



- Systemwechsel: Wie weiter mit dem Eigenmietwert?
- Anfechtung des Anfangsmietzins: Anforderungen an die Beweisführung
- Auch im Garten immer gern gesehen: Alte Freundinnen und Freunde

Nicht systemrelevant. Kundenrelevant.

Private Banking, Immobilien, Vorsorge



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Untragbare Tragbarkeitsregeln

Wer nicht schon Hauseigentümer ist, dem wird es nicht leicht gemacht, es zu werden. Das ist nicht neu. Oder erinnern Sie sich an Zeiten, in welchen Eigenheime zu Schnäppchenpreisen gehandelt wurden? Und trotzdem kenne ich niemanden, der später den Kauf bereut hat. Im Gegenteil.

Nicht nur sind die Preise hoch, auch das Angebot ist mager. Neu gebaut wird zu wenig, und bestehende familientaugliche Häuser bleiben von Senioren «besetzt», die sich zwar gerne verkleinern würden, aber keine alterstauglichen Objekte zu vernünftigen Preisen finden. Und als wäre das nicht genug, erschweren die Banken den Erwerb zusätzlich.

Zwar sind die Hypothekarzinsen extrem tief, doch nur wer sich bereits Hauseigentümer nennen darf, profitiert davon. Ersterwerber müssen erst die Hürde der Tragbarkeit überwinden. Und die ist hoch. Kreditgeber berechnen diese nämlich nicht mit den aktuellen Zinssätzen von zwischen 1 und 2 Prozent, sondern mit 5 Prozent. Eine junge Familie, die ein Hypothek von sagen wir mal CHF 1,5 Millionen benötigt, muss ihrem Gläubiger belegen, dass sie jährlich CHF 75 000 dafür bezahlen kann. Da dies maximal einen Drittel ihres Einkommens ausmachen darf, muss sie CHF 225 000 pro Jahr verdienen. Bekommt sie den Kredit, wird sie aber jährlich tatsächlich höchstens CHF 30 000 aufwenden müssen. Dieser Betrag wäre schon bei einem Jahreseinkommen von CHF 90 000 tragbar. Ist das nicht krass?

Es ist verständlich, dass Banken längerfristige Überlegungen anstellen, um ihr Risiko zu minimieren. Die junge Familie muss das auch. Sollte es aber nicht möglich sein, eine Variante zu finden, die das Risiko überschaubar macht und den Jungen eine Chance gibt? Wenn heute Festhypotheken mit einer Laufzeit von 10 Jahren zu 1,6 Prozent angeboten werden, rechnet niemand mit einem kurzfristigen Anstieg des Zinsniveaus. Nach der allgemeinen Erfahrung wird die Familie in 10 Jahren einiges besser verdienen und das belehnte Objekt wird seinen Wert gesteigert haben. Der niedrige Zins erlaubt es zudem, sich durch Amortisationen schrittweise den strenger Regeln anzunähern.

Warum die Tragbarkeitsregeln ausschliesslich nach dem schlimmstmöglichen Fall ausrichten?

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 1717

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 1818

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

Michael Baumer, Stadtrat,
Vorsteher Industrielle Betriebe der Stadt Zürich
Jean-Luc Cornaz, Vorstand HEV Kanton Zürich
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung HEV Zürich
Lic. iur. Anita Lankau,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

**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:
57 056 (WEMF-bestätigt 2025)

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

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

Untragbare Tragbarkeitsregeln 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Der Schrecken privater Bauherren 66

AKTUELL

**NEUE ANALYSE
Diese Personengruppen ziehen aus der
Stadt Zürich weg** 7

**SYSTEMWECHSEL
Wie weiter mit dem Eigenmietwert?** 8

**DER WIRTSCHAFTLICHE DREIKLANG
DER SOLARENERGIE
Eigenverbrauch, Quartierstrom, Rücklieferung** 10

**ÜBERGANGSBESTIMMUNG
Stadtrat setzt Einschränkungen für Laubbläser
in Kraft** 15

**CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 10)
Wohnpolitik mit Augenmass** 16

**ERNEUERUNGSFONDS
Der Abzug von Einlagen bei selbstbewohntem
Stockwerkeigentum** 19

POLITIK

**HEV ZIEHT BILANZ UND UNTERSTÜTZT
EIGENTÜMER BEI NEUBEWERTUNGEN
Bundesgericht bestätigt leider bisherige Praxis** 22

**VERWALTUNGSGERICHT KIPPT ZÜRCHER
REGELN ZUR PRIVATEN VIDEOÜBERWACHUNG
VON ÖFFENTLICHEM GRUND
Beschwerde gutgeheissen – Bestimmungen
aufgehoben** 25

**HEV KANTON ZÜRICH ERFREUT
ÜBER FRISTVERLÄNGERUNG
Umsetzungsfrist für Mehrwertausgleichsgesetz
wird verlängert** 26

ZUM TITELBILD

Schöner Ausblick:
Thalwil mit Zürichsee und verschneiten Alpen.

Bild: Adobe Stock

TRENDS

**BODENBELÄGE
Mehr Dynamik am Boden** 30

RECHT

**MIETRECHT
Überwälzung von Schneeräumungskosten
als Nebenkosten** 34

**NORMEN UND RICHTLINIEN
Mehr Sicherheit: Geländer und Absturzsicherungen** 36

**MIETE
Anfechtung des Anfangsmietzins:
Anforderungen an die Beweisführung** 38

**ERNEUERUNGSFONDS
Kann man den Anteil bei Wohnungskauf
bei der Steuer abziehen?** 42

NATUR

**GUT FÜR DIE GESUNDHEIT –
UND FÜR ALLES ANDERE EBENSO
Auch im Garten immer gern gesehen:
Alte Freundinnen und Freunde** 54

**PROFI-TIPPS FÜR BESSERE HALTBARKEIT
IN DER VASE
So bleibt der Tulpenstrauss länger schön** 60

SERVICE

**AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus** 20

Verkaufsinserat 29

**DRUCKSACHENVERKAUF
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung
ab 2009** 46

**SEMINARE
«Die Wohnungsabnahme»** 35

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 41

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 44

**«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich? –
Fallstricke im Mietrecht»** 51

Bestellformular 49

Kreuzworträtsel 52

Sektionen-Info 64

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



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 Marktkennntnisse
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



NEUE ANALYSE

Diese Personengruppen ziehen aus der Stadt Zürich weg

Pro Jahr verlassen etwa 40 000 Menschen die Stadt Zürich. Das sind knapp neun Prozent der Gesamtbevölkerung. Die neue Wegziehenden-Analyse zeigt, dass es sich dabei nicht um eine einheitliche Gruppe handelt. Sie unterscheidet sich aber deutlich von der Gesamtbevölkerung.

Seit 1998 befragt die Stadtentwicklung Zürich in regelmässigen Abständen Personen, die in die Stadt Zürich kommen oder wegziehen. Die nächsten Resultate der Befragung werden im Mai 2026 vorliegen. In Ergänzung zu dieser Befragung liegt nun eine Analyse der Wegziehenden vor, die sich auf städtische Registerdaten stützt. Damit stammen die Daten nicht aus einer Stichprobe, sondern es handelt sich um eine Vollerhebung der wegziehenden Bevölkerung während der Jahre 2013 bis 2022. Die Gruppe der Weg-zügerinnen und Wegzuger wird dabei stets mit den innerhalb der Stadt umziehenden Menschen sowie mit der Gesamtbevölkerung der Stadt Zürich verglichen.

Jung, gut verdienend und ausländischer Herkunft

Die Analyse zeigt: Die Wegziehenden verfügen durchschnittlich über deutlich höhere Haushaltseinkommen als die Gesamtbevölkerung. 31 Prozent der Wegziehenden gehören zum Viertel der Stadtbevölkerung mit den höchsten Einkommen. Auch unter den Zuziehenden zählt

ein grosser Teil zu diesen Gutverdienenden.

Über 60 Prozent der Personen, die innerhalb der Stadt umziehen oder aus der Stadt wegziehen, sind zwischen 20 und 39 Jahre alt. In der gesamten Bevölkerung hingegen zählen nur 38 Prozent zu dieser Altersgruppe. Die junge Generation ist also klar die mobilste.

Bei den Wegziehenden handelt es sich zu 55 Prozent um Ausländerinnen und Ausländer. Dies ist ein hoher Wert; in der Stadt Zürich beläuft sich der Anteil der Ausländer auf 32 Prozent. Auch unter den Zuziehenden ist der Anteil der Ausländer mit gut 60 Prozent überdurchschnittlich hoch.

Auffallend ist zudem, dass die Weg- und Umziehenden im Schnitt nur sehr kurz an ihrer letzten Adresse in der Stadt Zürich gelebt haben. So wohnten 33 Prozent der Wegziehenden weniger als ein Jahr in ihrer letzten Stadtzürcher Wohnung. Bei 78 Prozent waren es weniger als fünf Jahre. In der gesamten Bevölkerung hingegen lebt fast die Hälfte schon fünf oder mehr Jahre in der aktuellen Wohnung.

ANKÜNDIGUNG

Vereinsversammlung Hauseigentümerverband Zürich

Donnerstag, 16. April 2026, Hotel Spirgarten, Zürich

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



Bild: Adobe Stock

SYSTEMWECHSEL

Wie weiter mit dem Eigenmietwert?

Die Besteuerung des Eigenmietwertes für selbst genutztes Wohneigentum soll in der Schweiz abgeschafft werden. Gemäss aktuellen Angaben des Bundesrates und der Eidgenössischen Steuerverwaltung ist die Abschaffung frühestens ab dem Steuerjahr 2028 vorgesehen.

Bis zur Inkraftsetzung bleibt das heutige System unverändert: Der Eigenmietwert wird weiterhin als Einkommen besteuert, gleichzeitig können Eigentümerinnen und Eigentümer wie bisher Unterhaltskosten, Verwaltungskosten, Versicherungsprämien sowie private Schuldzinsen vom steuerbaren Einkommen abziehen. Auch energetische Sanierungen können nach geltendem Recht weiterhin steuerlich geltend gemacht werden – unter Umständen

sogar verteilt über mehrere Steuerperioden. Wer grössere Unterhaltsarbeiten oder Sanierungen plant, sollte deshalb den zeitlichen Rahmen bis zur möglichen Umstellung im Auge behalten.

Mit dem Systemwechsel entfällt bei selbst genutzten Liegenschaften im Privatvermögen der Eigenmietwert als steuerbarer Ertrag. Im Gegenzug fallen jedoch zentrale Abzüge weg: Kosten für Unterhalt, Verwaltung und

Versicherungsprämien können dann nicht mehr abgezogen werden. Auch der Abzug für energetische Sanierungen wird auf Bundesebene gestrichen; die Kantone können solche Abzüge bei den Staats- und Gemeindesteuern aber weiterhin vorsehen. Dadurch sind künftig kantonal unterschiedliche Regelungen möglich.

Reform betrifft die Einkommenssteuer

Für vermietete oder verpachtete Liegenschaften bleibt die Situation weitgehend stabil: Unterhaltskosten, Versicherungsprämien und Verwaltungskosten bleiben weiterhin voll abzugsfähig. Bei gemischt genutzten Liegenschaften (teilweise selbst bewohnt, teilweise vermietet) werden die Kosten je nach Zuordnung ganz oder anteilmässig berücksichtigt.

Beim Schuldzinsabzug gilt künftig grundsätzlich: Wer nur selbst genutztes Wohneigentum besitzt, kann private Schuldzinsen nicht mehr abziehen. Ein Abzug bleibt jedoch möglich, wenn zusätzlich vermietete Renditeliegenschaften im Privatvermögen vorhanden sind (dann begrenzt nach einer quotalen Berechnung). Für Ersterwerberinnen und Erster-

werber von selbst genutztem Wohneigentum ist zudem ein zeitlich befristeter, degressiver Schuldzinsabzug vorgesehen.

Wichtig: Die Reform betrifft die Einkommenssteuer – die Vermögenssteuer (inkl. Abzug von Hypotheken) bleibt unverändert.

Auf der Website des HEV Zürich www.hev-zuerich.ch/downloads ist unter «Downloads» ein Merkblatt aufgeschaltet mit weiteren Details, Voraussetzungen, Übergangsbestimmungen und kantonalen Unterschieden.



Obligationen-anleihe

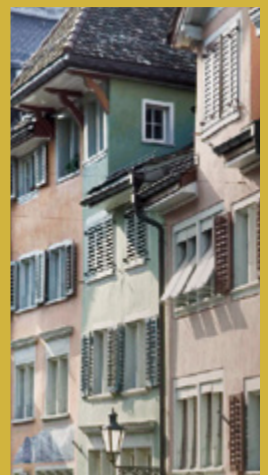
3.1 % Zins
Laufzeit bis 31.12.2030

2.75 % Zins
Laufzeit bis 31.12.2027

Die Schweizerische Altstadt-Liegenschaften AG erwirbt historische Häuser in der Schweiz. Wir setzen uns zum Ziel, den Erhalt des Kulturerbes zu unterstützen und zu fördern. Partizipieren Sie mit uns an diesem Erfolg.

Erfahren Sie mehr darüber
Tel. 043 843 59 84 oder
www.salag.ch

**Schweizerische
Altstadt-
Liegenschaften**



Die Kraft der Sonne nutzen,
um gemeinsam Zürich zur
Solarstadt zu machen. Bild: ewz

DER WIRTSCHAFTLICHE DREIKLANG DER SOLARENERGIE

Eigenverbrauch, Quartierstrom, Rücklieferung

Ab 2026 ändern sich die Spielregeln für Photovoltaikanlagen grundlegend – und eröffnen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern neue wirtschaftliche Chancen. Für sie ergeben sich neue Möglichkeiten, selbst produzierten Solarstrom wirtschaftlich zu nutzen – und zwar in dieser Reihenfolge: zuerst in der eigenen Liegenschaft, dann im Quartier und zuletzt auch durch Rücklieferung ins Netz.

Solarenergie wird zum zentralen Pfeiler der Stromversorgung

Die sichere Stromversorgung zählt zu den grössten Herausforderungen der kommenden Jahre. Neben Wasser- und Windkraft spielt die Photovoltaik eine zentrale Rolle. In der Stadt Zürich könnte künftig rund ein Sechstel des gesamten Strombedarfs aus Solarenergie stammen. Das grösste Potenzial liegt dabei auf bestehenden Gebäuden – auf Dächern und an Fassaden.

Genau hier setzt die Stadt Zürich an: Gemeinsam mit ewz soll das realisierbare Solarpoten-

zial bis 2040 vollständig ausgeschöpft werden. Das entspricht einer jährlichen Solarstromproduktion von rund 500 Gigawattstunden (GWh). Zum Vergleich: Heute werden auf Stadt-



**Stadtrat
Michael Baumer**

Vorsteher des Departements
der Industriellen Betriebe der
Stadt Zürich

*«Raum für Vertrauen
heisst für mich, auch meine
Erfahrung und Umsicht
in unsere Teamarbeit
einbringen zu können.»*

*Irene Dürst
Liegenschaftsbuchhaltung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

ImmoCorner
raum für vertrauen

gebiet rund 53 GWh produziert, bis 2030 gelten bereits 150 GWh als realistisch erreichbar.

Eigenverbrauch erhöht die Rendite deutlich

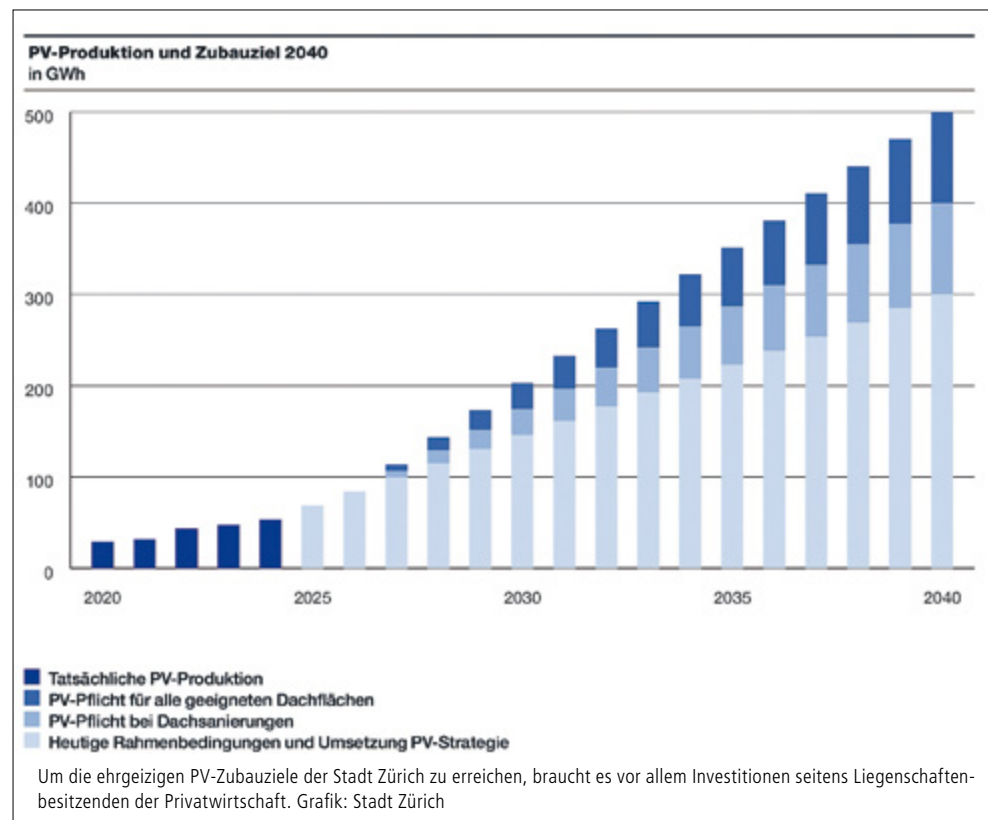
Dieses Potenzial kann allerdings nur realisiert werden, wenn auch private, institutionelle Liegenschaftensitzende und auch Genossenschaften Photovoltaikanlagen zubauen. Denn rund 85 Prozent des Gebäudeparks sind in deren Besitz.

Für Eigentümerinnen und Eigentümer ist entscheidend, dass Investitionen in Solarstromproduktion rentabel sind. Wichtig in diesem Zusammenhang: Je mehr Solarstrom selbst verbraucht wird, desto besser rechnet sich eine Photovoltaikanlage. Eigenverbrauch spart Netzstrom und erhöht die Wirtschaftlichkeit der PV-Anlage erheblich. ewz.solarsplit bietet hierfür eine optimale Lösung und ermöglicht die

Verrechnung des Solarstroms innerhalb der Liegenschaft. Batteriespeicher verstärken diesen Eigenverbrauchs-Effekt zusätzlich – und werden laufend günstiger.

Hinzu kommt ein zeitlicher Vorteil: Investitionen in Photovoltaikanlagen können aktuell noch steuerlich geltend gemacht werden, bevor die steuerliche Regelung zur Anrechnung des Eigenmietwerts abgeschafft wird und damit auch der Abzug für den Liegenschaftsunterhalt entfallen könnte.

Auch regulatorisch wird Solarenergie weiter an Bedeutung gewinnen. Der Regierungsrat des Kantons Zürich beantragt dem Kantonsrat, im revidierten Energiegesetz eine Solarpflicht für geeignete Dächer ab 300 Quadratmetern Fläche bei bestehenden Gebäuden festzuschreiben – umzusetzen spätestens bei einer Dachsanierung. Bei



Ob Privathaus, Baugenossenschaft oder Industriegebäude: Auf jedes Dach gehört eine PV-Anlage. ewz unterstützt mit Expertenwissen von der Planung und Finanzierung über Fördermöglichkeiten bis zur Umsetzung.

Bild: ewz

Stadt Zürich und ewz unterstützen die Hauseigentümerschaften

Die Stadt Zürich und ewz helfen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern beim Ausbau der Photovoltaik – von der ersten Idee bis zur Umsetzung. Sie bieten unter anderem:

- Unterstützung durch die Energieberatung bei Fragen zur konkreten Planung und im Baubewilligungsprozess,
- ein Webtool mit adressgenauer Abfrage, ob eine PV-Anlage im einfachen Meldeverfahren gebaut werden kann,
- konkrete Umsetzungsbeispiele für PV-Anlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden,
- den Leitfaden Solargründach für Flachdächer
- sowie Informationen zur aktualisierten PV-Strategie der Stadt.

Mit diesen Angeboten möchten die Stadt und ewz Private beim PV-Zubau unterstützen, die



Planungssicherheit erhöhen und ihre PV-Ziele erreichen. Sämtliche Informationen sind unter [stadt-zuerich.ch/solaranlagen](https://stadt-zuerich.ch/solaran-lagen) zu finden.

Neubauten gilt sie bereits heute. Wer eine PV-Anlage bauen will, profitiert in der Stadt Zürich zusätzlich von attraktiven Förderbeiträgen.

Solarstrom im Quartier verkaufen:

Lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG)

Seit Januar 2026 ermöglicht das revidierte Stromgesetz sogenannte lokale Elektrizitätsgemeinschaften (LEG). Sie erlauben es, überschüssigen Solarstrom direkt an Nachbarliegenschaften im Quartier zu verkaufen statt ihn ins Netz einzuspeisen.

Hier bietet die Stadt Zürich mit ewz.solarquartier ein perfektes Rundum-sorglos-Paket. Bereits sind über hundert LEG mit fast 6000 Strombezügern am Entstehen – ein Erfolg, der schweizweit seinesgleichen sucht, und das ohne Aufwand für die Hauseigentümerschaften. Denn ewz übernimmt die gesamte Koordination, Messung und Abrechnung.

Solarstromproduzentinnen und -produzenten erhalten garantierte 14 Rappen pro Kilowattstunde. Für die durch die LEG belieferten Stromkundinnen und -kunden kostet der lokal produzierte Solarstrom gleich viel wie das ewz-Standardprodukt.

Rücklieferung bleibt eine solide Ergänzung

Auch wenn Eigenverbrauch und LEG wirtschaftlich attraktiver sind, bleibt die Rücklieferung ins Netz eine verlässliche Option. ewz zahlt auch 2026 eine überdurchschnittliche Vergütung von durchschnittlich 12,91 Rappen pro Kilowattstunde – inklusive Energiepreis, Herkunftsnachweis und zusätzlicher Solarförderung. Damit liegt ewz im schweizweiten Vergleich an der Spitze.

Eigenverbrauch, LEG und Rücklieferung greifen ineinander und machen Solarenergie wirtschaftlich attraktiv. Entscheidend ist jedoch, was dies für die Hauseigentümer in der Stadt Zürich bedeutet: eine zuverlässige, nachhaltige Stromversorgung direkt vor der Haustür. Mit gezielten Förderungen und einer umfassenden Beratung schafft die Stadt Zürich beste Voraussetzungen, damit nachhaltig produzierter Solarstrom auf Stadtgebiet breit ausgebaut und von möglichst vielen Menschen genutzt werden kann.



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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

www.hev-zuerich.ch



ÜBERGANGSBESTIMMUNG

Stadtrat setzt Einschränkungen für Laubbläser in Kraft

Bald dürfen in Zürich nur noch elektrisch betriebene Laubbläser und -sauger benutzt werden – und nur noch von Oktober bis Dezember. Der Stadtrat setzt die entsprechenden Änderungen in der Allgemeinen Polizeiverordnung auf den 1. April 2026 in Kraft. Ab dann gilt eine einjährige Übergangsbestimmung.

Ende September hat die Stimmbevölkerung Einschränkungen für den Einsatz von Laubbläsern und -saugern beschlossen, unter anderem wegen der Lärmbelastung. Mit Benzin betriebene Geräte sind in der Stadt Zürich künftig verboten. Der Einsatz von elektrisch betriebenen Laubbläsern und -saugern ist – mit Ausnahmen – auf die Monate Oktober bis Dezember beschränkt.

Einjährige Übergangsfrist

Die Änderungen der Allgemeinen Polizeiverordnung erfolgen per 1. April 2026. Ab dann läuft eine einjährige Übergangsfrist bis zum 31. März 2027: Während dieser Zeit können in den Monaten Januar bis September alle Arten von Laubblas- und Laubsauggeräten noch benutzt werden, ohne dass eine Bewilligung eingeholt werden muss. Für die Monate Okto-

ber bis Dezember 2026 gilt bereits die neue Regelung, wonach nur die Verwendung von elektrisch betriebenen Laubblas- und Laubsauggeräten erlaubt ist.

Begründete Ausnahmen

Auch nach dieser einjährigen Übergangsfrist dürfen elektrisch betriebene Geräte in Ausnahmefällen zwischen Januar und September verwendet werden, etwa bei bewilligten Bauarbeiten. Das Sicherheitsdepartement kann zudem die Verwendung ausnahmsweise bewilligen, wenn grössere Mengen an Laub oder Unrat innert kurzer Zeit anfallen oder wenn eine schwierige Reinigungssituation vorliegt. Weitere Informationen zu den Ausnahmegewilligungen werden zu einem späteren Zeitpunkt auf der Website der Stadt Zürich aufgeschaltet.



CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 10)

Wohnpolitik mit Augenmass

Bild: Adobe Stock

Die Wohnpolitik ist eines der prägenden Themen in der aktuellen politischen Debatte. Entsprechend emotional wird darüber diskutiert, insbesondere in Wahlkampfphasen. Forderungen werden zugespitzt, einfache Antworten versprechen schnelle Lösungen und einzelne Gruppen geraten dabei rasch in den Fokus der politischen Auseinandersetzung. In politischen Diskussionen entsteht dabei oft der Eindruck, Wohneigentum stehe im Widerspruch zu einer sozialen Wohnpolitik. Diese Sicht greift zu kurz. Wohnpolitik muss unterschiedliche Lebensrealitäten berücksichtigen und darf nicht auf ein einziges Wohnmodell reduziert werden.

Nicht alle Menschen wohnen gleich und nicht alle wollen dasselbe. Für viele ist das Mieten eine gute und flexible Lösung, gerade in jüngeren Jahren oder in Phasen, in denen sich das Leben schnell verändert. Andere wünschen sich mit zunehmender Stabilität, mit Familie oder mit Blick auf das Alter ein Zuhause, das ihnen langfristige Sicherheit bietet.

Beide Wohnformen haben ihre Berechtigung. Ein ausgewogener Wohnungsmarkt lebt

davon, dass Miete und Eigentum nebeneinander bestehen können. Genau diese Vielfalt ist eine Stärke unseres Wohnsystems und trägt dazu bei, dass unterschiedliche Lebensentwürfe Platz finden.

Auch gemeinnützige Wohnformen spielen dabei eine wichtige Rolle. Genossenschaftswohnungen fördern das Engagement für das eigene Umfeld und stärken den sozialen Zusammenhalt. Sie sind ein wertvoller Bestand-

teil unserer Gemeinden und ergänzen das bestehende Angebot sinnvoll.

In der aktuellen wohnpolitischen Debatte fällt jedoch auf, dass staatliche Förderinstrumente fast ausschliesslich auf den Mietwohnungsbau ausgerichtet sind. Für den Mittelstand wird der Zugang zu Wohneigentum dadurch immer schwieriger, obwohl der Wunsch nach den eigenen vier Wänden weiterhin weit verbreitet ist.

Die Wohneigentums-Initiative setzt genau hier an. Sie verlangt, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten nicht nur preisgünstige Mietwohnungen entstehen, sondern auch Wohnungen für selbstgenutztes Wohneigentum vorgesehen werden. Diese sollen zu fairen, klar definierten Bedingungen verkauft werden, vergleichbar mit den Konditionen im geförderten Mietwohnungsbau.

Damit erhalten Menschen aus dem Mittelstand eine echte Perspektive. Wohneigentum

bietet langfristige Stabilität, stärkt die Eigenverantwortung und kann ein wichtiger Baustein der Altersvorsorge sein. Gleichzeitig bleibt der Wohnungsmarkt vielfältig und durchlässig.

Eine zukunftsgerichtete Wohnpolitik berücksichtigt unterschiedliche Bedürfnisse. Sie fördert Miete und Eigentum gleichermaßen und sorgt dafür, dass Wohnen für breite Bevölkerungskreise möglich bleibt. Genau dazu leistet die Wohneigentums-Initiative einen konstruktiven Beitrag.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich



Unser Angebot ist Ihr Gewinn

www.hev-duebendorf.ch

Schädlingsbekämpfung so geht es richtig!

- Morris Horrer, Antex **Schädlingsbekämpfung** GmbH, Eidg. diplomierter Schädlingsbekämpfer
- Was kann man zuhause tun, um Schädlingen vorzubeugen?
- Tipps und Tricks: Welche Hausmittel sind wirksam?
- Welche Gefahren und Auswirkungen verbergen sich?
- Wann sollte man einen Schädlingsbekämpfer holen?

Donnerstag, 26. Februar 2026, 20.00 Uhr
 Lindensaal, Ref. Kirchgemeinde-Zentrum
 Bahnhofstrasse 37, 8600 Dübendorf
 Wir freuen uns über Ihre Teilnahme.
 Auch **Nichtmitglieder** sind herzlich **willkommen**.

Anmeldung: www.hev-duebendorf.ch
 Kosten Für Mitglieder gratis, für Nichtmitglieder CHF 10.-



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND


KOSTER
 / Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSTZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
 Brandschutz
 Leichtbauwände
 Isolationen

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

NeoVac

Finden Sie die Energiefresser!

Bis zu 20 % Energie einsparen mit dem
 Energie-Monitoring von NeoVac.

Mit dem ganzheitlichen Energie-Monitoring von NeoVac überwachen Sie den Energieverbrauch Ihrer Liegenschaft, finden energiehungrige Geräte oder Installationen und nutzen gezielt Optimierungspotenziale.

Making energy smarter

neovac.ch/monitoring

ERNEUERUNGSFONDS

Der Abzug von Einlagen bei selbstbewohntem Stockwerkeigentum

Können Stockwerkeigentümer ihre Einlagen in den Erneuerungsfonds noch erhöhen, bis die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes umgesetzt wird?

Nach Angaben des Bundesrates und der Eidgenössischen Steuerverwaltung wird die Abschaffung der Besteuerung des Eigenmietwertes frühestens ab dem Steuerjahr 2028 wirksam.

Bis zur Inkraftsetzung der neuen Vorschriften können weiterhin die Kosten für Unterhalt, Verwaltung, Versicherungsprämien, private Schuldzinsen sowie die Kosten für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (Letztere gegebenenfalls über bis zu drei Jahre verteilt) steuerlich in Abzug gebracht werden. Im Gegenzug ist der Eigenmietwert weiterhin als Ertrag zu versteuern.

Auf Bundesebene ist bei Liegenschaften im Privatvermögen der Steuerabzug für Einlagen in den Erneuerungsfonds nur zulässig, sofern diese Mittel ausschliesslich zur Finanzierung werterhaltender Unterhaltskosten der Gemeinschaftsanlagen verwendet werden. Entsprechend der Regelung bei der direkten Bundessteuer können auch im Kanton Zürich Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften (Art. 712 Abs. 1 ZGB) in Abzug gebracht werden, sofern die Mittel ausschliesslich für Unterhaltskosten der Gemeinschaftsanlagen bestimmt sind.

Ob und in welchem Umfang erhöhte Einlagen in den Erneuerungsfonds im Kanton Zürich gegenüber den Vorjahren bis zum

Systemwechsel steuerlich anerkannt werden, hat das kantonale Steueramt bislang nicht abschliessend festgelegt. Auf Anfrage teilt es mit, dass zunächst die Ergebnisse der auf Bundes- und interkantonalen Ebene eingesetzten Arbeitsgruppen abgewartet werden sollen, welche die offenen Fragen im Zusammenhang mit dem Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung klären werden.

Voraussetzung für die steuerliche Abzugsfähigkeit der Einlagen in den Erneuerungsfonds ist in jedem Fall, dass deren Höhe durch einen formellen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft festgelegt wurde. Zudem müssen die Einlagen für die einzelnen Stockwerkeigentümer im Verhältnis der gemäss Reglement massgebenden Quoten (z. B. Wert- oder Unterhaltsquoten) bestimmt und von den Stockwerkeigentümern entsprechend einbezahlt werden.

Die steuerliche Abzugsfähigkeit des Erneuerungsfonds bleibt ein zentrales Instrument, um steuerliche Anreize mit dem öffentlichen Interesse am langfristigen Erhalt des Schweizer Immobilienparks zu verbinden. Es wäre daher zu begrüßen, wenn die Steuerbehörden den Abzug der Einlagen in den Erneuerungsfonds auch weiterhin und bis zum Systemwechsel vollumfänglich zulassen würden.



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





AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

Gerne verfolgen wir mit Ihnen während der kommenden Sommersession den Ratsbetrieb in Bern. Der Ausflug findet statt am:

Donnerstag, 18. Juni 2026

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

INFORMATIONEN

Programm:

Bern:	8.30 Uhr	Treffpunkt Bundeshaus, Eingang Bundesterrasse
	9.00 Uhr	Verfolgen des Ratsgeschehens von der Zuschauertribüne aus, anschliessend Diskussion im Fraktionszimmer mit dem ehem. NR Hans Egloff und NR Gregor Rutz
	11.30 Uhr	Mittagessen in der Galerie des Alpes im Bundeshaus
	13.30 Uhr	Spaziergang durch die Berner Altstadt (etwa 1½ Stunden) oder Zeit zur freien Verfügung

Kosten:

pro Person:	Mitglieder CHF 200.–/Nichtmitglieder CHF 220.–
Inbegriffen:	Besuch Bundeshaus, Mittagessen inkl. Getränken, Stadtrundgang mit kompetenten Stadtführern von Bern Tourismus

Anmeldung:

Für die Anmeldung benützen Sie bitte den untenstehenden Talon. Bitte vollständig ausfüllen. Die Platzzahl ist beschränkt, die Anmeldungen werden nach Eingang berücksichtigt.
Bitte beachten Sie: Eine gute körperliche Verfassung ist für den Besuch des Bundeshauses empfehlenswert.

Anmeldeschluss: Freitag, 8. Mai 2026

Sie können sich bis drei Wochen vor dem Ausflug abmelden, ohne dass Ihnen Kosten entstehen. Bei späteren Abmeldungen wird eine Bearbeitungsgebühr von 50% der Kosten erhoben. Bei Absage am Ausflugstag und bei unentschuldigtem Nichterscheinen bleiben die vollen Kosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

Wir freuen uns mit Ihnen auf einen interessanten Tag in Bern.

ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

«Bern und sein Bundeshaus» vom 18. Juni 2026

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

Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
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 oder über unsere Website www.hev-zuerich-shop.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

HEV ZIEHT BILANZ UND UNTERSTÜTZT EIGENTÜMER BEI NEUBEWERTUNGEN

Bundesgericht bestätigt leider bisherige Praxis

Mit Urteil vom 16. Dezember 2025 hat das Bundesgericht die Beschwerde des Hauseigentümerversands Kanton Zürich sowie seines Präsidenten Hans Egloff und seines Direktors Albert Leiser gegen die Weisung 2026 des Regierungsrats des Kantons Zürich abgewiesen. Damit endet ein Verfahren, das der Verband im Interesse seiner rund 72 000 Mitglieder zunächst politisch und anschliessend auf dem Rechtsweg bis vor die höchste gerichtliche Instanz geführt hat.

Gerichtsentscheide hatten festgehalten, dass die Immobilienpreise im Kanton Zürich seit 2009 gestiegen sind und die Vermögenssteuerwerte für Liegenschaften nicht mehr bundesrechtskonform waren. In zahlreichen Fällen lagen diese unter der rechtlich zulässigen Bandbreite, wodurch die rechtsgleiche Behandlung der Steuerpflichtigen nicht mehr gewährleistet war.

Der Regierungsrat beschloss deshalb 2024 eine Neubewertung der Liegenschaften mit einer durchschnittlichen Erhöhung der Eigenmietwerte um rund 10 Prozent und der Vermögenssteuerwerte um rund 50 Prozent.

Weisung gerichtlich überprüfbar?

Der HEV Kanton Zürich setzte sich von Beginn weg für eine differenzierte Neubewertung

ein und wollte verhindern, dass Eigentümerinnen und Eigentümer individuell Einsprache erheben müssen. Trotz punktueller Anpassungen durch den Regierungsrat focht der Verband die Weisung vor dem Verwaltungsgericht an.

Ziel der Beschwerde war es, eine schematische Neubewertung aller Liegenschaften zu verhindern und gleichzeitig zu vermeiden, dass jeder Eigentümer einzeln Einsprache erheben muss. Im Zentrum des Verfahrens stand jedoch die Frage, ob die Weisung überhaupt angefochten werden kann.

Das Verwaltungsgericht trat im Juni 2025 nicht auf die Beschwerde ein und qualifizierte die Weisung als Verwaltungsverordnung mit Aussenwirkung. Der Entscheid erging in Fünfer- und nicht wie üblich in Dreierbesetzung

und enthielt eine abweichende Minderheitsmeinung. Die Beschwerdeführer zogen den Entscheid deshalb ans Bundesgericht weiter.

Bundesgericht hält an Rechtsprechung fest

Dieses bestätigte mit Urteil vom 16. Dezember 2025 seine bisherige Praxis und trat auf die Beschwerde nicht ein. Die Weisung ist per 1. Januar 2026 in Kraft getreten.

«Wir haben den Rechtsweg mit der nötigen Sorgfalt und Verantwortung ausgeschöpft», hält Hans Egloff, Präsident des HEV Kanton Zürich, fest. «Auch wenn das Bundesgericht an seiner Praxis festhält, war es richtig, diese für die Eigentümerinnen und Eigentümer zentrale Frage höchststrichterlich klären zu lassen.»

Veränderte Ausgangslage

Mit der Volksabstimmung vom 28. September 2025 zur Abschaffung des Eigenmietwerts hat sich die Ausgangslage teilweise verän-

dert. Der Regierungsrat verzichtete deshalb auf eine Erhöhung der Eigenmietwerte. Bei den Vermögenssteuerwerten bleibt eine Anpassung hingegen erforderlich; diese müssen 70 bis 100 Prozent des Verkehrswerts betragen.

UNTERSTÜTZUNG FÜR EIGENTÜMER

Ab der Steuerperiode 2026 nehmen die Gemeinden die Neubewertung vor. Die Verfügungen werden Anfang 2027 erwartet. Gerade in dieser Phase ist es wichtig, die Bewertungen fachlich zu überprüfen. Die Schätzungsabteilung des HEV Zürich unterstützt Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer mit fundierten Verkehrswertbeurteilungen und begleitet sie bei allfälligen Einwendungen im Einschätzungsverfahren.

Günstige Dächer

WEBER

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

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

HEV Zürich

Bodenheizungsanlage kostenlos überprüfen lassen

Girojet AG Ein gemütlich-warmes Zuhause? Die Firma Girojet AG beantwortet wichtige Fragen, warum sie der richtige Ansprechpartner für Reinigung, Unterhalt und Modernisierung Ihrer Bodenheizung ist.

Seit 1984 sorgt das Familienunternehmen in der ganzen Schweiz für wohlige Wärme – mit grossem Know-how, effizienten Technologien und umfassenden Dienstleistungen. Warum sich eine regelmässige Überprüfung Ihrer Bodenheizung auszahlt, beleuchten die Antworten auf häufig gestellte Fragen.

Weshalb ist eine Überprüfung nötig? Sie liefert wertvolle Informationen über den Zustand der Bodenheizung. Die Firma Girojet AG berät ihre Kunden gerne rund um Kunststoffrohre, deren Alterungsprozess, die Pflege und den Unterhalt. Es wird detailliert geklärt, ob eine Reinigung der Anlage erforderlich ist und ob die Bodenheizungsverteiler einwandfrei funktionieren.

Wie wirken sich Ablagerungen aus? Viele Rückstände entstehen aufgrund einer Wasser-Eisen-Sauerstoff-Korrosion und über längere Zeit. Das reduziert Heizleistung und Effizienz zum Teil massiv. Oft stellt man bei Ablagerungen die Heiztemperatur höher ein. Das kann sich jedoch



Sofort Energie sparen dank smarter Wärmeabgabe?

Die Fachleute der Girojet AG beraten Interessierte gerne kostenlos und schweizweit.

negativ auf den Alterungsprozess der Bodenheizungsrohre auswirken.

Innert Tagesfrist wohlig warm? Die Fachleute arbeiten bei jeder Anlage mit dem geschützten Girojet-Reinigungssystem®. Um das Innere der Bodenheizungsrohre schonend, sauber und gezielt freizumachen, verwenden die Techniker Schaumstoff-Laufkörper. Nicht regulierbare Ventile tauschen sie mit einfach zu regulierenden Modellen gemäss heutigem Stand der Technik aus. Dank grosser Erfahrung dauern diese Arbeiten maximal einen Tag – auch bei einem Einfamilienhaus.

Was darf man von Girojet AG alles erwarten? Als Schweizer Kompetenzzentrum für Bodenheizungen bietet die Girojet AG alles aus einer Hand – von der kostenlosen Beratung über Reinigung, Materialprüfung und Unterhalt bis hin zur Modernisierung. Jedes Jahr vertrauen dem Familienunternehmen über 1000 zufriedene Kundinnen und Kunden – Tendenz steigend.

Hauptsitz Girojet AG
Aaweiherstrasse 3
8810 Horgen
Telefon 043 810 99 22
girojet.ch



VERWALTUNGSGERICHT KIPPT ZÜRCHER REGELN ZUR PRIVATEN VIDEOÜBERWACHUNG VON ÖFFENTLICHEM GRUND

Beschwerde gutgeheissen – Bestimmungen aufgehoben

Das Verwaltungsgericht hat die Beschwerde des Hauseigentümerverbands Zürich (HEV Zürich) gutgeheissen und zentrale Bestimmungen der städtischen Regelung zur Videoüberwachung durch Private aufgehoben. Das Gericht begründet den Entscheid mit einem unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie von Grund- und Hauseigentümerinnen und -eigentümern.

Im Urteil vom 16. Dezember 2025 (versandt am 19. Januar 2026) hebt das Verwaltungsgericht die Bestimmungen im Abschnitt «Videoüberwachung des öffentlichen Grunds durch Private und Beratung» sowie die entsprechenden Teile des Bezirksratsbeschlusses auf.

Kein Verstoß gegen übergeordnetes Recht – aber unverhältnismässig

Das Gericht hielt fest, dass die städtische Regelung weder durch Bundesrecht bereits abschliessend vorgegeben ist noch gegen den Vorrang des Bundesrechts oder das kantonale Datenschutzrecht verstösst.

Entscheidend war jedoch die Grundrechtsprüfung: Das Verwaltungsgericht bejahte einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie. Das Verbot, öffentlichen Grund durch Private mitzuüberwachen, könne Eigentümerinnen und Eigentümer in ihren Möglichkeiten einschränken, ihr Eigentum wirksam zu schützen.

Ausnahmebewilligungen zu restriktiv

Im Zentrum der Beurteilung stand die Frage, ob die Behörden bei Ausnahmebewilligungen einen vernünftigen Ausgleich zwischen den Interessen der Grundeigentümer und dem Schutz von Passantinnen und Passanten herstellen können.

Das Gericht kam zum Schluss, dass dies bei Teilen der Regelung grundsätzlich möglich sei – nicht aber bei jener Bestimmung, die für eine Ausnahmebewilligung zusätzlich zu gewichtigen privaten Interessen eine erhebliche Gefahr für Leib und Leben oder eine erhebliche Gefahr für Sachen mit grosser Schadensfolge voraussetzte. Diese Anforderungen seien zu hoch und liessen zu wenig Raum, um die Umstände des Einzelfalls angemessen zu würdigen.

Das Verwaltungsgericht verwies dabei auch darauf, dass die Stadt Zürich die Regelung bewusst sehr streng formuliert habe. In der Folge entziehe sich die Bestimmung einer verhältnismässigen Auslegung und müsse durch den Gesetzgeber angepasst werden.

Gesamte Regelung fällt – Verbot und Kennzeichnungspflicht ebenfalls aufgehoben

Weil ohne eine praktikable Ausnahmeregelung auch das Verbot und die Kennzeichnungspflicht keinen Bestand hätten beziehungsweise ihren Zweck verlieren würden, hob das Gericht die Regelung insgesamt auf.

Urteil noch nicht rechtskräftig

Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig und kann von der Stadt Zürich beim Bundesgericht angefochten werden.

HEV KANTON ZÜRICH ERFREUT ÜBER FRISTVERLÄNGERUNG

Umsetzungsfrist für Mehrwertausgleichsgesetz wird verlängert

Der HEV Kanton Zürich begrüsst die Ende Januar vom Kantonsrat beschlossene Fristverlängerung zur Umsetzung des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) in den Gemeinden. Angesichts des aktuellen Umsetzungsstands – 67 Gemeinden haben das MAG noch nicht umgesetzt – ist die Verlängerung nicht nur gerechtfertigt, sondern zwingend notwendig.

Gemäss dem kantonalen GIS-Browser haben Stand 23. Januar 2026 erst 93 von 160 Zürcher Gemeinden den kommunalen Mehrwertausgleich rechtskräftig in ihrer Bau- und Zonenordnung (BZO) geregelt. 67 Gemeinden – rund 41 Prozent – verfügen weiterhin über keine

rechtskräftige Umsetzung. Vor diesem Hintergrund erweist sich die ursprünglich vom Regierungsrat festgelegte Frist bis zum 1. März 2025 als realitätsfern.

Eine Verlängerung bis zum 1. März 2028, wie sie Sonja Rueff-Frenkel, die Vorsitzende der HEV-Parlamentariergruppe «Wohn- und Grundeigentum» (W&G), mit der parlamentarischen Initiative «Frist Umsetzung MAG in den Gemeinden» 2023 gefordert hat, trägt den tatsächlichen Gegebenheiten Rechnung. «Die vom Kantonsrat beschlossene Fristverlängerung schafft dringend benötigte Rechts- und Planungssicherheit für Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer», so Rueff-Frenkel.

Rechtsunsicherheit bremste Umsetzung

Zur Vorgeschichte: Mitten während der laufenden Umsetzungsfrist sorgte das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» für erhebliche Rechtsunsicherheit. Diese wurde durch eine verkürzte Auslegung des Urteils seitens der kantonalen Baudirektion zusätzlich verstärkt, wonach ein kommunaler Abgabesatz von 0 Prozent – und damit ein Verzicht – nicht mehr zulässig sei.

Diese Interpretation widersprach dem klaren Willen des kantonalen Gesetzgebers. Das Zürcher MAG ist nach intensiven Verhandlungen zwischen linken und bürgerlichen Kräften zustande gekommen und sieht bei der kommunalen Mehrwertabgabe einen Hand-

lungsspielraum von 0 bis 40 Prozent vor. Der HEV Kanton Zürich hat sich dabei konsequent für eine eigentumsfreundliche Ausgestaltung eingesetzt. Dazu gehören insbesondere:

- die Möglichkeit eines Verzichts auf die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie
- die Festlegung einer Freifläche von 1200 bis 2000 Quadratmetern, wodurch kleinere Grundstücke und der typische Einfamilienhausbesitzer von der Abgabe ausgenommen werden.

Verzicht auf Mehrwertabgabe möglich

Dass das Bundesgerichtsurteil «Meikirch» nicht dem gesetzgeberischen Willen entsprach, wurde später auch vom Bundesparlament klargestellt. Diese Phase der Rechtsunsicherheit hat jedoch wertvolle Zeit gekostet. Viele

Gemeinden haben ihre BZO-Revisionen sistiert oder verzögert. Gleichzeitig erfordert die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs komplexe Anpassungen der Bau- und Zonenordnungen, politische Entscheidungen auf Gemeindeebene sowie teilweise Volksabstimmungen.

Vor diesem Hintergrund ist die am 26. Januar beschlossene Fristverlängerung zwingend erforderlich, wie Albert Leiser, Direktor HEV Kanton Zürich, betont: «Die Fristverlängerung ermöglicht es den Gemeinden, ihre Bau- und Zonenordnungen auf einer klaren rechtlichen Grundlage, mit Augenmass und im Einklang mit dem ursprünglichen gesetzgeberischen Willen anzupassen.»

Der HEV Kanton Zürich ist deshalb erfreut, dass der Kantonsrat die Frist zur Umsetzung des MAG bis zum 1. März 2028 verlängert hat.

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



ATTICO.CH



ATTICO®

ZUSATZGESCHOSSE IN HOLZSYSTEMBAU

**ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL
IHRER LIEGENSCHAFT!**

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

8048 Zürich / 5074 Eiken

Solarbatterien

Made in Germany and Switzerland

Aktuell:

16 kWh für CHF 3'900.-
32 kWh für CHF 6'900.-

20 Jahre Garantie
Diverse Ausführungen

Solaranlagen Solarzäune Batterieanlagen Engineering Software Installation Service

Genesys Technologies AG
Im Gern 6
CH-8409 Winterthur



www.genesys-tec.com
info@genesys-tec.com
052 589 68 14



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**



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



G & H
Insekten®
Schutzgitter

Insektenschutzgitter nach Mass.
Insektophon: 0848 800 688

Sorry,
Tigermücke
und Co.



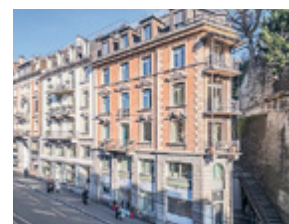
Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Männedorf

Mehrfamilienhaus mit separatem Garagengebäude

Das im Jahr 1960 erstellte freistehende Gebäude mit 9 Wohnungen befindet sich an zentraler Lage in Bahnhofsnähe und präsentiert sich in einem guten, gepflegten Allgemeinzustand. Die Ausbauten und Installationen sind unterschiedlichen Alters. Nebst dem Wohnhaus verfügt das Objekt über drei zusammengebaute Einzelgaragen auf einem separaten Grundstück. Baujahr: 1960 Wohnhaus, 1959 Garagengebäude, Grundstücksfläche Wohnhaus: 571 m², Grundstücksfläche Garagengebäude: 159 m². Verhandlungspreis: CHF 3 695 000.-



Zürich

Wohn- und Geschäftshaus, nahe beim Hauptbahnhof

Diese attraktive Liegenschaft mit Geschäfts- und Wohnräumen an sehr zentraler und markanter Lage nahe dem Zürcher Hauptbahnhof überzeugt durch solide Bausubstanz und bietet eine hervorragende Basis für eine zeitgemässe Modernisierung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Weiterentwicklung. Baujahr: 1897, Grundstücksfläche: 261 m². Verhandlungspreis: CHF 9 980 000.-



Dielsdorf

Wohn- und Geschäftshaus im Dorfkern

Das Gebäudeensemble besteht aus drei gepflegten Gebäuden in gutem Zustand und ist gut unterhalten. Das freistehende Haupthaus verfügt über eine Ladenfläche im Erdgeschoss sowie zwei moderne Wohnungen in den beiden Obergeschossen. Eine separate Wohnung mit direktem Aussenzugang findet sich im separaten Gebäude. Im charmanten, ehemaligen Wühli befindet sich zudem ein Barlokal. Baujahr: 1900, Grundstücksfläche: 906 m². Verhandlungspreis: CHF 2 500 000.-



Zürich-Albisrieden

2½-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss

Die Wohnung an zentraler Lage in Zürich-Albisrieden befindet sich in den oberen Geschossen einer Mehrfamilienhaussiedlung. Die Wohnung misst rund 72 m² und bietet Potenzial für eine zeitgemässe Erneuerung von Küche, Bad/WC und Bodenbelägen. Vom Balkon geniesst man eine schöne Aussicht Richtung Stadt und Uetliberg. Einkaufsmöglichkeiten sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuss erreichbar. Zur Wohnung gehören eine eigene Waschküche sowie ein Einstellplatz in der UN-Garage. Baujahr: 1981. Verhandlungspreis: CHF 1 025 000.-

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



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

Hauseigentümerverband
Zürich

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



Mehr Dynamik am Boden

Homeoffice wirkt längst wie der neue Normalzustand. Doch hinter der bequemen Kulisse verhandeln wir gerade mehr als nur Arbeitsorte. Funktionalität spielt dabei eine grosse Rolle. Mit Desso Linon und Linon Unity bringt Tarkett zwei neue Teppichfliesen-Kollektionen auf den Markt, mit der Bauherrschaften, Designer und Architekten Flächen modern und raffiniert gestalten können.

Text Tarkett / Redaktion traumhaus Bilder Tarkett

Das Homeoffice von morgen ist flexibel und multifunktional. Der Küchentisch wurde zum Schreibtisch, das Gästezimmer zum Büro – und plötzlich bekommt ein Detail Gewicht, das früher kaum jemand beachtet hat: der Boden. Als perfekte Sparringspartner bieten sich die Kollektionen Linon und Linon Unity von Tarkett an. Mit den Teppichfliesen lassen sich allen voran offene und grosszügige Bodenlandschaften

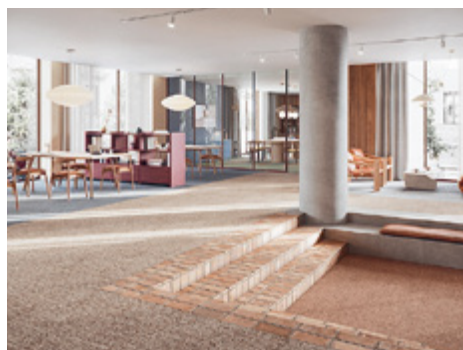
farblich und funktional gestalten – von den Gemeinschaftsräumen über die eigentlichen Büros bis hin zu den Erholungsbereichen. Die Kollektion verleiht kleineren Räumen Wärme und Komfort und sorgt in grossen und offenen Räumen für raffinierte Zonierungen am Boden.

Mit Farbe Räume gestalten

Die klassische Linon-Kollektion bietet mit neu 24 Farben ein breites Spektrum an

Die klassische Linon-Kollektion bietet mit jetzt neu 24 Farben ein breites Spektrum - von satten Erdtönen über vielseitige Neutraltöne bis hin zu modernen Pastellakzenten.

Mit den Kollektionen Desso Linon und Linon Unity lassen sich allen voran offene und grosszügige Bürolandschaften farblich und funktional gestalten.



«Die neuen Desso Linon und Desso Linon Unity-Fliesen haben einen beeindruckend niedrigen CO₂-Fussabdruck.»



Die Linon-Dessins sind inspiriert vom zeitlosen Charme und der Haptik unregelmässig gewebter Stoffe.

Gestaltungsmöglichkeiten und steht in ansprechenden Colorits zur Auswahl – von satten Erdtönen über vielseitige Neutraltöne bis hin zu modernen Pastellakzenten. Neu ist Linon Unity, die gerade in den Markt eingeführt wird: Sechs ausdrucksstarke Multicolor-Dekore machen die Linon Unity-Kollektion zur ersten Wahl, um Dynamik auf den Boden zu bringen.

Die Linon-Dessins sind inspiriert vom zeitlosen Charme

und der Haptik unregelmässig gewebter Stoffe. Mit der Einführung von Linon Unity sind die Gestaltungsmöglichkeiten nun noch grösser: So wird die Linon-Palette mit ihren erdigen Neutraltönen und frischen Akzenten um eine Reihe ausdrucksstarker Multicolor-Töne ergänzt.

Die Nachhaltigkeit im Fokus

Unter dem Leitgedanken «The Beauty of Circularity» konzentriert sich Tarkett auf seine drei zentrale Themenfelder, die der Hersteller als Schlüs-

selbereiche definiert: Design, Materialien und Kreislauf. Nach den Prinzipien von Cradle to Cradle beginnen bei Tarkett alle Überlegungen mit dem Blick auf die Lebensdauer eines Produkts. Der Bodenbelagshersteller setzt darauf, den Einsatz neuer Rohstoffe zu minimieren, indem er wertvolle Materialien zurückführt, die sonst als Abfall verloren gingen. Auch die neuen Desso-Teppichfliesen bestehen deshalb ausschliesslich aus zwei Hauptkomponenten – dem Garn und der

EcoBase-Rückenbeschichtung. Diese sind sorgfältig miteinander verbunden und können am Ende ihrer Nutzung leicht voneinander getrennt werden.

Desso Linon und Linon Unity sind zwei Kollektionen, die echte Zirkularität verkörpern. Sie werden zum einen aus einem PA6 Garn gefertigt, das 75 Prozent Recyclingmaterial enthält. Und zum anderen aus einem vollständig recycelbaren, Cradle-to-Cradle-Gold-zertifizierten

EcoBase-Rücken: Dieser enthält circa 80 Prozent Recyclingmaterial aus der Trinkwasserindustrie und eine biobasierte Komponente, durch die der Anteil an recycelten und biobasierten Materialien in EcoBase auf bis zu 91 Prozent ansteigt. Alle Desso Linon und Linon Unity Produkte enthalten damit insgesamt bis zu 63,9 Prozent recycelte und biobasierte Materialien. «Im Rahmen unserer kontinuierlichen Bemühungen zur Reduzierung unseres CO₂-Fussabdrucks

sind wir stolz, einen neuen und verbesserten EcoBase-Rücken einzuführen, bei dem ein neuer biobasierter Inhaltsstoff einen Kernbestandteil ersetzt, der zuvor aus Erdöl bestand», erklärt Désirée Fehlauer von Tarkett und ergänzt: «Die neuen Desso Linon und Desso Linon Unity-Fliesen haben einen beeindruckend niedrigen CO₂-Fussabdruck, an dessen weiterer Verkleinerung wir gemeinsam mit unseren Partnern und Kunden kontinuierlich arbeiten.»

MIETRECHT

Überwälzung von Schneeräumungskosten als Nebenkosten

Nebenkosten sind Kosten, die mit dem Gebrauch der Mietwohnung zusammenhängen, wie Heiz- und Warmwasserkosten. Dazu gehören auch Kosten für Hauswartung, Gartenpflege, Gebühren für Kehrrecht, Wasser und Abwasser, Allgemeinstrom und TV-Gebühren.

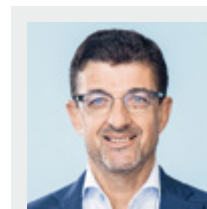
Mieter müssen Nebenkosten nur bezahlen, wenn sie im Mietvertrag ausdrücklich und klar erwähnt sind. Nicht zulässig wäre eine allgemeine Umschreibung wie «übrige Betriebskosten». Reparaturen und Unterhaltsarbeiten zählen nicht zu den Nebenkostenpositionen.

Im konkreten, vom Mietgericht Zürich zu beurteilenden Fall hatten die Parteien mit Mietvertrag vereinbart, dass Aufwendungen im Zusammenhang mit «Hauswart/Garten allg.» als Nebenkosten auf den Mieter überwälzt werden können. Die Mieterin stellte, nachdem sie in vergangenen Jahren die Nebenkosten stets vorbehaltlos anerkannt und bezahlt hatte, fest, dass Schneeräumungsarbeiten verrechnet wurden, obschon diese Position nicht explizit im Mietvertrag festgehalten war. Sie forderte deshalb die Rückerstattung dieser Kosten für die vergangenen Perioden, weil sie sich diesbezüglich in einem Irrtum befunden hätte.

Das Mietgericht Zürich hielt in seinem Entscheid (MJ 240027-L vom 30. Oktober 2024) fest, dass ein Hauswart nach allgemeinem Sprachgebrauch für die Wartung des Gebäudes zuständig ist. Da im Mietvertrag auch der Garten erwähnt wurde, beschränkte sich seine Pflicht nicht nur auf das Gebäudeinnere. Der Winterdienst (Schneeräumung und Salzen) sei

als Teil der Hauswarttätigkeit zu verstehen, da auch diese Arbeiten den Unterhalt der Liegenschaft betreffen. Für die gültige Überwälzung der Nebenkosten, so das Mietgericht Zürich, sei nicht erforderlich, jede einzelne Tätigkeit des Hauswartes im Mietvertrag separat zu erwähnen, andernfalls das gesamte Pflichtenheft des Hauswartes in den Mietvertrag übernommen werden müsste. Dies könne vom Vermieter nicht verlangt werden. Die Klage der Mieterin wurde dementsprechend abgewiesen.

Werden hingegen die Schneeräumungsarbeiten nicht durch den Hauswart, sondern z.B. durch eine externe Firma durchgeführt, muss im Mietvertrag die Position «Schneeräumung» ausdrücklich und klar als Nebenkostenposition aufgeführt werden, andernfalls der Mieter für diese Kosten nicht aufzukommen hat.



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich



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



SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

REFERENTEN: Sandra Heinemann, lic. iur. HSG, stv. Leiterin Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Rolf Schlagenhauf, 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

Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn sind kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird eine Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent erhoben. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen sind 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	
Name (Teilnehmer/in 1)		Vorname	Autonummer
Name (Teilnehmer/in 2)		Vorname	Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Strasse	PLZ und Ort	als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft	
Mitgliedsnummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift	

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

NORMEN UND RICHTLINIEN

Mehr Sicherheit: Geländer und Absturzsicherungen

Geländer und Absturzsicherungen sind ein zentraler Bestandteil der Gebäudesicherheit. Sie schützen Menschen vor Stürzen und sind besonders wichtig bei Balkonen, Treppen, Terrassen, Loggien und erhöhten Zugängen. In der Schweiz regeln verschiedene Normen und Richtlinien die Anforderungen an Planung, Ausführung und Kontrolle solcher Bauteile. Hauseigentümer sollten diese kennen, da sie für die Sicherheit und die rechtliche Verantwortung entscheidend sind.

Zentrale Normen und Zuständigkeiten

Die wichtigste Norm für Geländer im Hochbau ist die SIA 358. Sie gilt für Wohnbauten, Arbeitsstätten sowie für Zugänge und Verkehrsflächen innerhalb von Gebäuden. Diese Norm legt fest, ab welcher Absturzhöhe ein Geländer erforderlich ist, welche Mindesthöhen einzuhalten sind und wie Geländer ausgebildet sein müssen.

Für Wohnhäuser sowie für Schul-, Sport- und Verwaltungsbauten gilt: Ab einer Absturzhöhe von einem Meter ist ein Geländer erforderlich, das mindestens 100 Zentimeter hoch ist. In bestimmten Situationen kann eine Höhe von 110 Zentimetern verlangt sein. In Bereichen, die für Kinder zugänglich sind, dürfen bis zu einer Höhe von 75 Zentimetern keine Öffnungen bestehen, durch die eine Kugel mit zwölf Zentimetern Durchmesser hindurchpasst.

Auch bei Maschinen und technischen Anlagen sind Geländer vorgeschrieben. Übersteigt die Absturzhöhe 50 Zentimeter, müssen Arbeitspodeste und Zugänge mit festen Geländern gesichert werden. Diese sind grundsätzlich 110 Zentimeter hoch auszuführen und zusätzlich mit einer Knieleiste sowie einer Fussleiste oder einem gleichwertigen Schutz zu versehen. Bei älteren Anlagen mit Baujahr vor 2002 wird eine Geländerhöhe von 100 Zentimetern akzeptiert.

In Industrie- und Gewerbebauten sowie auf innerbetrieblichen Verkehrswegen ohne Publikumsverkehr ist ein Geländer vorgeschrie-

ben, sobald die Absturzhöhe einen Meter erreicht oder eine Treppe mehr als vier Stufen hat. Die Geländerhöhe beträgt mindestens 100 Zentimeter. Wo eine erhöhte Gefahr besteht, etwa im Aussenbereich, sind zusätzliche Zwischenleisten und eine mindestens zehn Zentimeter hohe Fussleiste erforderlich. Bei Neubauten wird aus Gründen der Einheitlichkeit häufig eine Geländerhöhe von 110 Zentimetern empfohlen. Eine Besonderheit gilt für Laderampen: Deren Verladekanten müssen auch bei grösseren Absturzhöhen nicht gesichert werden.

Statik, Strassenraum und Spezialbereiche

Neben der Gestaltung spielt auch die Standsicherheit eine wichtige Rolle. Diese wird durch die SIA 261 und 261/1 geregelt, welche die Einwirkungen auf Tragwerke definiert. Geländer müssen so bemessen sein, dass sie den vorgesehenen Horizontalkräften standhalten – etwa durch Personenandrang oder Anpralllasten.

Für Geländer und Abschränkungen im Strassen- und Verkehrsraum gilt die VSS-Norm SN 40568. Diese kommt insbesondere bei Liegenschaften an öffentlichen Wegen, bei Zufahrten oder entlang von Strassen zum Tragen.

Ergänzend dazu gibt die BFU (Beratungsstelle für Unfallverhütung) praxisnahe Empfehlungen ab. Diese sind zwar rechtlich nicht verbindlich, gelten jedoch als anerkannte Regeln der Technik. Die BFU empfiehlt unter anderem:

- eine Geländerhöhe von mindestens 100 Zentimetern;
- Öffnungen von maximal 12 Zentimetern, damit Kinder nicht hindurchrutschen oder stecken bleiben;
- keine horizontalen Elemente, die zum Klettern animieren.

Die EKAS (Eidgenössische Koordinationskommission für Arbeitssicherheit) überwacht die Anwendung der Unfallverhütungsvorschriften, insbesondere bei Gebäuden mit Arbeitsplätzen oder öffentlich zugänglichen Bereichen. Sie stellt sicher, dass die gesetzlichen Verordnungen korrekt umgesetzt werden.

Anforderungen an Kinderschutz und Barrierefreiheit

Die Normen legen besonderen Wert auf den Schutz von Kindern sowie auf die Barrierefreiheit. Dazu gehören:

- ausreichende Geländerhöhen (in der Regel ab 100 Zentimetern, bei grösseren Absturzhöhen höher);
- begrenzte Abstände zwischen Stäben oder Füllungen;
- sichere Handläufe und gut greifbare Elemente;
- Ausführungen, die auch für Menschen mit eingeschränkter Mobilität sicher nutzbar sind.

Fazit für Hauseigentümer

Für Hauseigentümer bedeutet dies, dass Geländer nicht nur optisch ansprechend, sondern vor allem korrekt dimensioniert und normkonform auszuführen sind. Dies trägt wesentlich zur Sicherheit bei und reduziert das Haftungsrisiko der Eigentümerschaft.



Anita Lankau

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



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ



Von der Analyse bis zur Sanierung.

Vereinbaren Sie einen Termin zur Fachberatung vor Ort.
Rufen Sie an: **052 346 26 26**

HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG

Hürlimann Bautenschutz AG | Kempttalstrasse 124 | 8308 Illnau
www.huerlimann-bautenschutz.ch

MIETE

Anfechtung des Anfangsmietzinses: Anforderungen an die Beweisführung

Wenn der Vermieter beim Mieterwechsel den Anfangsmietzins erhöht, kann der Mieter diesen als missbräuchlich anfechten. Das Bundesgericht hat sich zu den Anforderungen der diesbezüglichen Beweisführung geäussert.

Gesetzliche Grundlage

Art. 270 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) sieht in Absatz 1 Buchstabe b vor, dass ein Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache bei der Schlichtungsbehörde als missbräuchlich im Sinne der Art. 269 und 269a OR anfechten und dessen Herabsetzung verlangen kann, wenn der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat.

Sachverhalt

In der Stadt Zürich wurde der Nettomietzins einer 2-Zimmer-Wohnung nach 20-jähriger Mietdauer von CHF 738.– auf CHF 1060.–, mithin um 44 Prozent, erhöht. Dagegen klagte der Mieter auf Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses. Um Zweifel an der Vermutung der Miss-

bräuchlichkeit des Anfangsmietzinses zu erwecken, wurden vermietetseits ein Privatgutachten sowie 23 Vergleichsobjekte eingereicht.

Nachdem sich die Parteien vor der Schlichtungsbehörde nicht hatten einigen können, erkannte das Mietgericht den Nettomietzins von CHF 1060.– als missbräuchlich und setzte diesen auf CHF 855.– fest. Das Obergericht wies die Berufung gegen das Mietgerichtsurteil ab.

Das Bundesgericht entschied letzten Endes, dass es vermietetseits gelungen sei, begründete Zweifel an der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses zu erheben, weshalb mieterseits der strikte Beweis der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses zu führen gewesen wäre, was nicht gelungen sei, weshalb das Bundesgericht den Anfangsmietzins von netto CHF 1060.– als nicht missbräuchlich erklärte (BGE 150 III 123).

Argumente des Bundesgerichts

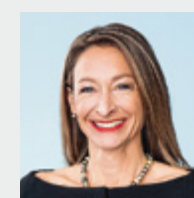
Das Bundesgericht hielt vorab fest, dass es sich bei der Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses um eine tatsächliche Vermutung handle, womit es ausreiche, wenn die Vermieterin begründete Zweifel an deren Richtigkeit wecke, und verwies dabei u. a. auf BGE 148 III 209, E. 3.2.1 ff. (E. B.c (S. 125)).

Um Zweifel an der Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses zu wecken, sei der Beizug von *statistischen Daten* (vorliegend die Mietpreisstrukturerhebung 2006 der Stadt Zürich angepasst um die Veränderung des Mietpreisindex der Stadt Zürich) dienlich, auch wenn diese nicht sämtlichen Vergleichskriterien von Art. 11 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) entsprächen. Wenn sich daraus ein steigendes Mietzinsniveau ergebe, spreche dies für begründete Zweifel an der Vermutung der Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses (E. 5.3.2).

Auch *Vergleichsobjekte* (im Sinne der Orts- und Quartierüblichkeit) würden als taugliche Indizien anerkannt, selbst wenn es sich nur um drei oder vier handle, namentlich im Zusammenhang beispielsweise mit den vorerwähnten Statistiken oder anderen Faktoren, welche die Orts- und Quartierüblichkeit indizierten, wobei nicht der gleich strenge Massstab wie beim Nachweis (sprich beim strikten Beweis) der Orts- und Quartierüblichkeit anzulegen sei, denn es gehe in diesem Schritt nur darum, begründete Zweifel an der Richtigkeit der Vermutung der Missbräuchlichkeit zu wecken (E. 4.3 mit Verweis auf BGE 147 III 431, E. 4.3.1). Weiter führt das Bundesgericht aus, dass auch Vergleichsobjekte an der Grenze des Quartierperimeters relevant sein können und nur diejenigen Vergleichsobjekte ausser Betracht fallen müssen, welche offensichtlich nicht mit dem Referenzobjekt vergleichbar sind (E. 4.4.2). Abschliessend setzt sich das Bundesgericht mit dem Kriterium der Lage der Referenzobjekte auseinander und hält fest, dass nicht allein auf Abschlüsse (vorliegend die Lärmexposition) abgestellt werden dürfe, son-

dern auch andere Kriterien, wie die Nähe der Wohnung zum öffentlichen Verkehr, zu Schulen, Einkaufsläden oder Naherholungsgebieten, im Sinne eines Zuschlags zu berücksichtigen seien (E. 4.4.3).

Die *lange Dauer des Vormietverhältnisses* indiziert gemäss dem Bundesgericht im Falle eines (stark) steigenden Mietzinsniveaus im Quartier bzw. Ort die Wahrscheinlichkeit, dass der Vormietzins nicht mehr den aktuellen quartier- und ortsüblichen Mietzinsen entspricht (E. 4.5.2).



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
HEV Zürich

SCHREINER

DACHDECKER

BÄDER

GARTENBAU

KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

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



Wenn Sie uns Ihr

Mehrfamilienhaus verkaufen,

sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere.

Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

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

sbw

Stiftung Bauen & Wohnen Zürich

OECASA – Ihre Rendite-Verwaltung



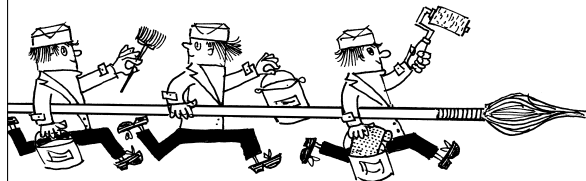
Mietliegenschaften mit hohen Renditen garantiert mit Volumen-Verwaltungshonorar 2.5 – 3.5 % und Zusatzeinnahmen (Solarstrom, Wasserstoff, etc.)

Verlangen Sie jetzt eine Offerte: info@oecasa.ch

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

oecasa

Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsen

Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich

044 381 33 33 · schaub-zh.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

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

Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn sind kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird eine Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent erhoben. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen sind die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

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

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

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

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

Kostenlose Funktions-Kontrolle
Abwasser + Lüftung

Bald verstopft?
Gegen teure Schäden

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



ROHRMAX

ERNEUERUNGSFONDS

Kann man den Anteil bei Wohnungskauf bei der Steuer abziehen?

In vorliegendem Entscheid vom Januar 2014 ging es um die steuerliche Behandlung des Erneuerungsfonds von Stockwerkeigentümergeinschaften und der Anteile daran. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hatte dem Veräusserer den Anteil am Erneuerungsfonds ausserhalb des Kaufvertrages separat bezahlt. Es stellte sich die Frage der steuerlichen Abzugsfähigkeit.

Der Fall

Käufer A. erwarb 2018 eine Stockwerkeinheit in einer Liegenschaft im Kanton Bern. Nebst dem vereinbarten Kaufpreis von Fr. 860 000.– wurde A. verpflichtet, den Betrag von Fr. 9391.40 als Anteil am Erneuerungsfonds ausserhalb des Vertrages zu überweisen, was er in der Höhe von Fr. 10 020.60 auch tat. 2020 veranlagte der Kanton Bern abweichend von der Steuererklärung mit einem steuerbaren Einkommen von Fr. 122 481.– bei der Bundessteuer und von Fr. 109 504.– bei Kantons- und Gemeindesteuer. Das kam davon, dass von den deklarierten Liegenschaftsunterhaltskosten der Betrag von Fr. 9391.– zum Abzug nicht zugelassen wurde. Von A. erhobene kantonale Rechtsmittel blieben erfolglos. Vor Bundesgericht wurde beantragt, dass der Einkauf in den Erneuerungsfonds im Betrag von Fr. 9391.– abgezogen werden dürfe. Als Rechtsgrundlagen dienen das Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer (DBG) und die ESTV-Liegenschaftskostenverordnung 1992, welche zwischenzeitlich aufgehoben wurde.

Unterhalt oder was?

Die Vorinstanzen befanden, dass die erwähnte Zahlung als Teil des Veräusserungsgeschäfts zu sehen sei und keinen Bezug zum Liegenschaftsunterhalt habe. A. hingegen war der Ansicht, dass die ESTV-Verordnung lückenhaft sei und dass das Bundesgericht diese zu füllen habe mit dem Inhalt, dass «Einkäufe» in den Erneuerungsfonds gleich zu behandeln seien wie die (jährlichen) Einlagen und somit zum Abzug zugelassen würden.

Vermögen der Stockwerkeigentümergeinschaft

Wie auch im Merkblatt des Kantons Zürich über die steuerliche Abzugsfähigkeit für den Unterhalt von Liegenschaften können gemäss der einschlägigen ESTV-Verordnung Einlagen in den Reparatur- oder Erneuerungsfonds abgezogen werden, sofern diese Mittel nur zur Bestreitung von Unterhaltskosten für Gemeinschaftsanlagen verwendet werden. Der Erneuerungsfonds ist (freiwillig) ein von den Stockwerkeigentümern durch meist periodische

Beiträge geäußertes Sondervermögen zur erleichterten Ausführung von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten. Die materielle Rechtszuständigkeit am Fondsvermögen bleibt bei den einzelnen Stockwerkeigentümern als Bestandteil des Verwaltungsvermögens der Gemeinschaft als Verwaltungsgemeinschaft.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist im Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung beschränkt vermögensfähig, kann jedoch mangels Rechtspersönlichkeit im Unterschied zur Körperschaft nicht selbstständige Vermögenträgerin sein. Sie kann aber über den Erneuerungsfonds im Rahmen seines Zwecks ähnlich wie ein Eigentümer mit Rechtspersönlichkeit verfügen. Das Verwaltungsvermögen haftet den Gläubigern für die Gemeinschaftsschulden. Den einzelnen Stockwerkeigentümern ist die direkte Verfügungsbefugnis über das Verwaltungsvermögen entzogen. Sie können ihren Anteil auch nur zusammen mit der Stockwerkeinheit veräussern. Dieser ist mit der Rechtsposition des Stockwerkeigentümers und mit dem rechtlichen Schicksal des im Miteigentum stehenden Grundstücks untrennbar verbunden.

Qualifizierung der geleisteten Zahlung

Das Bundesgericht befand früher, die Einzahlung eines Vorschusses oder Beitrages in den Erneuerungsfonds stelle eine definitive Ausgabe des Stockwerkeigentümers dar. Dies jedoch kann infrage gestellt werden. Er bleibt am Fonds mitberechtigt und verliert die zivilrechtliche Berechtigung an seinem Anteil nicht. Bei der Veräusserung der Stockwerkeinheit kann er diesen auch realisieren. Darum ist dieser Anteil und Ertrag am Vermögen auch zu versteuern. Darum erwägt hier das Bundesgericht, dass die an-

geprangerte ESTV-Verordnung nicht lückenhaft oder rechtswidrig ist, sondern dass die Einlage in den Erneuerungsfonds als Unterhaltskosten als Konkretisierung des im DBG verankerten Periodizitätsprinzip verstanden werden könne: Einkommen und Verlust sind grundsätzlich in derjenigen Periode zu berücksichtigen, in der sie anfallen. So setzt die Liegenschaftskostenverordnung die Einlage in den Erneuerungsfonds in zeitliche Hinsicht dem definitiven Mittelabfluss gleich.

Hier ging es jedoch darum, dass der Käufer einer Stockwerkeinheit den Betrag vom steuerbaren Einkommen abziehen wollte, den er dem Verkäufer für den Anteil an Erneuerungsfonds bezahlt hatte. Diese Zahlung lässt sich jedoch von vornherein nicht mit Unterhaltskosten gleichsetzen. Sie ist das Entgelt, das der Käufer dem Verkäufer im Zusammenhang mit der Veräusserung bezahlt hat. Sie wird zu keinem Zeitpunkt für den Unterhalt des Grundstückes verwendet, da sie ja nicht in den Erneuerungsfonds fliesst. Es ist nicht so, dass sich der Käufer mit dieser Zahlung in den Erneuerungsfonds «einkauft». Dies würde eine Leistung zugunsten des Fonds bedeuten, was ja bei der Zahlung an den Verkäufer genau nicht der Fall ist.

150 II 20 9C_391/2023 vom 5. Januar 2024



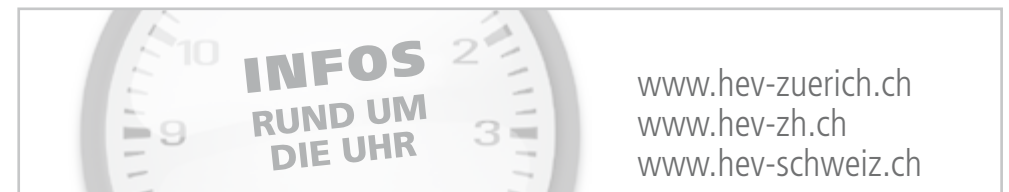
Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



www.semofix.ch
062 871 63 07

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung



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

SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

Referentin
Sabrina Boeniger



Eidg. Dipl. Immobilienreuhänderin und selbständige Unternehmerin, verfügt über 20 Jahre Erfahrung im Immobilienbusiness, war lange in Führungspositionen in KMUs, hat Personal ausgebildet und hat sich vor über 12 Jahren auf Beratungen in Zusammenhang mit Wohneigentum und Verwalten von Stockwerk- und Miteigentümergeinschaften spezialisiert.

Zielgruppe

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

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

Seminarziele

Nach dem Kurs kennen die Teilnehmenden:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: Dienstag, 24. 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 430.–, Ehepaar** CHF 800.–
Nichtmitglieder: Einzel CHF 480.–, Ehepaar** CHF 910.–

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

** Nur 1 Dokumentation

Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn sind kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird eine Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent erhoben. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen sind die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 24. März 2026

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



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

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

DRUCKSACHENVERKAUF

Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel

Der Ratgeber wurde von Sibylle Merki, diplomierte Steuerexpertin, Master of Advanced Studies FH in Mehrwertsteuer, verfasst und 2022 von Sandro M. Hattemer, eidg. diplomierter Steuerexperte, LL.M. UZH International Tax Law, Executive MBA Universität Zürich, umfassend überarbeitet und aktualisiert. Beide Autoren verfügen über langjährige Erfahrung im Bereich Steuern und Immobilienfragen.

Der HEV-Ratgeber richtet sich vorgängig an private Immobilieneigentümer und dient bei Steuerfragen als Nachschlagewerk sowie als leicht verständlicher Leitfaden. Er begleitet die fiktive Familie Miller beim Kauf, bei der Nutzung sowie beim Verkauf der Immobilie aus steuerlicher Perspektive.

Der Ratgeber soll Immobilieneigentümer sensibilisieren, vor jedem Entscheid in Bezug auf die Immobilie auch die steuerlichen Aspekte gebührend zu berücksichtigen und in die Planung miteinzubeziehen.



Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009

Korrekte Berechnung von Immobiliensteuerwert und Eigenmietwert. Was ist steuerlich abziehbar? Unternutzungsabzug u. v. m. (2010; 32 Seiten)

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel Artikel-Nr. 40094	CHF 39.00	CHF 46.00
Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009 (2010), Artikel-Nr. 20037	CHF 21.00	CHF 26.00

Bestellformular siehe Seite 50

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

Zu Hause leben – so lange wie möglich, liebevoll begleitet

Stellen Sie sich vor, Sie wachen in Ihren eigenen vier Wänden auf und wissen: Ich bleibe hier, auch wenn ich Unterstützung benötige. Genau das ermöglicht seit Jahrzehnten die nicht-profitorientierte Spitex im Auftrag der Gemeinden und Städte. Sie bietet Pflege- und Unterstützungsleistungen zu Hause – professionell, fürsorglich und gemeinnützig.

Daheim statt im Heim bedeutet Lebensqualität. Dank der Spitex können Menschen trotz gesundheitlicher Einschränkungen nach einem Spitalaufenthalt oder im Alter in ihrer vertrauten Umgebung bleiben.

«Manchmal sind wir der einzige soziale Kontakt, den die Leute haben», sagt die Pflegefachfrau Linda während eines Besuchs, bei dem sie mit Körperpflege und beim Anziehen hilft, bevor sie den Blutdruck misst. Zu den weiteren Aufgaben gehören komplexere Behandlungspflege, Wundmanagement oder Hilfe im Haushalt.



Vertrauen Sie dem Original

Die beauftragte Spitex – die mit dem blau-grünen Logo – ist lokal verankert und arbeitet nach den kantonalen Vorgaben. Sie folgt keinem Gewinnstreben, sondern sichert die lokale Versorgung mit breitem Einsatzspektrum. Überall und für alle Menschen, die Hilfe benötigen.

Qualität dank Ausbildung

Damit das so bleibt, bildet die Spitex Kanton Zürich rund 300 Lernende und Studierende aus – mitten im Alltag und im engen Austausch mit erfahrenen Berufsbildenden. Einige Lernende entdecken ihre Passion erst nach einem Berufswechsel. So auch Jodok, der seine Berufung in der Pflege bei der Spitex fand: «Meine Arbeit ist mehr als ein Job. Sie ist ein Beitrag an die Gesellschaft», sagt der angehende Fachmann Gesundheit.

Die nicht-profitorientierte Spitex – Ihr starker Partner für ein selbstbestimmtes Leben zu Hause, mit Herz und Kompetenz.

Spitex suchen und finden:

www.spitex-kanton-zuerich.ch
Tel. 0842 80 40 20



Ernst & Lüpertz AG

Sanitär Spengler Dachdecker Heizung Solaranlagen

8004 Zürich
Knüslistrasse 4

8004 Zürich Tel. 044 201 25 50
8143 Stallikon Fax 044 201 34 72
8702 Zollikon info@ernstlips.ch



Sticher
innovation

Sonnenschutz auf Mass

Chli Ebnat 1 | 6403 Küssnacht a.R. | T +41 41 850 34 26 | info@sticher-innovation.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



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 (rosa 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 Hauswartzdienste	2.30 3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste	
		inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014) Set à je 2 Stk.	9.20 12.20
10041	_____	Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)	5.20 6.70
40019	_____	Hauswartabrechnung Garnitur 2-fach	2.80 4.50
Diverse Verträge (inkl. 8,10% MwSt)			
10060	_____	Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019) Set à je 2 Stk.	7.50 10.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014) Set à je 2 Stk.	7.50 10.00
10071	_____	Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)	7.00 9.00
10072	_____	Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)	5.00 6.50
10050	_____	Bauvertrag Set à 2 Stk.	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	3.00
20070	Tabelle für Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt)				
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft (Ringordner) (2016)		18.00	25.00
40051	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
60010	Entdeckungsreise in eine fantastische Welt		40.00	40.00
40055	Erben und Schenken (2024)		29.00	29.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2025/2026)		4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)		25.00	32.00
40090	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuereidchangel (2022)		39.00	46.00
40060	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50	34.50
40054	Mietrecht heute (2025) NEU		35.00	40.00
40057	Nachbarrecht (2025) NEU		36.00	41.00
40091	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	Ratgeber: Pensionierung (2025)		29.00	29.00
40080	Ratgeber zum Stockwerkeigentum (2022)		69.00	69.00
40025	Pflanzen im Nachbarrecht (2022)		60.00	68.00
40020	Schnitt und Pflege der Gehölze im Garten (1992)		9.00	13.00
40085	Stockwerkeigentum (2016)		47.00	53.00
40087	Stockwerkeigentum, Broschüre (aktualisierte Auflage 2023)		8.00	11.00
40059	Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften (2019)		19.50	25.50
40058	Unterhalts- und Erneuerungsplanung (2017)		34.50	39.50
40027	Zahlen und Fakten für die Mietrechtspraxis (2025)	NEU	19.00	24.00
20037	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00



Bestellungen sind auch über unsere Webseite unter www.hev-zuerich-shop.ch möglich.

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, Telefon 044 487 17 07,
E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zuzüglich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 7.–) und effektive Portokosten.
Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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

SEMINAR

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

REFERENTEN

Patrik Schlageter, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich

Cornel Tanno, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

Inhalt des Seminars

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

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

Datum: Dienstag, 5. Mai 2026,
9.00 bis 12.00 Uhr; Türöffnung: 8.30 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 Mitglieder- nummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf der letzten Seite). Mitglieder- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

** Nur 1 Dokumentation.

Abmeldungen bis 14 Tage vor Kursbeginn sind kostenfrei. Bei späterer Abmeldung wird eine Bearbeitungsgebühr von 50 Prozent erhoben. Bei Absage am Seminartag und unentschuldigtem Nichterscheinen sind die vollen Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist selbstverständlich willkommen.

ANMELDUNG FÜR SEMINAR

«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich – Fallstricke im Mietrecht» vom 5. Mai 2026»

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

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

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

fusslose Strumpfhose			bepflanzungsfähig	griechischer Sagenheld	Trockenbett bei Flüssen (Wüste)	grosser See in Sibirien (...see)	unteres Rumpfeende	wahrscheinlicher Sieger	1
Heidekraut					Hunnenkönig (5. Jh.)				
Ehemann von Steffi Graf			Aristokrat					Bettwäschestück	9
					schweiz. Maler (Hermann) † 1967	Entspannung	Vorname der Derek		
			verfallenes Gebäude		kleines Haustier				
höfliche Anrede in England		ein Gründer Roms (Sage)						Gesteinsart	7
eigen-sinnig					franz. Revolutionär † 1793	Schreib-kürzel (Kw.)	nicht schlecht		
kleine Fahne	Küsten-vogel	klösterliches Stift		'Gold' aus zwei Metallen					3
							Nacht-erlebnis	tropische Eidechse	
				Polizei-sonder-einheiten (Kw.)	grosse europ. Wasser-strasse	Vorname Eulen-spiegels			
langes Abend-kleid			See in der Inner-schweiz						5
süd-afrik. König-reich						Pferde-zuruf: Los!	Gehalts-tarif (Abk.)		
			franz.: du		chem. Zeichen für Natrium	frucht-bare Erd-schicht			
griech. Vorsilbe: bei, da-neben		Kräfti-gungs-mittel					Initialen der engl. Autorin Christie †		
schweiz. Kantons-haupt-stadt							Inhaber (Abk.)		6

HEVZ 26 2

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

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. Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder per Postkarte an HEV Zürich, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 18.03.2026. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, per SMS, per wap, per Postkarte oder per Mail. Der Gewinner wird schriftlich benachrichtigt. Über den Wettbewerb wird keine Korrespondenz geführt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen. AGB unter www.smsplay.ch/agb

Sudoku leicht

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

Sudoku schwer

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

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

GUT FÜR DIE GESUNDHEIT – UND FÜR ALLES ANDERE EBENSO

Auch im Garten immer gern gesehen: Alte Freundinnen und Freunde



Mit alten Freundinnen und Freunden zusammen zu sein, ist etwas Besonderes, denn Freundschaften, welche ein halbes Jahrhundert alt oder gar älter sind, weisen auf eine lange gemeinsame Geschichte hin.

Manchmal schwelgen wir in Erinnerungen, sei es an das nächtliche Abschleppen mitten im Winter, an den Apéro im Auto weit oben im verschneiten Schottland, an die vielen Wände, welche beim Umzug gestrichen werden mussten, an die erste Begegnung mit den Kindern und später den Kindeskin-

dern unserer Freundinnen und Freunde oder an den Abschied von Eltern und gemeinsamen Freunden und Bekannten. Wir denken an fröhliche Feiern, an unvergessliche Ferien und traurige Ereignisse, an Lachen und Weinen, an hitzige Diskussionen und vereintes Schweigen. Freud und Leid werden

geteilt. Und selbst wenn wir uns manchmal längere Zeit nicht sehen, fühlt es sich an, als ob die letzte Begegnung gestern gewesen wäre. Der gemeinsame Erinnerungsschatz hält zusammen.

Längst beweisen Untersuchungen, dass Freundschaften wichtig sind, denn sie steigern das Wohlbefinden. Wer vertraute Menschen an seiner Seite weiss, Menschen, auf die man sich verlassen kann, fühlt sich sicherer und erkrankt laut divergierenden Analysen sogar weniger an Herz-Kreislauf-Erkrankungen und Depressionen. Manchmal sind Freundeskreise wesentlicher als Familienbande, was womöglich daran liegt, dass man sich die Familie nicht aussuchen kann.

Vielleicht eine einseitige Beziehung?

Dies ging mir durch den Kopf, als ich kürzlich im Garten arbeitete und Beete für den Frühling vorbereitete. Ich schnitt dürre Stängel zurück,

entfernte altes Laub und freute mich über Begegnungen mit floralen Freundinnen und Freunden, die sich im Herbst – meist sang- und klanglos – verabschiedet hatten. Ihr Herz aber, resp. ihre Wurzeln, hatten unter der Oberfläche ausgeharrt und die kalte Jahreszeit ertragen. Jetzt melden sie sich zurück, treiben aus und verlangen nach Freundschaft, in ihrem Fall meistens nach Pflege. Ist dies möglicherweise eine einseitige Beziehung? Ich knie mich hin, befreie sie vom Laub, lockere ihre nähere Umgebung auf und werde sie später mit Dünger verpflegen. Sie aber hocken am Boden und geben mir vorläufig nichts zurück.

Wer selber gärt, weiss, dass die pflanzlichen Freundinnen und Freunde nicht nur nehmen: Bald werden sie uns Freude bringen, die Insekten in einen regelrechten Rausch versetzen und für ein ausgeglichenes Klima sorgen. Ohne



◀ Hemerocallis 'Dad's Best White' blüht weiss.

▲ Für Freundinnen und Freunde findet sich immer ein Platz im Haus.



Fast so gross wie ein WC-Deckel? – *Hosta* 'Sum and Substance'. Wer genau hinschaut, findet ein Blatt unserer kleinsten Funkie: *Hosta* 'Elsey Runner'.

sie würde kein Kohlenstoffdioxid gespeichert, kein Sauerstoff produziert. Ohne sie gäbe es für uns Menschen und Tiere kein Leben.

Gemeinsame Erinnerungen

Doch an die Zweckdienlichkeit der Flora dachte ich während meiner Arbeit nicht. Ein anderer Aspekt dieser ungleich erscheinenden Beziehung beschäftigte mich: Mit vielen Pflanzen verbindet mich nämlich weniger ihre Zweckdienlichkeit als eine langjährige Freundschaft. Oft pflegen wir gemeinsame Erinnerungen, wie die folgenden Beispiele zeigen: Beim Aufräumen begegnete ich der Krim-Pfingstrose (*Paeonia daurica* subsp. *daurica*, früher: *Paeonia moutan*). Vorwiegend treibt sie als eine der ersten der Gattung aus und ist ausserdem fast so alt wie unser Garten. Sie erinnert mich an die Begegnung mit Esther, welche ich auf einem Damen-Gartenfest an einem eiskalten Juniabend kennenlernte. Die frisch pensionierte Ärztin

nahm sich der Novizin, die ich damals war, in der kleinen schweizerischen Gartengemeinschaft an und führte mich in den mir unbekannten Kreis von *Ladies* und *Plantswomen* ein. Eine Woche später lag ein Pflanzenpaket mit lauter Raritäten vor der Türe. Die rosa blühende Pfingstrose war dabei und wurde zum Symbol für viele Begegnungen mit Gleichgesinnten.

Zügellose «Annabelle»

Ganz anders entstand die Beziehung zur Funkie *Hosta* 'Sum and Substance', die gleich neben der erwähnten Pär.nie in einem Topf wächst. Wer mein Interesse an der Gattung weckte, die mich bis heute fasziniert, weiss ich allerdings nicht, aber die obige Hybride steht noch immer am Anfang einer kleinen Sammlung.

Die enthusiastische Beschreibung des Kultivars von Christian Kress zeigt treffend, wie man sich für eine Pflanze begeistern kann: «Als einer der Stars im gesamten Funkiensortiment hat sich diese monumentale Sorte entpuppt mit gelben Blättern, die je nach Entwicklung Klodeckelgrösse erreichen. Die Solitärhosta schlechthin!» Wie war ich doch vor vielen Jahren von den riesigen Blättern angetan und kaufte euphorisch gleich drei Riesen, welche uns immer noch begeistern. Die üppigste des Trios wächst am Weiherrand, eine andere be-



Hosta-Variationen im Vergleich.

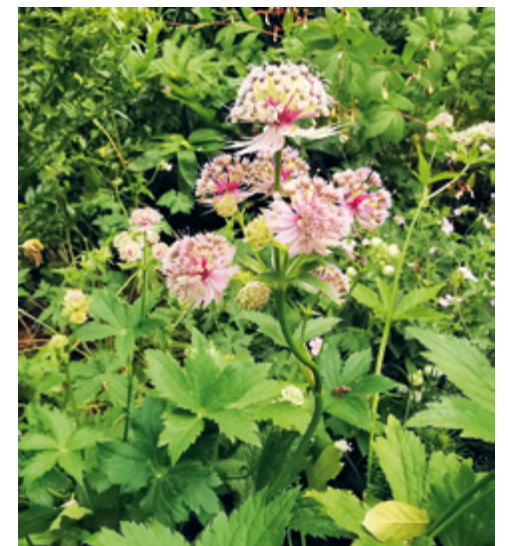


Hosta 'Sum and Substance' mag ähnliche Standorte wie *Phlox*.

▼ Sämling der *Astrantia major*

gleitet die zügellose «Annabelle» (*Hydrangea* 'Annabelle'), die dritte jedoch hatte ich in die Ecke einer Treppenstufe gepflanzt. Schon bald schien sie ein Schild mit der Aufschrift «Verbotener Durchgang» zu tragen und besiegelte damit ihr Schicksal. Sie wurde in einen Topf umgesiedelt und versteckt einen hässlich platzierten Gullideckel.

Neben diesen zwei unübersehbaren Pflanzen schnitt ich die letzten dünnen Überreste einer Grossen Sterndolde (*Astrantia major*) zurück. Als Hemikryptophyt liegen ihre Erneuerungsknospen über der Erde. Trotzdem sind keine Anzeichen ihres Erwachens sichtbar. Sie erinnert mich daran, wie wir allmählich unzählige Stauden und Gehölze kennenlernten. Wie hatte ich mich doch gefreut, als ich den hübschen Dolden-





blütler in einer Bergwiese entdeckte und gleichzeitig erfuhr, dass er sich als Zierpflanze für halbschattige Lagen im Garten bewähre.

«Dort wirft ein glänzend Blatt, in Finger ausgekerbt, auf einen hellen Bach den grünen Widerschein.

Der Blumen zarter Schnee, den matter Purpur färbt, schliesst ein gestreifter Stern in weissen Strahlen ein.»

Diese Beschreibung der zarten Pflanze von Albrecht von Haller in seinem Gedicht *Die Alpen* (1729) sagt mehr aus, als ich schreiben könnte, und zeigt, weshalb sie zu meinen engen Freundinnen zählt.

Eintagesschönheiten

Seit den ersten Garten-Gehversuchen begleiten uns die Taglilien (*Hermerocallis*), von denen eine neben der Sterndolde wächst. Bereits der wissenschaftliche Name (griechisch: ἡμέρα, *heméra* = Tag und κάλλος, *kallos* = Schönheit) weist auf die Eigenart der Staude hin. Jede Blume blüht nur einen Tag lang. Welch ein Feuer übertrug sich damals von einem jungen Gärtner auf mich, die Anfängerin! Er erzählte von den über 20 000 Sorten, die es gebe, von der Essbarkeit der einzelnen Blüte (beispielsweise gefüllt mit Eiscrème), von ihrer Vorliebe für Plätze an der Sonne, von der Genügsamkeit der Staude, von der Vielfalt der Farben von cremeweiss, hellgelb über orange bis karminrot, von gefüllt blühenden Sorten und von zweifarbigen Kultivaren.

Ich kaufte vor allem weiss blühende und blassgelbe Hybriden und musste schon nach ein paar Jahren feststellen, dass viele von ihnen vermutlich von der zinnoberröten *Hermerocallis fulva* abstammen, denn einzelne blühten statt in dem erwünschten zarten Gelb plötzlich braunrot-zinnoberrötlich. Von der heute vom Herbstlaub befreiten *Hermerocallis* 'Autumn Minaret' wusste ich allerdings, dass sie

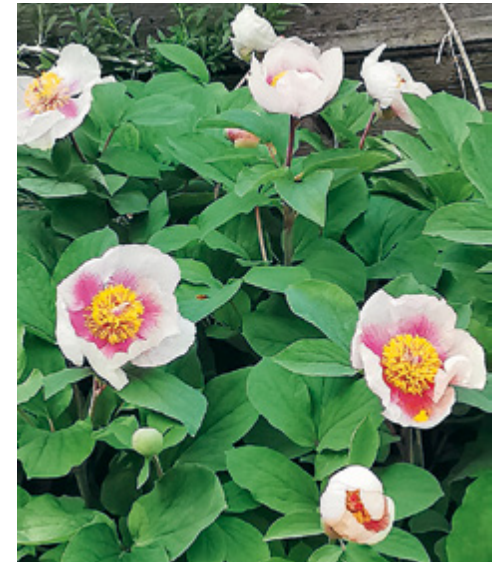
Hosta 'Sum and Substance' und im Hintergrund das Mammutblatt, unser «grösster» Freund.

Himmelsleiter – blau wie der Himmel. Foto: Wikipedia

Ein rotes, tränendes Herz: *Dicentra spectabilis* 'Valentine'.



Im März sind die Austriebe der Krim-Pfingstrose unübersehbar. Die Krim-Pfingstrose blüht im Mai.



orange-gelbe Blüten hat. Mir gefällt sie trotzdem, weil ihre standfesten Blütenstängel bis 140 Zentimeter hoch werden und sie erst im September blüht. Sie hat sich seit über dreissig Jahren nicht verändert und sich als Sonnenliebhaberin sogar mit der leicht schattigen Lage abgefunden.

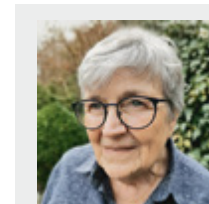
Freundschaften können auch mal «Pause machen»

Natürlich sind diese eher zu den Riesen zählenden Stauden nicht meine einzigen alten Freundinnen im Garten. Mich entzückt die im gleichen Bereich wachsende Blaue Himmelsleiter oder Jakobsleiter (*Polemonium caeruleum*) genauso. Vermutlich fiel mir die Halbschattenstaude auf, weil ihre unzähligen Blüten himmelblau (lat. *caeruleus* = blau) sind und ich intensiv nach den Blauen unter den Blumen suchte, oder gefiel mir gar die Idee, eine Pflanze könnte direkt in den Himmel führen? – Wie auch immer: Die zarte Schönheit erwies sich als nicht sehr langlebig, aber da sie sich gut durch Samen selber vermehrt, geht sie nie verloren.

Aus meinem Gedächtnis entschwunden war offenkundig eine Nachbarin der Himmelsleiter. Beim Aufräumen entfernte ich eine Pflanzstütze und wunderte mich, wer diese benötigt

hatte. Winzige rötlich-fleischige Austriebe ganz unten am dünnen Stängel kamen mir fremd vor.

Wen könnte ich vergessen haben? War da eine Freundschaft auf der Strecke geblieben? – Ich versuchte, ein Bild des Bereichs im Kopf wachzurufen, und wurde fündig: Ein Tränendes Herz (*Dicentra spectabilis*), eine uralte Freundin seit meiner Kindheit, hatte ich neu gepflanzt, weil mich die Sorte 'Valentine' interessierte: Sie blüht nämlich nicht etwa rosa, sondern rot. Dem etwas geschwächten Neuling hatte ich sogar eine Stütze geben müssen. Wie konnte ich diese Gefährtin bloss vergessen? Ob es daran liegt, dass Freundschaften, ob mit Menschen, Pflanzen oder Tieren, verschieden intensiv sind und gar mal «Pause machen» können? – Einmalig und unvergesslich sind alle.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube



PROFI-TIPPS FÜR BESSERE HALTBARKEIT IN DER VASE

So bleibt der Tulpenstrauss länger schön

Der Reiz von Blumensträußen ist tatsächlich auch ihre Vergänglichkeit. Sie sorgen für Glücksmomente im Alltag – immer wieder aufs Neue. Jedes Bouquet fasziniert mit anderen Farben, Kombinationen, Blütenformen, schafft eine andere Atmosphäre und gibt dem Raum, in dem es steht, einen neuen Akzent. Man wählt sie aus für ein Zeitfenster, nicht für die Ewigkeit. Trotzdem möchte man natürlich, dass der Strauss und die damit verbundene Stimmung so lange wie möglich hält.

Aktuell sind Tulpen die Nummer eins bei den Schnittblumen. Das liegt vor allem an ihrer eindrucksvollen Farbenpalette und ihren eleganten Formen, aber auch daran, dass es sie eben nicht immer gibt. Während viele andere Schnittblumen ganzjährig erhältlich sind, begleiten uns Tulpen nur bis Mitte Mai. Da heisst es: Zugreifen,

solange die Frühjahrsschönheiten verfügbar sind, und sich so lange wie möglich an ihnen erfreuen. Mit diesen Tipps gelingt's garantiert.

1. Wenn's quietscht, ist's gut!

Je frischer die Tulpen, desto länger die Freude – logisch! Doch wie findet man heraus, ob ein

Strauss noch besonders vital ist? Dabei empfiehlt es sich, den Strauss etwas genauer anzuschauen. Sieht der Schnitt frisch und ordentlich aus, fühlt sich der Bund knackig und fest an und hört man ein leises Quietschen beim Aneinanderreiben der Blätter und Stiele, kann man getrost zugreifen. All das sind untrügliche Anzeichen für Frische.

2. Sauber und rein, das muss sein!

Nicht nur wir Menschen, sondern auch Blumen können unter Bakterien leiden. Im schlimmsten Fall befallen und verstopfen sie lebenswichtige Leitungsbahnen, was bedeutet, dass die Tulpen kein Wasser mehr aufnehmen können. Daher ist

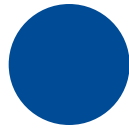
▲ Tulpen wachsen in der Vase weiter, daher empfiehlt es sich, entweder ein hohes Gefäss zu wählen, an das sich die Blumen anlehnen können, oder die Stiele regelmässig zu kürzen.

► Zahlreiches Obst verströmt das Reifegas Ethylen, das den Alterungsprozess der Tulpen beschleunigt. Erdbeeren verbreiten es jedoch nicht und sind in der Nähe vollkommen in Ordnung.



Facility Service / Hauswartungen

24h-Pikettdienst / 365 Tage im Einsatz



Alles aus einer Hand

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

-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
Kügeliloostasse 48
8050 Zürich



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



Brenner AG
Gartenbau

INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



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



Tulpen wünschen sich kaltes und nur wenig Wasser – maximal fünf Zentimeter hoch sollten die Stiele im Wasser stehen.

es wichtig, die Vasen zu Hause immer gründlich zu reinigen. Hierfür reichen heisses Wasser und etwas Spülmittel. So verhindert man, dass sich Bakterien beim nächsten Mal im Wasser vermehren und die Tulpen schneller welken lassen.

3. Ein frischer Schnitt für neue Frische!

Bevor man die Tulpen in der Vase arrangiert, empfiehlt es sich, die Stiele neu anzuschneiden. Geraten wird zu einer Kürzung um etwa einen bis zwei Zentimeter mit einem scharfen (und auch hier gilt: sauberen) Messer. Kein Muss, aber trotzdem ratsam ist ein ganz leichter Schrägschnitt. So verhindert man, dass der Stiel mit seinem Schnitt bündig auf dem Vasenboden aufliegt und so kein Wasser mehr aufnehmen kann. Er sollte jedoch auch nicht zu schräg sein, sonst ist die Schnittfläche zu gross. Wichtig dabei: Bitte keine Scheren verwenden! Sie drücken die Pflanzstängel zu sehr zusammen. Dadurch kann die Wasserversorgung behindert werden. Entfernt

man nun noch das unterste Laub, können die Tulpen ihre gesamte Energie in ihre Blüten stecken.

4. Glasklar: Tulpenwasser!

Die Vitalität von Schnittblumen hängt unmittelbar mit dem Wasser zusammen. Ist es stets frisch, halten auch die Tulpen länger. Trübt es sich ein, muss es ausgetauscht werden. Bei Glasgefässen sieht man das natürlich sofort, aber auch bei allen anderen Gefässen sollten man ungefähr alle zwei Tage handeln. Auch ein neuer Anschnitt der Stiele ist mit dem Wasserwechsel eine gute Massnahme für eine lange Haltbarkeit.

5. Tulpen sind keine durstigen Frostbeulen!

Die Vase sollte bei Tulpen nur zu einem kleinen Teil mit Wasser gefüllt werden. Hier ist die Devise: Lieber nachfüllen als übertreiben. Empfohlen werden maximal fünf Zentimeter, damit die Blumen nicht zu schnell wachsen – was Tulpen tatsächlich auch noch in der Vase tun. Zudem darf das Wasser durchaus kalt sein. Viele andere Schnittblumen vertragen das nicht so gut, aber die Frühjahrsblüher sind kalte Temperaturen gewöhnt und fühlen sich so wohl. Tatsächlich lässt zu warmes oder gar heisses Wasser ihre Stiele aufweichen. Eiswürfel ins Wasser zu geben kann dafür sorgen, dass sich herunterhängende Stiele wieder aufrichten.

6. Heizungen und Obstkörbe bitte auf Distanz!

Äpfel, Pfirsiche, Bananen – zahlreiches Obst verströmt das Reifegas Ethylen. Für uns Menschen ist das völlig unbedenklich, aber Blumen sehen das anders. Denn es kann ihren Alterungsprozess beschleunigen. Deshalb sollen die Sträusse nicht zu nah an Obstkörbe platziert werden. Ebenfalls zu vermeiden sind auch Standorte neben einem Heizkörper oder auf einer Fensterbank mit direkter Sonneneinstrahlung. Dort ist es für die Schnittblumen zu warm. Je kühler, umso besser.

Text:
Grünes Presseportal

Bilder:
TPN/ibulb

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
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 18b, 8600 Dübendorf
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59
R: Nach telefonischer Vereinbarung
Tel. 044 820 03 43

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

www.hev-wallisellen.ch
P: Urs Kälin c/o Kälin Immobilien-Treuhand AG
Querstrasse 1, 8304 Wallisellen
Tel. 044 877 40 70, Fax 044 877 40 77
u.kaelin@immo-kaelin.ch
R: RA Dr. Stefan Schalch,
RA lic. iur. Christopher Tillman
Legis Rechtsanwälte AG,
Forchstr. 2, Kreuzplatz, 8032 Zürich
Mo–Fr: 9.00–12.00/14.00–17.00
Tel. 044 560 80 08

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

www.hev-weiningen.ch
P: Martina Bumbacher
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

REGION WINTERTHUR

www.hev-win.ch
GS: Lagerhausstrasse 11, info@hev-win.ch
8401 Winterthur,
Tel. 052 212 67 70, Fax 052 212 67 72
P: Matthias Baumberger
R: Mo–Fr: 9.00–11.30
persönliche Beratung nach Vereinbarung

ZÜRICH

www.hev-zuerich.ch
GS: Albisstrasse 28, hev@hev-zuerich.ch
Postfach, 8038 Zürich
Tel. 044 487 17 00, Fax 044 487 17 77
P: Gregor A. Rutz
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.00–17.00
Tel. 044 487 17 17
persönliche Rechtsberatung nach Vereinbarung
Adressänderungen/Mitgliedschaften
Cornelia Clavadetscher,
HEV Zürich, 8038 Zürich
mitglieder@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



Hans Egloff
alt Nationalrat
Präsident HEV Kanton Zürich

Der Schrecken privater Bauherren

Ursula von der Leyen, Präsidentin der Europäischen Kommission, hatte im Rahmen ihres Wahlkampfes vor allem für die zweite Amtsdauer erkannt, dass die Wirtschaft, ja die Gesellschaft überhaupt, nur vorangebracht werden kann, wenn die Gesetzesdichte deutlich abnimmt. So versprach sie denn, dass sie alles Mögliche in diese Richtung unternehmen wolle. In ihrer Amtsdauer sind bisher allerdings Hunderte neuer Gesetze erlassen worden ...

Vor zehn Jahren gab es schweizweit ca. 125 000 Bauvorschriften. Seither hat sich die Zahl wohl um mehrere tausend erhöht: Revisionen im Raumplanungsrecht, Umweltschutz, ISOS, kantonale Vorgaben in den Planungs- und Baugesetzen, bei den Energievorschriften, kommunale Erlasse wie Bau- und Zonenordnungen, technische Normen wurden «weiterentwickelt». Das Ergebnis dieser Entwicklung sind immer komplexere Verfahren und teilweise widersprüchliche Vorschriften und Auflagen. Mittlerweile dauert ein Baubewilligungsverfahren – und dies gilt vor allem im Kanton Zürich – doppelt so lange wie noch vor zehn Jahren. Hinzu kommen steigende Bodenpreise und höhere Kosten für Personal und Baumaterial.

Die dargelegte Entwicklung spielt institutionellen Anlegern und Investoren in die Hand. Vor 25 Jahren stemmten Privatpersonen noch über 40 Prozent aller Bauausgaben, heute sind es weniger als 30 Prozent. Demgegenüber haben die Bau- und Immobiliengesellschaften ihren Anteil deutlich gesteigert. Die Gründe dafür sind offensichtlich: Die Vielzahl von Vorschriften und die Komplexität der Verfahren schrecken ab. Ohne juristisches und technisches Fachwissen und entsprechende Beratung ist ein Baugesuch kaum mehr zu bewältigen, ein Projekt kaum mehr zu realisieren.

Gesellschaft und Politik verlangen nach mehr (günstigem) Wohnraum. Alle Investoren, insbesondere auch die privaten, müssen dafür im Boot sein. Realisieren lässt sich das wohl nur durch den Abbau von Vorschriften und einfachere Verfahren.

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

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

EINE SINNVOLLE
DIGITALISIERUNG
RELEVANTER
ABLÄUFE UND
DOKUMENTE
SCHAFFT MEHR
FLEXIBILITÄT UND
TRANSPARENZ.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
| info@homeserviceag.ch

