitsgeräte führen. Ob mediterran, rustikal, modern oder klassisch – alles ist möglich. Unsere Küchenspezialisten mit langjähriger Erfahrung verfügen über Fachwissen und Kreativität auf dem gesamten Gebiet der Küchenplanung. Die Fachberatung endet nicht mit der Festlegung der Materialien und Farben. Auch die Beratung rund um die passenden Einbaugeräte wird grossgeschrieben. Dank modernster Arbeitsmittel visualisieren wir die Projekte, anhand dieser fotorealistischen Darstellung können sich unsere Kunden ein genaues Bild machen, wie ihre Küche aussehen wird.

Ein Umbau von Küche und Bad ist für viele Wohneigentümer eine grosse Investition, mit der man sich schon Monate im Voraus beschäftigt. Viele dieser vorgängigen Fragen beantwortet Fust neu im eigenen Youtube-Wissenskanal. In Kurzvideos bieten Fust-Verkaufsberater Informationen zu den wichtigsten Themen:

Machen Sie sich selbst ein Bild und informieren Sie sich auf dem Youtube-Kanal «Fust Küchen und Badezimmer» und kommen Sie in eine der 37 Küchen- und Badausstellungen.



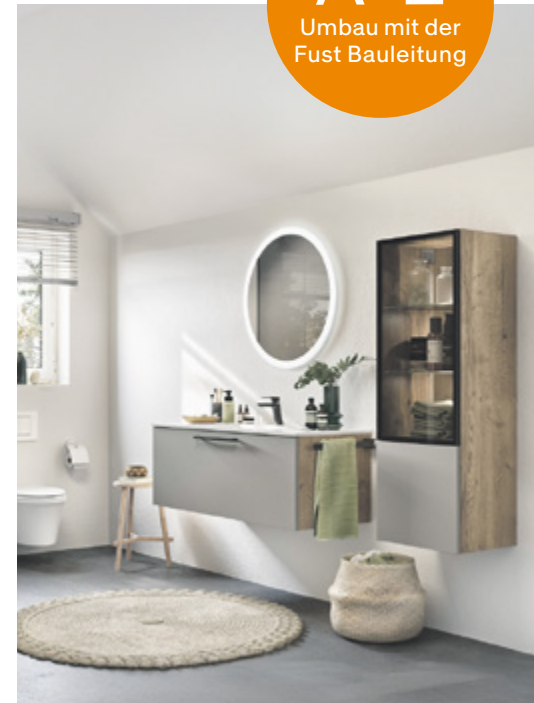
**KÜCHEN
& BÄDER
Fust**

Fust Küchen & Bäder Zürich
Birmensdorferstrasse 20 | 8004 Zürich
Filialleiter: Peter Roth | T 044 296 66 90
Mehr Infos: kuechen-baeder.fust.ch
s76@fust.ch

**KÜCHEN
& BÄDER
Fust**

A-Z

Umbau mit der
Fust Bauleitung



GEPLANT

37

Ausstellungen
in der Schweiz



Starten Sie Ihr Projekt!
Gratis Heimberatung anfordern:
kuechen-baeder.fust.ch

GEMACHT

VERANSTALTUNG «SICHERHEIT UND EINBRUCHSCHUTZ FÜR IHR ZUHAUSE»

Sicherheit beginnt zu Hause

Über 400 Interessierte folgten Mitte September der Einladung des HEV Zürich ins Hotel Spigarten in Zürich-Altstetten, um zu erfahren, wie sie ihr Zuhause besser vor Einbrüchen schützen können. Der Anlass zeigte eindrücklich, wie sehr das Thema Sicherheit die Hauseigentümerinnen und -eigentümer sowie die Wohnquartiere bewegt.

Albert Leiser, Direktor des HEV Zürich, erläuterte, wie die Veranstaltung entstand. Die Verwaltungsabteilung betreut rund 15 000 Objekte im Grossraum Zürich und fragte sich, was Eigentümerinnen und Eigentümer präventiv gegen Einbrüche tun können. Auch berichtete Albert Leiser von eigenen Erfahrungen: Trotz der Rückerlangung des Diebesguts blieb das mulmige Gefühl, Opfer eines Einbruchs geworden zu sein, lange spürbar.

Einblicke in die Stadtpolizei

Für praxisnahe Antworten konnten zwei hochkarätige Experten gewonnen werden: Daniel Stein, 1. Stellvertretender Kommandant und Chef der Einsatzabteilung der Stadtpolizei, und Christoph Hunkeler, Stellvertretender Chef der Kriminalprävention.

Daniel Stein gab umfassende Einblicke in die Sicherheitslage in Zürich. Mit 2200 Mitarbeitenden ist die Stadtpolizei das drittgrösste Polizeikorps der Schweiz. Jährlich gehen zwischen 170 000 und 190 000 Notrufe ein, rund 73 000 Einsätze werden durchgeführt – das sind etwa 200 pro Tag. Hinzu kommen 200 bis 300 bewilligte Demonstrationen. Trotz dieser Zahlen betonte Daniel Stein: Zürich ist eine sehr sichere Stadt, in der sich Menschen jederzeit frei bewegen können.

Einbruchsprävention beginnt zu Hause

Christoph Hunkeler verdeutlichte in seinem praxisnahen Referat den Handlungsbedarf: In Zürich werden jährlich rund 3600 Einbrüche verzeichnet, etwa 10 pro Tag. In diesem Zusammenhang räumte er mit Mythen auf: Rund



Daniel Stein in Aktion.

60 Prozent der Einbrüche erfolgen tagsüber oder in der Dämmerung – nicht nur nachts. Er erklärte, dass ebenerdige Fenster, Balkone und Haus- sowie Nebeneingangstüren bevorzugte Einstiegspunkte darstellen.

Drei einfache Massnahmen für mehr Sicherheit

Um das Risiko von Einbrüchen zu verringern, empfiehlt Christoph Hunkeler drei einfache Schritte:

1. Organisatorische Massnahmen: Türen und Fenster stets abschliessen
2. Bauliche Massnahmen: Fensterschutz und zusätzliche Sicherungen installieren
3. Elektronische Massnahmen: Kameras oder Alarmanlagen nutzen



Die Referenten zeigen sich zufrieden mit dem Anlass.

Ein Restrisiko bleibt allerdings bestehen. Wer Einbrecher in flagranti erwischt, sollte das Licht anmachen, laut werden und sofort die Stadtpolizei alarmieren.

Weitere Tipps bietet die Broschüre «Gegen Einbruch kann man sich schützen – Einbruch-hemmende Massnahmen», abrufbar unter www.sicheres-wohnen-schweiz.ch/de/einbruchschutz.

Praxisnaher Austausch

Nach den Vorträgen beantworteten die Experten zahlreiche Fragen aus dem Publikum und gaben wertvolle, praxisnahe Tipps. Anschliessend entliess Albert Leiser die Anwesenden in den Apéro riche, wo angeregte Gespräche den Abend in lockerer, entspannter Atmosphäre ausklingen liessen.



Grosses Interesse am Thema Sicherheit.



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



Kaminfegerarbeiten und Feuerungskontrollen
Im Dienste der Umwelt, der Brandverhütung
und der Energieeinsparung.

Unser Expertenwissen sorgt für Ihre Zufriedenheit.

Unsere Aufgabe war, im Haus von zwei älteren Menschen mit einem senkrechten Lift ein Stockwerk zu überwinden. Mit der Lösung im Treppenauge und den beidseitigen Handläufen fahren sie mit dem Rollator senkrecht nach oben und nutzen trotzdem die Treppe, welche in der Breite angepasst wurde.

**Flexibel bleiben,
Stil behalten.**

flexomobil
Mit Stil nach oben



flexomobil AG
Technoparkstr. 2
8406 Winterthur

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



FLEXO
Innovative Handlauf-Systeme

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

SCHÖNSTES HAUS MIT KREIDE

Die Gewinner wurden ausgelost

Zur Abstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwerts lancierte der HEV Kanton Zürich einen Wettbewerb: Wer malt das schönste Haus mit Strassenkreide? Die Glücksfee hat aus vielen schönen Einsendungen diese Gewinnerinnen und Gewinner gezogen.



1. Preis:

Xenia F. aus W. (9,5 Jahre):
Nintendo-Switch-Spielkonsole

2. Preis:

Joya F. aus W. (7 Jahre):
Familientageskarte Conny-Land

3. Preis:

Anna-Maria B. aus W. (9 Jahre):
Familientageskarte Alpamare

4. Preis:

Victoria B. aus W. (7 Jahre):
Familientageskarte Zoo Zürich

5. Preis:

Riva B. aus B. (9 Jahre):
Familientageskarte Zoo Zürich

6. Preis:

Jorina W. aus B. (11 Jahre):
Familientageskarte Zoo Zürich

7. Preis:

Nina K. aus W. (11 Jahre):
Familientageskarte Zoo Zürich

8. Preis:

Zoe G. aus Z. (3 Jahre):
Familientageskarte Zoo Zürich

9. Preis:

Linus K. aus W. (14 Jahre):
Familientageskarte Zoo Zürich

10. Preis:

Lionel F. aus K. (8 Jahre):
Familientageskarte Zoo Zürich

Die Gewinnerinnen und Gewinner werden direkt kontaktiert.
Über den Wettbewerb können wir keine Korrespondenz führen.

Vielen herzlichen Dank fürs Mitmachen!





CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 7)

Fake News oder exorbitante Mietzinse?

In der Presse ist oft von steigenden Wohnkosten die Rede – insbesondere auf dem Mietmarkt. Doch wie dramatisch ist die Lage wirklich? Der Dachverband Budgetberatung Schweiz hält fest, dass die Wohnkosten nicht mehr als ein Drittel des verfügbaren Einkommens ausmachen sollten. Tatsächlich gibt der durchschnittliche schweizerische Haushalt heutzutage jedoch nur rund 22 Prozent seines Einkommens aus.

Ein Grund dafür sind langfristige Mietverhältnisse, die oft zu vergleichsweise niedrigen Mieten führen. In der Schweiz sind die Mietkosten kaufkraftbereinigt auf europäischem Durch-

schnittsniveau. Viele ältere Mieterinnen und Mieter bleiben in ihren grossen Wohnungen, die sie ursprünglich für eine Familie gemietet haben, da ihre Bestandesmieten so günstig sind. Dies

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.

zeigt sich in den Statistiken: Die Wohnfläche pro Person ist bei Menschen über 65 Jahren besonders hoch.

Dramatisch ist die Lage also keineswegs. Dies darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass Mieter sich verändernden Mietpreisen ausgesetzt sind. So ist die Miete heute an den Referenzzinssatz gebunden. Dies führt dazu, dass der Mietzins alle 3 Monate, nach dem Bundesratsentscheid bezüglich diesem Satz, angepasst werden kann.

Ganz anders verhält es sich beim Wohneigentum: Langfristige Hypotheken sorgen für stabile Wohnkosten, die mit der Zeit tendenziell sinken. Dadurch profitieren Wohneigentümer von einer langfristigen Planungssicherheit. Es wäre also im Interesse des Mieters, anstatt von ändernden Mieten betroffen zu sein, eben sein Eigentum mit immer dem gleichbleibenden Hypothekarzins amortisieren zu können.

Der HEV Kanton Zürich setzt sich für stabile Wohnkosten ein und hat deshalb die Wohneigentums-Initiative lanciert. Diese fordert, dass staatlich geförderte Wohnungen nicht nur für Mietzwecke, sondern auch für den Verkauf zur Verfügung stehen. Konkret sollen bei mit Steuergeldern finanzierten Wohnbauprojekten 50 Prozent der Wohnungen als Eigentum verkauft werden. So erhalten mehr Menschen die Möglichkeit, sich den Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich

Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



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

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





Energie von morgen,
schon heute.

«us Züri», Industriestrasse 37, 8608 Bubikon

Das Steuerfenster schliesst sich - warum Eigentümer jetzt investieren sollen

Mit dem Ja zur Abschaffung des Eigenmietwerts am 28. September 2025 steht ein historischer Systemwechsel bevor. Ab 2028 entfallen nicht nur die Besteuerung, sondern auch zentrale Steuerabzüge für Unterhalt und energetische Sanierungen. Eigentümerinnen und Eigentümer haben also nur noch die Steuerjahre 2026 und 2027, um Investitionen steuerlich geltend zu machen.

Jetzt heisst es handeln. Wer Sanierungen oder Modernisierungen vorzieht, kann die Kosten absetzen und damit die Steuerlast deutlich reduzieren. Besonders lohnend sind energetische Investitionen in Photovoltaikanlagen, Wärmepumpen und Batteriespeicher – sie senken langfristig die Energiekosten und steigern den Immobilienwert. Gerade bei **Solaranlagen** und **Batteriespeichern** lassen sich die Investitionskosten zu 100% abziehen.

Die Übergangszeit nutzen

Wer jetzt plant, profitiert. Ob Photovoltaikanlage, Batteriespeicher, Dachsanierung oder umfassende Energieberatung – **eConnect aus Bubikon (ZH)** unterstützt Sie dabei mit schlüsselfertigen Komplettlösungen aus einer Hand.

Das Angebot von eConnect

Nur noch bis 2028 können Sie Investitionen in Photovoltaikanlagen, Batteriespeicher und Dachsanierungen steuerlich abziehen. eConnect aus Bubikon bietet Ihnen passende Komplettlösungen – von Beratung und Planung über Installation bis hin zu Service und Nachbetreuung übernimmt eConnect alle Schritte mit eigenem Fachpersonal und Montageteams.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung und nutzen Sie die verbleibende Zeit optimal.



eConnect GmbH
Industriestrasse 37, 8608 Bubikon

055 552 90 00
info@econnect.ch

www.econnect.ch

Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Dietikon

3-Zimmer-Wohnung mit Fernsicht

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem familienfreundlichen Wohnquartier mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Infrastrukturen. Der durchdachte Grundriss bietet potenziellen neuen Eigentümern die Möglichkeit, ein modernes Zuhause ganz nach ihren Wünschen zu realisieren. Auf dem nach Süden ausgerichteten Balkon lassen sich entspannte Sonnenstunden geniessen. Zudem überzeugt die Wohnung mit einer herrlichen, unverbaubaren Aussicht ins Weite.
Baujahr: 1968, Wohnfläche: 72,3 m². Verhandlungspreis: CHF 420 000.–



Bonstetten

4-Zimmer-Einfamilienhaus mit grossem Umschwung

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Quartierstrasse der Gemeinde Bonstetten. Bonstetten ist eine lebendige Gemeinde im Knonauer Amt, die ihren ländlichen Charme bewahrt hat und ihren über 5600 Einwohnern eine hohe Lebensqualität bietet. Die Wohnräume bieten eine angenehme Helligkeit und profitieren besonders in den Nachmittags- und Abendstunden von einer optimalen Sonneneinstrahlung. Der liebevoll gestaltete Gebäudeumschwung besteht aus einem grosszügigen Garten, welcher mit Sträuchern und Bäumen geziert wird.
Baujahr: 1951, Grundstücksgrösse: 426 m². Verhandlungspreis: CHF 1 200 000.–



Dällikon

4½-Zimmer-Einfamilienhaus

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich an ruhiger und familienfreundlicher Lage in Dällikon, einer beliebten Gemeinde im Furtal im Kanton Zürich. Das Haus liegt in einem gepflegten Wohnquartier mit wenig Verkehr – ideal für Familien mit Kindern oder Ruhe-suchende. Der Aussenbereich präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und ergänzt das Wohnhaus auf ideale Weise. Eine charmante Pergola schafft südseitig eine überdachte, geschützte Atmosphäre und lädt zu entspannten Momenten im Freien ein, sei es für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende oder einfach zum Verweilen im Grünen.
Baujahr: 1768, Komplett-Sanierung im Jahr 2022, Grundstücksgrösse: 507 m². Verhandlungspreis: CHF 1 700 000.–

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

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» vom 4. November 2025

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

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

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

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden
Sie auf unserer Internetseite www.hev-zuerich.ch



Hauseigentümerverband Zürich

Albisstrasse 28
8038 Zürich
Tel. 044 487 17 81
Fax 044 487 17 83
verkauf@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch

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

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

spa
Sicherheit & Schutz

**Sicherheit ist seit 2004
unsere Leidenschaft.**



• spa-sicherheit.ch



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



Wir berechnen für Sie die Wertquoten, erstellen ein massgeschneidertes Stockwerkeigentümer-Reglement und nehmen alle nötigen Schritte zur Begründung von Stockwerkeigentum vor.

Nutzen Sie das Wissen und die langjährige Erfahrung unserer Rechtsanwälte und unserer Fachleute aus der Verwaltung.

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

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



HISTORISCHER ENTSCHEID

Stimmbevölkerung sagt Ja – Eigenmietwert wird abgeschafft

Die Schweiz hat entschieden: Die ungerechte Eigenmietwertsteuer ist Geschichte. Mit dem Ja fällt eine Abgabe, die der Fiskus Wohneigentümern für ein fiktives Einkommen auferlegt hat. Das Abstimmungsergebnis ist ein starkes Signal für mehr Steuergerechtigkeit, Eigenverantwortung und die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum.

Das «Überparteiliche Komitee Ja zur Abschaffung des Eigenmietwerts» und der HEV Schweiz sind hocherfreut über das klare Ja der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zum Bundesbeschluss über die kantonalen Liegenschaftssteuern auf selbst genutzten Zweitliegenschaften. Damit wird die seit Jahrzehnten umstrittene Eigenmietwertsteuer für selbst genutztes Wohneigentum endgültig abgeschafft.

Ein historischer Tag für alle, die ihr Eigenheim selbst bewohnen

Mit der Annahme der Vorlage wird die systemfremde und ungerechte Eigenmietwertbesteuerung endgültig beseitigt – eine international einzigartige «Geistersteuer», die selbst nutzende Wohneigentümer Jahr für Jahr belastete. Es kommt selten vor, dass eine Steuer fällt. Umso bedeutender ist dieser Entscheid. Die Vorlage ist das Ergebnis eines langen, sorgfältigen Aushandlungsprozesses: Das Parlament hat einen tragfähigen Kompromiss verabschiedet, den das Volk klar angenommen hat, und damit zugleich ein starkes Zeichen für Steuergerechtigkeit gesetzt.

«Das ist ein grosser Erfolg für alle, die in den eigenen vier Wänden leben, und für diejenigen, die diesen Traum noch verwirklichen wollen», sagt Nationalrat und HEV-Präsident Gregor Rutz. Er fügt an: «Mit diesem Entscheid hat die Bevölkerung einer ungerechten Geistersteuer endgültig den Garaus gemacht.» Ständerätin Brigitte Häberli-Koller, Vizeprä-

sidentin des HEV Schweiz, betont: «Die Abschaffung entlastet vor allem ältere Menschen in ihrem Eigenheim, für das sie Jahrzehntlang gearbeitet und gespart haben. Vom neuen Ersterwerberabzug erwarte ich eine wichtige Starthilfe für Familien und andere Mieterinnen und Mieter, um erstmals Wohneigentum zu erwerben.»

Gemeinsam für Steuergerechtigkeit und besseren Zugang zu Wohneigentum

Mit der Reform fällt eine international nahezu einmalige Sondersteuer weg, die Wohneigentümer für ein Einkommen belastete, das sie in Wirklichkeit nie erzielt haben. Gleichzeitig werden Fehlanreize zur Verschuldung abgebaut. Im Sinne des Föderalismus erhalten die Kantone mehr Kompetenzen: Sie können eigenverantwortlich entscheiden, ob sie eine Objektsteuer auf selbst genutzte Zweitwohnungen einführen, um allfällige Ausfälle durch die Aufhebung der Eigenmietwertsteuer zu kompensieren. Zudem können sie spezielle Steuerabzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen weiterführen oder sogar ausbauen.

Dank an die Unterstützenden

Der HEV Schweiz dankt allen, die sich in den vergangenen Jahren für diese Reform engagiert haben, und hofft, dass das Signal für eine stärkere Verbreitung des selbst genutzten Wohneigentums gehört wird.



Eisige Kälte im Rohr

In einem verstopften Dach-Fallstrang entwickelt – nach Dauerregen – ein Kälteeinbruch eine beachtliche Sprengkraft.



Es fließt nicht recht...

Die Einmündung in einen Meteorschacht sollte besser nicht so aussehen. Denn im Rohr sieht dann auch nicht gerade gut aus.



Beeindruckende Wurzelkraft

Pflanzen suchen während Hitzeperioden verstärkt nach Wasser, und in Abwasserrohren ist es meist feucht.

Die Bambus-Wurzeln haben ganze Arbeit geleistet. Komplette Blockade. Wüchsige Pflanzen in Hausnähe zu pflanzen, sollte man sich genau überlegen.



Publireportage

ROHRMAX

Kostenlose Abwasserrohr-Kontrolle Gegen teure Schadensfälle

Verstopfte Abwasserrohre sind nichts Angenehmes.

Ein Abfluss, der dichtmacht, ist in mancher Hinsicht ärgerlich.

Versagen Sickerleitungen den Dienst, kann das gestaute Umgebungswasser zu Feuchteschäden im Mauerwerk führen – und verursacht erhebliche Kosten. Vorsorgen statt Ausbaden ist auf alle Fälle besser.

Vermeiden Sie Verstopfungen

Bei einem Notfall ist RohrMax in der Regel rasch vor Ort, hilft und spült mit Hochdruck.

Doch manchmal müssen die über die Jahre verhärteten Ablagerungen aufgebohrt – oder die Rohre gar ersetzt werden. Rohre in der Wand, unter der Badewanne oder unter dem Haus-Fundament.

Die Rohre und Schächte alle drei bis vier Jahre durch einen Fachmann kontrollieren zu lassen, trägt wesentlich zum Werterhalt einer Liegenschaft bei.

Wer bei RohrMax eine Rohrkontrolle durchführen lässt, ist informiert, wie es um den Zustand der Abwasserrohre der Liegenschaft steht.

Ohnedies: Das Auto bringt man jedes Jahr in den Service, die Heizung wird überprüft, die Abwasserrohre hingegen überlässt man öfters sich selbst.

Die kostenlose Kontrolle von RohrMax umfasst eine Funktions-Überprüfung sämtlicher zugänglicher Abwasserrohre, Dolen und Schächte im und ums Haus. Bestellen Sie Ihren regionalen RohrMax-Kundenberater vor Ort. So wissen Sie unkompliziert über Ihre Rohre Bescheid.

Vorsorge schafft Werterhalt
Sie vermuten bereits ein Problem? Der Service einer kostenlosen Abklärung und Beratung vor Ort steht Ihnen auf alle Fälle genauso zur Verfügung. **Es gilt immer:** Sollte eine Kontrolle eine Verschmutzung zum Vorschein bringen – oder anderen Handlungsbedarf aufdecken, ist es selbstverständlich der Haus-

eigentümerin resp. dem Hauseigentümer überlassen, eine Reinigung/Massnahme durchführen zu lassen oder darauf zu verzichten.

Die Funktions-Kontrollen von RohrMax ziehen nie Verpflichtungen nach sich – und bleiben kostenlos, auch wenn nachfolgend kein Reinigungs- resp. kein Wartungsauftrag erteilt wird.

**Funktions-Kontrolle
bestellen**

0848 852 856

info@rohrmax.ch – Oder **QR-Code scannen**



EIGENMIETWERT

Regierungsrat verzichtet auf Eigenmietwerterhöhungen

Die Schweizer Stimmbürgerinnen und -bürger haben Geschichte geschrieben und die Eigenmietwertbesteuerung abgeschafft. Der Zürcher Regierungsrat verzichtet deshalb auf die für das Jahr 2026 angekündigten Erhöhungen der Eigenmietwerte. Der HEV Kanton Zürich begrüsst diesen Entscheid, den Finanzdirektor Ernst Stocker nach der Bekanntgabe des Abstimmungsergebnisses kommuniziert hat.

Angesichts des Verdikts des Souveräns ist der Regierungsrat zur Einsicht gelangt, dass die für das Jahr 2026 geplanten Erhöhungen der Eigenmietwerte von Liegenschaften Makulatur sind. Denn das Schweizer Stimmvolk hat mit seinem Entscheid ein starkes Signal für mehr Steuergerechtigkeit, Eigenverantwortung und die Förderung von selbst genutztem Wohneigentum gesendet.

Der HEV Kanton Zürich ist deshalb erfreut, dass der Regierungsrat während der Übergangszeit bis zur Abschaffung des Eigenmietwerts auf die angekündigten Eigenmietwerterhöhungen verzichtet. Ursprünglich plante der Regierungsrat, ab 2026 die Eigenmietwerte bei Einfamilienhäusern um durchschnittlich 11 Prozent und beim Stockwerkeigentum um 10 Prozent anzuheben.

Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit

Fraglich ist aus Sicht des HEV Kanton Zürich indes, ob während der Übergangszeit die Eigenmietwerte für Neubauten, die ab 2026 erstellt werden, tatsächlich nach der neuen Weisung 2026 berechnet werden sollen. Der HEV Kanton Zürich wendet ein, dass der Regierungsrat den Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Verwaltung (Artikel 122 Absatz 2 der Verfassung des Kantons Zürich und § 2 Absatz 1 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung des Kantons Zürich) zu beachten hat.

Der Verband ist der Ansicht, dass während der Übergangszeit eine befristete Erhöhung der Eigenmietwerte für Neubauten ab 2026 diesem Grundsatz widerspricht. Der Regierungsrat tut

aus Sicht des HEV Kanton Zürich deshalb gut daran, auch darauf zu verzichten.

Sistierung der Erhöhung der Vermögenssteuerwerte

Was die geplanten Erhöhungen der Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften angeht, für die gemäss Regierungsrat unabhängig vom Entscheid vom 28. September die Weisung 2026 gelten soll, weist der HEV Kanton Zürich auf das hängige Verfahren vor Bundesgericht hin. Hans Egloff, Präsident, und Albert Leiser, Direktor, haben zusammen mit dem Hauseigentümerverband Kanton Zürich eine Beschwerde am Bundesgericht eingereicht. Die Beschwerdeführenden halten an ihrem Standpunkt fest und sind der Meinung, dass die Vermögenssteuererhöhung nicht ohne eine vorgängige gerichtliche Prüfung durchgesetzt werden soll. Mit der Anfechtung der Weisung soll erreicht werden, dass der Regierungsrat die Grundlagen noch einmal überprüft und die massiven Ungleichheiten eliminiert, ohne dass jeder einzelne Eigentümer seine Einschätzung anfechten und selbst teure und langwierige Rechtsmittelverfahren anstreben muss.

Der HEV Kanton Zürich empfiehlt dem Regierungsrat deshalb, den Ausgang des Verfahrens vor Bundesgericht abzuwarten und die für das Jahr 2026 geplanten Erhöhungen der Vermögenssteuerwerte von Liegenschaften zu sistieren. Bis ein rechtskräftiges Bundesgerichtsurteil vorliegt, soll in dieser Angelegenheit keine Weisung des Regierungsrates an die Steuerbehörden ergehen.



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

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



Bestellen via Handy.

KANALHELDEN AG



Wurzeleinwuchs



Risse



Wassereintritt




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.

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 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. Immobilienrehändler
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 Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)

Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

TEILREVISIONEN DES KOMMUNALEN RICHTPLANS DER STADT ZÜRICH

HEV Zürich fordert weniger Vorschriften und mehr Anreize

Der Zürcher Stadtrat plant, den kommunalen Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen (KRP SLÖBA) um die Teilrevisionen «Alltagsgerechte Planung» und «Preisgünstiger Wohnraum» zu ergänzen. Der HEV Zürich lehnt die vom Stadtrat vorgeschlagenen Teilrevisionen in dieser Form ab. Die Vorgaben sind teilweise rechtlich unhaltbar und führen zu Bürokratie sowie unnötigen Kosten. Dies verschlimmert die Situation im Immobilienbereich in der Stadt Zürich zusätzlich, statt dass die Probleme gelöst werden. Die vorgeschlagenen Massnahmen hätten weitere Preissteigerungen und eine zusätzliche Verschärfung der Wohnungsknappheit zur Folge. Daher ruft der HEV Zürich den Stadtrat auf, die Vorlage grundlegend zu überarbeiten bzw. darauf zu verzichten.

Die Teilrevision «Alltagsgerechte Planung» soll eine «inklusive» Planungskultur verankern, die die Vielfalt der Menschen berücksichtigt. Der HEV Zürich sieht jedoch Risiken: Dass schwammige Begriffe wie «alltagsgerechte» oder «gendersensible» Planung für private Projekte verbindlich sein sollen, ist rechtlich (wie auch politisch) unhaltbar. Auf solche Begriffe muss zwingend verzichtet werden: Rechtliche Vorgaben müssen juristisch klar sein. Politische Kampfbegriffe haben in Regularien nichts verloren. Zudem ist unklar, ob sich aus den Vorgaben ein «verfassungsmässiger Individualanspruch» für den hindernisfreien Zugang zu sämtlichen Bauten und Anlagen ableiten lässt.

Namentlich für bestehende private Bauten ist diese Vorstellung unhaltbar, da sie faktisch mit einer rechtlichen Rückwirkung verbunden wäre und erhebliche Nachrüstungs-pflichten für private Eigentümer und die

öffentliche Hand (mit entsprechenden Miet- und Steuerfolgen) nach sich ziehen würde. Wenn eine solche Vorgabe ins Auge gefasst wird, dann nur für neue öffentliche Bauten und Anlagen.

Preisgünstiger Wohnraum: Freiwilligkeit statt Zwang

Die zweite Teilrevision wird als Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Hier leben, hier wohnen, hier bleiben» vorgelegt. Der HEV Zürich anerkennt die Intention des Stadtrates, weist jedoch darauf hin, dass der KRP SLÖBA bereits Festlegungen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum enthält. Eine zusätzliche Verschärfung ist weder erforderlich noch sinnvoll. Zudem weist der Verband darauf hin, dass die Umsetzung die Eigentümerrechte und die Investitionsbereitschaft unverhältnismässig einschränken würde. Private Investoren sind unverzichtbar für die Wohnraumversor-

gung – rigide Vorgaben könnten Neubau-projekte verzögern oder verhindern, wie das SBB-Projekt «Neugasse» gezeigt hat: Geplant waren 375 Wohnungen, davon zwei Drittel preisgünstig. Nach einer Volksinitiative von links-grüner Seite, die 100 Prozent preisgünstige Wohnungen forderte, verzichteten die SBB auf die Umsetzung – 365 Wohnungen wurden nicht realisiert.

Besonders relevant ist der Bezug zum kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Dieses Gesetz, ein Kompromiss langwieriger Verhandlungen zwischen Rechts und Links, erlaubt Gemeinden, einen Teil des Mehrwerts bei Um- und Aufzonungen abzuschöpfen. Der HEV Zürich weist darauf hin, dass Doppelbelastungen diesem Kompro-

miss widersprechen und Investitionen hemmen würden. Private Investoren könnten auf Um- und Aufzonungen verzichten, was die Verdichtung blockieren und Wohnraum verhindern würde.

Deshalb fordert der HEV Zürich: Die Bereitstellung preisgünstiger Wohnungen soll freiwillig erfolgen, städtebauliche Verträge sollen flexible Lösungen ermöglichen. Zusätzlich soll eine Bagatellgrenze von 3000 m² eingeführt werden: Kleinere Grundstücke sollen von der Regelung ausgenommen werden, damit klassische private Vermieter nicht zusätzlich belastet werden. Nur durch weniger Vorschriften und mehr marktwirtschaftliche Anreize kann Zürich weiterhin Wohnraum schaffen und private Investitionen fördern.



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





Unser Angebot ist Ihr Gewinn

www.hev-duebendorf.ch

Wir laden alle Interessierten ein

Einbruchschutz aber richtig! Information der Kapo Zürich

Herr Peter Strohmaier, Sicherheitsberater bei der Kantonspolizei Zürich informiert über sinnvolle einbruchhemmende Massnahmen.

- Verhaltensweise, organisatorische Massnahmen
- Bauliche-Mechanische Massnahmen
- Elektronische Massnahmen

Donnerstag, 6. November 2025, 20.00 Uhr
 im Lindensaal, Ref. Kirchgemeinde-Zentrum
 Bahnhofstrasse 37, 8600 Dübendorf

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

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich, Eintritt frei.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

ENTSCHEIDE DER WIRTSCHAFTS- UND ABGABENKOMMISSION ZU DEN HEV-INITIATIVEN

Ja zur Starthilfe, Nein zu mehr preisgünstigem Wohneigentum

Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) hat am 2. Oktober ihre Entscheide zu den vom HEV Kanton Zürich lancierten Volksinitiativen «Starthilfe-Initiative» und «Wohneigentums-Initiative» bekannt gegeben. Mit Stichentscheid sprach sich die WAK für die «Starthilfe-Initiative» aus und will dieser zusätzlich einen Gegenvorschlag gegenüberstellen. Die «Wohneigentums-Initiative» hingegen lehnte die Kommissionsmehrheit ab. Der HEV Kanton Zürich begrüsst die Unterstützung der «Starthilfe-Initiative», bedauert jedoch die verpasste Chance, das selbstgenutzte Wohneigentum stärker zu fördern.

Der HEV Kanton Zürich zeigt sich erfreut über die Zustimmung der WAK zur «Starthilfe-Initiative» und zum Gegenvorschlag. Hans Egloff, Präsident des HEV Kanton Zürich, betont: «Die Unterstützung der WAK ist ein starkes Signal für junge Familien und die jüngere Generation, die endlich realistische Chancen auf Wohneigentum erhalten.»

Zustimmung zur «Starthilfe-Initiative» – Rückenwind für junge Familien

Kern der Initiative ist die Einführung einer ergänzenden Bürgschaft oder «Versicherung», garantiert durch den Kanton Zürich. Damit wird das für den Kauf benötigte Eigenkapital reduziert und der Zugang zu einer Hypothek erleichtert. Insbesondere junge Personen und Familien erhalten so wieder die Chance, aus eigener Kraft Wohneigentum zu erwerben. Die WAK anerkennt damit den Handlungsbedarf, um auch jenen Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen, die nicht auf familiäre Unterstützung bei der Beschaffung von Eigenmitteln zurückgreifen können.

Der Gegenvorschlag präzisiert zudem, dass die Bürgschaften nicht über den Umfang hinausgehen, der den von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht anerkannten Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen entspricht. Die «Starthilfe-Initiative» verur-

sacht keine direkten Kosten für den Kanton und setzt den verfassungsmässigen Auftrag zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums pragmatisch um.

Ablehnung der «Wohneigentums-Initiative» – eine verpasste Chance

Enttäuscht zeigt sich der HEV Kanton Zürich über die ablehnende Haltung der WAK zur «Wohneigentums-Initiative». Diese fordert, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten nicht nur kostengünstige Mietwohnungen, sondern auch kostengünstige Wohnungen für das selbstbewohnte Wohneigentum erstellt werden müssen. «Die Ablehnung mit der faden-scheinigen Begründung, dass damit die Wohnbauförderung geschwächt würde, trifft nicht zu. Hingegen wird einseitig der Bau von Mietwohnungen gefördert. Dies entspricht nicht dem Verfassungsauftrag und widerspricht allen liberalen Grundsätzen», hält Albert Leiser fest.

Die Begründung der Kommissionsmehrheit, ein «starrer Automatismus» sei nicht praktikabel, weist der HEV zurück. Eine Anpassung der Quote wäre durchaus diskutabel gewesen. Der HEV setzt nun auf den Kantonsrat, der mit dem Gegenvorschlag eine gute und praktikable Lösung verabschieden könnte.

WEGWEISENDE WEICHENSTELLUNGEN FÜR DIE ZÜRCHER WOHNPOLITIK

Wohndebatte mit Signalwirkung

Die Wohnpolitik bleibt nach der Abschaffung des Eigenmietwerts zentral im Kanton Zürich. Gemäss Vorschau entscheidet der Kantonsrat am 27. Oktober 2025 über vier Volksinitiativen. Zwei Initiativen des HEV Kanton Zürich fördern das selbstgenutzte Wohneigentum, während zwei links-grüne Vorstösse stärkere Eingriffe ins Privateigentum anstreben. Der HEV ruft seine Mitglieder dazu auf, die Debatte live zu verfolgen.

Anders als die Vorkaufsrechts-Initiative der linken Parteien und des Mieterverbandes, die am 30. November an die Urne kommt, werden die übrigen vier Volksinitiativen zuvor noch im Kantonsrat behandelt. Dieser wird in einer Doppelsitzung über folgende Vorstösse debattieren:

- «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen» (Wohnschutz-Initiative) aus dem links-grünen Lager
- «Wohneigentum wieder ermöglichen» (Wohneigentums-Initiative) des HEV Kanton Zürich
- «Starthilfe für Junge und Familien» (Starthilfe-Initiative) des HEV Kanton Zürich
- «Mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» (Wohnungsinitiative) aus dem links-grünen Lager

Wohnschutz gefährdet KMU und Arbeitsplätze

Die Wohnschutz-Initiative von SP, Grünen, AL und vom Mieterverband ist besonders problematisch. Sie will Gemeinden ermächtigen, Abbrüche, Renovierungen oder Umnutzungen zu bewilligen und eine Mietzinskontrolle einzuführen. Erfahrungen aus Basel zeigen, dass solche staatlichen Eingriffe in kurzer Zeit zu einem massiven Rückgang bei Baugesuchen und Sanierungen führen: Nach Inkrafttreten des Gesetzes 2022 sank die Zahl der Baugesuche von rund 1000 (2018) auf 67 (2023). Gleichzeitig beträgt die Wohnbauproduktion nur noch ein Drittel des früheren

Niveaus. Für den Kanton Zürich sind dies schlechte Nachrichten, die auch Baugewerbe, KMU und Arbeitsplätze belasten. Ausreichender und preiswerter Wohnraum wird so nicht geschaffen.

Chance Wohneigentum

Der HEV Kanton Zürich setzt dagegen auf die Förderung des Wohneigentums. Die Wohneigentums- und die Starthilfe-Initiative des HEV machen den Traum vom Eigenheim für den Mittelstand wieder erreichbar: Erstere fordert preisgünstige Eigentumswohnungen, Letztere erleichtert den Zugang zu Hypotheken. Künftig soll ein einfacher Grundsatz gelten: Wo der Staat Wohnbauprojekte unterstützt, entstehen gleich viele Miet- wie Eigentumswohnungen. So werden beide Wohnformen gleichberechtigt behandelt. Beide HEV-Vorstösse stärken den Mittelstand, erfüllen den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung und tragen zu einem ausgewogeneren Verhältnis zwischen Mietern und Eigentümern bei. Mit 57,73 Prozent Ja-Stimmen schweizweit und 61,15 Prozent im Kanton Zürich hat das Abstimmungsergebnis vom

AUSBLICK AUF DIE ABSTIMMUNG VOM 30. NOVEMBER

Am 30. November 2025 stimmen die Stimmberechtigten über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» von SP, Grünen, AL, GLP, EVP und vom Mieterverband ab. Sie fordert ein kommunales Vorkaufsrecht auf Grundstücke zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der HEV Kanton Zürich lehnt die Initiative ab: Sie verletzt die Eigentumsgarantie, Vertrags- und Wirtschaftsfreiheit, schwächt die Rechtssicherheit und macht Gemeinden zu Preistreibern – ohne dass zusätzliche Wohnungen entstehen. Der Verband unterstützt stattdessen den Gegenvorschlag von Regierungs- und Kantonsrat, der den Rahmenkredit für die kantonale Wohnbauförderung auf 360 Millionen Franken verdoppelt.

28. September eindrücklich gezeigt: Die Mehrheit der Stimmbevölkerung steht hinter der Förderung des Wohneigentums.

Die vorberatende Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK) unterstützt die Starthilfe-Initiative knapp und legt einen Gegenvorschlag vor, der die Bürgschaften auf den von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht anerkannten Mindestumfang begrenzt. Die Wohneigentums-Initiative lehnte die Kommissionsmehrheit ab; eine Minderheit (SVP und Mitte) stimmt ihr zu und legt ebenfalls einen Gegenvorschlag vor. Dieser sieht vor, dass der Eigenmietwert bis zum Inkrafttreten des Systemwechsels mit dem Bundesrecht in Einklang gebracht wird.

Weitere Eingriffe ins Privateigentum

Die Wohnungsinitiative von SP, Grünen, AL und Casafair verlangt, dass Kanton und Gemeinden

für mehr günstigen, gemeinnützigen und klimafreundlichen Wohnraum sorgen. Zu diesem Zweck soll eine kantonale öffentlich-rechtliche Anstalt gegründet werden, die mit 500 Millionen Franken Steuergeldern Wohnungen baut, unterhält und vermietet. Die WAK stellt der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüber, der auf bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau statt auf staatliche Eingriffe setzt.

Der HEV Kanton Zürich, der diese links-grüne Initiative ablehnt, weist darauf hin, dass bereits heute ein Dickicht an Bau- und Energieauflagen die Kosten in die Höhe treibt – Belastungen, die letztlich die Mieter tragen. Statt neue bürokratische und kostentreibende Regulierungen zu erlassen und selbst zum Immobilienentwickler zu werden, sollte der Staat den Abbau bestehender Hürden im Wohnungsbau fördern.

SEIEN SIE AM 27. OKTOBER AN DER WOHNDEBATTE LIVE DABEI

Gemäss Vorschau findet im Kantonsrat am 27. Oktober an einer Doppelsitzung eine wegweisende Wohndebatte statt. Die Sitzungen des Kantonsrates können ab 8.15 Uhr und ab 14.30 Uhr via Livestream unter <https://www.kantonsrat.zh.ch/aktuell/livestream> verfolgt werden.



Nach erfolgter Personensicherheitskontrolle ist bei genügend Platz auch ein Besuch der Tribüne im provisorischen Rathaus Hard in der Bullingerkirche an der Bullingerstrasse 4 in Zürich möglich (bitte gültigen Ausweis mitbringen).

Bei grossem Andrang kann der Zutritt eingeschränkt oder eine beschränkte Verweildauer für die Tribüne festgelegt werden.

Ja zur Wohneigentumsförderung

Der HEV Kanton Zürich setzt bei seinen Volksinitiativen auf den Kantonsrat, dessen vorberatende Kommission für Wirtschaft und Abgaben mit den beiden Gegenvorschlägen praktikable Lösungen verabschiedet hat. Mit deren Unterstützung kann der Kantonsrat ein starkes Signal für die Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums für Junge und Familien senden und damit den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung erfüllen.

Nein zum Angriff auf das Privateigentum

Gleichzeitig appelliert der HEV Kanton Zürich an den Kantonsrat, am 27. Oktober die Wohnungs- und die Wohnschutz-Initiative der linken Parteien abzulehnen. Private Eigentümer – natürliche Personen sowie institutionelle Anleger (Pensionskassen, Versicherungen und übrige private Gesellschaften) – sind für einen funktionierenden Wohnungsmarkt unverzichtbar. 2024 gab es in der Stadt Zürich 236'402 Wohnungen, davon 217'749 Mietwohnungen – rund 73 Prozent im Besitz privater Eigentümer. Staatliche Eingriffe, wie sie die beiden linken Initiativen fordern, würden das Vermieten erschweren und die Wohnungsknappheit verschärfen.

Der HEV Kanton Zürich wird im Interesse seiner rund 72'000 Mitglieder die Debatte vor Ort verfolgen und hofft, dass die Ratsmitglieder den Anliegen der Hauseigentümerinnen und -eigentümer Rechnung tragen:

- Nein zur Wohnschutz-Initiative
- Ja zur Wohneigentums-Initiative und Ja zum Gegenvorschlag
- Ja zur Starthilfe-Initiative und Ja zum Gegenvorschlag
- Nein zur Wohnungsinitiative

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.

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

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

Eintauchen

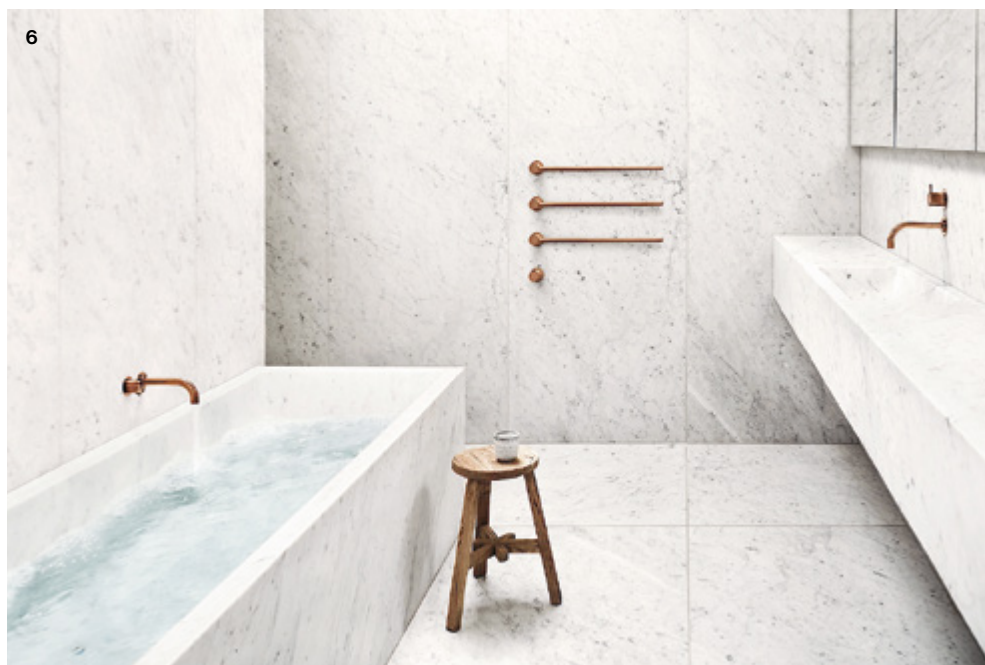
Mit diesen Produkten wird Ihr Bad nicht nur zum optischen Hingucker, sondern auch zum heimeligen Rückzugsort.

Redaktion **traumhaus**

1

1|Dünne Wände und eine ovale Form prägen den Charakter dieser frei stehenden Badewanne. Eine Lichtkante im unteren Bereich signalisiert ihre Zugehörigkeit zur **«Laufen Pro»-Kollektion**. laufen.ch **2**|Bei diesem Badmöbel von **«Sanitas Troesch»** treffen Holz und Corian auf Vinyl, einem im Badezimmer neuen und äusserst pflegeleichten Material. Dank durchdachter Auszüge bietet das Badmöbel mit den gerundeten Ecken praktischen Stauraum. sanitastroesch.ch **3**|Die Armaturenkollektion **«Pro Casa Cinque»** entstand in Zusammenarbeit mit dem italienischen Hersteller Gessi. Trendiger Look und geometrische Formensprache verbinden sich mit exklusivem Finish. baubedarf-richner-miauton.ch **4**|Die Geberit **«Sigma40»** ist eine minimalistisch-moderne Betätigungsplatte fürs Bad. Sie überzeugt durch ihr sehr flaches Panoramaformat mit einer Tiefe von lediglich vier Millimetern und sie ist in zehn eleganten Farbvarianten erhältlich. geberit.ch





5 | Das Waschbecken «Enya» aus glasiertem Titanstahl der Wilhelm Schmidlin AG besticht durch seine präsenzstarke Optik, die jedem Waschplatz eine besondere Ausdruckskraft verleiht. Die dünne Wandstärke sorgt für eine filigrane Anmutung und organische Formgebung strahlt Raffinesse aus. [schmidlin.ch](https://www.schmidlin.ch) **6** | Die puristischen «Vola»-Armaturen basieren auf geometrischen Zylinder- und Kreiselementen und überzeugen vor allem durch ihre Speziallegierung, die einen hohen Korrosionsschutz gewährleisten. [vola.ch](https://www.vola.ch) **7** | Auf den Säulen Design, Innovation und Nachhaltigkeit aufbauend, bringt Neolith «Neolith Iconic Design» auf den Markt. Die 3D-Druck-technologie sorgt für eine natürliche und umhüllende Ästhetik. [neolith.com](https://www.neolith.com) **8** | Die Wandarmatur «VAIA» von Dornbracht besticht durch zeitlose Eleganz. Passt sowohl zu traditionellen als auch zu modernen Badarchitekturen. [dornbracht.com](https://www.dornbracht.com) **9** | Diese Vierfach-Badetuchstange von Bodenschatz erleichtert die Organisation im Bad für die ganze Familie. «Signa» lässt sich bei Nichtgebrauch ganz einfach zuklappen und versorgen. [bodenschatz.ch](https://www.bodenschatz.ch) **10** | Schlank, elegant und bis ins Detail durchdacht: AXOR «Citterio C» ist die wegweisende Neuinterpretation der Waschtischarmatur. Individuelle Griffe und eine Auswahl an Oberflächenstrukturen geben der Armatur ein persönliches Statement. [axor-design.com](https://www.axor-design.com)

VORZEITIGE RÜCKGABE DER MIETSACHE

Nachmietersuche: Ist der Vermieter zur Mitwirkung verpflichtet?

«Die Kinder meines verstorbenen Mieters haben mich gebeten, die Nachmietersuche zu übernehmen – mit dem Argument, dass sie selbst wegen räumlicher Distanz nicht dazu in der Lage seien und ich als Eigentümer bessere Mittel hätte, rasch geeignete Mietinteressenten zu finden. Bin ich als Vermieter verpflichtet, mich aktiv an der Nachmietersuche zu beteiligen – und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen?»

Verstirbt ein Mieter, geht das Mietverhältnis kraft Gesetzes auf die Erben über (Art. 266i OR). Diese haben – sofern sie die Erbschaft annehmen – folgende Optionen:

- Sie können den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine kündigen.
- Alternativ können sie analog zu Art. 264 OR vorzeitig aus dem Mietvertrag entlassen werden, sofern sie einen zumutbaren und zahlungsfähigen Ersatzmieter stellen.

Grundsatz

Die Nachmietersuche ist Sache der Erben. Der Vermieter muss einen vorgeschlagenen Nach-

mieter zügig prüfen. Eine Pflicht zur aktiven Mitwirkung besteht grundsätzlich nicht – aber eine sogenannte *Schadenminderungsobliegenheit* (Art. 264 Abs. 2 lit. b OR).

Was bedeutet das konkret?

Der Vermieter muss mithelfen, einen Leerstand zu vermeiden – allerdings nur im Rahmen des Zumutbaren. Er ist nicht verpflichtet, besondere Aufwendungen zu tätigen oder ein wirtschaftliches Risiko (zum Beispiel Kreditaufnahme) einzugehen.

Wann ist Mitwirkung dennoch nötig?

Eine aktive Unterstützung durch den Vermieter kann angezeigt sein, wenn

- er mit geringem Aufwand geeignete Nachmieter finden kann (z.B. Warteliste);
- die Erben aus objektiven Gründen (Distanz, Krankheit) gehindert sind;
- einfache Hilfen (z.B. Weiterleitung von Anfragen) den Leerstand verkürzen.

Mögliche Massnahmen

- Inserate schalten
- Besichtigungen organisieren
- Unterlagen einholen
- Kommunikation mit Interessenten
- Abgabe koordinieren

Kostenfrage

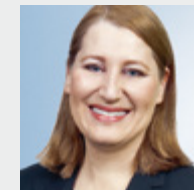
Der Vermieter darf Aufwand, der im Interesse der Erben erfolgt, in Rechnung stellen – vorausgesetzt, die Kosten sind verhältnismässig. Idealerweise wird eine entsprechende Regelung im Voraus schriftlich getroffen.

Rechtsfolge bei Untätigkeit

Unterlässt der Vermieter zumutbare Massnahmen, kann sein Anspruch auf Mietzins entfallen, wenn die Erben dies nachweisen.

Fazit

Im konkreten Fall ist Ihre Unterstützung als Vermieter angezeigt. Eine vollständige Übernahme der Nachmietersuche schulden Sie nicht – aber eine zumutbare Mitwirkung ist aus rechtlicher wie praktischer Sicht geboten.



Anita Lankau

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

Seit 1972 sind wir Ihr kompetenter Partner, wenn es um **Heizungs-, Sanitär, Klima 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
Grossächerstrasse 23

8048 Zürich
8104 Weiningen

Telefon
E-Mail
Homepage

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



BEIM ABSCHLUSS JEDES WOHNRAUMMIETVERTRAGES

Neues amtliches Anfangsmietzinsformular

Seit über zehn Jahren ist im Kanton Zürich die nachweisliche Übergabe eines korrekt ausgefüllten Anfangsmietzinsformulars beim Abschluss eines Wohnraummietvertrags obligatorisch. Neu ist ab dem 1. Oktober 2025, beim Abschluss eines jeden Wohnraummietvertrages, ein vom Kanton genehmigtes amtliches Anfangsmietzinsformular zwingend zu verwenden, das zusätzliche Angaben wie den zuletzt geltenden Referenzzinssatz sowie den zuletzt geltenden Teuerungsstand erfordert.

Was NEU gilt

Verwendung des NEUEN Anfangsmietzinsformulars für JEDEN Wohnraummietvertrag

Seit dem 1. November 2013 besteht im Kanton Zürich (erneut) die Pflicht, beim Abschluss eines Wohnraummietvertrages das Anfangsmietzinsformular zu benützen. Die vom Bundesrat am 21. März 2025 verabschiedete Veränderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) betrifft eine Erweiterung des Inhalts des Formulars für die Mitteilung des Anfangsmietzins. Für den bisherigen Mietzins müssen neu die zuletzt geltenden Werte für den Referenzzinssatz und die zuletzt geltenden Werte für die Teuerung (Landesindex der Konsumentenpreise [LIK]) angegeben werden.

Ab dem 1. Oktober 2025 **muss zwingend ein neues Anfangsmietzinsformular** verwendet werden, in welchem neu zusätzlich, wie erwähnt, auch **der zuletzt geltende Referenzzinssatz und die zuletzt geltende Teuerung angegeben werden müssen**.

Eigentümern und Verwaltern, welche sich einen Vorrat an Anfangsmietzinsformularen angelegt haben, ist dringend zu empfehlen, diese umgehend zu entsorgen und sich die neuen Anfangsmietzinsformulare zu besorgen sowie diese neuen Formulare beim Abschluss eines jeden Wohnraummietvertrages zwingend korrekt zu verwenden.

Der Bundesrat selbst hat in einer Medienmitteilung wie folgt informiert: «Wird nach diesem

Zeitpunkt weiterhin das alte Formular ohne die neuen Angaben verwendet, könnte der Mietvertrag hinsichtlich der Höhe des Anfangsmietzins als ungültig betrachtet werden.»

Was weiterhin gilt

Korrekt ausfüllen

Werden im neuen Mietverhältnis Veränderungen des Nettomietzins und/oder der Nebenkosten im Vergleich zum Vormietverhältnis vorgenommen, sind diese klar aufzuzeigen und im entsprechenden Feld zu begründen.

Sollte der Platz im Feld nicht ausreichen, ist dort auf ein ebenfalls datiertes und unterzeichnetes Begleitschreiben zum Formular zu verweisen, welches grs. als Zusatz zum Anfangsmietzinsformular zu bezeichnen ist.

Gleich vorgegangen werden muss, falls Vorbehalte für etwaige Mietzinserhöhungen gemäss vorherigem Mietvertrag oder einer letzten Mietzinsanpassung in diesem Zusammenhang aufgelöst werden. Sollen die Vorbehalte nur weiterhin Gültigkeit haben, sind diese einfach aufzuführen.

Wenn die Erhöhung auf Mehrleistungen, wertvermehrenden und/oder energetischen Verbesserungen, basiert, ist neben den Details anzugeben, ob dafür Fördergelder erhältlich gemacht wurden oder nicht, indem ein Kreuz in dem entsprechenden Kästchen auf dem Formular gemacht wird.

Im Falle eines Neubaus oder bei vorherigem Eingebrauch durch den Vermieter ist auf dem

Formular anstelle des früheren Mietzinses – weil es keinen solchen gab – nichts einzutragen, aber bei der Begründung mit dem Wort «Erstvermietung» bzw. «die Wohnung wurde vorher noch nie vermietet, sondern selbst benutzt» zu vermerken, dass die Wohnung vorher noch nie/nicht vermietet wurde, und warum («Neubau»/»ehemals eigenbewohnt»). Ist der entsprechende Wohnraum lediglich für kurze Zeit vom Eigentümer selbst bewohnt worden, muss der vorherige Mietzins aus dem ehemaligen Mietverhältnis angegeben werden. Dasselbe gilt, falls die Wohnung nur einige Zeit im Leerstand (sprich unvermietet) war.

Sollte das neue Mietobjekt hingegen nicht mehr dem ehemaligen Mietobjekt entsprechen, weil dieses durch massive bauliche Veränderungen beispielsweise nicht mehr über die gleiche Anzahl Zimmer verfügen und der Grundriss

(Wohnfläche) damit wesentlich verändert worden ist, womit die Wohnungssubstanz grundlegend ändert und folglich der alte und der neue Mietzins nicht mehr verglichen werden können, handelt es sich ebenfalls um eine Erstvermietung, welche dennoch wie oben ausgeführt die Benutzung eines Formulars erforderlich macht.

Sollten hingegen «nur» Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten vorgenommen worden sein, das Mietobjekt aber noch dasselbe sein, ist auf dem Formular der ehemalige Mietzins vor der Sanierung anzugeben und eine Veränderung, i. d. R. der Anteil Wertvermehrung, detailliert zu begründen.

Ebenfalls ist der Beginn des alten sowie des neuen Mietvertrages auszufüllen beziehungsweise anzugeben. Nicht zu vergessen ist, dass das Anfangsmietzinsformular selbst und ein etwaiges Begleitschreiben, vom Vermieter und (aus Beweisgründen, dass dieser das Anfangsmietzinsformular erhalten hat) vom Mieter zu unterzeichnen und in den Akten im Original aufzubewahren.

An die Begründung werden dieselben Anforderungen gestellt wie an die Begründung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen durch den Vermieter während der Vertragsdauer gemäss Art. 269d OR (vgl. auch Art. 19 VMWG).

Weitere praktische Details zum Formular

Die vom Hauseigentümerverband Zürich gefertigten und genehmigten Formulare sind auf einer A4-Seite (hinten und vorne bedruckt) ausgestaltet. Falls keine bereits vorgedruckten genehmigten Formulare verwendet werden, ist zu beachten, dass es sich um ein amtlich genehmigtes Formular handelt und beim Ausdruck desselben immer auf der Rückseite die Rechtsmittelbelehrung abgedruckt wird. Sollte dies technisch nicht möglich sein, empfiehlt es sich

empfiehlt es sich, um zu beweisen, dass der Mieter diese zweite (Rechtsmittelbelehrungs-)Seite ebenfalls erhalten hat, auf der ersten unterzeichneten Seite «Seite 1 von 2» und auf der Rechtsmittelbelehrungsseite «Seite 2 von 2» zu ergänzen oder noch besser den Mieter auf der Rechtsmittelbelehrungsseite ebenfalls unterzeichnen zu lassen. Dasselbe gilt, falls die Begründung aus Platzgründen auf mehreren (Beilage-)Seiten mitgeteilt werden müsste.

Rechtzeitige nachweisliche Übergabe an den Mieter

Das Anfangsmietzinsformular ist dem Mieter zweckmässigerweise zusammen mit dem Mietvertrag zuzustellen. Es empfiehlt sich, wie beim Mietvertrag den Mieter auch zuerst das Anfangsmietzinsformular unterzeichnen zu lassen. Hernach unterzeichnet der Vermieter und gibt dem Mieter ein beidseitig unterzeichnetes Exemplar des Mietvertrages und des Anfangsmietzinsformulars zurück.

Sollte es vergessen gehen, dem Mieter das ausgefüllte Mietzinsformular zur Unterzeichnung zusammen mit dem Mietvertrag zuzustellen, kann dies bis zur Wohnungsübergabe, also vor Schlüsselübergabe, nachgeholt werden. Nach der Rechtsprechung kann der Vermieter das Formular – wenn auch verspätet – noch innert 30 Tagen seit Übergabe der Wohnung aus Beweisgründen eingeschrieben nachreichen und so den Formmangel heilen. In diesem Fall beginnt aber die dreissigtägige Anfechtungsfrist für den Mieter erst mit Erhalt des Formulars und nicht schon mit der Übernahme der Wohnung zu laufen.

Rechte des Mieters

Der Mieter kann den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach der Übernahme des Mietobjekts bzw. Empfangs des Anfangsmietzinsformulars (siehe vorgehenden Abschnitt) bei der paritätischen Schlichtungsbehörde des Bezirks, in dem sich das Mietobjekt befindet, als missbräuchlich (im Sinne der Artikel 269 und 269a OR) anfechten und dessen Überprüfung sowie bei Vorliegen der Missbräuchlichkeit dessen Herabsetzung verlangen (so Art. 270 Abs. 1 OR). Dies ist gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR dann möglich, wenn der

Mieter sich wegen einer persönlichen oder familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah oder wenn nach Art. 270 Abs. 1 lit. b OR der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

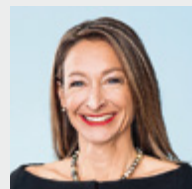
Beweislast

Bei der Anfechtung des Anfangsmietzins trägt der Mieter grundsätzlich die Beweislast, dass der Mietzins nach den Kriterien von Art. 269 und 269a OR missbräuchlich ist. Wurde der Mietzins erheblich erhöht, wird nach der Rechtsprechung ein missbräuchlicher Mietzins vermutet (entgegen der generellen Beweislastverteilung gemäss Art. 8 ZGB). Gelingt es dem Vermieter, gegen die Vermutung der Missbräuchlichkeit der Mietzinserhöhung begründete Zweifel zu erheben, hat der Mieter den vollen Nachweis der Missbräuchlichkeit der Mietzinserhöhung zu erbringen.

Alles richtig – alles gut ...

Wenn auf ein korrekt ausgefülltes und richtig begründetes sowie rechtzeitig übergebenes und beidseits unterzeichnetes Anfangsmietzinsformular innert Frist keine Anfechtung erfolgt, gilt der Anfangsmietzins als angenommen.

Sollten Sie unsicher sein, setzen Sie sich gerne rechtzeitig mit der Rechtsabteilung des Hauseigentümerverbands Zürich in Verbindung:
Für eine kurze Frage: T 044 487 17 17 und für einen Termin, an dem auch Dokumente geprüft werden können: T 044 487 17 11.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: Corneli 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, 27. Januar 2026, 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 27. Januar 2026

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

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

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



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

Winterzeit ist Servicezeit

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



Online-Shop



Vögeli + Berger AG

8442 Hettlingen +41 (0)52 316 14 21



www.baumundgarten.ch



info@baumundgarten.ch



Baum + Garten AG

**Spezialfällarbeiten
Ganze Schweiz**

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

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

prompt | sicher | zuverlässig

Günstige Dächer



WEBER DACH AG

Zürich www.weberdach.ch

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

044 482 98 66

weber@weberdach.ch

MIETRECHT

Schadenersatz wegen angeblich missbräuchlicher Kündigung

Kündigungen wegen Eigenbedarf für sich selbst, nahe Verwandte oder Verschwägte sind grundsätzlich zulässig. Dabei sind die vertraglichen bzw. gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine zu beachten. Missbräuchlich ist dagegen, wenn der Vermieter den Eigenbedarf nur vorschiebt, um den Mieter loszuwerden oder um einen höheren Mietzins zu verlangen.

Im vorliegenden, vom Mietgericht Zürich zu beurteilenden Fall kündigte der Vermieter den Wohnungsmietvertrag mit der Begründung, dass sein Sohn und seine beiden Enkel vom Ausland zurückkehrten und dringend eine Wohnung benötigten. Die Mieter fochten die Kündigung nicht an.

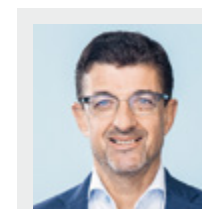
Nach dem Auszug stellten die Mieter fest, dass die Wohnung zu einem wesentlich höheren Mietzins neu zur Vermietung ausgeschrieben worden war und sich somit der Eigenbedarf nicht realisiert hatte. Daraufhin forderten die Mieter Schadenersatz für den Schaden, welcher ihnen als Folge der auf einem unwahren Grund basierenden Kündigung entstanden sei (Reinigungs- und Umzugskosten, Verdienstausschlag, doppelte Miete etc.).

Das Gericht stellte zunächst fest, dass die Kündigung aufgrund der Absicht, die Wohnung seinem Sohn und seinen Enkeln zur Verfügung zu stellen, zulässig ist. Die Absicht des Sohnes, mit den Enkeln in die Wohnung zu ziehen, war im Zeitpunkt der Kündigung aktuell. Erst nach Aussprechen der Kündigung habe der Sohn erfahren, dass die Enkel nun doch nicht nach Zürich kommen wollten. Der

Sohn sei aufgrund dessen vorübergehend in eine temporäre Wohnung gezogen. In dieser Zeit sei in demselben Haus eine geeignetere Wohnung für ihn frei geworden, welche er dann habe mieten können.

Entscheidend war gemäss Mietgericht Zürich, dass der Kündigungsgrund im Zeitpunkt, in welchem die Kündigung ausgesprochen wurde, vorlag. Sollte sich der Sachverhalt danach (also nachdem die Kündigung ausgesprochen wurde) ändern, macht dies einerseits die Kündigung nicht nachträglich missbräuchlich noch löst dies andererseits berechnigte Schadenersatzansprüche des Mieters aus, wie vorliegender Entscheid aufzeigt.

(M'Ger. ZH MJ240013-L vom 10.04.2025)



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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



STOCKWERK- UND MITEIGENTUM

Mehrheitserfordernisse bei baulichen Massnahmen

(Teil 2 von 2) Ergänzend zu den im ersten Teil behandelten gesetzlichen Grundlagen folgt ein Praxisbeispiel, das deren Anwendung in der Praxis anschaulich macht.

Im Stockwerkeigentum wie auch im Miteigentum richtet sich das Mehrheitsquorum für bauliche Massnahmen nach ihrer rechtlichen Qualifikation (Art. 647c–647e ZGB). Eine fehlerhafte Einordnung birgt erhebliche Risiken: Beschlüsse sind anfechtbar oder – bei Verstoss gegen zwingendes Recht – nichtig. Nachfolgend ein Praxisbeispiel.

Liftersatz – Varianten und rechtliche Einordnung

Ausgangslage

Im Entscheid BGE 5A_323/2016 vom 17.11.2016 befasste sich das Bundesgericht mit der Erneuerung einer Liftanlage.

An der Stockwerkeigentümerversammlung standen drei Varianten zur Wahl:

1. **Modernisierung (minimal):** Technischer Teilersatz, Lifttüren und Kabine bleiben.
2. **Vollumfänglicher Ersatz:** Kompletter Austausch der Anlage.
3. **Vollumfänglicher Ersatz mit behindertengerechtem Zugang:** Zusätzliche Lifttüre beim Zwischenpodest, ebenerdiger Zugang anstelle von vier Treppenstufen. Kosten: ca. CHF 190 000.

Die Eigentümerversammlung beschloss mit qualifizierter Mehrheit die dritte Variante und stufte diese als nützliche Massnahme ein.

Gerichtliche Beurteilung

Das Genfer Kantonsgericht qualifizierte den Liftersatz grundsätzlich als nützliche Massnahme (Art. 647d ZGB).

Ein Eigentümer focht den Entscheid jedoch an, da er die Variante mit barrierefreiem Umbau als luxuriös betrachtete.

Entscheid des Bundesgerichts

Das Bundesgericht gab der Klage statt:

- Der ebenerdige Zugang nütze nur wenigen Bewohnern;
- Die Mehrkosten seien unverhältnismässig;
- Die Liegenschaft entspreche nicht einem gehobenen Standard.

Folge: Die beschlossene dritte Variante wurde als **luxuriöse Massnahme** im Sinne von Art. 647e ZGB qualifiziert, für die **Einstimmigkeit** erforderlich ist. Da nicht getrennt über Liftersatz und barrierefreien Zugang abgestimmt wurde, war der Beschluss ungültig.

Rechtliche Leitlinien

- **Sorgfältige Qualifikation:** Erneuerung, Verbesserung oder Änderung sind klar abzugrenzen;
- **Getrennte Abstimmungen:** Bei kombinierten Projekten zwingend notwendig, um Anfechtungen zu vermeiden;
- **Kosten-Nutzen-Abwägung:** Entscheidend sind Verhältnismässigkeit und Nutzen für die Mehrheit der Eigentümer.

Abgrenzung «nützlich» – «luxuriös»

- **Nützliche bauliche Massnahmen** (Art. 647d ZGB): Steigern Wert, Ertrag oder Gebrauchstauglichkeit; Zustimmung der Mehrheit erforderlich;
- **Luxuriöse bauliche Massnahmen** (Art. 647e ZGB): Kosten stehen in klarem Missverhältnis

zum Nutzen; Zustimmung sämtlicher Eigentümer notwendig;

- **Kriterium der Verhältnismässigkeit:** Massstab ist objektiv, nicht subjektiv.

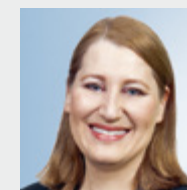
Führt eine Massnahme zu einer **Zweckänderung** der Baute, gilt Art. 648 Abs. 2 ZGB (keine bauliche Massnahme i. S. v. Art. 647c–e ZGB).

Fazit

Die Praxis zeigt:

- Je unentbehrlicher die Massnahme für die gemeinschaftliche Sache, desto leichter ist sie durchsetzbar;
- Streitigkeiten ergeben sich häufig aus der schwierigen Abgrenzung zwischen nützlichen und luxuriösen Massnahmen;
- Das Bundesgericht stellt insbesondere auf **Kostenverhältnis, Zweckmässigkeit und Mehrheitsnutzen** ab.

Für die Praxis bedeutet dies, dass bei der Planung gemeinschaftlicher Massnahmen insbesondere deren Nutzen für die Mehrheit und das Kosten-Nutzen-Verhältnis sorgfältig geprüft werden sollten. Entscheidend bleibt stets eine sorgfältige Einzelfallbeurteilung unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse und der Interessenlage aller Beteiligten.



Anita Lankau

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

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 Gewerbeverbands der Stadt Zürich, sbw-zuerich.ch, +41 43 204 06 32

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich






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

Sorry,
Tigermücke
und Co.





www.g-h.ch

NEUE VERSION DER FORMULARE

«Anfangsmietzins» und «Mietzins-änderung» ab 1. Oktober 2025

Die Formulare *Anfangsmietzins* und *Mietzins-änderung* wurden inhaltlich überarbeitet und an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst.

Die neuen Versionen stehen ab *1. Oktober 2025* zum Kauf zur Verfügung – sowohl in *Papierform* als auch als *PDF*.

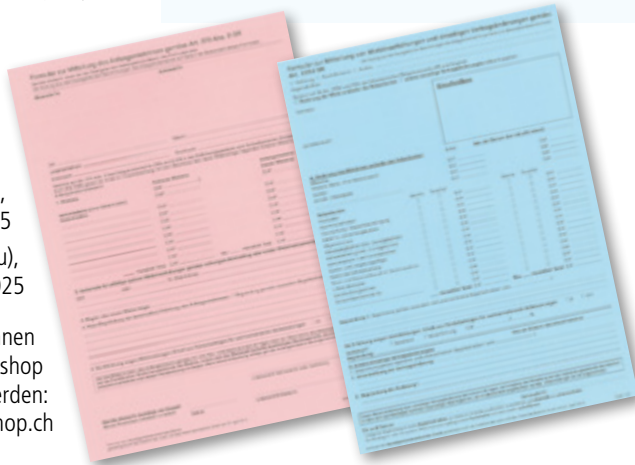
Bitte beachten Sie, dass ab diesem Datum ausschliesslich die neuen Formulare verwendet werden dürfen.

Aktuelle Formulare

Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (rosa), Ausgabe 2025

Mietzinsänderungsformular (blau), Ausgabe 2025

Die Formulare können auch als PDF über den Onlineshop des HEV Zürich bezogen werden: www.hev-zuerich-shop.ch



	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Mietzinsänderungsformular (blau) Ausgabe 2025, Artikel-Nr. 20040A	CHF 2.00	CHF 3.00
Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (rosa) Ausgabe 2025, Artikel-Nr. 20100	CHF 2.00	CHF 3.00

Bestellformular siehe Seiten 75/76

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

Mario Masiello

Garten- & Gebäudeunternehmer

www.garten-gebäude.ch

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 10. März 2026, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

Mitglieder*: Einzel CHF 280.–,

Ehepaar** CHF 450.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 320.–,

Ehepaar** CHF 530.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme» vom 10. März 2026

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

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

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



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

LENDENMANN

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

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



HEIZUNG



LÜFTUNG



KLIMA



MSRL



SANITÄR

KOSTER

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSTZ ZÜRICH

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

kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

OECASA Verwaltung GmbH – die moderne Verwaltung für



Mietliegenschaften
Stockwerkeigentum
Wohnbaugenossenschaften

Verlangen Sie jetzt eine Offerte via info@oecasa.ch

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

oecasa

Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
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 (2025)	Set à 2 Stk. 2.00 3.00
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
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.	6.30 8.30
		☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.	6.30 8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.80 3.80
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.	6.30 8.30
		☐ türk. ☐ alb. ☐ 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 Hauswartsdienste	2.30 3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartsdienste	
		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, 2025)	Set à 2 Stk.	2.00
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50
20011	Waschküchenstromtabelle		2.80
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80
20003	Richtiges Lüften		2.80
20080	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)			
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50
40005	Buchhaltung für den Liegenschaft (Ringordner) (2016)		18.00
40051	Der Mietzins (2023)		39.00
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00
40055	Erben und Schenken (2024)		29.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2025/2026)		4.00
40086	Hausschädlinge (2006)		32.50
40090	Immobilienbewertung (2020)		24.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerschubel (2022)		39.00
40060	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50
40054	Mietrecht heute (2025) NEU		35.00
40057	Nachbarrecht (2025) NEU		36.00
40091	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2025)		29.00
40080	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00
40025	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)		47.00
40087	Stockwerkeigentum, Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50
40027	Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis (2025)	NEU	19.00
20037	Wohnneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00

BESTELLCOUPON

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

Name	Vorname	Mitgliednummer
(siehe Adressfeld auf letzter Seite)		
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft

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

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

- Welche Heiz- und Nebenkosten dürfen wann und wie auf die Mieter überwälzt werden
- Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 17. März 2026, 8 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Bitte beachten Sie: Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden, können nicht reserviert werden. Gebühr CHF 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 Mitgliedsnummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf letzter Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 17. März 2026

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

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

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.

Geliebte d. Romeo Geld-betrag			Laufvogel Honigwein		längere Fahrt übers Meer	sofern Sporenpflanze	1	Queen's University Belfast Gestein	Gemüt, Psyche		Rufname King Coles † 1965
					eigentl. Nachname v. DJ Bobo					7	
					Figur bei Goethe persönl. Fürwort				Neben-ausgabe (Abk.)		
schweiz. Heiliger (Niklaus von ...)		Wattvogel					9	Weberkamm Schriftstücke			
			achtbar						fr. Departement, grenzt an Genf		Buchstabenfolge
schweiz.: Reisebus best. Artikel	US-Amerikaner (Kw.)	englisch: Mädchen Werkzeug	8			australisches Beuteltier					
			Teil der Katzenpfote		Motor Weltmacht					12	
Schminke Hab-sucht				11		früherer Kaukasier		US-Radiosender Fehler b. Tennis			
		6			Rist Zürcher Maler †1531			englisch: Tee			kleine Kellerkrebse
altgriechische Grab-säule	Festkleid Nacht-erlebnis				ein Glücksspiel	ital. Name des Ätna tödlich					
					Nordost-europäer kolumb. Indianer		5		ohne Begleitung		
franz.: Basel		Gartenblume Vorname Tolstoj's					3	Acetylsalicylsäure (Abk.)			
					Autor von 'Ariane' † 1931		4	kant. Auto-kennzeichen	Umlaut		
	2		verschun-den			rundes Korallenriff				10	
italie-nisch: zwei Pöbel					Ort am Zürich-see						

HEVZ 25 10

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----

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
Postkarte
Mail

<http://win.wap.919.ch>
HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf
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. Gratiesteilnahmemöglichkeit 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 12.11.2025. 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

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

Sudoku schwer

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

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



VOM ARME-LEUTE-ESSEN IN DIE GOURMET-KÜCHEN

«Wer glaubst denn du zu seyn, dass du mich schelten willst, du Kürbis!»

... lässt Goethe Crugantino in seinem Schauspiel mit Gesang *Claudine von Villa Bella* Basco sagen. Er benutzte das Wort Kürbis (*Cucurbita*) wie die Griechen als Schimpfwort, als Bezeichnung für einen Dummkopf oder Aufschneider, der sich schnell aufbläht und ebenso rasant verrottet. Ob sich der berühmte Schriftsteller dessen bewusst war, dass er eine der ältesten Kulturpflanzen als schnöde Beleidigung missbrauchte?

Schon vor etwa 10 000 Jahren schätzten die Ureinwohnerinnen und ihre Familien in Mexiko und Peru neben Bohnen und Mais den Kürbis als vielseitiges Gemüse. Sie verarbeiteten das Fruchtfleisch gekocht und roh, assen die Kerne und trockneten das harte Gehäuse, um es als Gefäss oder Musikinstrument zu nutzen. Am meisten verbreitet waren die Flaschenkürbisse (*Lagenaria siceraria*).

Im mitteleuropäischen Raum erwähnt der Abt von Reichenau in seinem *Hortulus* im Jahr 840 den Flaschenkürbis erstmals als eine von 23 Nutzpflanzen, die im idealen Garten nicht fehlen sollten. Ich vermute, dass er die Lehre der Arzneimittel *De materia medica* des griechischen

Arztes Dioskurides (1. Jahrhundert) kannte und wusste, dass man mit rohem oder gekochtem Kürbisfleisch Fieber senken und Gichtschmerzen vermindern konnte. Ganz besonders empfehlenswert soll es sein, wenn man gegen Verstopfung Wein aus einem «Kürbisbecher» trinkt. Heute werden Kürbiskerne bei Blasenleiden und Prostatabeschwerden empfohlen. Noch wirkungsvoller dürfte der Genuss von einem bis drei Löffeln Kürbiskernöl pro Tag sein. Prosit!

Ein Mitbringsel des Kolumbus

Den Speisekürbis, wie wir ihn heute kennen, soll Kolumbus nach Europa gebracht haben. Da der Anbau einfach ist, verbreitete sich das neue

Gemüse im Nu, wurde aber als Viehfutter oder «Armeleuteessen» verschrien, da das Fruchtfleisch bitter war und zudem schnell verdarb. Geschätzt wurden hingegen die eiweissreichen Samen.

Dass die oft riesengross werdende Kulturpflanze schon bald die ganze Welt eroberte, erstaunt mich nicht. Vor allem in China faszinierte das Gemüse die Menschen. Man bewunderte deren Vielseitigkeit und nutzte die Behälter als Gefässe für Heilmittel. Daher könnte der Glaube stammen, dass die Pflanze Langlebigkeit und Unsterblichkeit verspreche. Man meinte gar, dass man mit Schwimmblasen aus getrockneten Kürbissen gefährliche Flüsse überqueren könne.

Am meisten fasziniert mich die Idee der «Kürbislaube»: In ländlichen Gebieten Chinas und Koreas werden – offenbar bis heute – aus Rundhölzern kleine Lauben gebaut, an denen Kürbisse hochwachsen können und sie völlig überwachsen. Laut einem Sprichwort findet man in diesem Rückzugsort seine innere Ruhe: «In einer Kürbislaube findest du leichter die vollkommene

innere Harmonie als in einem grossen Palast.» Die Idee der Laube gab es ebenfalls in Europa: In einer Kürbishütte trafen sich mitten im Dreissigjährigen Krieg zwölf Freunde im vom Krieg verschonten Königsberg, um das geistliche Lied zu pflegen und zu philosophieren. Viel früher zog sich der Prophet Jonas aus Ninive in eine von Kürbisgewächsen beschattete Laube zurück. Da soll noch jemand behaupten, Globalisierung sei ein neues Phänomen!

Auch in Afrika faszinierte das auffallende Gemüse mit den reichlichen Samen die Menschen. Kein Wunder, symbolisiert der Kürbis in diesem Erdteil Fruchtbarkeit und Potenz und wird als Weltenei¹ gesehen.

Grosses Comeback in den Küchen

Ob all diese Deutungen weiterhin gelten und die Ehrfurcht vor der rasch wachsenden Pflanze bestehen bleibt? Wohl kaum. Trotzdem hat der Kürbis ein Comeback erlebt, wird in Gourmetküchen ebenso wie als Naturkost verarbeitet und geschätzt. Ob dies damit zusammenhängt, dass vor einiger Zeit «Halloween» von Amerika nach Europa überschwappte und seither Ende Oktober ausgehöhlte Kürbisse mit erschreckenden Grimassen oder fröhlichen Gesichtern in den Eingängen der Häuser stehen? Das Fruchtfleisch dieser «Monster» muss-

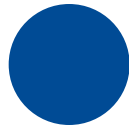


Kürbishütte in Königsberg (Illustrator unbekannt)

¹ Das Welten-Ei oder Kosmische Ei gilt in vielen Schöpfungsmythen als Anfang allen Lebens.

Facility Service / Hauswartungen

24 h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

sf home + garden ag
Kügelilostrasse 48
8050 Zürich



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



te nämlich verwertet werden. Statt Mus wurde Suppe gekocht, mit Ingwer oder Curry gewürzt und mit Rahm verfeinert. Der Kürbis als Wintergemüse war kein Viehfutter mehr, sondern etwas speziell Feines. Heute findet man Kochbücher, die ausschliesslich Kürbisrezepte anbieten. Ich verwende das orange Fruchtfleisch gern, gare Kürbisköpfchen, brate Kürbiswürfel und setze sie auf frischen Ziegenkäse und esse mit Genuss Kürbisquiche.

Dabei weiss ich, dass Kürbis in meinem Elternhaus nicht auf den Tisch kam. Wenn ich im Kochbuch meiner Mutter nachschlage, welches sie 1932 in einem dreimonatigen Kurs als Vorbereitung für eine erfolgreiche Ehe schrieb, existieren Artischocken, Spargeln, Hors-d'Œuvre-Platten mit verschiedenen Gemüsen, Peperoni und viele andere Delikatessen wie Kaviar und Gänseleber, aber keine Kürbisse. Hingegen fand ich in der «Fülscher²» von 1960, wie Kürbisschnitze frittiert und kleine Kürbisse mit Haché gefüllt und überbacken werden.



Halloween oder doch eher All Hallows Eve?

Was aber hat es mit Halloween auf sich? – Bereits die Kelten verabschiedeten sich am 31. Oktober vom Sommer und feierten den Beginn eines neuen Jahres. Allerdings glaubten sie, dass Saman, der Gott ihrer Toten, gleichzeitig die bösen Geister und Dämonen weckte, die nachts umherirrten. Um diese zu vertreiben, entzündeten die Priester gewaltige Feuer. Bei den Römern hingegen war der 1. November ein Feiertag zu Ehren Pomonas, der Göttin der Baumfrüchte. Die-

von oben: Diese Flaschenkürbisse (*Lagenaria siceraria*) waren ursprünglich am meisten verbreitet.

Diese Flaschenkürbisse sind essbar, obwohl sie ähnlich «knubbelig» aussehen wie Zierkürbisse.

Der Anbau ist einfach (AW58 für Wikipedia).



²Die «Fülscher» ist das Kochbuch, in welchem man über Grundrezepte bis zur gehobenen Küche alles findet. Elisabeth Fülscher (1895- 1970) führte eine Kochschule, um «die Weltläufigkeit der modernen Hausfrau» zu fördern. Ihr Kochbuch war, als wir 1970 heirateten, noch immer ein Klassiker, der auf dem Gabentisch eines neuvermählten Paares nicht fehlen durfte.



75
JAHRE
Jubiläum
1948-2023



schädli
gartenbau-
gartenpflege

WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT

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



Auch für den kleinen Hunger gibt es essbare, etwa faustgrosse Kürbisse.

sen Brauch übernahmen die Briten von ihnen im Altertum.

In Schottland und Wales werden am christlichen Gedenktag Allerheiligen riesige Feuer entfacht, um Hexen und bedrohliche Geister zu verjagen: Die Tradition an Halloween (eigentlich eine Kontraktion von *All Hallows Eve* = aller Heiligen Abend), sämtliches Übel vor dem Hochfest Allerheiligen und dem folgenden Allerseelen zu vertreiben, nahmen die Auswanderer mit nach Amerika, wo das Unheimliche heute mit viel Lärm und geisterhaften Gestalten vertrieben wird.

Den Brauch, Kürbisse oder Rüben mit Fratzen vors Haus zu stellen, um damit Dämonen zu vertreiben, brachten die Iren in die USA mit. Man erzählte sich nämlich in Irland, dass es Jack Oldfield, einem Bösewicht, durch List gelungen sei, den Teufel einzufangen. Er handelte danach mit ihm aus, dass er ihn unter der Bedingung, ihm nie mehr in die Quere zu kommen, die Freiheit



Feld mit Steirischem Ölkürbis.

schenke. Nach langem Hin und Her, mehreren Freilassungen, nicht gehaltenen Versprechen und erneuten Festnahmen liess Luzifer Jack in Ruhe. Als der Gauner starb, bat er um Einlass in den Himmel, wo er jedoch abgewiesen und zur Hölle geschickt wurde. Der Teufel aber erbarmte sich seiner und schenkte ihm eine Rübe und ein glühendes Stück Kohle, damit er durch die Dunkelheit wandern könne. Laut einer anderen Theorie besuchen am Abend vor Allerheiligen die Seelen

der Verstorbenen ihre Verwandten und Freunde. Um ihnen die Suche in der Nacht zu erleichtern, stellt man lächelnde Laternen oder eben Kürbisse mit Kerzen drin vors Haus.

Lieber Räbenlichter statt Kürbisse

Die irischen Immigranten hätten vor 200 Jahren lieber Räbenlichter geschnitzt, aber diese waren rar. Kürbisse hingegen gab es überall, weshalb sie zum vorherrschenden Halloween-Licht wur-



Mein Liebling ist die flaschenförmige Butternuss mit der dünnen Schale und dem nussigen Fruchtfleisch.



Auch am Wochenmarkt fehlen die Kürbisse nicht.



Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**

RENOVA  ROLL

**ES KLAPPT,
RAFFT, ROLLT**

Renova Roll AG | Weberrütistrasse 1 | 8833 Samstagern
T 044 787 30 50 | renova-roll.ch



Für die saisonale Dekoration: Zier- und Halloweenkürbisse.



Halloweenkürbis am Borough Market in London.

den. Vor rund 25 Jahren «schwappte» der Brauch des Halloween nach Europa zurück und wird heute bereits als Tradition bezeichnet.

Hier in der Schweiz konnte er die Räbenlichterumzüge der Kinder im Lauf des Novembers nicht verdrängen. Gewitzt, wie die Kleinen oft sind, feiern sie einfach beides und essen nach dem Umzug lieber eine wärmende Kürbissuppe als Sauerrübenkraut!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



**Brenner AG
Gartenbau**

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



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



Lächelnde Gesichter wiesen den Verstorbenen den Weg (Steven Davies für Wikipedia)

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

BIRMENS DORF – 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
R: GS: Meier & Partner Immobilien und Verwaltungs AG,
Sonnenhof 1
HEV Bülach, 8180 Bülach
info@hev-buelach.ch
R: Meier & Partner, Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
Tel. 044 860 33 66

DIELSDORF

www.hev-dielsdorf.ch
P: Ernst Schibli
R: Gfeller Budliger Kunz, Rechtsanwälte
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: 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 Rüschlikon,
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

USTER

www.hev-uster.ch
P: Rolf Denzler, Tel. 044 943 66 06
GS: Werner Brus Treuhand, Tannenzaunstr. 13,
8610 Uster, Tel. 044 943 66 07, info@hev-uster.ch
R: Mo–Fr: 8.30 – 12.00 / 13.30 – 17.00,
Tel. 044 250 22 22

WÄDENSWIL

www.hev-waedenswil.ch
P: Fabian Cantieni
GS: Acanta AG, info@hev-waedenswil.ch
Tel. 044 789 88 90

WALLISELEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
R: RA Dr. Stefan Schälch,
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

Es geht gleich weiter ...

Am Sonntagabend des 28. September 2025 habe ich eine Flasche sehr schönen Weines aus meinem Keller geholt – und mit meiner Frau getrunken. Ein über 30-jähriger Kampf ist endlich zu Ende gegangen. Wir haben gesiegt – der Eigenmietwert ist endlich abgeschafft. Ich freue mich sehr über diesen tollen Erfolg und Sie bestimmt auch. Allerdings macht die Politik keine Pause und: Es geht gleich weiter ...

Am 30. November 2025 stimmen wir über die Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen im Kanton Zürich» ab. Diese Initiative der linken Parteien und des Mieterverbandes fordert ein kommunales Vorkaufsrecht auf Grundstücke zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Der HEV Kanton Zürich lehnt die Initiative ab: Sie verletzt die Eigentumsgarantie, Vertrags- und Wirtschaftsfreiheit, schwächt die Rechtssicherheit und macht Gemeinden zu Preistreibern – ohne dass zusätzliche Wohnungen entstehen. Der Verband unterstützt stattdessen den Gegenvorschlag von Regierung- und Kantonsrat, der den Rahmenkredit für die kantonale Wohnbauförderung auf 360 Mio. Franken verdoppelt. Damit aber nicht genug...

In den nächsten Tagen berät der Kantonsrat gleich über vier für die Hauseigentümer sehr wichtige Vorlagen:

- «Bezahlbare Wohnungen schützen. Leerkündigungen stoppen» (Wohnschutz-Initiative). Damit soll quasi das «Basler Modell» in Zürich eingeführt werden.
- «Wohneigentum wieder ermöglichen» (Wohneigentums-Initiative). Diese und die nächste Initiative hat der HEV Kanton Zürich erfolgreich lanciert.
- «Starthilfe für Junge und Familien» (Starthilfe-Initiative) und
- «Mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen» (Wohnungsinitiative). Mit dieser letzten Initiative wollen die linken Parteien per steuerlicher Giesskanne günstigen Wohnraum anbieten können.

Der Wein ist getrunken. Wir haben uns gefreut. Wir müssen aber wachsam bleiben. Das Engagement für (Wohn-)Eigentum ist nötiger denn je!

Hans Egloff



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

www.isotec.ch

ISOTEC®
IMMER BESSER.

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch