

Faire Chance auf Wohneigentum

Für unsere Enkel



**Jetzt Umfeld
mobilisieren**

Am 14. Juni
**JA zur Wohneigentums-
Initiative**

(siehe Seite 7)

- Gegen mehr staatliche Eingriffe: Zweimal Nein zu den linken Wohn-Initiativen
- Vereinsversammlung HEV Zürich: 140 Jahre alt und kein bisschen müde
- Nachbarrecht: Nachbarstreit wegen Gartenfesten

Suchen Sie ein neues Zuhause?

PRIVATE BANKING • IMMOBILIEN • VORSORGE



WEBSITE



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverbände
Stadt und Kanton Zürich

Basel als warnendes Beispiel

Am 14. Juni steht im Kanton Zürich ein «Super Sunday» an: In der Stadt Zürich gelangen 13 (!) Vorlagen zur Abstimmung, auf kantonaler Ebene unter anderem drei wohnpolitische Initiativen – darunter die Wohneigentums-Initiative des HEV Kanton Zürich. Weshalb Sie unserer Initiative für eine faire Chance auf Wohneigentum für Ihre Kinder und Ihre Enkelkinder zustimmen sollten, lesen Sie auf den Seiten 7–8, 20–21 sowie im Beitrag unseres Präsidenten Hans Egloff (S. 78). Weshalb die Wohnschutz-Initiative und die Wohnunginitiative von linker Seite abzulehnen sind, erfahren Sie auf den Seiten 10–11. Was solche staatlichen Eingriffe konkret bewirken, zeigt das Beispiel Basel-Stadt in abschreckender Weise (vgl. Sie dazu auch die Seiten 13–14).

Dort hat ein übermässig verschärfter Mieterschutz unter dem Deckmantel des «Wohnschutzes» seit seiner Einführung 2022 zu einem Einbruch der Baugesuche geführt, wie eine aktuelle Studie¹ von Anfang Mai zeigt: Wurden 2018 noch Gesuche für 1074 Wohneinheiten eingereicht, waren es 2025 lediglich noch 105 – ein Einbruch um 90 Prozent!

Das ist kein Zufall, sondern die Folge von mehr Regulierung, mehr Unsicherheit und sinkender Investitionsbereitschaft. Eigentümerinnen und Eigentümer rechnen nüchtern, ob sich Investitionen in ihre Liegenschaften noch lohnen – und verzichten zunehmend auf Erneuerungen und Erweiterungen.

Die Folgen dieser Entwicklung sind inzwischen auch offiziell dokumentiert. Die Basler Regierung selbst stellt in einer ersten Bilanz einen Rückgang der Sanierungstätigkeit fest. Auch energetische Erneuerungen nehmen ab. Es entsteht ein Zielkonflikt zwischen Wohnschutz und dem ambitionierten Netto-Null-Ziel des Stadtkantons bis 2037. Basel-Stadt hat damit gezeigt, dass solche Eingriffe zu weniger Wohnraum, weniger Investitionen und letztlich zu höheren Kosten führen.

Für den Kanton Zürich darf dies kein Vorbild sein. Wer Wohnraum schaffen will, muss Investitionen ermöglichen – nicht behindern. Deshalb gilt am 14. Juni klar: 2× Nein zu den linken Wohn-Initiativen, 1× Ja zur HEV-Initiative.

¹ Studie «Update Mai 2026: Wohnschutzverordnung Basel-Stadt / Wohnungsbau in Deutschschweizer Städten» des SVIT Schweiz in Zusammenarbeit mit dem HEV Schweiz und dem Swiss Real Estate Institute


Albert Leiser

**Geschäftsstelle
Hauseigentümergebiet
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

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

Direktor HEV Kanton Zürich und HEV Zürich

Albert Leiser

Redaktion

Albisstrasse 28, 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

Dr. Urs Baserra, Biologe, Alten/ZH
Jean-Luc Cornaz, Vorstand HEV Kanton Zürich

Lic. iur. Thomas Oberle,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH

Lic. iur. Kathrin Spühler,
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt, HEV Zürich

Lic. iur. Tiziano Winiger,

Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich

**Adressänderungen/
Mitgliedschaften**

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

Inseratverwaltung

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,
Sihlbruggstr. 105a, 6341 Baar



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

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

SEITE DES DIREKTORS

Basel als warnendes Beispiel 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

Faire Chance auf Wohneigentum – Ja am 14. Juni 78

POLITIK

VOLKSINITIATIVE «WOHNEIGENTUM
WIEDER ERMÖGLICHEN»

Faire Chance auf Wohneigentum 7

GEGEN MEHR STAATLICHE EINGRIFFE
Zweimal Nein zu den linken Wohn-Initiativen 10

NEGATIVE FOLGEN FÜR WOHNUNGSBAU
UND INVESTITIONEN
W&G-Informationsanlass zur Wohnschutz-Initiative 13

AKTUELL

CHANCE WOHNIGENTUM (TEIL 13)
Mehr Freiheiten für Hauseigentümer? 20

IMPRESSIONEN DER VEREINSVERSAMMLUNG
DES HEV ZÜRICH
140 Jahre alt und kein bisschen müde 22

IN EIGENER SACHE
Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers» 27

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 18

Verkaufsinserat 28

DRUCKSACHENVERKAUF
Ladestationen für Elektrofahrzeuge 53

ZUM TITELBILD

Am 14. Juni kommt es zum «Abstimmungs-
Super-Sunday»: Nebst der kantonalen Vorlage
«Wohneigentum wieder ermöglichen» gibt
es allein in der Stadt Zürich 13 Abstimmungen.

TRENDS

ENERGIE
Welches Heizsystem passt zu mir? 30

RECHT

NACHBARRECHT
Nachbarstreit wegen Gartenfesten 39

BUNDESGERICHTSURTEIL
**Keine bewilligungsfreie Übertragung
einer Ferienwohnung auf einen Trust** 42

STOCKWERKEIGENTUM
**Kennt Not im Stockwerkeigentum wirklich
kein Gebot?** 45

AUS DEM VERWALTUNGSGERICHT
**Näherbaurecht: Nicht ohne Beschluss
der Stockwerkeigentümergebieterversammlung** 47

NATUR

VON NEUGIER UND BEWUNDERUNG
ZU ABLEHNUNG UND VERACHTUNG
**Unbeliebte Pflanzen – verschupft, verachtet,
befleckt, enteht?** 63

GEFÄHRDETE KRIECHTIERE
Echsen, Schlangen und eine Schildkröte 70

SEMINARE
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 37

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 50

«Die Wohnungsabnahme» 61

Bestellformular 55

Kreuzworträtsel 58

Sektionen-Info 76

DOMEISEN | **EgoKiefer**
FENSTER | TÜREN | SERVICE | FACHPARTNER

Wärme, Licht und Stil.
**Lebensqualität hat
viele Zutaten.**

Auf der Suche nach dem perfekten Fenster?
Wir können helfen!



[domeisenfenster.ch](https://www.domeisenfenster.ch)





Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



VOLKSINITIATIVE «WOHNEIGENTUM WIEDER ERMÖGLICHEN»

Faire Chance auf Wohneigentum

Bezahlbarer Wohnraum ist eine der zentralen Herausforderungen im Kanton Zürich. Während heute vor allem preisgünstige Mietwohnungen gefördert werden, bleibt selbst genutztes Wohneigentum für viele Menschen im Mittelstand zunehmend unerreichbar. Hohe Preise und ein knappes Angebot führen dazu, dass immer weniger Haushalte Wohneigentum erwerben können. Für viele bleibt der Wunsch nach den eigenen vier Wänden unerfüllt.

Dabei ist der Traum vom Eigenheim in der Bevölkerung ungebrochen. Wohneigentum steht für Stabilität, Sicherheit und ein Zuhause für die Familie. Gerade für Familien sowie für ihre Kinder und ihre Enkel sollte dieser Traum realistisch bleiben. Genau hier setzt die Wohneigentums-Initiative des HEV Kanton Zürich an: Sie verbessert die Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum und korrigiert

bestehende Ungleichgewichte im Wohnungsmarkt.

Was die Initiative verlangt

Die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» fordert, dass bei staatlich unterstützten Wohnbauprojekten künftig sowohl kostengünstige Mietwohnungen als auch selbst genutztes Wohneigentum realisiert

Faire Chance auf Wohneigentum Für unsere Kinder

→ **JA zur Wohneigentums-Initiative**

14. Juni 2026
chance-wohneigentum.ch

werden. Wann immer der Staat Land für den Wohnungsbau abgibt, soll grundsätzlich die Hälfte davon für Wohneigentum zur Verfügung stehen.

Die Initiative verlangt dabei nicht mehr Bauland vom Staat, sondern die verfassungsmässige Gleichbehandlung der verschiedenen Wohnformen. Heute profitieren bei öffentlich unterstützten Projekten fast ausschliesslich Mietwohnungen – insbesondere von Genossenschaften –, während selbst genutztes Wohneigentum systematisch benachteiligt wird. Dieses Ungleichgewicht wird mit der Initiative gezielt korrigiert.

Damit wird der Erwerb von Wohneigentum auch für Familien und den Mittelstand wieder möglich. Gerade diese Bevölkerungsgruppen erhalten so eine reale Chance auf ein eigenes Zuhause.

Die Förderung von Wohneigentum gehört zu den zentralen Anliegen des HEV und ist in unseren Statuten verankert. Mit der Initiative

JETZT EIN ZEICHEN SETZEN

Mit einem JA zur Wohneigentums-Initiative setzen Sie ein klares Zeichen:

- für mehr Ausgewogenheit im Wohnungsmarkt;
- für echte Chancen für die nächsten Generationen;
- für eine faire Wohnpolitik, die Wohneigentum wieder stärker berücksichtigt.

Der klare Volksentscheid zur Abschaffung des Eigenmietwerts hat gezeigt, wie wichtig Wohneigentum der Bevölkerung ist. Daran können wir anknüpfen.

Entscheidend ist, dass auch unsere Kinder und unsere Enkel künftig eine realistische Chance auf Wohneigentum haben.

Darum ist klar: Damit Wohneigentum auch für die nächste Generation eine realistische Perspektive bleibt, braucht es am 14. Juni ein JA zur Wohneigentums-Initiative.

Mobilisieren Sie auch Ihr Umfeld für ein JA zur Wohneigentums-Initiative.

haben wir die Möglichkeit, diesen Auftrag konkret umzusetzen und dazu beizutragen, dass auch unsere Kinder und unsere Enkel künftig Wohneigentum erwerben können.

Mehr Vielfalt und Entlastung des Wohnungsmarkts

Gleichzeitig stärkt die Initiative die Vielfalt auf dem Wohnungsmarkt. Wenn mehr Menschen Wohneigentum erwerben können, wird der Druck auf den Mietmarkt reduziert und das Angebot insgesamt ausgeweitet. Ein ausgewogenes Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen erhöht die Standortattraktivität.

Klare Regeln stellen zudem sicher, dass die Wohnungen tatsächlich selbst genutzt werden und langfristig preisgünstig bleiben. Wer eine solche Eigentumswohnung erwirbt, muss Einschränkungen akzeptieren: Die Wohnungen dürfen nicht vermietet und während 30 Jahren nicht mit Gewinn verkauft werden. So wird sichergestellt, dass preisgünstiges Wohneigentum auch wirklich bei der Bevölkerung ankommt.



«Einer für alle, alle für Sie.»

Mit Teamarbeit und viel Raum für Vertrauen engagieren wir uns für Ihr Immobilienobjekt: Bei Verkauf, Erstvermietung oder Bewirtschaftung.



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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

immocorner
raum für vertrauen

Werbung



Ihr exklusiver Rabatt auf
Neuwagen im Autocenter
Bülach für Mitglieder des HEV
Hauseigentümerverband.



Ihr Volkswagen Partner
Autocenter Bülach-Süd AG
8184 Bachenbülach • 044 851 80 00

GEGEN MEHR STAATLICHE EINGRIFFE

Zweimal Nein zu den linken Wohn-Initiativen

Am 14. Juni stimmt der Kanton Zürich über die Wohnschutz- und die Wohnungsinitiative ab. Beide setzen auf mehr staatliche Eingriffe, mehr Auflagen und mehr Unsicherheiten. Sie sind deshalb klar abzulehnen. Zielführend sind stattdessen die jeweiligen Gegenvorschläge.

Die Lage am Wohnungsmarkt ist angespannt: Die Angebotsmieten steigen, der Wohnungsbau hinkt der Nachfrage hinterher, und die Zahl freier Wohnungen bleibt auf sehr tiefem Niveau. Eine ausreichende Wohnraumversorgung wird zunehmend zum kritischen Standortfaktor für den Kanton Zürich.

Die beiden Initiativen greifen dieses Problem zwar auf, setzen aber am falschen Hebel an. Mit einem Mietendeckel (Wohnschutz-Initiative) und einer staatlichen Wohnbaugesellschaft (Wohnungsinitiative) drohen sie das Angebot weiter zu verknappen, statt es zu erweitern.

Zu wenig Angebot ist das Kernproblem

Die zentrale Herausforderung ist klar: Es wird zu wenig gebaut. In der Agglomeration Zürich wächst die Bevölkerung seit Jahren schneller als der Wohnungsbestand. Gleichzeitig werden pro Kopf so wenige Wohnungen erstellt wie seit den 1950er-Jahren nicht mehr.

Die Initiativen blenden dieses grundlegende Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage weitgehend aus. Statt die Ursachen zu bekämpfen, setzen sie bei den Symptomen an – und verschärfen damit das Problem.

Genf zeigt die Folgen von Überregulierung

Ein Blick nach Genf zeigt, wohin eine solche Politik führt. Dort gelten seit Jahrzehnten weitreichende Eingriffe in den Wohnungsmarkt.

Die Folgen sind sichtbar: Ein grosser Teil des Gebäudebestands ist veraltet, umfassende Erneuerungen bleiben aus. Über 80 Prozent

der Gebäude, die älter als 40 Jahre sind, wurden nie umfassend modernisiert. Zudem wird im Kanton Genf vorwiegend mit Öl oder Gas geheizt.

Gleichzeitig entsteht ein Zweiklassenmarkt: Auf der einen Seite stehen bestehende Mieter mit geschützten, tiefen Mieten, auf der anderen

Seite jene, die eine Wohnung suchen – und auf ein stark verknapptes Angebot treffen.

Die Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten liegt in Genf bei rund 30 Prozent, in Zürich bei rund 18 Prozent. Das verstärkt den sogenannten Lock-in-Effekt: Wer eine günstige Wohnung hat, bleibt – selbst wenn sie nicht mehr passt.

Die Leidtragenden sind Junge, Familien und Zugezogene.

Warnsignale aus Basel-Stadt

Auch Basel-Stadt liefert ein deutliches Warnsignal. Seit der Einführung strenger Wohnschutzregeln ist die Bautätigkeit massiv eingebrochen.

Zwischen 2021 und 2023 gingen die Baugesuche um 76 Prozent zurück. Gleichzeitig zeigt sich: Weniger Bau bedeutet nicht nur weniger Wohnungen – sondern trifft auch das Gewerbe direkt.

Sinkende Bauaktivität führt zu weniger Aufträgen, rückläufigen Umsätzen und gefährdet Arbeitsplätze. Der vermeintliche «Wohnschutz» wird so zur Belastung für Wirtschaft und Beschäftigung.

Pragmatischer Gegenvorschlag schützt gezielt

Dass eine Kündigung für Betroffene einschneidend ist, steht ausser Frage. Genau deshalb hat der Kantonsrat einen ausgewogenen Gegenvorschlag zur Wohnschutz-Initiative erarbeitet.

Er verpflichtet Eigentümer, bei grösseren Projekten Alternativen zu prüfen und Kündigungen möglichst zu vermeiden. Wo sie unvermeidlich sind, gelten klare Regeln:

- frühzeitige Information
- transparente Kommunikation
- konkrete Unterstützung bei der Wohnungssuche

Damit werden Mieterinnen und Mieter geschützt – ohne Investitionen und Neubau auszubremsen.

Neubau ist Teil der Lösung

Neue Wohnungen entlasten den Markt mehrfach. Sie schaffen nicht nur zusätzlichen Wohnraum, sondern lösen auch Umzugsketten aus.

Eine im letzten Herbst veröffentlichte Studie des Forschungsinstituts Sotomo zeigt: Für jede Person,

die in eine Neubauwohnung zieht, finden zwei weitere Menschen eine neue Wohnung. Besonders profitieren junge Familien – also genau jene, die heute am stärksten unter der Knappheit leiden.

Wohnraum braucht Anreize – nicht mehr Regulierungen

Auch bei der Wohnungsinitiative setzt der Gegenvorschlag auf den richtigen Ansatz: bessere Rahmenbedingungen statt staatlicher Eingriffe.

Ein neuer Verfassungsartikel verpflichtet Kanton und Gemeinden, für ein ausreichendes Wohnraumangebot zu sorgen – durch:

- schnellere Verfahren
- weniger Bürokratie
- gezielte Verdichtung

So entsteht neuer Wohnraum dort, wo er gebraucht wird. Das hilft auch jenen Eigentümerinnen und Eigentümern, die bestehenden Wohnraum erhalten, sanieren oder durch Ersatzneubauten zusätzlichen Wohnraum schaffen wollen. Gerade dafür braucht es verlässliche Rahmenbedingungen statt neuer Hürden und politischer Unsicherheit.

Fazit

Wer das Wohnproblem mit mehr Regulierung lösen will, verschärft es. Entscheidend ist nicht die Verteilung des Mangels, sondern seine Beseitigung. Wer mehr Wohnraum will, muss Investitionen ermöglichen, Planbarkeit sichern und privates Engagement stärken, statt es mit neuen staatlichen Instrumenten auszubremsen.

Darum gilt am 14. Juni: 2× Nein zu den linken Wohn-Initiativen.

Setzen Sie sich gemeinsam mit dem HEV Kanton Zürich sowie SVP, FDP, Die Mitte und GLP für eine zukunftsgerichtete Wohnungspolitik ein.

Hier können Sie dem Komitee gegen die linken Wohn-Initiativen beitreten:



<https://wohn-initiativen-nein.ch/mitmachen/>





Ihr Bauvorhaben. Unser Baumanagement.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



www.hev-zuerich.ch

NEGATIVE FOLGEN FÜR WOHNUNGSBAU UND INVESTITIONEN

W&G-Informationsanlass zur Wohnschutz-Initiative

Die überparteiliche Parlamentariergruppe Wohn- und Grundeigentum (W&G) des HEV Kanton Zürich hat Ende April im Rathaus Hard in Zürich einen Informationsanlass für Mitglieder des Kantonsrates durchgeführt. Im Fokus standen die am 14. Juni zur Abstimmung gelangende kantonale Wohnschutz-Initiative und deren mögliche schädliche Auswirkungen auf Wohnungsbau, Investitionstätigkeit, Sanierungen und Beschäftigungslage. Vertreter aus Immobilien- und Bauwirtschaft beleuchteten die Vorlage aus unterschiedlichen Perspektiven.

Die rund 40 teilnehmenden Kantonsrätinnen und Kantonsräte aus SVP, FDP, Mitte und vereinzelt der GLP erhielten vertiefte Einblicke in die möglichen Folgen der Initiative für den Zürcher Wohn- und Immobilienmarkt. Unter der Moderation von Sonja Rueff-Frenkel, Kantonsrätin und Vorsteherin der Kantonsratsgruppe Wohn- und Grundeigentum, the-

matisierten die Referenten insbesondere die Auswirkungen auf Wohnungsbau, Gewerbe und KMU.

Warnungen aus der Branche

Anastasius Tschopp, CEO der Swiss Prime Site Solutions AG, vertrat die Perspektive institutioneller Investoren. Er entkräftete den



Sonja Rueff-Frenkel (1. v. r.) mit den Referenten des W&G-Infoanlasses (v. l. n. r.): Domenik Ledergerber, Dani Romay, Marco Natoli und Anastasius Tschopp

Mythos, institutionelle Anleger und Pensionskassen seien für steigende Mieten und andere Missstände verantwortlich. Tatsächlich stünden hinter den Anlagegefässen primär Schweizer Pensionskassen. Entsprechend liege der Fokus nicht auf kurzfristiger Renditemaximierung, sondern auf stabilen Erträgen zur Sicherung der Altersvorsorge. Entscheidend dafür seien verlässliche Rahmenbedingungen: Mehr Wohnraum entstehe durch ein ausreichendes Angebot – nicht durch zusätzliche Regulierung.

Marco Natoli, Head of Group Public Affairs & Corporate Publishing bei der Helvetia Baloise Gruppe, zeigte anhand von Erfahrungen aus dem Kanton Basel-Stadt die Folgen eines strengen Wohnschutzes auf. Seit Einführung des Wohnschutzgesetzes 2022 seien die Baugesuche markant zurückgegangen – von durchschnittlich 730 bewilligten Wohneinheiten pro Jahr (2014–2021) auf noch 174 (2022–2024), was einem Rückgang von 76 Prozent entspricht.

Als besonders einschneidend bezeichnete Natoli das komplexe Bewilligungsverfahren: Praktisch alle über den ordentlichen Unterhalt hinausgehenden Umbau-, Renovations- und Sanierungsvorhaben unterliegen einer Prüfung durch eine Wohnschutzkommission. Selbst einvernehmliche Lösungen zwischen Vermietern und Mietern können im Rahmen dieses Verfahrens scheitern. Die Regulierung führe folglich zu mehr Bürokratie, geringeren Investitionen und ausbleibenden Sanierungen. Gleichzeitig stiegen die Angebotsmieten, während sich Mietdauern verlängerten («Lock-in»-Effekt).

Auch energetische Sanierungen würden erschwert, was im Widerspruch zum Ziel des Kantons Basel-Stadt stehe, bis 2037 klimaneutral zu werden.

Dani Romay, Vorstandsmitglied des Bau- und Meisterverbands Zürich-Schaffhausen, beleuchtete die Vorlage aus Sicht der Bauwirtschaft. Eine Annahme der Initiative würde die Bautätigkeit bremsen und damit nicht zu mehr, sondern zu weniger Wohnraum führen. Als grösster Bauarbeitsmarkt der Schweiz mit rund 50 000 Beschäftigten wäre der Kanton Zürich in besonderem Masse betroffen. Neben der Bauwirtschaft selbst wären zahlreiche vor- und nachgelagerte Branchen tangiert – mit spürbaren Auswirkungen auf Auftragslage, Beschäftigung und Lehrstellen. Romay betonte, dass Wohnschutz durch Wohnbau entstehe – nicht durch zusätzliche Regulierung.

Nein zu den linken Wohn-Initiativen, Ja zur HEV-Initiative

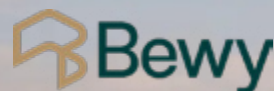
Im Anschluss präsentierte Domenik Ledergerber, Kantonsrat und Präsident der SVP Kanton Zürich, die Abstimmungskampagne der «Allianz gegen die linken Wohn-Initiativen». Er betonte, dass die Wohnschutz-Initiative auch für Mieterinnen und Mieter Nachteile mit sich bringe, da sie Wohnungen verlottern lasse, das Angebot verknappe und die Wohnungssuche erschwere. Gleichzeitig verwies er darauf, dass laut der Sotomo-Studie «Wohnraum für Zürich und die Schweiz» nur 1 Prozent der Umzüge in Zürich auf Leerkündigungen zurückzuführen sei.

Sonja Rueff-Frenkel erinnerte abschliessend daran, dass am 14. Juni auch die Wohneigentums-Initiative des HEV Kanton Zürich zur Abstimmung gelange, die einen wichtigen Beitrag zur Förderung des Wohneigentums leiste.

In der anschliessenden Podiumsdiskussion wurden einzelne Aspekte vertieft. Beim Apérot bot sich Gelegenheit für den direkten Austausch zwischen Politik, Wirtschaft und Verbänden.



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



IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG · 2026

Frischer Wind in der Immobilienbewirtschaftung

Die Firma Bewy ist eine moderne Immobilienbewirtschaftung, die sich zum Ziel gesetzt hat, frischen Wind in die Branche zu bringen. Mit dem Einsatz von neuester Technologie und viel Persönlichkeit steigert das Zürcher Unternehmen die Dienstleistungsqualität der Immobilienbewirtschaftung nachhaltig.



Mit fundierter Fachkompetenz und selbst entwickelten, digitalen Tools bietet Bewy Immobilienbesitzern einen transparenten

und zuverlässigen Service zur professionellen und zukunftsorientierten Betreuung von Mietliegenschaften.

"Persönlicher Service und digitale Effizienz sind kein Widerspruch — sie sind die Zukunft der Bewirtschaftung."

Von dieser Betreuung profitieren bereits jetzt viele Zürcher Immobilienbesitzer - Privatkunden von Mietliegenschaften als auch kleine bis mittelgrosse Immobilienfirmen. Um die persönliche Kundenbeziehung langfristig sicherzustellen und der Fluktuation der Branche entgegenzuwirken, beteiligt Bewy alle Mitarbeitenden am Erfolg der Firma und fördert so das unternehmerische Denken.

KÜNSTLICHE INTELLIGENZ

Wie KI die Immobilienbewirtschaftung verändert

Die Anforderungen und Anzahl administrativer Aufgaben in der Bewirtschaftung sind in den letzten Jahren stetig gestiegen. Hier bietet Künstliche Intelligenz (KI) grosse Chancen zur Unterstützung. Bei Bewy wird KI genutzt, um repetitive und zeitintensive Aufgaben zu automatisieren. Das Ziel ist es nicht, Bewirtschafter zu ersetzen, sondern sie sinnvoll im Alltag zu unterstützen, so dass mehr Zeit für persönliche Betreuung bleibt. Von effizienteren Prozessen profitieren Eigentümer und Mietende zugleich. Anfragen und Pendenzen werden schnell bearbeitet, Dokumente sind jederzeit transparent und digital abrufbar, Liegenschaften werden proaktiv und strategisch beurteilt. Die Dienstleistungsqualität nimmt durch diese Veränderungen deutlich zu und der Wert der Liegenschaft kann nachhaltig gesteigert werden.

Bewy setzt seit Firmengründung konsequent auf digitale Lösungen und den Einsatz von künstlicher Intelligenz. Dank der selbst entwickelten Software braucht das Team deutlich weniger Zeit für die Bearbeitung von Mietanfragen, Kündigungen, Mietzinsanpassungen, etc.

Trotz des technologischen Fortschritts ist für das Team von Bewy klar, dass eine gute Dienstleistung von kompetenten Mitarbeitenden abhängt. KI kann keine Wohnungsabnahme durchführen und

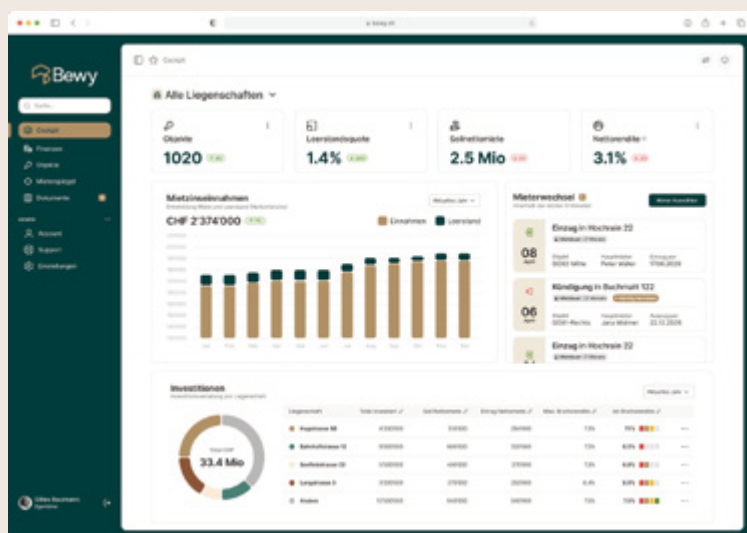
"Bewy setzt auf eine gute Balance zwischen modernen Prozessen und persönlicher Dienstleistung."

hat auch kein Fingerspitzengefühl im Umgang mit Mietenden. Deshalb gilt: Technologie unterstützt die Mitarbeitenden — Entscheidungen treffen weiterhin Menschen. Mit diesem innovativen Ansatz konnte sich Bewy schnell im Markt etablieren und bedient zahlreiche Kunden in der Region.

EIGENTÜMERPORTAL

Alle Infos. Jederzeit. Überall.

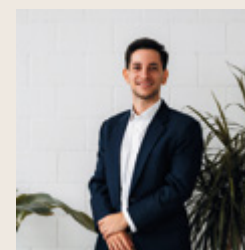
Im Eigentümerportal von Bewy kann die Eigentümerschaft jederzeit und von überall auf alle wesentliche Informationen der Liegenschaft zugreifen — von Mietzinseinnahmen und Leerstandsübersichten bis hin zu Mieterwechseln und Handwerkerofferten, alles zentral und effizient gebündelt.



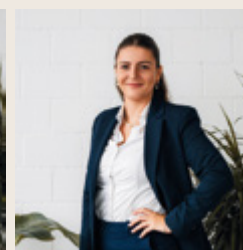
TEAM

Expertise aus verschiedenen Fachbereichen

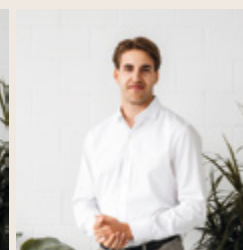
Hinter der Firma Bewy stecken vier Geschäftspartner (Bilder unten). Sie verbinden komplementäre Fähigkeiten in den Bereichen Bewirtschaftung, Liegenschaftsbuchhaltung, Beratung und Softwareentwicklung. Die Geschäftsleitung wird unterstützt von ambitionierten und kompetenten Mitarbeitenden.



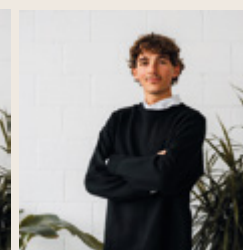
Luca Serratore



Katrin Leuppi



Marcandrea Hunkeler



Gilles Baumann

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen **unverbindlichen Termin.**

Kontakt aufnehmen
Luca Serratore
+41 (0) 79 522 47 42
luca.serratore@bewy.ch





AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

Bern und sein Bundeshaus

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

Donnerstag, 17. September 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 Entrecôte Fédérale
 - 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, 20. August 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 ONLINE

Melden Sie sich an im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch>



ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

(Angaben bitte in Blockschrift)

«Bern und sein Bundeshaus» vom 17. September 2026

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

<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Strasse	PLZ und Ort	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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



CHANCE WOHNHEIGENTUM (TEIL 13)

Mehr Freiheiten für Hauseigentümer?

Wohnen ist für viele Menschen eng mit dem Wunsch nach Selbstbestimmung verbunden. Das eigene Zuhause soll ein Ort sein, an dem das Leben nach den eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann. Dazu gehört die Wahl des Wohnorts ebenso wie die Frage, wie man wohnt und wie sich das Zuhause im Lauf der Zeit entwickelt.

In den letzten Jahren ist dieser Gestaltungsspielraum immer kleiner geworden. Wohnpolitische Vorgaben und staatliche Steuerungsinstrumente nehmen zunehmend Einfluss darauf, wie Wohnraum genutzt, geplant und vergeben wird. Damit verlagern sich Entscheidungen, die früher individuell getroffen wurden, vermehrt auf staatliche Ebenen.

Wo der Staat stark in den Wohnungsmarkt eingreift, übernimmt er zwangsläufig auch die Rolle des Zuteilers. Es wird festgelegt, wer Anspruch auf geförderten Wohnraum hat und

unter welchen Bedingungen dieser genutzt werden darf. Solche Modelle führen jedoch dazu, dass persönliche Entscheidungsfreiheit eingeschränkt wird.

Diese Entwicklung gilt es zu stoppen. Viele Menschen wünschen sich stattdessen die Möglichkeit, ihr Leben eigenständig zu gestalten. Wohneigentum spielt dabei eine zentrale Rolle. Wer Eigentum erwirbt, kann selbst entscheiden, wie viel er investiert, wann Renovationen erfolgen und wie lange das Zuhause im Alter genutzt werden soll. Auch finanzielle

Entscheidungen lassen sich langfristig planen, etwa durch den schrittweisen Abbau der Hypothek. Nicht ohne Grund wünschen sich viele Mieterinnen und Mieter langfristig den Schritt ins Wohneigentum. Eigentum schafft Stabilität, stärkt die Eigenverantwortung und fördert das Engagement für das eigene Wohnumfeld. Diese Verantwortung wirkt sich positiv auf Nachbarschaften und Gemeinden aus.

Individuelle Entscheidungshoheit stärken

Die Wohneigentums-Initiative setzt genau hier an. Sie will die individuelle Entscheidungshoheit stärken, ohne den Wohnungsmarkt einseitig auszurichten. Wenn öffentliche Mittel in den Wohnungsbau fliessen, sollen nicht ausschliesslich Mietwohnungen entstehen, sondern auch Wohnungen, die zu erschwingerlichen Bedingungen als selbst genutztes Wohneigentum angeboten werden.

Konkret verlangt die Initiative, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten die

Hälfte der Wohnungen verkauft wird: nicht zum Marktpreis, sondern zu vergleichbaren Konditionen wie im geförderten Mietwohnungsbau. Damit wird Wohneigentum auch für den Mittelstand wieder realistischer.

So entstehen faire Chancen auf die eigenen vier Wände. Menschen können langfristige Sicherheit aufbauen, Verantwortung übernehmen und ihre Wohnsituation selbstbestimmt gestalten. Gleichzeitig bleibt die Vielfalt der Wohnformen erhalten. Wichtig ist dabei, dass selbst bewohntes Wohneigentum gefördert wird.



Jean-Luc Cornaz

Vorstand HEV Kanton Zürich

Werbung

Kontrollieren Sie Ihre Blitzschutzanlage

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Wie wir alle wissen verändert sich das Klima und die Anzahl der Gewitter, sowie auch deren Intensität nehmen zu. Im letzten Jahr wurden im Sommer in der Schweiz über 320'000 Blitzenentladungen gemessen.

Seit Anfang 2015 wird Ihre freiwillige Blitzschutzanlage nicht mehr kostenlos und automatisch von der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich überprüft. Sie selber sind dafür verantwortlich, dass Ihr Blitzschutzsystem betriebsbereit und in Stand gehalten ist, und eine Fachperson Äusserer Blitzschutz Ihr Blitzschutzsystem mindestens alle 10 Jahre periodisch kontrolliert.

Kontaktieren Sie uns damit wir Ihre Anlage kontrollieren können.

Tel. **044 / 431 00 22** oder per Email an info@blitzschutzkontrolle.ch

Weitere Informationen erhalten sie unter www.blitzschutzkontrolle.ch

IMPRESSIONEN DER VEREINSVERSAMMLUNG DES HEV ZÜRICH

140 Jahre alt und kein bisschen müde



Mehr als 600 Personen haben den Weg an die Vereinsversammlung des Hauseigentümergeverbandes Zürich im Best Western Hotel Spirgarten in Zürich-Altstetten gefunden. Ihnen wurde ein informativer und sehr unterhaltsamer Abend geboten.

Gregor Rutz, Präsident des HEV Zürich, durfte viele Mitglieder und zahlreiche Gäste aus Politik und Wirtschaft zum diesjährigen Jubiläumsanlass begrüßen. Nebst den vielen Gästen aus dem Kantons- und dem Gemeinderat freute er sich über die Anwesenheit von Rolf Hegetschweiler, alt Nationalrat und ehemaliger Direktor HEV Zürich, und vor allem über die Teilnahme des Bündner Ständeratspräsidenten Stefan Engler. 140 Jahre hat der Hauseigentümergeverband inzwischen bereits auf dem Buckel – doch müde zeigt er sich kein bisschen! Im Gegenteil: Nebst seinen politischen und unternehmerischen Aktivitäten stehen im Jubiläumsjahr zahlreiche Spezialanlässe und Veranstaltungen für Mitglieder, Kunden und Gäste auf der Agenda.

In einer kurzen Standortbestimmung liess Gregor Rutz die Riesenerfolge des vergangenen Jahres bei den beiden wichtigen Abstimmungen «Abschaffung des Eigenmietwerts» und «Verhinderung eines staatlichen Vorkaufsrechts» Revue passieren. Weiter wies er eindringlich auf die



Bilder: André Springer, Horgen



Wichtigkeit der kommenden Volksabstimmungen vom 14. Juni hin, namentlich die vom HEV Kanton Zürich lancierte Wohneigentumsinitiative, mit welcher dem Mittelstand ermöglicht würde, selbst bewohntes Wohneigentum zu einem erschwinglichen Preis zu erwerben, und andererseits die beiden von Rot-Grün/Mieterverband eingereichten Wohninitiativen, die es unbedingt abzulehnen gelte.

Daraufhin dankte Albert Leiser, Direktor HEV Zürich, seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre exzellente Arbeit und durfte eine ausgezeichnete Erfolgsrechnung präsentieren. Weiter äusserte er sich zum erfolgreichen Umbau der Geschäftsstelle in Zürich-Wollishofen, schwärmte von den schönen Büros und der Cafeteria und berichtete über die Schwierigkeiten und Absurditäten im Zusammenhang mit der Bepflanzung im Aussenbereich und dem sogenannten Pflanzplan der Stadt Zürich.

Nach dem protokollarischen Teil richtete Ständeratspräsident Stefan Engler ein kurzes Grusswort an die Mitglieder des HEV Zürich. Dabei ging er auf die langjährige gegenseitige



Verbundenheit der Kantone Graubünden und Zürich ein und wies auf verschiedene Aspekte des Eigentums hin. Zudem freute er sich ausserordentlich über die Teilnahme seines Kantons Graubünden am diesjährigen Sechseläuten.

Weiter ging es mit einem kurzen Gespräch von Gregor Rutz mit Thierry Hongegger, Historiker und Autor des HEV-Zürich-Jubiläumsbuches «Eigentum im Wandel der Zeit», von dem jedes Mitglied am Ende der Veranstaltung ein Geschenke exemplar erhielt.

Nach dem Abendessen stand als musikalischer Höhepunkt der Auftritt des Trios Appenzell Ost auf dem Programm, der beim Publikumaufgrosse Begeisterung stiess. Für eine Überraschung sorgte dabei Gregor Rutz mit seinem Gastauftritt am Piano.

Die nächste Vereinsversammlung findet am 29. April 2027 wiederum im Hotel Spigarten statt. (rcv)



Kalkschutz für Immobilien

Werterhalt für Ihre Immobilie: Kalkschutz ohne Salz und Chemie

Kalk verursacht unsichtbare Schäden und treibt die Energiekosten in die Höhe. Moderne physikalische Systeme bieten eine nachhaltige Lösung für anspruchsvolle Hausbesitzer.



Sichtbarer Schutz für verborgene Werte: Kalkfreie Leitungen verhindern teure Sanierungen

In vielen Zürcher Gemeinden stellt hartes Wasser eine tägliche Herausforderung für die Haustechnik dar. Kalk lagert sich oft unbemerkt in Leitungen und auf Heizelementen ab, was die Effizienz mindert und die Lebensdauer von Boilern oder Geräten verkürzt. Wer hier rechtzeitig vorsorgt, schützt den Wert seiner Immobilie nachhaltig und vermeidet teure Reparaturen.



Kalkfreie Boiler sichern die Energieeffizienz - mit und ohne Kalkschutz

Natürliche Wasserqualität dauerhaft erhalten. Klassische Entkalkungsanlagen entziehen dem Wasser durch Ionenaustausch wichtige Mineralien. Die Systeme Vulcan und Geysir gehen einen anderen Weg: Sie arbeiten rein physikalisch. Wertvolle Mineralien wie Calcium und Magnesium bleiben vollständig erhalten – das Trinkwasser behält seine natürliche Qualität

und den gewohnten Geschmack. Durch die gezielte Veränderung der Kalkstruktur wird das Festsetzen an Oberflächen effektiv verhindert. Wartungsfrei, ökologisch und offiziell geprüft. Besonders für Stockwerkeigentümer ist die Wartungsfreiheit ein entscheidendes Argument. Es müssen weder Salze nachgefüllt noch teure Kartuschen gewechselt werden. Das schont das Budget und schützt durch den reduzierten Einsatz von Reinigungsmitteln auch die Umwelt. Das Geysir-System ist zudem nach dem strengen DVGW-Standard (W510/W512) geprüft – ein Beleg für wirksame Technik. Ob die preiswerte Lösung Vulcan mit 25 Jahren Garantie oder das Geysir-System: Die Experten der EWS Wüst AG beraten Sie unverbindlich vor Ort oder im Showroom in Meisterschwanden.

Ihr Weg zum wartungsfreien Kalkschutz

Möchten Sie den Wert Ihrer Immobilie nachhaltig schützen? Die Experten der EWS Wüst AG beraten Sie persönlich und individuell – direkt bei Ihnen vor Ort oder in unserem Showroom.

6 Wochen kostenlos testen: Überzeugen Sie sich unverbindlich von der Wirksamkeit des Vulcan-Systems oder das geprüfte Geysir ohne Testphase!

Nutzen Sie dazu auch unser Online-Tool für Terminwünsche:



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

Verpackung des «Zürcher Hauseigentümers»

In eigener Sache. In der Regel wird der «Zürcher Hauseigentümer» unverpackt versandt. Werden aber ausnahmsweise mit einer Ausgabe Beilagen mitversandt, wie etwa aktuell die Flyer, müssen diese in Folie eingeschweisst werden.

Verpackungsfolie aus dem Recyclingkreislauf

Die von unserer Druckerei eingesetzte Folie wird in einem geschlossenen Kreislauf hergestellt. Dabei werden rund 50 Prozent gebrauchte Folienabfälle direkt am Standort der Folienproduktion recycelt und dem Materialkreislauf wieder zugeführt. Die Folie wird ressourcen-

schonend hergestellt und ist bedenkenlos im Haushaltsmüll entsorgbar, kann jedoch, wo bereits möglich, der Wiederverwertung zugeführt werden.

Bei der Verbrennung im normalen Hausheericht wird die Folie unschädlich vernichtet, und es entstehen keine giftigen Dämpfe oder Gase. Gelangt die Folie in die Papiersammlung, kann sie vom Papierhersteller problemlos aussortiert und unschädlich verbrannt werden.

Wir versuchen, die Folierung des «Zürcher Hauseigentümers» so weit wie möglich zu vermeiden. Unsere Druckerei prüft zudem regelmässig mögliche und sinnvolle Alternativen.

Für
Infos
rund um die Uhr

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

Werbung



Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.chBrunner
Küchen

Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Herrliberg

5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus und 793 m² Grundstück (Kernzone) mit bestehendem Gartenhaus

Dieses beidseitig angebaute 5½-Zimmer-Reiheneinfamilienhaus mit einem Aussen-abstellplatz befindet sich an sonnenverwöhnter und ruhiger Lage an einer Privatstrasse ohne Durchgangsverkehr. Die erhöhte Position bietet einen wunderbaren Ausblick ins Grüne sowie auf den Zürichsee – ein Ort, der Ruhe und Lebensqualität vereint. Eingebettet in ein gewachsenes, familienfreundliches Quartier, bietet dieses Haus hier ein Wohnumfeld mit besonderem Charme.
Baujahr Haus: 1700, Wohnfläche Haus: 135,1 m², Grundstücksfläche: Flurweg: 25 m² Haus: 110 m², separates Grundstück: 793 m². Verhandlungspreis: CHF 3 000 000.–



Neerach

4½-Zimmer-Einfamilienhaus

Das charmante Haus präsentiert sich in einem dem Alter entsprechenden guten und gepflegten Allgemeinzustand. Anstehende Unterhaltsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Aufgrund der südwestlichen Ausrichtung profitiert das Haus von sonnigen Nachmittags- und Abendstunden. Der grosszügige Grundriss bietet künftigen Eigentümern die Möglichkeit, das Objekt mittelfristig nach individuellem Geschmack zu modernisieren und aufzufrischen.
Baujahr: 1996, Grundstücksfläche: 455 m².
Verhandlungspreis: CHF 1 690 000.–



Zürich

Einzigtages Liebhaberobjekt am Zürichberg

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem seinem Baujahr entsprechenden Zustand und bewahrt dabei seinen authentischen Charakter und die ursprünglichen Strukturen. Prägende Stilelemente wie die sichtbaren Holzbalkendecken, die edlen Täferarbeiten, die kunstvollen Stuckdecken sowie die charmanten Kachelöfen sind hervorragend erhalten und verleihen dem Chalet eine besondere Atmosphäre. Das Objekt ist im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt und unterstreicht damit seine architektonische und kulturhistorische Bedeutung. Eine neue Eigentümerschaft hat die Möglichkeit, das Anwesen durch eine stilvolle Modernisierung in neuem Glanz erstrahlen zu lassen und dieses einzigartige Chalet zu einem wahren Bijou in privilegierter Lage am Zürichberg zu vollenden. Baujahr: 1892, Grundstücksfläche: 963 m².
Verhandlungspreis: CHF 4 500 000.–

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

Wolf in Ihrer Nähe Showroom Wädenswil

Friedbergstr. 7
Termine nach Vereinbarung
Markus Müller
044 780 93 21

Fensterladen
Fensterzargen
Beschattungen
Terrassendächer
Storenserie



wolf-storen.ch

Stellt alles in den Schatten.



DACHGENERALIST

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

044 208 90 60

Scherrer Metec AG
8002 Zürich www.scherrer.biz

DACH METALL FASSADE HOLZ

neo view

Sprengt den Rahmen



Ein Fenster, das die Grenzen zwischen innen und aussen neu definiert.
Der verdeckt liegende Flügel eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.
Schlicht und einfach, und doch raffiniert.

Extrem schmaler Rahmen
dank verdecktem Flügel



sim fenster ag
CH-5200 Brugg
info@sim-fenster.ch
www.sim-fenster.ch



Clevere Technik, edles Design.

Welches Heizsystem passt zu mir?

Wärmepumpe, Holz, Fernwärme oder Solarwärme: Moderne Heizsysteme unterscheiden sich stark bei Effizienz, Kosten, Platzbedarf und CO₂-Bilanz. Wer heute baut oder saniert, entscheidet mit dem Heizsystem über Wohnkomfort,

Betriebskosten, Architektur und nicht zuletzt über die Klimawirkung eines Gebäudes. Diese Übersicht hilft, die wichtigsten Vor- und Nachteile schnell einzuordnen – als Grundlage für fundierte Entscheidungen in Planung, Sanierung und Neubau.

Redaktion **traumhaus**

Heizsystem	Vorteile
Luft-Wasser-Wärmepumpe	Günstig, flexibel, schnell installiert, geeignet für Fussbodenheizungen und Radiatoren.
Erdsonden-Wärmepumpe	Höchste Effizienz fürs Wärmen und (passives) Kühlen, leise im Betrieb, langlebige Erdsonde bis 75 Jahre.
Holzheizung	Tiefe bis keine CO ₂ -Emissionen, lokale Energieförderung und Wertschöpfung, einfach zu bedienen.
Wärmeverbund/Fernwärme	Tiefe bis keine CO ₂ -Emissionen, einfacher Anschluss und hoher Komfort, Lärm- und geruchsfrei, insgesamt effizienter Betrieb und wenig eigene Unterhaltsarbeiten nötig, Platzgewinn im Keller oder Aussenbereich.
Solarwärme-Anlagen	Unerschöpfliche Energiequelle mit tiefen CO ₂ -Emissionen, verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, machen unabhängiger.

Nachteile	Eignet sich für wen?
Etwas weniger effizient als Erdsonden-Wärmepumpen, Lärmschutznachweis nötig.	Für Sanierungen und Neubauten von budgetorientierten Kundinnen und Kunden.
Hohe Erstinvestition, Bewilligung nötig, nicht überall möglich, hoher Platzbedarf.	Für Kundinnen und Kunden, die eine langfristige Lösung mit hoher Energieeffizienz wünschen und über genügend Platz im Aussenbereich verfügen.
Höhere Erstinvestition, Platzbedarf für Brennstofflager, Feinstaubemissionen, Betrieb teilweise nicht vollautomatisch, Entsorgung von Asche, oft mehr Unterhaltsarbeiten nötig.	Für Sanierungen mit Radiatoren oder für grössere Liegenschaften mit mehreren Gebäuden sowie für Eigentümer und Eigentümerinnen mit eigenem Wald oder Landwirtschaft mit Bedarf für hohe Heiztemperaturen.
Längere Vertragsverpflichtung, meist höhere Jahreskosten wegen Grundgebühren, nicht überall verfügbar, teilweise nur kalter Verbund verfügbar.	Für Sanierungen/Neubauten mit Radiatoren oder Fussbodenheizung.
Nur als ergänzendes System nutzbar, passende Fläche (Dach, freistehend, Wand) sowie Wasserspeicher nötig, der Platz benötigt.	Eignet sich als ergänzendes System für Holzheizungen oder bei noch vorhandenen fossilen Systemen für Anlagen mit tiefen Heizbedarf, aber höheren Warmwasserbedarf (z.B. Minergie).

«2025 waren in der Schweiz 7 von 10 neuinstallierten Heizungen Wärmepumpen. Und der Trend geht weiter.»

Dominique Scheller, Leiter Gebäudeenergieprodukte bei EKZ

Gibt es rechtliche Grundlagen/Gesetze, die private Bauherrschaften bei der Wahl ihres Heizsystems berücksichtigen sollten?

Die Schweiz will bis 2050 ihre CO₂-Emissionen auf netto null senken. Um dieses Ziel zu erreichen, müssen Heiz- und Kühlsysteme elektrifiziert werden. Fossile Systeme (Öl/Gas) dürfen beim Heizungsersatz nur noch in Ausnahmefällen eingebaut werden. Wärmepumpen hingegen gelten als erneuerbare Heizsysteme und erfüllen damit ohne Zusatzaufgaben die gesetzlichen Energieanforderungen. Zudem werden Wärmepumpen finanziell gefördert. Im Einfamilienhausbereich gilt die WPSM-Zertifizierung (Wärmepumpen-Systemmodul). Die Zertifizierung ist notwendig, um von den Förderprogrammen zu profitieren.

Kosten und Nachhaltigkeit – gibt es ein Heizsystem, welche diese beiden Faktoren gleichermassen berücksichtigt, oder ist Nachhaltigkeit automatisch mit höheren Kosten verbunden?

Die Installation einer Wärmepumpe ist nicht nur nachhaltig, sondern zahlt sich auch aus. Dies gilt besonders für Luft-Wasser-Wärmepumpen. In der Anschaffung sind erneuerbare Heizsysteme zwar teurer als fossile, aber über 20 Jahre betrachtet sind eine Erdsonde wie auch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe günstiger. Die Unterhalts- und Betriebskos-



Dominique Scheller

Leiter Gebäudeenergieprodukte EKZ, einem der grössten Energiedienstleister der Schweiz ekz.ch/waerme

ten einer Wärmepumpe sind deutlich tiefer. Ausserdem werden sie finanziell gefördert. Besonders wirtschaftlich sind Kombisysteme mit Wärmepumpe, PV-Anlage und Speicher. Die Kombination senkt CO₂-Emissionen auf ein Minimum, optimiert den Eigenverbrauch und wird gefördert.

Wohin geht der Trend – welche Heizsysteme werden in Zukunft priorisiert eingebaut werden?

Wärmepumpen sind jetzt schon das dominierende System: 2025 waren in der Schweiz 7 von 10 neuinstallierten Heizungen Wärmepumpen. Der Trend geht weiter und die Vorteile überwiegen: Wärmepumpen sind effizient, flexibel, nachhaltig und wirtschaftlich.



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



Solarreinigung
Wir bringen auch Ihre Solaranlage auf Höchstleistung.

Nutzen Sie das Maximum an Sonnenenergie.

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen

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

Justizvollzugsanstalt Bostadel



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



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

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

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

Wir garantieren termingerechte Lieferung und tadellose Qualität.

Abholung und Lieferung nach Absprache.

www.bostadel.ch

Menzingen ZG

JETZT AUF WÄRMEPUMPE UMSTEIGEN LOHNT SICH

Steuervorteil und Förderung sichern

2026 ist für viele Hauseigentümer in der Schweiz ein guter Zeitpunkt, Öl- oder Gasheizungen zu ersetzen. Eine Wärmepumpe senkt Betriebskosten und reduziert CO₂. Wer früh plant, kann steuerliche Vorteile und Förderbeiträge noch ausschöpfen.

Jetzt noch von der Abschaffung des Eigenmietwerts profitieren

Solange der Eigenmietwert besteht, können Investitionen steuerlich geltend gemacht werden. Beispiel: der Ersatz einer fossilen Heizung durch eine effiziente Wärmepumpe. Das reduziert die Steuerbelastung – und macht den Umstieg attraktiver als in Zukunft.

Fördergelder besser sichern, solange sie noch da sind

Auch bei Fördergeldern kann ein früher Umstieg bares Geld bedeuten, denn Förderprogramme waren bisher ein starker Hebel für den Heizungsersatz. Gleichzeitig werden fossile Heizungen immer stärker eingeschränkt oder schrittweise ver-

botten. Genau das führt dazu, dass Fördergelder künftig zurückgefahren oder ganz eingestellt werden – nach dem Motto: «Wenn es ohnehin vorgeschrieben ist, braucht es weniger Anreiz.» Wer sich jetzt entscheidet, kann Förderbeiträge und Planungssicherheit noch mitnehmen, bevor Rahmenbedingungen strenger werden.

PV-Strom nutzen – Kosten senken und Autarkie erhöhen

Nach dem Umstieg entscheidet der Betrieb über die laufenden Kosten – und hier wird der eigene Strom zum Trumpf. Mit dem kommenden dynamischen Strompreis wird der Zeitpunkt des Strombezugs wichtiger. Eine Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik (und idealerwei-

Beispiel Ersatz einer Ölheizung durch eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden:	Franken
Investition in die neue Wärmepumpenanlage ca.	58'000.-
./. Investition in eine neue Ölheizung ca.	15'000.-
Mehrinvestition ca.	43'000.-
./. Fördergelder zwischen ca. Fr. 6'000.- bis Fr. 20'000.- oder sogar mehr, je nach Wohnort	14'000.-
25% Steuereinsparung ca.	7'250.-
wirtschaftliche Mehrinvestition in Wärmepumpe ca.	21'750.-
Erfolg	
2000 lt. Öl zu Fr. 140.- / 100 lt.	2'800.-
Kaminfeger, Abgaskontrolle, Tankreinigung, Brennerservice etc.	850.-
Strom Brenner	150.-
Total laufende Kosten für Ölheizung pro Jahr	3'800.-
Stromverbrauch der Wärmepumpe mit einer Jahresarbeitszahl von 4,5 = 4000 kWh (EKZ)	1'037.-
Unterhalt gem. AWP	150.-
Total laufende Kosten für Wärmepumpe pro Jahr	1'187.-
Jährliche Einsparung	2'613.-
Rückzahlung innert ca. 8,3 Jahren was einer Verzinsung der wirtschaftlichen Mehrinvestition von ca 11,1 % während 25 Jahren entspricht.	

Grünenwald besuchen

Bauen & Wohnen Aargau
16. bis 19. April 2026
Tagi Wettingen | Halle 2 | Stand 245

se einem elektrischen Speicher) nutzt günstige oder eigene Solarenergie gezielt: Wärme erzeugen, wenn der Strompreis tief ist oder die Sonne liefert. Das senkt die Energiekosten und bringt uns einen grossen Schritt näher zur Autarkie – Sie machen sich weniger abhängig von Preisspitzen, Netzengpässen und steigenden Abgaben. Wer den Eigenverbrauch optimiert, gewinnt nicht nur Komfort, sondern auch ein gutes Stück Versorgungssicherheit. Grünenwald hat genau für diese Optimierung des Eigenstromverbrauchs seit 2018 eine eigens entwickelte Steuerung im Angebot.

Verbesserung der CO₂-Bilanz

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

Installation und Wartung

Die Grünenwald AG plant, installiert und wartet seit über 36 Jahren in der ganzen Schweiz Wärmepumpensysteme. Die Fachleute des Unter-



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

nehmens demontieren die Gas- oder Ölheizung inklusive Tank etc., installieren die gesamte neue Anlage inklusive sämtlicher Nebearbeiten und übernehmen danach auch die Wartung der gesamten Heizungsanlage. So wissen die Nutzer immer, an wen sie sich wenden müssen, wenn im Haus ein Problem mit der Heizung auftritt. Heute werden von dieser Firma in der ganzen Schweiz rund 15 000 Anlagen betreut.

Vorteile einer Wärmepumpe

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



Grünenwald AG

Lauetstrasse 39 | 8112 Otelfingen

Telefon 043 243 53 53

info@gruenenwald-ag.ch

https://gruenenwald-ag.ch





Unser Angebot ist
Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Der Hauseigentümergebiet Dübendorf & Oberes Glattal lädt seine Mitglieder ein zur

Generalversammlung

am **Donnerstag, 21. Mai 2026, ab 17.30 Uhr** im
Pfarrzentrum Leepünt, Dübendorf,
mit anschliessendem **Apéro riche**.

Informationen für Haus- und Grundeigentümer zu:
Wohneigentums-Initiative des HEV Kanton Zürich durch Matthias Georg
Baumberger, Vorstandsmitglied HEV Kanton Zürich, und
aktuelle Steuerfragen von Sandro M. Hattemer, eidg. dipl. Steuerexperte

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung
erforderlich; bitte mit Mitglieder-Nr. bis Fr, 15. Mai 2026
über www.hev-duebendorf.ch oder mit nebenstehendem
QR-Code. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal



Unser Angebot ist
Ihr Gewinn



www.hev-duebendorf.ch

Der Hauseigentümergebiet Dübendorf & Oberes Glattal lädt alle
Interessierten herzlich zum Vortrag ein

am **Donnerstag, 25. Juni 2026, 20.00 Uhr**
im **Lindensaal, Ref. Kirchgemeindezentrum - REZ**
8600 Dübendorf

Nachbarrecht

lic. iur. Thomas Oberle, Rechtsberater HEV informiert Sie mit Fokus
auf die folgenden Themen:

- Rechte und Pflichten von Eigentümern
- Wie lassen sich Konflikte im Alltag rechtssicher lösen

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung erforderlich; bitte
bis Mo, 22. Juni 2026 an: anmeldungen@hev-duebendorf.ch oder
Telefon 044 820 03 43. Auch Nichtmitglieder sind herzlich willkommen.
Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.



HEV Dübendorf & Oberes Glattal

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 Neben-
kosten ■ 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, 22. September 2026, 8–12 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
Mitgliedernummer 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 ONLINE

Melden Sie sich an im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch>



«DIE KORREKTE HEIZ- UND NEBENKOSTENABRECHNUNG» VOM 22. SEPTEMBER 26

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

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

(Angaben bitte
in Blockschrift)

BONUS FÜR SIE

statt für den Banker

E Ehrensperger Partner
Vermögensverwaltung

+41 44 815 59 00
info@ehrenspergerpartner.ch
www.ehrenspergerpartner.ch



jetzer storen.

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

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

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

 FACHMEDIEN

certum

Elektrokontrolle und Beratung

Wir sorgen für Sicher- heit.



certum.ch

NACHBARRECHT

Nachbarstreit wegen Gartenfesten

In der vor uns liegenden wärmeren Jahreszeit gibt es nichts Schöneres, als die lauen Nächte draussen auf dem Sitzplatz bzw. auf dem Balkon zu verbringen und mit Freunden ein auf dem Gartengrill gebratenes Grillgut zu verspeisen. Weil die Stimmung durch den Weingenuss angekurbelt wird, werden die Gespräche und das Lachen der Gäste immer lauter. Dies zum Missfallen der Nachbarn, die sich vorgenommen haben, früh ins Bett zu gehen, und wegen des Lärms und des Grill- und Rauchgeruchs das Fenster geschlossen halten müssen, was zu einem unangenehmen Wärmestau im Schlafzimmer führt.

Als Mitternacht verstreicht, ohne dass das Gelächter der Männer und das Gekreische der Frauen leiser geworden wäre, verlieren die lärmgeplagten Nachbarn die Geduld, weil sie trotz geschlossenen Fenster nicht einschlafen können. Sie rufen die Polizei herbei, die für Ruhe und Ordnung sorgt. Das nachbarliche Zusammenleben ist in der Folge arg belastet.

Verbot übermässiger Immissionen

Gemäss Art. 684 des Zivilgesetzbuches (ZGB) hat der Nachbar bei der Ausübung seines Eigentums sich aller übermässigen Einwirkungen auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten. Verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch oder Russ, lästige Dünste, Lärm oder Erschütterung. Ein gewisses Mass von Einwirkungen ist auch bei normaler Grundstücksnutzung unvermeidlich und muss vom Nachbarn hingenommen werden, sind doch laut Gesetz nur übermässige Immissionen aller Art untersagt.

Ob eine Einwirkung übermässig ist, hat der Richter im konkreten Einzelfall zu entscheiden, wobei diesem ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt. Lage und Beschaffenheit des betroffenen Grundstücks spielen eine Rolle, aber auch die Art der Immission und deren Dauer sind von Bedeutung. Im Falle des Grillierens sind lästige Dünste und herumfliegende Kohle- oder Holzpartikel bzw. Feuerfunken vor allem bei

offenen Grillfeuern im Garten sowie bei der Verwendung von billigen, in der Regel offenen Grillgeräten auf den Balkonen zu beobachten. Können die Nachbarn wegen der herumfliegenden Partikel und wegen der stinkenden Luft abends im Sommer während längerer Zeit die Fenster nicht mehr offen halten, können sie sich gegen eine derartige Belästigung auf jeden Fall zur Wehr setzen. Dasselbe gilt, wenn bei offenem Fenster Rauchschwaden in Wohn- und Schlafzimmer eindringen.

Nachtruhezeiten sind zu beachten

Gartenfeste sind wegen ihrer allgemeinen Beliebtheit weit verbreitet und lassen sich wohl kaum aufgrund von Art. 684 ZGB generell verbieten. Allerdings müssen die Nachtruhezeiten zwingend beachtet werden. Dies hat zur Folge, dass lärminstensive Gespräche, lautes Gelächter und Gekicher nach Eintritt der Nachtruhezeit von den Nachbarn nicht mehr hingenommen werden müssen.

Es gibt keinen Rechtsanspruch darauf, die Nachtruhezeiten z.B. einmal pro Sommermonat zu überziehen. In der Praxis ist allerdings eine gewisse Toleranz angezeigt, ist doch letztlich jeder Eigentümer irgendeinmal auf die Nachsicht des Nachbarn angewiesen, weil es in unseren engräumigen Verhältnissen einfach immer wieder zu Kollisionen mit dem Verbot übermässiger Immissionen kommen kann (Gartenfeste, Haustierlärm, Musizieren, Kinderspiellärm, Rasenmäherlärm etc.). Kennt man selber keine Toleranz, wird man auch keine vom Nachbarn erwarten können. Die Nachtruhezeiten

sind entweder in der Gemeindeordnung oder in einer allgemeinen Polizeiverordnung geregelt. Bei deren Nichtbeachtung kann sogar die Polizei gerufen werden. Es ist allerdings zu empfehlen, vor einem allfälligen Beizug der Polizei den Nachbarn anlässlich eines Gesprächs in sachlicher Weise auf die Belästigung aufmerksam zu machen und ihn zu bitten, die Party ins Innere des Hauses oder der Wohnung zu verlegen. Durch den Beizug der Polizei lässt sich zwar die aktuelle Lärmbelästigung rasch abstellen, aber das nachbarliche Verhältnis ist dafür stark belastet, was sich längerfristig sehr unangenehm auswirken kann.

Wie häufig darf im Garten gefestet werden?

Der Hinweis auf die zwingende Einhaltung der Nachtruhezeiten will nicht besagen, dass die Nachbarn Gartenfeste jederzeit dulden müssen, wenn nur die Nachtruhezeiten respektiert werden. Auch zu häufiges Festen kann für die Nachbarn eine unzumutbare Belästigung darstellen, was ein Verstoß gegen das Verbot übermässiger Immissionen gemäss Art. 684 ZGB darstellt.

Finden alle zwei bis drei Tage nachbarliche Feste im Freien mit entsprechenden Lärmbelästigungen statt, so liegt ohne weiteres eine übermässige Immission vor, die von den Nachbarn allenfalls mit rechtlichen Schritten unterbunden werden kann. Auch hier gilt, dass ein sachliches Gespräch dem Gang vor den Friedensrichter vorzuziehen ist. Auch nach einem gewonnenen Rechtsstreit hat man immer noch denselben Nachbarn!

Grillieren auf dem Balkon

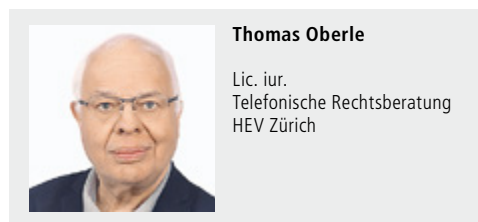
Grillieren auf dem Balkon lässt sich meines Erachtens nicht einfach verbieten. Grillplätze im Garten eines Mehrfamilienhauses lassen sich in der Regel nicht von allen Eigentümer- oder Mietparteien zur gleichen Zeit benutzen und stellen wegen ihrer Lage eine Bevorzugung der Parterrebewohner dar. Eine generelle Beschränkung auf den gemeinsamen Grillplatz führt in vielen Fällen denn auch zu Streitigkeiten um dessen Benutzung. Zudem führen auch Grillpartys in Privatgärten zu Reklamationen wegen Dunst- und Rauchbelästigungen.

Die Grillprobleme lassen sich somit mit einem generellen Grillverbot auf dem Balkon nicht lösen. Verbote lassen sich zudem gerade bei Stockwerkeigentümern, die auf ihr Eigentumsrecht pochen, wohl schwerlich radikal durchsetzen. Aber auch bei Mietverhältnissen lässt sich die Einhaltung eines strikten Grillverbots auf dem Balkon oft nicht kontrollieren, und eine Verletzung des Verbots lässt sich in den wenigsten Fällen als derart schwerwiegende Vertragsverletzung qualifizieren, um dem fehlbaren Mieter das Mietverhältnis zu kündigen.

Eine Frage des Masses

Die Gartenfest- und Grillprobleme lassen sich nur dann sinnvoll angehen, wenn alle Beteiligten den gesunden Menschenverstand walten lassen. Mit Masshaltung jedes Einzelnen und mit Beizug der heute zur Verfügung stehenden Technik können derartige Streitigkeiten auf ein vernünftiges und damit erträgliches Minimum reduziert werden. Eigentümer und Mieter sind zu veranlassen, auf dem Balkon nur abdeckbare Grillgeräte zu benutzen. Es lohnt sich, von Anfang an ein teureres Grillgerät anzuschaffen, bei welchem keine ins Gewicht fallenden Geruchsmissionen auftreten. Der Ärger, der sich damit vermeiden lässt, wiegt die höheren Kosten bei weitem auf. Alte offene Geräte führen auf dem Balkon zu untolerierbaren Immissionen, die den Nachbarn nicht zugemutet werden können. Offene Geräte stellen ein nicht zu unterschätzendes Sicherheitsrisiko dar, weil herumfliegende Feuefunken unter Umständen einen Brand auslösen könnten.

Im Interesse des nachbarschaftlichen Friedens ist stets eine gewisse Zurückhaltung nicht nur bei den Gartenfesten (wegen der Lärmbelästigungen), sondern auch beim Grillieren (wegen den Geruchsbelästigungen) – sowohl im Garten als auch auf dem Balkon – angezeigt.



Thomas Oberle

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



ATTICO.CH



ATTICO®
ZUSATZGESCHOSSE
IN HOLZSYSTEMBAU

Erweitern Sie bei voller Mietbelegung und in kurzer Bauzeit die Ausnutzung und Rendite Ihrer Immobilie. Wir sind Ihr erfahrener Partner für individuelle, ein- oder mehrgeschossige Aufstockungslösungen in Holz-Systembau und begleiten Sie ganzheitlich – von der Analyse bis zur Bauabnahme. **ERFAHREN SIE MEHR ÜBER DAS POTENTIAL IHRER LIEGENSCHAFT!**

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM

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

BUNDESGERICHTSURTEIL

Keine bewilligungsfreie Übertragung einer Ferienwohnung auf einen Trust

Das Bundesgericht hat in seinem Urteil vom 5. Februar 2026 entschieden, dass die Übertragung des Eigentums an einer Ferienwohnung von einem ausländischen Eigentümer auf einen Trust nach amerikanischem Recht nicht bewilligungsfrei erfolgen kann. Eine solche Übertragung unterliegt vielmehr der Bewilligungspflicht nach dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), auch bekannt als Lex Koller. Mit diesem Entscheid hiess das höchste Schweizer Gericht eine Beschwerde des Bundesamtes für Justiz gut und hob einen früheren Entscheid der kantonalen Behörden auf.

Sachverhalt

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zugrunde: Ein britischer Familienvater besass eine Ferienwohnung in Grindelwald. Im Jahr 2020 unterzeichnete er zusammen mit seiner Ehefrau und seinen beiden Söhnen ein «Trust Agreement» nach dem Recht des US-Bundesstaates New York, mit dem ein sogenannter «Family Trust» errichtet wurde. Ziel war es, die Ferienliegenschaft in diesen Trust einzubringen.

Die vier Familienmitglieder fungierten dabei gleichzeitig als Trustees (Verwalter und Gesamteigentümer des Trustvermögens) und als Beneficiaries (Begünstigte des Trusts). Die Eigentumsübertragung sollte somit innerhalb der Familie erfolgen, allerdings über die Struktur eines Trusts.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern kam im Jahr 2022 zum Schluss, dass für diese Übertragung keine Bewilligung nach dem BewG erforderlich sei. Es erachtete den Vorgang im Ergebnis als vergleichbar mit einer familieninternen Vermögensübertragung und ordnete lediglich gewisse Auflagen an.

Beschwerde des Bundesamtes für Justiz

Gegen diesen Entscheid erhob das Bundesamt für Justiz Beschwerde beim Bundesgericht. Es machte geltend, dass die Übertragung einer

Liegenschaft auf einen Trust rechtlich nicht mit einer direkten Übertragung an Familienmitglieder gleichgesetzt werden könne und deshalb der Bewilligungspflicht unterliege.

Erwägungen des Bundesgerichts

Das Bundesgericht stellte zunächst klar, dass das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland grundsätzlich einer Bewilligungspflicht unterstellt. Diese Regelung diene dem Zweck, den Erwerb von Schweizer Immobilien durch ausländische Personen zu kontrollieren und zu beschränken. Entsprechend sei der Anwendungsbereich des Gesetzes bewusst weit gefasst.

Das Gesetz sehe zwar verschiedene Ausnahmen vor. So könne eine Liegenschaft etwa bewilligungsfrei auf Verwandte in auf- oder absteigender Linie, auf Ehegatten oder eingetragene Partner übertragen werden. Ein Trust falle jedoch unter keine dieser gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen.

Besonders relevant sei zudem die Sonderregelung für Ferienwohnungen. Das Gesetz erlaube den Kantonen, unter bestimmten Voraussetzungen Bewilligungen für den Erwerb von Ferienwohnungen durch ausländische natürliche Personen zu erteilen. Ein Trust stelle jedoch kein natürliches Subjekt dar, sondern ein rechtliches

Gebilde, das vom Gesetzgeber in diesem Zusammenhang nicht vorgesehen worden sei.

Keine Gesetzeslücke

Das Bundesgericht verwarf auch die Auffassung, es liege eine Gesetzeslücke vor, die durch die Rechtsprechung zu schliessen wäre. Nach Ansicht des Gerichts bestehe keine unbeabsichtigte Regelungslücke im Gesetz hinsichtlich der Übertragung von Grundstücken auf Trusts. Vielmehr entspreche es der Systematik des BewG, solche Konstruktionen der Bewilligungspflicht zu unterstellen.

Das Gericht hielt ausserdem fest, dass diese Auslegung der Praxis der Mehrheit der Kantone entspreche, welche vergleichbare Übertragungen ebenfalls als bewilligungspflichtig behandelten.

Bedeutung des Urteils

Mit diesem Entscheid präzisiert das Bundesgericht den Umgang mit Trust-Strukturen im schweizerischen Immobilienrecht. Die Entscheidung zeigt, dass familieninterne Vermögensplanungen über ausländische Trusts nicht automatisch als bewilligungsfreie Übertragungen gelten, selbst wenn alle Beteiligten Mitglieder derselben Familie sind.

Für ausländische Eigentümer von Ferienliegenschaften in der Schweiz bedeutet dies, dass die Einbringung einer Immobilie in einen Trust grundsätzlich eine Bewilligung nach der Lex Koller erfordert. Das Urteil unterstreicht damit die restriktive Haltung des schweizerischen Rechts gegenüber dem Erwerb von Schweizer Immobilien durch Personen im Ausland.

Bundesgerichtsurteil vom 5. Februar 2026
(2C_437/2024)



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont
folco**

Elektrokontrolle und Beratung

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

**MALER
KILCHBERG FEURER**



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch

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



SCAN ME

STOCKWERKEIGENTUM

Kennt Not im Stockwerkeigentum wirklich kein Gebot?

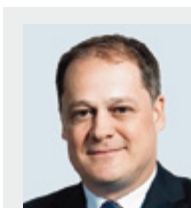
Falls notwendige Massnahmen (bauliche oder andere) nicht durch einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft genehmigt werden, kann ein Eigentümer unter Umständen beim Gericht eine Ermächtigung zur Durchführung dieser Massnahmen beantragen. In diesem Fall ersetzt der Gerichtsbeschluss den Beschluss der Gemeinschaft.

Ist eine notwendige Massnahme zudem dringend (wenn ein Schaden an der Liegenschaft droht oder bereits eingetreten ist), kann sie auch gegen den Willen der Mehrheit und ohne gerichtliche Anrufung durchgeführt werden.

In diesem Zusammenhang sei auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung hinzuweisen. Im zu beurteilenden Fall hatte ein Stockwerkeigentümer ohne vorherige Beschlussfassung durch die Gemeinschaft verschiedene, bis zu 70 Jahre alte Werkleitungen erneuern lassen und sich auf die Dringlichkeit berufen. Da die Leitungen trotz ihres hohen Alters weder undicht waren noch ein unmittelbarer Schaden drohte, verneinte das Bundesgericht die Dringlichkeit dieser baulichen Massnahme. Für das oberste Gericht begründete das bloss Erreichen der statistischen Lebenserwartung

der Leitungen nicht die Dringlichkeit der Massnahme. Da kein gültiger Beschluss der Gemeinschaft über die bauliche Massnahme bzw. die Kostentragung vorlag, musste der ausführende Stockwerkeigentümer die Kosten letztendlich selbst tragen.

Urteil des Bundesgerichts BGer 5A_831/2020 vom 29. Juni 2021



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

Werbung

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

HANDWERKSKUNST AUS OTTENBACH

Seit 1947 steht die Frego AG für massgeschneiderte Lösungen rund um Sonnen- Wetter- und Sichtschutz – gefertigt mit höchster Sorgfalt und Liebe zum Detail.

FREGO-GLASDACH – ALLWETTERSCHUTZ MIT DURCHBLICK

Glasdächer von Frego verbinden filigranes Design mit hoher Stabilität und maximalem Lichtgewinn, ohne dabei das natürliche Licht in den dahinterliegenden Räumen zu mindern. Das Frego-Glasdach überzeugt durch schlanke Trag- und Rahmenprofile, die maximale Transparenz ermöglichen. Die eleganten Dachsysteme bieten zuverlässigen Witterungsschutz und lassen sich individuell erweitern – für Wohnkomfort bei jedem Wetter.

Erleben Sie die vielfältigen Lösungen live in der grossen Ausstellung in Ottenbach (ZH). Holen Sie sich frische Ideen und lassen Sie sich von den erfahrenen Mitarbeitern der Frego persönlich beraten.



direkt zum
Frego-Glasdach



Frego
SINCE 1947 SWISS MADE

ISENBERGSTRASSE 8
8913 OTTENBACH
0800 99 00 77
FREGO.SWISS

AUS DEM VERWALTUNGSGERICHT

Näherbaurecht: Nicht ohne Beschluss der Stockwerkeigentümersversammlung

Im Zusammenhang mit Bauprojekten stellt sich immer wieder die Frage nach einem Näherbaurecht. In einem Fall, wo eine Stockwerkeigentümergeinschaft Nachbar war, musste das Verwaltungsgericht über die Gültigkeit einer Baubewilligung resp. der rechtsgültigen Erteilung eines Näherbaurechts entscheiden.

Der Fall

In Winterthur an der F-Strasse 2 liegt das Baugrundstück von C und D, auf welchem ein Einfamilienhaus steht, angrenzend befindet sich das Grundstück an der F-Strasse 4 mit einer Stockwerkeigentümergeinschaft, von welcher A ein Teil ist. Die Stadt Winterthur bewilligte den Umbau des Einfamilienhauses und die Erstellung eines Carports. A verlangte die Aufhebung der Baubewilligung und gelangte anschliessend bis ans Verwaltungsgericht.

Wofür das Näherbaurecht?

Unbestritten ist, dass dieses Bauvorhaben den minimalen Grenzabstand zur Nachbarsparzelle unterschreitet und teilweise in den Baulinienbereich der F-Strasse hineinragt. Der Beschwerdeführer macht geltend, es liege keine gültige Zustimmung der Stockwerkeigentü-

gemeinschaft zum Näherbaurecht vor, da nur eine Mehrheit der Stockwerkeigentümer unterzeichnet hat. Dies habe das Baurekursgericht zu Unrecht genügen lassen.

Privatrechtliche Vorfrage

Prinzipiell wird im Baubewilligungsverfahren nur geprüft, ob ein Bauvorhaben nach öffentlichen-rechtlichen Vorschriften zulässig ist. Privatrechtliche Institute, die baupolizeilich von Bedeutung sind, sind nach der Praxis jedoch zu beachten. So z. B. die Vorfrage, ob ein Projekt nach dem Inhalt eines als Grunddienstbarkeit ausgestalteten Näherbaurechts zulässig ist. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob überhaupt ein gültiges Näherbaurecht eingeräumt wurde, und somit als Vorfrage zu überprüfen.

Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohnhygieni-

Werbung

Erst- oder Wiedervermietung?

Unsere Expertise. Ihr Mehrwert.

Vermietung professionell regeln



Patrick Thalmann
Erst-/Wiedervermietung

vermietung@ginesta.ch
044 910 77 33



scher und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden. Die Zustimmung kann projektbezogen oder in genereller Form erteilt werden. Ein generelles Näherbaurecht liegt dann vor, wenn sich der belastete Nachbar verpflichtet, Gebäude im Abstandsbereich im Voraus und generell zu dulden. Beim projektbezogenen Näherbaurecht gibt der belastete Nachbar seine Zustimmung an ein genau definiertes Bauvorhaben. Der Eigentümer muss dem Näherbaurecht zustimmen. Bei Eigentumsgemeinschaften, wie etwa Miteigentums- oder Stockwerkeigentümergeinschaften, ergibt sich das erforderliche Quorum gemäss den Vorschriften zur jeweiligen Gemeinschaft. Sieht das Reglement nichts anderes vor, gelten die Regeln zum Miteigentum auch für Stockwerkeigentümergeinschaften. «Wichtigere Verwaltungshandlungen» können mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt, durchgeführt werden. Dagegen ist für die Veräusserung oder Belastung der Sache sowie zur Änderung ihrer Zweckbestimmung Einstimmigkeit erforderlich, sofern nicht einstimmig eine andere Ordnung vereinbart wurde.

Wie wurde abgestimmt?

Da es um ein projektbezogenes Näherbaurecht geht, welches nicht mit einer Dienstbarkeit dinglich gesichert werden soll, kann es als wichtigere Verwaltungshandlung mit qualifizierter Mehrheit beschlossen werden. Ausser dem Kläger und seiner Ehefrau sowie einem weiteren Ehepaar haben Stockwerkeigentümer, welche gleichzeitig mehr als 80 Prozent der Eigentumsanteile vertreten, auf den Bauplänen durch Unterschrift ihre Zustimmung zum Näherbaurecht erklärt. Reicht jedoch dieses Vorgehen?

Beschlüsse werden grundsätzlich in der Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft gefasst. Sie müssen in einem Protokoll festgehalten werden. Zudem gibt es die Möglichkeit eines Zirkularbeschlusses. Dieser setzt allerdings eine einstimmige und schriftliche Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigen-

tümer voraus. Die Möglichkeit, formlos (das heisst, mündlich und ohne Protokollierung) Beschlüsse zu fassen, gibt es nicht. Es gibt keine Hinweise, dass das Näherbaurecht an einer Versammlung der Stockwerkeigentümergeinschaft besprochen und darüber Beschluss gefasst worden wäre. Eher ist aus dem Baugesuch zu schliessen, dass die Stockwerkeigentümer einzeln kontaktiert wurden, damit diese direkt auf den Planunterlagen ihre Zustimmung zum Näherbaurecht erklären. Jedenfalls liegt kein Protokoll mit einem Beschluss vor, somit wäre ein solcher Mehrheitsbeschluss nichtig.

Muss man jetzt von vorne beginnen?

Falls inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können oder sind zur Schaffung oder Erhaltung des rechtmässigen Zustands Anordnungen nötig, so sind mit der Bewilligung die gebotenen Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen, Befristungen) zu verknüpfen. Da fast alle Stockwerkeigentümer ihre unterschriebene Zustimmung zum Näherbaurecht gegeben haben, ist nicht anzunehmen, dass sie diese im jetzigen Zeitpunkt nicht mehr erteilen würden.

Es stehen dem Näherbaurecht auch keine wohnhygienischen und feuerpolizeilichen Bedenken entgegen. Einzig die formelle Beschlussfassung der Versammlung der Stockwerkeigentümer fehlt. Dieser Mangel lässt sich nebenbestimmungsweise heilen, indem vor Baubeginn ein Protokoll der Stockwerkeigentümersammlung beigebracht wird, anlässlich welcher die Versammlung mit qualifizierter Mehrheit der Einräumung eines Näherbaurechts zustimmt. Das heisst: Die Baubewilligung wird mit einer entsprechenden Nebenbestimmung ergänzt, welche zu den anderen Bedingungen und Auflagen, die vor Baubeginn zu erfüllen sind, hinzukommt.

Und was ist mit den Baulinien?

Der Kläger machte des Weiteren geltend, durch die Erstellung des Carports würde der Baulinienbereich tangiert. Baulinien dienen der

Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen. Für die Sicherstellung baufreier Räume entlang von Strassen, Wegen etc. Plätzen und allenfalls samt Vorgärten, Grünzügen und Fahrzeugabstellplätzen gelangen hauptsächlich Verkehrsbaulinien zur Anwendung. Sie stellen in erster Linie die für den Strassenbau benötigten Flächen sicher und schaffen zudem die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfreiheit. Sie gewährleisten so den an der Strasse liegenden Gebäuden ausreichende Belichtung und Besonnung und vermindern auch die Einwirkungen, welche mit dem Strassenverkehr verbunden sind.

Innerhalb von Baulinien dürfen grundsätzlich nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien nicht widersprechen. Ansonsten besteht ein Bauverbot. Gewisse Ausnahmen sind allerdings zulässig: So dürfen etwa einzelne oberirdische Gebäudevorsprünge bis zu 1,5 m über Verkehrsbaulinien und Baulinien für Versorgungsleitungen und Industriegleise hinausragen. Weitergehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs können mit der baurechtlichen Bewilligung, nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen, gestattet werden. Als «Kann-Vorschrift» liegt die Bewilligung im Ermessen der zuständigen Baubehörde. Diese hat im Einzelfall abzuwägen zwischen den mit der Baulinienfestsetzung verfolgten öffentlichen Interessen auf der einen und den privaten Interessen des Grundeigentümers an einer zweckmässigen Nutzung seines Grundstücks auf der anderen Seite sowie den Interessen allfälliger Drittbetroffener. Es soll auch möglich sein, Bauten und Anlagen zu ermöglichen, die notwendigerweise auf einen Standort im Baulinienbereich angewiesen sind oder anderswo nur unzweckmässig erstellt werden können. So können dies etwa Stützmauern, Garagenvorplätze, Rampen, Pergolas, Gartensitzplätze oder Bauten sein, welche auch bei allfälliger Realisierung der Baulinie ohne Weiteres beseitigt werden können. In die Interessenabwägung kommen erst gar nicht Bauten, die den Baulinienstandort nicht notwendigerweise benötigen oder die nicht ohne Weiteres

beseitigt werden können infolge Unverhältnismässigkeit.

Beseitigungsrevers

Die Baubewilligung hält ausdrücklich in einer Nebenbestimmung fest, dass der Carport nur unter Auflage eines Beseitigungsrevers bewilligt werden kann. Bei der Abwägung überwiegt das Interesse der privaten Beschwerdegegnerschaft an einer überdachten Parkmöglichkeit und einem weitläufigen, rückwärtigen Garten gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Freihaltung des Baulinienbereichs. Zudem sei gemäss dem Bauausschuss eine Realisierung der Baulinie nicht vorgesehen und Carports seien nach Praxis der Stadt Winterthur im Baulinienbereich zugelassen. Standortgebundenheit ist gegeben, da sonst nirgends auf dem Grundstück ausreichend Platz vorhanden ist.

Fazit und Erkenntnis

Gemäss obigen Ausführungen und weiteren Einwänden des Klägers, mit welchen er ebenso nicht durchdringen konnte, durfte der Carport wie vorgesehen erstellt werden. Einzig wurde eine folgende zusätzliche Nebenbestimmung formuliert:

«Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft dem Baupolizeiamt einen Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 3 einzureichen, worin die Versammlung ihre Zustimmung zur Einräumung eines Näherbaurechts erklärt.»

Freie Fahrt für den Carport auf der Baulinie!

(Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 2. März 2023, VB.2022.00415)



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

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, 29. September 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 ONLINE

Melden Sie sich an im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch>



«WIE FUNKTIONIERT STOCKWERKEIGENTUM?» VOM 29. SEPTEMBER 2026

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

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

(Angaben bitte in Blockschrift)



TCS – Immer an Ihrer Seite



Total relaxed!

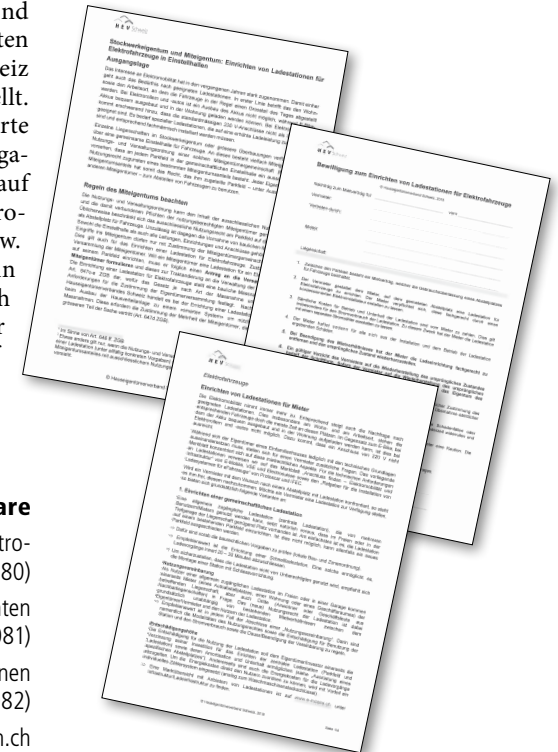
MFK beim TCS Zürich für Ihr Auto oder Motorrad

tcs-züri.ch/mfk

DRUCKSACHENVERKAUF

Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Da die Elektromobilität stetig zunimmt und auch immer mehr Eigentümergemeinschaften und Mieter tangiert, hat der HEV Schweiz verschiedene Merkblätter zum Thema erstellt. Diese enthalten auf der einen Seite detaillierte Erläuterungen zum Vorgehen und zur Organisation der Beschlussfassungen mit Blick auf das Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen im Stockwerk- bzw. Miteigentum. Auf der anderen Seite behandeln sie die Frage, wie Vermieter mit dem Wunsch nach einer Ladestation seitens ihrer Mieter umgehen sollen. Dabei liegt der Fokus auf den mietrechtlichen Aspekten.



Aktuelle Formulare

Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE (20080)

Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter (20081)

Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Mieter) (20082)

<https://shop.hev-zuerich.ch>

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Formular «Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE», Artikel-Nr. 20080	CHF 7.50	CHF 9.50
Formular «Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter», Artikel-Nr. 20081	CHF 7.50	CHF 9.50
Formular «Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Mieter)», Artikel-Nr. 20082	CHF 3.50	CHF 4.50

Bestellformular siehe Seite 56

Bestellen Sie einfach, schnell und unkompliziert im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch>



Günstige Dächer

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist



Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren

WEBER DACH AG

Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt

Zürich www.weberdach.ch

044 482 98 66

weber@weberdach.ch



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@ernstlupsli.ch



Mit Herzblut Stromer. Seit 75 Jahren.

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

**ELEKTRO
COMPAGNONI**



G & H
Insekten®
Schutzgitter

Insektenschutzgitter nach Mass.
Insektophon: 0848 800 688

Sorry,
Tigermücke
und Co.



www.g-h.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 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 2 Stk. 6.30 8.30
10009	_____	Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à 2 Stk. 7.50 9.50
10030	_____	Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10005	_____	Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
20000A	_____	Hausregeln mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»	2.80 3.80
20000B	_____	Hausregeln mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»	2.80 3.80
20001	_____	Hausordnung deutsch (2020)	2.80 3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30 8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30 8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.80 3.80
		<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.	6.30 8.30
		<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.	6.30 8.30
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
		Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)	
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk. 1.80 1.80
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.80 2.80
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 7.00 9.00
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.60 6.60
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 4.00 5.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)	7.50 9.50
		Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)	
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.30 3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à 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 2 Stk. 7.50 10.00
10070	_____	Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à 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 Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	—	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	—	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	—	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)					
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
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 Liegenschaftsverwaltung, 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 Steuerschubel (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	—	Wohnneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00
40006	—	Wohngebäude energieeffizient sanieren (2026)	NEU	55.00	73.00
40088	—	Vermietung von Geschäftsräumen (2026)		29.00	34.00

Bestellen Sie einfach, schnell und unkompliziert
im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch>



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 10.-) und effektive Portokosten.
Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

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



Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



Mietendeckel lässt deine Wohnung verlottern.



2x NEIN

zu den linken
Wohn-Initiativen.

14. Juni 2026
wohn-initiativen-nein.ch

2x JA zu den Gegenvorschlägen
Mit Regierungsrat
und Kantonsrat

Rufname des Rockmusikers von Rohr	Werkzeug für Erdarbeiten	extra, speziell			westl. Weltmacht (Abk.)		vollkommen		Spion	unentgeltlich	Wahrheitsgelöbnis	englisch: nein, kein
	9				nicht dafür							10
					ausserdem		Schiffsanlegeplatz		Stadt in Brasilien (Kw.)			
Waldgebiet in Sibirien		kirchliche Amtstracht		Teil einer Maschine								natürliches Polstermaterial
Auslandsvertretung									linksrhein. Mittelgebirge		entschlossen	
				Rohstoff für Parfüme		Glaubenspraxis		'Irland' in der Landessprache				
Reim	Bundesland von Österreich		See zwischen Zug und Einsiedeln									3
frisieren								Gesangskünstler		Sportgemeinschaft (Abk.)		
	8		brüske Absage		schweiz.: Rollladen		spanische Anrede (Herr)					2
Vorschlag zur Abhilfe		Waffenlager									1	kubanischer Tanz im 4/4-Takt
Preisreduzierung							biblische Figur		ostslaw. Bevölkerung im MA			
Lenkung, Lenkanlage		Autor von 'Der Name der Rose' †		Weltraumorganisation (Abk.)		Grazie						World University Service (Abk.)
									Initialen d. Schauspielerin Glas		eingeschaltet	4
Kriechtierart						unlängst erstelltes Gebäude						5
Drama von Ibsen					hist. Städtchen im Kt. SG							

HEV2265

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

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

- Per SMS Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)
- wap <http://win.wap.919.ch>
- Postkarte HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf
- Mail hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden. Gratteteilnahmemöglichkeit 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 10.06.2026. 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

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

Sudoku schwer

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



**Nasse Keller?
Feuchte Wände?
Schimmelschäden?**

Von der Analyse bis zur Sanierung. **Über 25 Jahre erfolgreich!**

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

**HÜRLIMANN
BAUTENSCHUTZ AG**

Hürliemann Bautenschutz AG | Kempptalstrasse 124 | 8308 Illnau
www.huerlimann-bautenschutz.ch

Gut fürs Klima - CAELUM!

Kühlen. Entfeuchten. Umluftbetrieb.

- ohne Bewilligung.
- ohne Ausseneinheit.
- ohne Abluftschlauch.



Jetzt mit HEV-Rabatt

www.anson.ch **ANSON**

/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND



KOSTER
/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH
Hermetschloostrasse 75 / 8048 Zürich / T 044 431 66 55 / info@kosterag.ch
kosterag.ch

/ SOS - 24H SERVICE

SCHREINER GARTENBAU BÄDER KAMINFEGER

Hier könnte Ihr Inserat stehen.

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

FACHMEDIEN

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 24. November 2026, 8–12 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 Mitgliedernummer 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 ONLINE

Melden Sie sich an im Online-Shop des HEV Zürich: <https://shop.hev-zuerich.ch>



«DIE WOHNUNGSABNAHME» VOM 24. NOVEMBER 2026

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Autonummer Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservation nicht möglich. Gebühr CHF 15.–, zahlbar am Empfang.
Name (Teilnehmer/in 2)	Vorname	
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.shop.hev-zuerich.ch unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

(Angaben bitte in Blockschrift)

PRÜFXPERT GMBH
Vertrauen ist gut, prüfen ist besser.

ELEKTRISCHE SICHERHEIT

Unabhängige Kontrollen. Klare Verantwortung. Verlässliche Umsetzung

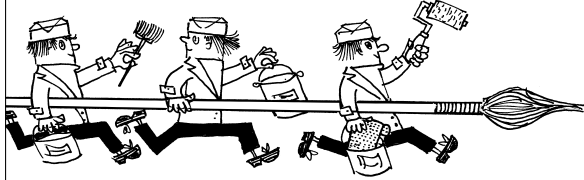
- Sicherheitsnachweis (SiNa)
- Periodische Kontrollen
- Abnahmekontrollen
- Kontrolle bei Handänderungen

PrüfXpert GmbH · Kugellilostrasse 99 · 8046 Zürich · www.pruefexpert.ch · Telefon 076 618 90 01

Jetzt Termin
vereinbaren und
Liegenschaft
prüfen



Wir machen Ihr Zuhause noch schöner.



SCHAUB
Malen · Spritzen · Gipsan

Schaub Maler AG

Hofackerstr. 33 · 8032 Zürich

044 381 33 33 · schaub-zh.ch

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

**INFOS
RUND UM
DIE UHR**

www.hev-zuerich.ch

www.hev-zh.ch

www.hev-schweiz.ch

VON NEUGIER UND BEWUNDERUNG ZU ABLEHNUNG UND VERACHTUNG

Unbeliebte Pflanzen – verschupft, verachtet, befleckt, entehrt?

Als ich neulich nach einer alten Postkarte mit Vergissmeinnicht als Hauptmotiv suchte und keines der Bilder meinen Vorstellungen entsprach, holte ich die kleine Sammlung antiker Poesiealben und Souvenirschächtelchen unseres Vaters aus dem Büchergestell. – Wie viel Zeit sich die Menschen im 19. Jahrhundert nahmen, um der Freundin oder der Angebeteten nicht nur einen lieben Spruch, sondern einen aufwendigen Scherenschnitt oder einen passenden Bildschmuck zu schenken, ist für uns, die wir an schnelle Kommunikation gewohnt sind, kaum mehr vorstellbar.

Fast nie fehlt in den Illustrationen eine Rose, häufig im gleichen Stil gemalt. Überdies überbringen Vergissmeinnicht, Veilchen und Nelken der Beschenkten eine Botschaft ohne Worte, die sie zu lesen verstand.

Die Nelke (*Dianthus*) auf einer Albumseite fasziniert mich besonders, da sie daran erinnert, dass Blumen Modesache sind: einmal hoch verehrt, dann wieder verschupft, erneut beliebt, bevor sie wiederum als kommun verachtet werden. Die Geschichte der Nelke ist besonders lang: Im

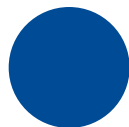
antiken Griechenland wurden die göttlichen Blumen (*διος/dios* = zu Zeus gehörend und *άνθος/anthos* = Blüte) wegen ihres Wohlgeruchs zu den heiligen Kranzblumen gezählt. Später brachten die Kreuzritter sie in den Norden, wo man bereits die aromatisch duftenden Gewürznelken (*Syzygium aromaticum*) oder Nilkin (später «Nägelein» genannt) kannte, denen aphrodisierende Kräfte zugesprochen wurden. Da die verblühten Überreste der *Dianthus* den Gewürznelken ähnlich sahen, bekamen die wohlriechenden Blumen den-

Aus einem Posiealbum: Lauter Blumen mit Bedeutung.



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

selben Namen. Ihre wechselhafte Geschichte nahm damit ihren Lauf.

Symbol der göttlichen und der irdischen Liebe

Im Mittelalter zierten die Nelken Brautbilder und waren ein Symbol der göttlichen und der irdischen Liebe, ähnlich wie die Rose. Zudem dienten sie als zierende Blumen des gekreuzigten Jesus, da ihr Name «Nägelein» auf die Passion Christi hinwies. Neuheiten der Flora waren indessen kostbar und teuer, weshalb Nelken auch Hochmut und Eitelkeit betonten.

Nach diesem Aufblühen im Mittelalter gerieten sie in Vergessenheit, bis sie zur Zeit der Französischen Revolution ein weiteres Mal an Bedeutung gewannen: Die zum Tode verurteilten Adligen trugen auf dem Weg zum Schafott eine



rote Nelke im Knopfloch. Danach wurden die duftenden Blumen erneut ignoriert, bis die Anhänger der Arbeiterbewegung sich diese ab 1889 als Erkennungssymbol ansteckten. Damit wurde sie zum Zeichen der Solidarität der verschiedenen sozialistischen Bewegungen. In der DDR trug man sie beispielsweise zu feierlichen

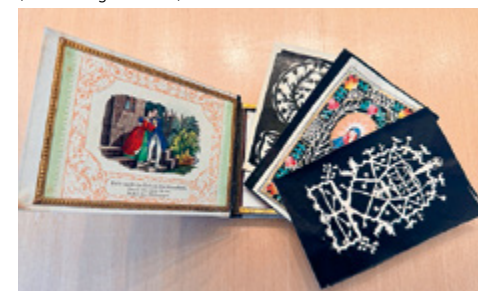
Veranstaltungen am Revers und verschenkte sie am internationalen Frauentag an die Mitbürgerinnen.

Zeichen für Spiessigkeit und Kleinbürgertum

Gleichzeitig tauchten sie nach dem Zweiten Weltkrieg in Tischdekorationen und Blumensträußen auf, vermutlich weil sie als Schnittblumen lang haltbar waren. Wen wundert's, dass sie etwas



▲ In Souvenirschachteln bewahrten vor allem Damen Andenken auf. ▼ Aus alten Poesiealben und Souvenirschachteln. (auch Bild ganz oben)



Leonardo da Vinci: Madonna mit der Nelke.



Brenner AG
Gartenbau



INSPIRATION
FÜR IHREN
GARTEN



▲ Auch im Garten erneut beliebt: *Dianthus* 'Pink Kisses'.



▼ Wer so viele Buchsbäume pflegt, wird sie nicht leichten Herzens entfernen. Privatgarten in Südengland.



Edel- oder Bundnelken feiern ein Comeback. Quelle Wikipedia.

später in den Augen der revoltierenden 68er und der Hippies als Symbol für Spiessigkeit und Kleinbürgertum herabgestuft, verachtet und verpöht wurden. In der Folge verschwanden die sogenannten Bundnelken aus den Schaufenstern der Blumenläden. Wer danach zu fragen wagte, bekannte sich zum Bünzlitum. Trotzdem steckten sie 1974 die Unterstützer den rebellierenden Soldaten während der Nelkenrevolution in Portugal als Symbol des unblutigen Aufstands in die Gewehrläufe, aber in den nördlicheren Ländern blieben sie verschmäht.

Still und heimlich tauchten sie in den letzten Jahren abermals auf. Mit gekerbten, gefransten, runden oder glatten Blütenblättern in allen Pastelltönen, in Rot, Orange, Violett und Weiss gehören sie momentan als gefragtes Zeichen für zärtliche Gefühle und Sinn für Romantik wieder zum Sortiment der Floristinnen. Gleichzeitig stehen sie beim Grossverteiler als Topfpflanzen in den Regalen, bei-



Symbole aus Buchsbaumholz.

spielsweise mit dem vielsagenden Sortennamen 'Pink Kisses'. Wie lange dieser Trend diesmal anhalten wird, weiss niemand!

Eine ähnliche Geschichte erlebte während der letzten fünfzig Jahren der Buchsbaum (*Buxus sempervirens*; lat. *buxus* von altgriechisch *πύξος*/*pyxos* als Pflanzennamenname und lat. *semper virens* = immer grünend), der ebenfalls eine Pflanze mit bewegter Geschichte ist. Als Symbol für Unsterblichkeit oder Tod und Leben, aber auch für treue Liebe und Liebesschmerz war er bei den alten Griechen Hades, dem schmerzbringenden Gott der Unterwelt, geweiht, während die Römer meinten, Amors Pfeile müssten aus Buchsbaumholz bestehen. Die Christen hingegen glaubten, der Buchsbaum verbinde Maria mit dem ewigen Leben. Deshalb wurden nicht nur kultische Gegenstände, sondern auch Flöten und Werkzeuge aus dem harten Holz gefertigt.

In den Gärten von Versailles

Im Garten war das Gehölz nicht immer beliebt. Schon im Altertum wurde es für niedere Hecken verwendet. Funde weisen zudem darauf hin, dass die Römer die Pflanze nach Nordeuropa brachten. Hingegen ist nicht klar, ob sie nach deren Rückzug weiter kultiviert wurde. Indessen taucht sie mit Sicherheit am französischen Hof Heinrichs IV. (1552–1610) auf, und selbstverständlich hätten die Gärten von Versailles ohne Buchsbäume ein anderes Gesicht. Sie blieben bis in die Periode des Barock beliebt und schmückten ab jener Zeit viele Bauerngärten, wo sie weiterhin gepflegt wurden. In den grossen Anlagen hingegen verschwanden sie, denn in die Landschaftsgärten schienen die für Formschnitt geeigneten Gehölze nicht mehr zu passen.

Als wir uns vor rund vierzig Jahren ins Abenteuer «Garten» stürzten und erste Buchsbäume pflanzten, galten sie als ungeeignet, denn man verwendete sie hauptsächlich für Grabbepflanzungen. Kurz darauf verloren sie den Friedhofsgeruch und wurden als ausdauernde und pflegeleichte Kübelpflanzen zu Kugeln geformt, aber auch als Hingucker im Garten zur Trendpflanze. Ihr Aufstieg war enorm, ihr



Einst bewundert, dann verboten: Heraclesstaude.

Quelle: Wikipedia

Abstieg ebenfalls! Als ihnen vor etwa zehn: fünfzehen Jahren zuerst die Buchswelke und danach der Buchsbaumzünsler zusetzte, wurden sie aus den meisten Gärten verbannt und in die Hölle geschickt. Allerdings fiel mir in letzter Zeit auf, dass sie – wenn auch zaghaft – wieder auftauchen. Vermutlich haben sich die an ihrer Stelle empfohlenen Pflanzen wie die kleinblättrige Stechpalme (*Ilex crenata*, wächst nur auf saurem Boden), der wintergrüne Liguster (*Ligustrum vulgare*), Bloombux (*Rhododendron micranthum*) und Eibe (*Taxus baccata*) nicht wie erhofft als Ersatz bewährt. Wir selber haben die meisten unserer Buchsbäume behalten, da sie zu meinen Lieblingen im Garten gehören. Ein Favorit darf ja auch mal gehätschelt werden!

Perioden des Hasses und der Liebe

Diese zwei Beispiele stehen für alle anderen Stauden und Gehölze, die auf bewegte Zeiten, auf Perioden des Hasses und der Liebe zurückschauen. Ich denke an die weissen Chrysanthemen (*Chrysanthemum*), die meine Mutter niemals gepflanzt hätte, weil sie damals für Trauer standen. Heute tauchen sie als «Garden Mums» in allen möglichen Farben im Herbstsortiment der Grossverteiler auf. Sensationell war es, als im Garten unserer Gross-

eltern eine Heraclesstaude (*Heracleum giganteum*) als Neuheit Einzug hielt: Wer weiss denn heute noch, wie der Riesenbärenklau aussieht?

Des Weiteren musste der Schmetterlingsflieder (*Buddleja davidii*) – einst heiss geblieben – verschwinden, weil er die einheimischen Gehölze zu verdrängen schien. Ein ähnliches Schicksal wiederfuhr den Tessiner Palmen (*Trachycarpus fortunei*): Als Wahrzeichen der Südschweiz standen sie hier im Norden auf Balkonen und Terrassen, bis sie sich zu ungebärdig invasiv verhielten und verboten wurden. Die Liste der vom Liebling zum Erzfeind gewordenen Pflanzen kann beliebig verlängert werden. Gleichzeitig macht der Klimawandel einigen Stauden und Gehölzen, wie beispielsweise den Buchen, das Überleben schwer. Seltsamerweise empfiehlt dasselbe Bundesamt, welches viele Immigranten oder böse Neophyten verbietet, als Ersatz neue Einwanderer aus dem Mittelmeerraum wie die Edelkastanie (*Castanea sativa*).

Die Vorlieben sind der Mode unterworfen

ME FIRST! – Diese trendige Aussage gilt nicht nur in der Gemeinschaft der Flora, sondern scheint zum aktuellen Schlagwort der Menschheit zu gehören: Alle Neuen, Fremden, Andersfarbigen oder Andersgläubigen wecken einerseits Neugier und Bewunderung und andererseits erleben sie Ablehnung und Verachtung. Die Vorlieben sind indes in der Mode unterworfen. In Bezug auf die Kleidermode hat sich – wie ich kürzlich gelesen habe – ein Rhythmus von zwanzig Jahren eingependelt.

Der Schmetterlingsflieder ist invasiv und deshalb in der Schweiz verboten.

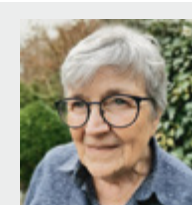
Quelle: Wikipedia.



Das Tessin ohne Palmen? Für viele Gäste unvorstellbar.

Ein auffallendes Beispiel sind die Hosen, die einmal hauteng, dann wieder locker weit getragen werden. Pflanzen erleiden dasselbe Schicksal, der Rhythmus ist weniger klar feststellbar, aber

manchmal liest sich die wechselhafte Geschichte einer einzelnen Pflanze wie ein spannender Roman. Wann werden die Hortensien, die momentan nicht fehlen dürfen, wieder im Abseits stehen? Wann werden Naturgärten von formal angelegten Gärten abgelöst? Wann verschwinden die noch vor kurzer Zeit beliebten Schottergärten? Zuverlässige Prognosen gibt es keine, denn wer weiss, wie lang es dauert, bis die Frauen wieder Reifröcke tragen und die Männer ihre knackigen Waden in seidnen Strümpfen zur Schau stellen? Kleider kann man wegwerfen, Pflanzen jedoch kompostieren!



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZHFotos:
Barbara Scalabrin-Laube

Werbung

75 JAHRE
Jubiläum
1948-2023

schädeli
gartenbau-
gartenpflege

**WIR ARBEITEN AM
LEBENSRAUM DER
ZUKUNFT**

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

GEFÄHRDETE KRIECHTIERE

Echsen, Schlangen und eine Schildkröte

In meinem letzten Artikel habe ich über Amphibien geschrieben. Also liegt es nahe, dass ich in der Fortsetzung versuche, Ihnen die Reptilien etwas näherzubringen. In der Schweiz leben rund 16 Reptilienarten. Einige davon werden in diesem Artikel vorgestellt. Zu den einheimischen Reptilien (auch Kriechtiere genannt) gehören die Eidechsen – dazu zählt auch die Blindschleiche –, die Schlangen sowie die Sumpfschildkröte als einzige einheimische Schildkrötenart. 80 Prozent unserer Reptilien sind gefährdet.

Eine skeptisch dreinblickende Zauneidechse in unserem Garten.



Reptilien lieben die Sonne

Reptilien haben ein starkes Wärmebedürfnis. Ihre beschuppte Haut dient als Verdunstungsschutz und ermöglicht ein vom Wasser unabhängiges Leben. Reptilien sind wechselwarm: Ihre Körpertemperatur hängt von der Umgebungstemperatur ab. Im Gegensatz zu den Säugetieren und den Vögeln, deren Körpertemperatur durch Stoffwechselfvorgänge im Innern des Körpers gewonnen und gesteuert wird, müssen sie ihre Körperwärme durch ein gezieltes Aufsuchen von beschatteten Bereichen und sonnigen Plätzen regeln.

Reptilien haben eine Schuppenhaut

Die versteckte Lebensweise der meisten Schlangen- und Eidechsenarten macht es schwierig, sie aufzufinden und zu beobachten. Obwohl Reptilien wärmeliebend sind, kann man sie bei hochsommerlichem, heissem und trockenem Wetter selten beobachten. Sie bleiben dann in ihren schattigen Verstecken. Sie müssen die Sonne nur dann aufsuchen, wenn sie aufgrund der Witterung

dazu gezwungen werden und sie ihre Verstecke zur Regulierung ihres Wärmehaushaltes verlassen müssen. Dies ist in erster Linie im Frühjahr der Fall, wenn das Wärmebedürfnis der Tiere hoch ist und die Temperaturen noch moderat sind. Man sieht sie dann oft sonnenbendend auf Mauern oder Steinhäufen.

Fortpflanzung

Die meisten Reptilien legen ihre weichschaligen Eier in selbst gegrabene Erdlöcher, in den Sand oder auch in verrottendes Substrat (Komposthaufen) ab. Die Wärme für die Eientwicklung erfolgt dann durch die Sonne oder die Verrottungswärme. Einige Reptilien wie z.B. die Waldeidechse, die Blindschleiche oder die Kreuzotter sind lebendgebärend. Die Eientwicklung erfolgt im Mutterleib.

Winterruhe

Die Kälte und der Mangel an Nahrung zwingen die Reptilien zu einer Winterruhe. Die Überwinterung erfolgt in frostfreien Verstecken wie in

Wurzelbereichen von Bäumen, in Erdlöchern, Hohlräumen, Kleinsäugerbauten oder auch unter Totholz. Zum Überwintern werden zum Teil auch aktiv Höhlen ausgegraben. Die Sumpfschildkröte überwintert, wie auch einzelne Amphibienarten, auf dem Grund von Gewässern.

Nahrung

Die meisten Eidechsen ernähren sich von Ringelwürmern, Kleinkrebsen, Spinnen und Insekten. Schlangen sind Fleischfresser. Ihre Nahrung ist artspezifisch. So ernährt sich z. B. die Schling- oder Glattnatter ausschliesslich von Eidechsen, während sich die Ringelnatter auf Amphibien und Fische spezialisiert hat. Beutetiere von grösseren Schlangen sind kleine und grosse Säugetiere. Schlagen zerkauen ihre Beute nicht, sie verschlingen sie als Ganzes.

Die Zauneidechse

Die Zauneidechse erreicht eine Länge von 20–25 cm. Neben der Smaragdeidechse ist sie die

Merkmal	Amphibien Salamander, Molche, Frösche, Kröten, Unken	Reptilien Eidechsen, Blindschleiche, Schlangen, Schildkröten
Haut	ohne Schuppen meist feucht	mit Schuppen trocken
Zehen	Hinterfuss 5 Vorderfuss 4	Eidechsen: immer 5
Atmung	Hautatmung Lungenatmung	Lungenatmung
Fortpflanzung	mit Larvenstadium Kaulquappe/Molchlarve meist wassergebunden	ohne Larvenstadium nicht wassergebunden
Eier	gallertartig (Laich) meist im Wasser	weichschalig abgelegt an Land
Lebensraum	feucht, schattig meist im Wasser	gut besonnt sonnen sich ausdauernd
Überwinterung	frostgeschützte Stellen an Land, einige Arten im Wasser	frostgeschützte Stellen an Land, Sumpfschild- kröte im Wasser
Nahrung	Kaulquappen: Pflanzen Molchlarven: Wirbel- lose im Wasser	Eidechsen: Wirbellose Schlangen: Wirbeltiere
Gift	z. T. Hautgift zum Schutz vor Fressfeinden	Giftschlangen mit Giftzähnen für Beute- fang / Verteidigung



Die sonnenbadende Zauneidechse



Die anspruchslose Mauereidechse. Bild: iStock



Die schöne Smaragdeidechse. Bild: iStock

grösste der vier Eidechsenarten des Schweizer Mittellandes. Ihre gedrungene, kräftige Gestalt und der verhältnismässig kurze, stumpfschnauzige Kopf unterscheiden sie deutlich von der zierlicheren Mauereidechse. Ihr Schwanz wird nicht viel mehr als körperlange und wirkt ziemlich dick, derjenige der Mauereidechse hat etwa die doppelte Körperlänge und erscheint dadurch länger und schlanker. Bevorzugte Lebensräume der Zauneidechse sind Trockenstandorte und Ödland.

Die Mauereidechse

Mauereidechsen werden meist nicht länger als 20 cm. Auf der Oberseite sind die Tiere je nach Herkunft meist graubraun. Die mit dunklen Flecken durchsetzte Unterseite kann weiss, rosa, gelb oder ziegelrot sein. Verglichen mit den anderen heimischen Arten wirkt die Mauereidechse schlanker und flacher, ihr Kopf spitzer und ihre Finger sind länger. Die Mauereidechse ist anspruchslos. Sie besiedelt deshalb unterschiedliche Lebensräume: Geröllhalden, Flühe, Steinbrüche, Kiesgruben, Ruinen, Rebberge, Wegränder, Bahndämme, Uferböschungen und Trockenmauern.

Die Smaragdeidechse

Die Smaragdeidechse kann zu bis 42 cm lang werden. Sie ist die grösste – und die schönste – Echsenart der Schweiz. Die Rückenfärbung der



Winter- und Sommerquartiere im Garten. Bild: NABU

Ein naturnah gestalteter Garten bietet neben den Reptilien auch vielen anderen Tieren Lebensräume. In Stein- und Holzhaufen, in alten Bäumen, im Komposthaufen oder in stehen gelassenen Pflanzen finden sie Unterschlupf, Nahrung und auch Überwinterungsplätze.

1. Im Gartenhaus finden Fledermäuse und Insekten ihren Platz.
2. Fledermäuse leben auch gerne in Höhlen und alten Bäumen. Im Winter bietet ihnen ein hohler Baum einen frostsicheren Platz zum Überwintern.
3. Viele Gartenvögel bleiben im Winter bei uns. Das Nahrungsangebot ist aber knapp. Deshalb freuen sich Vögel über die Samen von Sonnenblume, Wilder Karde und anderen Pflanzen. Manche Insekten überwintern in den Stängeln.
4. Im Komposthaufen ist es auch im Winter angenehm warm. Das freut die Erdkröte, die hier ihr Winterquartier aufschlägt.
5. Einen passenden Platz für den Winterschlaf findet der Igel unter anderem im Reisig- oder Laubhaufen. Auch Insekten fühlen sich hier im Winter wohl.
6. Gehölze wie Haselsträucher, Pfaffenhütchen, Brombeere oder auch ein alter Kirschbaum bieten Vögeln ein gutes Versteck und ein reiches Nahrungsangebot, um die kalten Monate zu überstehen.
7. Im Totholzhaufen mit Laub fühlt sich der Igel im Winter wohl. Steht der Holzhaufen an einem sonnigen Platz, überwintern darin auch verschiedenste Insektenarten.
8. Trockenmauern und Steinhaufen sind nicht nur im Sommer ein beliebter Lebensraum, im Winter bieten diese Gartenelemente Blindschleichen, Kröten und verschiedenen Insekten einen geschützten Ort.
9. Auch im Gartenboden steckt im Winter eine Menge Leben. So verbringen z. B. der Siebenschläfer, Wildbienen oder auch Ameisen den Winter tief im Erdboden.
10. Unter der Eisdecke des Gartenteichs überwintern verschiedenste Amphibien und manche Insektenlarven.



Die giftige Kreuzotter. Bild: iStock

cken am Hinterkopf, die durch schwarze Flecken ergänzt werden. Im Gegensatz zu den Giftschlangen in der Schweiz, die katzenartige schwarze Spalt Pupillen aufweisen, sind die Pupillen der Ringelnatter rund. Sie kann bis zu 130 cm lang werden und ist eine vorzügliche Schwimmerin und Taucherin. Ihre Lebensräume sind u. a. Flachmoore, Auen, naturnahe Weiher und Kiesgruben.

Die Kreuzotter

Die Kreuzotter ist in der Schweiz verbreitet und neben der Aspispiper die einzige Giftschlange. Im Gegensatz zu Vipern ist ihr Biss für den erwachsenen Menschen aber nicht lebensgefährlich. In der Schweiz ist die Kreuzotter am häufigsten im Jura und in den Alpen anzutreffen. Ihre bevorzugten Lebensräume sind Feuchtgebiete, Heidelandschaften und alpine Wiesen.

Damit die Sumpfschildkröte nicht zu kurz kommt, darf sie mit ihrem Porträt den Artikel über Reptilien abschliessen.

Männchen ist leuchtend smaragdgrün, durchsetzt mit feinen gelben und schwarzen Sprenkeln. Die Farben der Weibchen sind variabler: Einige sind fast grau mit schwarzen Flecken, andere haben einen grünlichen Ton. Im Gegensatz zur Mauereidechse ist die Smaragdeidechse auf eine dichte Krautschicht angewiesen, die möglichst mit Steinhäufen, Geröllhalden, Felsplatten oder Trockenmauern verbunden ist. In der Schweiz lebt die Smaragdeidechse in den warmen Regionen: im Wallis, im Tessin und in den Bündner Südtälern.



Die blinzelnde Blindschleiche. Bild: iStock

Die Blindschleiche

Nicht fehlen darf die Blindschleiche. Ihre Grundfärbung ist variabel. Sie kann Braun-, Grau-, Gelb-, Bronze- oder Kupfertöne enthalten. Viele Tiere weisen auf der Rückenseite eine dunkle Linie auf, die vom Hinterkopf bis zur Schwanzspitze verläuft.

Die Blindschleiche ist keine Schlange. Sie ist den Echsen zugeordnet. Man nimmt an, dass die Gliedmassen im Verlauf der Evolution zurückgebildet wurden. Sie ist auch nicht blind. Ihre Augen sind sogar wie bei den Eidechsen mit Lidern ausgestattet. Sie können blinzeln. Schlangen können das nicht: Deren Augen sind lidlos. Im Gegensatz zu den Eidechsen wächst der Schwanz bei den Blindschleichen – einmal abgeworfen – nicht mehr nach, sondern verheilt lediglich zu einem unschönen Stumpf.



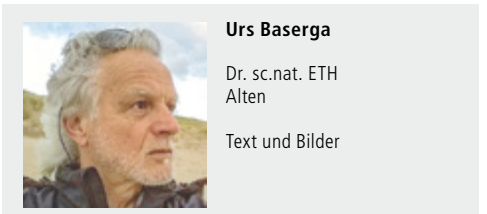
Die lächelnde Sumpfschildkröte.



Die wasserliebende Ringelnatter.

Die Ringelnatter

Die Körperfarbe der Ringelnatter variiert von hellgrau bis schwarz. Häufig sind auch dunkelgraue oder braune Färbungen zu beobachten. Typisch für die Ringelnatter sind die gelben Fle-



Urs Baserga

Dr. sc.nat. ETH
Alten

Text und Bilder

Sektionen-Info

P: Präsident/in
VP: Vizepräsident/in
R: tel. Rechtsauskunft, wo keine separate
Telefonnummer erteilt P/GS Auskünfte
GS: Geschäftsstelle

ADLISWIL

www.hev-adliswil-langnau.ch
P: Patrick Stutz, info@hev-adliswil-langnau.ch
Oberhusstrasse 20
8134 Adliswil
Telefon 044 312 32 32
R: keine persönlichen, nur telefonische Auskünfte,
kein Aktenstudium

ALBIS

www.hev-albis.ch
P: Martin Fröhli
R: Täglich von 8.00–12.00, 13.30–17.00
Tel. 044 761 70 80 Zielwahl 2

BIRMENSDORF – UITIKON – AESCH

www.hev-birmensdorf.ch
P: Diego Bonato, info@hev-birmensdorf.ch
Brunnenzelgstrasse 10, 8904 Aesch ZH
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

BÜLACH UND UMGEBUNG

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

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

www.hev-dietikon-urdorf.ch
P: Stephan Wittwer, info@hev-dietikon-urdorf.ch
Berlistrasse 8, 8953 Dietikon
Tel. 044 740 79 91
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00,
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch
P: Heinz O. Haefele,
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
GS: Ringstrasse 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 055 505 50 30
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 Rüslikon,
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

www.hev-weiningen.ch
P: 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



Hans Egloff
alt Nationalrat,
Präsident HEV Kanton Zürich

Faire Chance auf Wohneigentum – Ja am 14. Juni

Bezahlbarer Wohnraum ist eine der grössten Herausforderungen im Kanton Zürich. Doch während heute fast ausschliesslich günstige Mietwohnungen gefördert werden, bleibt der Traum vom eigenen Zuhause für viele Familien und den Mittelstand immer öfter unerreichbar. Hohe Preise und ein knappes Angebot führen dazu, dass Wohneigentum für viele Menschen ausser Reichweite gerät.

Dabei steht Wohneigentum für Sicherheit, Stabilität und Verantwortung. Es bedeutet ein Zuhause für die Familie, Perspektiven für Kinder und eine langfristige Bindung an unsere Gemeinden. Auch zukünftige Generationen sollen die Chance haben, sich den Traum von den eigenen vier Wänden zu erfüllen.

Genau dafür setzt sich die Volksinitiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» ein. Sie verlangt, dass bei staatlich unterstützten Wohnbauprojekten künftig nicht nur günstige Mietwohnungen entstehen, sondern auch selbst genutztes Wohneigentum. Wird Land für Wohnungsbau abgegeben, soll grundsätzlich die Hälfte davon für Eigentumswohnungen reserviert werden. Damit wird keine zusätzliche Fläche beansprucht – es geht um faire Chancen und die Gleichbehandlung verschiedener Wohnformen.

Die Initiative sorgt zudem für mehr Vielfalt auf dem Wohnungsmarkt und entlastet langfristig den Mietmarkt. Klare Regeln stellen sicher, dass die Wohnungen tatsächlich selbst genutzt werden und preisgünstig bleiben. Spekulation wird verhindert.

Setzen wir gemeinsam ein Zeichen für Familien, für den Mittelstand und für die kommenden Generationen. Sorgen wir dafür, dass Wohneigentum im Kanton Zürich wieder möglich bleibt.

Darum: Ja zur Initiative «Wohneigentum wieder ermöglichen» und Ja am 14. Juni.

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

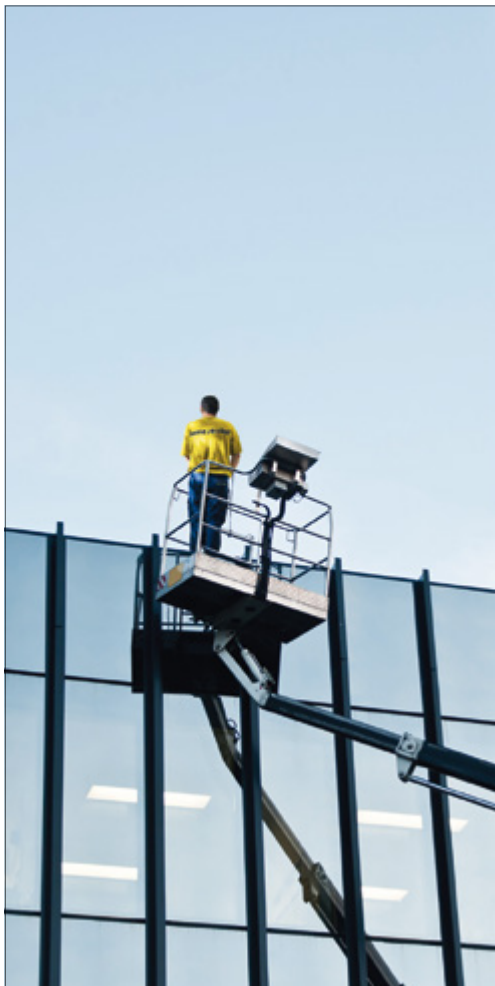
ISOTEC[®]
IMMER BESSER.

www.isotec.ch

AZB
CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG
Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:
Albisstrasse 28



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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

home service[®]
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch