



- 140 JAHRE HEV ZÜRICH – «Die Exfreundinnen» sorgten für einen unvergesslichen Jubiläumsabend
- Aus dem Bundesgericht – Kann ein Mietrecht auf Lebzeiten gekündigt werden?
- Sind bestäubende Insekten dumm?

Suchen Sie ein neues Zuhause?

PRIVATE BANKING • IMMOBILIEN • VORSORGE



WEBSEITE



Albert Leiser
 Direktor
 Hauseigentümerverbände
 Stadt und Kanton Zürich

Das Schlimmste abgewehrt

Der Abstimmungssonntag liegt nun schon etwas zurück. (Unseren Kommentar zu den Ergebnissen finden Sie auf S. 7.) Es lohnt sich, mit etwas Abstand einen nüchternen Blick auf die neue Situation zu werfen. Die Stimmbürger haben sich durch das förmliche Bombardement mit Hiobsbotschaften über die angeblich katastrophalen Verhältnisse bei den Mietwohnungen nicht beirren lassen und den extremen Begehren der Linken eine Abfuhr erteilt. Wie wirksam beziehungsweise für Eigentümer einschneidend die angenommenen Gegenvorschläge sind, kann erst beurteilt werden, wenn sie konkret ausgearbeitet worden sind. Wir werden dies mit gebührender Skepsis verfolgen.

Dass die Situation nicht weiter verschlimmert worden ist, heisst aber natürlich nicht, dass sie gut ist. Die Hände in den Schoss zu legen, ist keine Option. Die Gegenseite nimmt ihre Niederlage ohnehin nicht einfach so hin und geht mit neuen, nicht minder extremen Forderungen in die Offensive. Mietzinskontrollen sollen es nun richten. Was diese den Wohnungssuchenden bringen sollen, ist unerfindlich. Das Wohnungsangebot lässt sich damit ganz sicher nicht vergrössern.

Vielmehr sind alle Ideen zu prüfen, die geeignet scheinen, den Wohnungsbau voranzubringen. Im Vordergrund steht die Frage, wo all die notwendigen Wohnungen überhaupt erstellt werden könnten. Denn offensichtlich kommt die angestrebte Verdichtung nicht vom Fleck. Wie lange noch sind Neueinzonungen ein Tabu? Warum nicht auch utopisch klingenden Möglichkeiten wie zum Beispiel der Überdachung von Verkehrswegen eine Chance geben? Schnelle Lösungen gibt es nicht. Wofür man sich heute auch immer entscheidet, es wird sehr viel Zeit vergehen, bis es sich praktisch auswirkt – Jahre, Jahrzehnte. Die Baukunst entwickelt sich weiter. Ist es so abwegig, damit zu rechnen, dass sie auch für schwierige Herausforderungen praktikable und zahlbare Lösungen finden wird?

Schneller wirksam wäre allerdings die Beseitigung von Hemmnissen. Zu Hoffnung berechtigt insofern die Aussicht, dass Ortsbild- und Denkmalschutz auf nationaler Ebene neu kalibriert werden. Gelänge es zudem, endlosen Verzögerungen durch missbräuchliche Einsprachen einen Riegel zu schieben, wäre man einen grossen Schritt weiter.

Schön wäre vor allem, wenn alle betroffenen Kreise konstruktiv miteinander diskutieren könnten. Alles im Vorneherein abzulehnen, bringt mit Sicherheit keine Lösung.

Albert Leiser



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

Öffnungszeiten
Montag bis Freitag, 8.00–17.30 Uhr

Telefonzentrale
Tel. 044 487 1700
Fax 044 487 1777

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

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

Telefonische Rechtsberatung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 1717
Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart
(Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungs-
kosten zulasten des Anrufenden an.

Telefonische Bauberaterung
Für Mitglieder unentgeltlich
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr
Tel. 044 487 1818

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

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

Redaktion
Albisstrasse 28, Postfach, 8038 Zürich
redaktion@hev-zuerich.ch
Tel. 044 487 1700

Andrea Isler (ai) (Leitung)
andrea.isler@hev-zuerich.ch
Stefan Jungo (sj)
stefan.jungo@hev-zuerich.ch

Autoren dieser Ausgabe
Urs Baserga Dr. sc.nat. ETH, Alten ZH
Lic. iur. Sandra Heinemann,
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich
Prof. Dr. Peter Ilg Professor HWZ Zürich
und Leiter Swiss Real Estate Institute
Verena Plath, Beauftragte für
Kulturvermittlung und Kommunikation
Barbara Scalabrin-Laubé, Alten ZH
Lic. iur. Kathrin Spühler, telefonische
Rechtsberatung, HEV Zürich
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,
HEV Zürich
Lic. iur. Tiziano Winiger,
telefonische Rechtsberatung, HEV Zürich

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

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

LinkedIn
linkedin.com/company/hev-zuerich

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

Auflage: 57056
(WEMF-bestätigt 2025)

Nachdruck nur mit
Quellenangabe

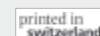
(z. B. HEV Zürich 2/2024)
gestattet.

Produktbesprechungen
können nicht aufgenommen
werden.

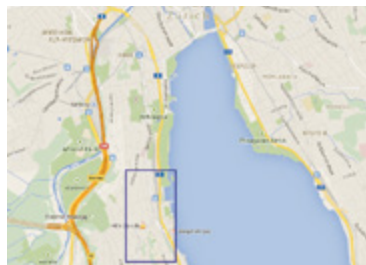
Erscheint monatlich einmal.

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



SEITE DES DIREKTORS

Das Schlimmste abgewehrt 3

SEITE DES PRÄSIDENTEN

MIETPREIS-INITIATIVE
Das falsche Rezept gegen hohe Mieten 66

POLITIK

RÜCKBLICK AUF KANTONALE ABSTIMMUNGEN
VOM 14. JUNI
Linke Wohn-Initiativen abgelehnt –
Wohneigentums-Initiative ohne Mehrheit 7

POLITIK UND PARLAMENT
Steuerabzug für energetische Investitionen sichern 8

AKTUELL

HEV ZÜRICH UNTERWEGS
Kakteen, Baobabs und botanische Rekorde 10

MEDIENMITTEILUNG HEV SCHWEIZ
Mietpreis-Initiative schadet dem Wohnungsmarkt 14

ENERGIE & INFRAS TRUKTUR
Fernwärme ersetzt das Gasverteilnetz
in der Zürcher Innenstadt 17

140 JAHRE HEV ZÜRICH
«Die Exfreundinnen» sorgten für einen
unvergesslichen Jubiläumsabend 18

MIETWOHNUNGSMARKT
Mietwohnungsmarkt beruhigt sich leicht –
Zürich bleibt Ausnahme 20

DELEGIERTENVERSAMMLUNG
HAUSEIGENTÜMERVERBAND SCHWEIZ
Eigenmietwert weg – dafür neuer politischer Druck
aufs Wohneigentum 23

RECHT

AUS DEM BUNDESGERICHT
Kann ein Mietrecht auf Lebzeiten
gekündigt werden? 30

MIETRECHT
Kündigung nach Erbgang: Wer ist geschützt? 36

STOCKWERKEIGENTUM
Anfechtung von Beschlüssen 38

MIETRECHT
Der Garten als Zankapfel 40

NATUR

GARTEN UND INSEKTEN
Sind bestäubende Insekten dumm? 53

DENKEN TIERE?
Intelligente Raben und Oktopusse 60

SERVICE

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM
Bern und sein Bundeshaus 26

DRUCKSACHENVERKAUF
Ratgeber «Der Mietzins» 44

SEMINARE
«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» 29

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer» 35

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft» 39

«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?» 42

«Die Wohnungsabnahme» 47

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft» 50

Bestellformular 45

Kreuzworträtsel 48

Sektionen-Info 64

ZUM TITELBILD

Biene beim Pollensammeln in den weissen Kirschblüten

Bild: AdobeStock



Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



RÜCKBLICK AUF KANTONALE ABSTIMMUNGEN VOM 14. JUNI

Linke Wohn-Initiativen abgelehnt – Wohneigentums-Initiative ohne Mehrheit

Die Zürcher Stimmbevölkerung hat am 14. Juni sowohl die Wohnungsinitiative als auch die Wohnschutz-Initiative abgelehnt und den jeweiligen Gegenvorschlägen zugestimmt. Auch die Wohneigentums-Initiative des Hauseigentümerverbands Kanton Zürich fand keine Mehrheit. Während der HEV Kanton Zürich die Ablehnung der beiden linken Volksinitiativen begrüsst, bedauert er das Nein zur Wohneigentums-Initiative. An seinem Einsatz für eine ausgewogene Wohnpolitik und die Förderung von Wohneigentum hält der Verband fest.

Der HEV Kanton Zürich begrüsst die Ablehnung der Wohnungsinitiative und der Wohnschutz-Initiative. Gleichzeitig haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit der Zustimmung zu den jeweiligen Gegenvorschlägen wohnpolitischen Lösungen mit Augenmass den Vorzug gegeben.

Ausgewogene Lösungen statt wohnpolitischer Extreme

Mit ihrem Entscheid haben die Zürcherinnen und Zürcher deutlich gemacht, dass zusätzliche Regulierungen und weitergehende staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt nicht als geeignete Antwort auf die bestehenden Herausforderungen betrachtet werden. Die beiden Initiativen hätten erhebliche Einschränkungen für Hauseigentümerinnen und -eigentümer mit sich gebracht und die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohnraum weiter verschlechtert.

Die Zustimmung zu den Gegenvorschlägen ist gleichzeitig Ausdruck des Wunsches nach pragmatischen Lösungen. Der HEV Kanton Zürich wird die Umsetzung der beschlossenen Massnahmen aufmerksam begleiten und sich dafür einsetzen, dass deren Anwendung verhältnismässig erfolgt, die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum nicht behindert und wohnpolitische Massnahmen insgesamt Augenmass wahren. Auch künftig wird sich der Verband dafür einsetzen, dass die Interessen von Hauseigentümern in der Wohnpolitik angemessen berücksichtigt werden.

Traum vom Eigenheim bleibt aktuell

Der HEV Kanton Zürich bedauert die Ablehnung der Wohneigentums-Initiative. Diese hätte dazu beigetragen, bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten neben kostengünstigen Mietwohnungen auch kostengünstiges selbst genutztes Wohneigentum zu ermöglichen. Ziel war es, Familien und dem Mittelstand wieder bessere Chancen auf Wohneigentum zu eröffnen und den verfassungsmässigen Auftrag zur gleichwertigen Förderung von Miete und Eigentum umzusetzen.

Der HEV Kanton Zürich respektiert den Entscheid der Zürcher Stimmbevölkerung. Der Wunsch nach den eigenen vier Wänden bleibt jedoch für viele Menschen ein wichtiges Lebensziel. Die Herausforderungen beim Zugang zu Wohneigentum bestehen weiterhin. Deshalb wird sich der Verband auch in Zukunft mit Überzeugung dafür einsetzen, dass Familien und der Mittelstand wieder eine faire Chance auf Wohneigentum erhalten.

Der HEV Kanton Zürich dankt allen Unterstützerinnen und Unterstützern. Die Abstimmung beendet die Diskussion nicht. Der Verband erwartet, dass sich die politischen Entscheidungsträger trotz des Resultats für eine ausgewogene Wohnpolitik einsetzen. Mietwohnungen und selbst genutztes Wohneigentum sollen dabei bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten gleichermaßen berücksichtigt werden, damit auch künftige Generationen eine Perspektive auf die eigenen vier Wände haben.

Steuerabzug für energetische Investitionen sichern

Die Zürcher Kantonsrätin und Beirätin des Vorstands HEV Kanton Zürich **Sonja Rueff-Frenkel (FDP)** hat als Vorsitzende der kantonsrätlichen Parlamentariergruppe **«Wohn- und Grundeigentum (W&G)»** gemeinsam mit Mitgliedern dieser parteiübergreifenden Gruppe eine Motion eingereicht, welche die steuerliche Abzugsfähigkeit von Investitionen in Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen langfristig sichern will.

Die Parlamentariergruppe «Wohn- und Grundeigentum» vereint Kantonsrätinnen und Kantonsräte verschiedener bürgerlicher Parteien, die sich für die Förderung des Wohn- und Grundeigentums, eine faire und transparente Besteuerung sowie gute Rahmenbedingungen für Investitionen in den Gebäudepark einsetzen.

Hintergrund der Motion ist die vom Volk beschlossene Abschaffung des Eigenmietwerts. Mit dem Systemwechsel fällt auf Bundesebene grundsätzlich auch der Steuerabzug für energetische Investitionen weg. Das Bundesrecht räumt den Kantonen jedoch ausdrücklich die Möglichkeit ein, diesen Abzug während einer Übergangsfrist bis längstens 2050 beziehungsweise bis zum Erreichen der kantonalen Netto-Null-Ziele weiterzuführen.

Die Motion verlangt, dass der Kanton Zürich von dieser Möglichkeit Gebrauch macht. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, weil Eigentümerinnen und Eigentümer gleichzeitig mit neuen gesetzlichen Anforderungen konfrontiert werden. So sieht die kantonale Energievorlage vor, dass bestehende Gebäude vermehrt für die Produktion von Solarstrom und erneuerbarer Wärme genutzt werden müs-

sen. Wer zu solchen Investitionen verpflichtet wird, soll diese auch weiterhin steuerlich geltend machen können.

Die Motionäre weisen darauf hin, dass Steuerabzüge und Förderprogramme unterschiedliche Funktionen erfüllen und sich ergänzen. Förderbeiträge decken meist nur einen Teil der Investitionskosten und sind an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Der Steuerabzug hingegen unterstützt das gesamte Spektrum energetischer Sanierungen und schafft einen wichtigen Anreiz für private Investitionen in den Gebäudepark.

Aus Sicht der Motionäre wäre ein Verzicht auf den Abzug nicht nur ein Nachteil für die Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer, sondern würde auch die Erreichung der kantonalen Klima- und Energieziele erschweren. Zudem prüfen derzeit verschiedene Kantone, die Abzugsmöglichkeit beizubehalten. Zürich sollte hier keine Sonderrolle zulasten von Eigentümerschaft und Wirtschaftsstandort einnehmen.

Der Regierungsrat wird zudem eingeladen zu prüfen, ob auch die steuerlichen Abzüge für denkmalpflegerische Aufwendungen weiterhin erhalten bleiben sollen.

*«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
auch morgen für Sie
da zu sein.»*

*Anita Wieland
Immobilienbewirtschaftung*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

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



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



Grosspflanzenhaus der
Sukkulenten-Sammlung Zürich
am Mythenquai

HEV ZÜRICH UNTERWEGS

Kakteen, Baobabs und botanische Rekorde

Bild: Sukkulenten-Sammlung Zürich

Am 3. Juni 2026 besuchte der HEV Zürich die Sukkulenten-Sammlung Zürich. Im Rahmen einer spannenden und informativen Führung erhielten die Teilnehmenden einen faszinierenden Einblick in die Welt der sukkulenten Pflanzen sowie in die Geschichte und die Bedeutung dieser einzigartigen Institution.

Die Sukkulenten-Sammlung beeindruckte nicht nur durch ihre aussergewöhnliche Vielfalt und ihre wissenschaftliche Bedeutung, sondern auch durch das grosse Engagement ihres Teams für den Erhalt und die Erforschung dieser besonderen Pflanzen. Der HEV Zürich schätzte die interessante Führung sehr und freut sich, die Sukkulenten-Sammlung Zürich künftig als Gönner zu unterstützen.

Nachfolgend finden Sie einige Impressionen des Anlasses sowie Wissenswertes zur Geschich-

te und zur heutigen Bedeutung der Sukkulenten-Sammlung Zürich.

Geschichte der Sukkulenten-Sammlung?

Am Anfang stand die private Sammlung des Ehepaars Gasser. Lina und Jakob Gasser (1873–1953 und 1870–1932) sammelten Kakteen und andere Sukkulenten, die sie nebegewerblich in ihrer Kakteengärtnerei in Zürich verkauften. Um 1925 wollte Jakob Gasser die Sammlung aus gesundheitlichen Gründen aufgeben und die

Pflanzen verkaufen. Doch Stadtzürcher Politiker erkannten den «grossen wissenschaftlichen und erzieherischen Wert» der Kollektion – sie umfasste damals 1516 Pflanzen aus 652 Arten – und schlugen vor, sie aus öffentlichem Interesse zu erhalten.

Im Warenhausbesitzer Julius Brann fand sich schliesslich ein Mäzen, der 1929 die Gasser'sche Sukkulentensammlung für 20 000 Franken erwarb. Brann schenkte sie der Stadt mit der Auflage, sie der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. 1931 konnte sie am heutigen Standort eröffnet werden.

Sukkulenten-Sammlung heute

Die Sukkulenten-Sammlung Zürich beherbergt über 22 000 sukkulente Pflanzen aus über 4400 Arten und rund 80 verschiedenen Pflanzen-

familien. Dies macht sie zur weltweit umfangreichsten und bedeutendsten Spezialsammlung sukkulenter Pflanzen; sie ist zudem als nationales Kulturgut eingetragen. Damit trägt die Sukkulenten-Sammlung Zürich massgeblich zum Schutz gefährdeter Arten und zur internationalen botanischen Forschung bei. Neben der Lebendsammlung vereint die Sukkulenten-Sammlung Zürich auch ein Pflanzenarchiv und eine Bibliothek unter ihrem Dach. Das Pflanzenarchiv, auch Herbarium genannt, umfasst rund 30 000 Belege, die langfristig bewahrt werden.

Infos aus der Führung

Sukkulenz bezeichnet bei Pflanzen die Fähigkeit, Wasser zu speichern, wodurch sie in Gebieten mit periodischem Wassermangel über-

Teilnehmende des HEV Zürich während der Führung durch die Gewächshäuser.

Bilder: HEV Zürich





Kakteenblüten während der Bestäubungszeit.

Bild: Sukkulenten-Sammlung Zürich

leben können. Sukkulente Pflanzen speichern Wasser im Stängel oder im Stamm, in den Blättern oder in der Wurzel.

Sukkulenten sind weltweit verbreitet. Sie sind dort zu Hause, wo Wasser zeitweise Mangelware ist. Sie kommen vor allem in Halbwüsten und Trockengebieten vor, aber auch dort, wo der Boden das Wasser nicht zurückhalten kann, etwa auf Felsen und Kies. Deshalb wachsen auch bei uns in der Schweiz Sukkulenten, z. B. die Spinnweb-Hauswurz (*Sempervivum arachnoideum*).

Eine bekannte Sukkulente ist die *Aloe vera*: Die Gattung *Aloe* umfasst rund 615 Arten, einige wenige davon mit erprobter Heilwirkung. Die Echte Aloe (*Aloe vera*) etwa fördert die Wundheilung. Das geleeartige, durchsichtige Speichergewebe von Aloe-Blättern wird heute einerseits als Zutat für Joghurt und andere Nahrungsmittel verwendet, ebenso für verschiedenste Kosmetika und Sonnenschutzmittel. Andererseits wird der gelbe Saft von frisch geschnittenen Blättern von *Aloe vera*

und *Aloe ferox* getrocknet und als Abführmittel verwendet.

Weitere Fakten

Die Schnellsten

Das rasanteste Wachstum zeigen die Blütenstände von Agaven. Bei grossen Arten (z. B. *Agave americana*) kann dieser bis zu 1 Zentimeter pro Stunde und insgesamt über 8 Meter hoch wachsen. An der Basis ist er oft so dick wie ein Oberarm. In der Sukkulenten-Sammlung wachsen unterschiedliche Agavenarten, beispielsweise im Grosspflanzen- oder im Nordamerikahaus.

Die Ältesten

Das Alter vieler sukkulenter Pflanzen ist nur schwer zu bestimmen. Sicher ist, dass grosse Säulenkakteen und baumförmige Aloen mehrere hundert Jahre alt werden können. Bei einem Baobab (*Adansonia digitata*) stellten Wissenschaftler und Wissenschaftlerinnen ein Alter von 1835 Jahren fest. Die älteste Pflanze der

Sukkulenten-Sammlung Zürich wächst im Grosspflanzenhaus: der rund 100-jährige Felsenkaktus *Cereus hildmannianus* 'Monstrosus'.

Der Grösste

Der Afrikanische Baobab (*Adansonia digitata*) ist auch hier Rekordhalter. Wasser speichert er in seinem gigantisch verdickten Tonnenstamm. Affenbrotbäume können bis zu 23 Meter hoch werden. Ein noch kleines Exemplar wächst in der Sukkulenten-Sammlung im Afrikahaus.

Die Coolsten

Sukkulenten wachsen nicht nur in warmen Regionen. *Sedum* und *Sempervivum* kommen

auch in den Schweizer Alpen oder im Kaukasus vor und können Frost überstehen. Viele winterharte Sukkulenten bereiten sich im Winter durch Einschrumpfen auf die bevorstehende Kälte vor. Der Steingarten ist mit zahlreichen winterharten Sukkulenten bepflanzt.



Verena Plath

Beauftragte für
Kulturvermittlung und
Kommunikation

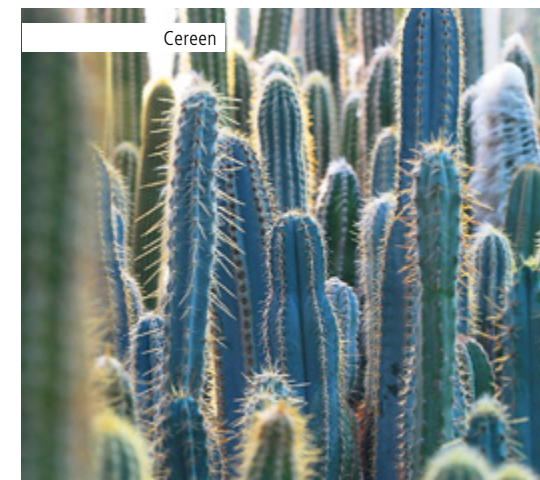


Agave guadalupensis



Aloe-Officinalis

Bilder: Sukkulenten-Sammlung Zürich



Cereus



Echinocereus coccineus

MEDIENMITTEILUNG HEV SCHWEIZ

Mietpreis-Initiative schadet dem Wohnungsmarkt

Der Hauseigentümerverband Schweiz lehnt die Mietpreis-Initiative des Mieterinnen- und Mieterverbands Schweiz klar ab. Sie setzt am falschen Ort an und schafft keine einzige neue Wohnung. Der Hauptgrund für den mangelnden Wohnraum liegt nicht in fehlenden Kontrollen, sondern in fehlendem Wohnraum. In der Schweiz werden deutlich zu wenig Wohnungen gebaut, während die Bevölkerung stetig wächst. Das treibt die Mietzinsen vor allem bei neuen Mietverträgen an.

«Die Mietpreis-Initiative ist ein untaugliches Bürokratieprogramm gegen den Wohnungsbau», sagt Nationalrat Gregor Rutz, Präsident des HEV Schweiz. «Sie bringt keine einzige zusätzliche Wohnung, schreckt Investitionen ab und macht Bauen und Sanieren noch unattraktiver. Wer tiefere Mieten will, muss die Wohnungsknapp-

heit mit mehr Wohnraum bekämpfen. Dazu braucht es weniger Vorschriften und schnellere Bewilligungsverfahren. Alles andere ist Augenscheinerei.»

Die Mietpreis-Initiative will die Renditen von Mietwohnungen regelmässig staatlich überprüfen

Werbung

Kontrollieren Sie Ihre Blitzschutzanlage

Wann wurde Ihre Blitzschutzanlage das letzte Mal kontrolliert?

Ein funktionierendes Blitzschutzsystem hat die Aufgabe, Bauten und Anlagen sowie die sich darin aufhaltenden Personen und Tiere vor den Auswirkungen von Blitzeinschlägen zu schützen.

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 instand 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 E-Mail an **info@blitzschutzkontrolle.ch**

Weitere Informationen erhalten Sie unter **www.blitzschutzkontrolle.ch**.

lassen. In der Praxis bedeutet das einen neuen gigantischen Kontrollapparat für die Prüfungen von rund 2,4 Millionen Mietverhältnissen. Der Staat müsste laufend Erwerbspreise bzw. Erstellungs- und Landkosten, Investitionen, Finanzierungen, Hypozinsen, Sanierungen, Unterhalt und Betriebskosten jedes einzelnen Mietobjekts kontrollieren. Auch vermeintlich identische Wohnungen können sich hinsichtlich Kosten je nach Kaufpreis und Unterhaltsstand deutlich unterscheiden. Bei Altbauten fehlen Erwerbskosten häufig. Daher ist bei über 30-jährigen Bauten die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten massgebend. Eine staatliche Mietzinskontrolle müsste all diese Unterschiede erfassen, bewerten und dauernd nachführen.

«Die Schweiz verfügt bereits über einen starken Mieterschutz», sagt Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz:

- Bei Notlagen oder erheblich höherem Anfangsmietzins gegenüber dem Mietzins des Vormieters kann der Anfangsmietzins angefochten werden.
- Sinkt der Referenzzinssatz, kann eine Mietzinsenkung verlangt werden. Zudem kann jede Mietzinserhöhung – zum Beispiel bei wertvermehrenden Investitionen – angefochten werden. Die Mieter werden mit offiziellem Formular auf diese Anfechtungsrechte hingewiesen.
- Die zuständige Schlichtungsbehörde besteht zu gleichen Teilen aus Mieter- und Vermietervertretern.
- Das Anfechtungsverfahren ist für die Parteien kostenlos.

Die Initiative ersetzt dieses bewährte System durch eine flächendeckende staatliche Kontrolle von Millionen Mietverhältnissen. Das ist teuer, langsam und am Ende kontraproduktiv. Der Mieterverband stützt seine Forderungen auf eine eigene, äusserst umstrittene Auftragsstudie. Diese berechnet einen theoretischen Mietzins. Sie zeigt aber nicht, ob ein Mietzins nach geltendem Recht tatsächlich missbräuchlich ist. Mietzinsen hängen nicht nur vom Referenzzinssatz ab, sondern auch von Unterhalt, Betriebskosten, Teuerung, Investitionen, Sanierungen, Lage und Qualität.

Das Problem des Wohnungsmarktes ist das ungenügende Angebot von Wohnungen. Mehr Wohnraum bedeutet mehr Auswahl für die Bevölkerung. Mehr Auswahl schafft für Wohnangebote mehr Wettbewerb und generiert Druck auf die Anfangsmietzinsen. Automatische Mietzinskontrollen schaffen keinen Wohnraum. Sie bedeuten mehr Bürokratie auf Kosten der Steuerzahler. Investoren werden durch die Rechtsunsicherheit abgeschreckt, der dringend benötigte Wohnungsbau wird zusätzlich verlangsamt – und die Wohnungsknappheit wird weiter verschärft.

Der HEV Schweiz fordert echte, taugliche Lösungen. Nur wenn mehr Wohnungen entstehen, funktionieren Angebot und Nachfrage mit dem erwünschten Wettbewerbsdruck auf die Angebote.

Werbung

Ernst & Lüssli AG				
Sanitär	Spengler	Dachdecker	Heizung	Solaranlagen
8004 Zürich Knüslistrasse 4			8004 Zürich 8143 Stallikon 8702 Zollikon	Tel. 044 201 25 50 Fax 044 201 34 72 info@ernstluepsi.ch



Ihre Liegenschaft. Unsere Verwaltung.

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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

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



www.hev-zuerich.ch

ENERGIE & INFRASTRUKTUR

Fernwärme ersetzt das Gasverteilnetz in der Zürcher Innenstadt

Die Stadt Zürich treibt die Wärmewende weiter voran: Der Stadtrat hat beschlossen, das Gasverteilnetz in grossen Teilen der Innenstadt – zwischen Hauptbahnhof, Schanzengraben und Bürkliplatz – schrittweise durch Fernwärme aus dem Seewasser-verbund *CoolCity* zu ersetzen.

Die Gasversorgung für Heizung, Warmwasser und Kochen wird je nach Standort *zwischen 2033 und 2035* eingestellt. Eigentümerschaften mit Gasheizungen oder gasbetriebenen Geräten sind deshalb aufgefordert, sich frühzeitig mit einer klimafreundlichen Ersatzlösung auseinanderzusetzen.

Die Stadt informiert zudem über Fördermöglichkeiten sowie Entschädigungen für unter bestimmten Voraussetzungen nicht amortisierte Investitionen.

te Vorlauf beanspruchen. Neben einem Anschluss an die Fernwärme kommen auch andere erneuerbare Heizsysteme wie Wärmepumpen infrage.

Die Stadt stellt Eigentümerschaften Beratungsangebote zur Verfügung und informiert an einer öffentlichen Veranstaltung am **28. September 2026** über das weitere Vorgehen sowie die Entwicklung des Projekts.

Was Eigentümerinnen und Eigentümer jetzt beachten sollten

Auch wenn die Stilllegung des Gasnetzes erst in einigen Jahren erfolgt, empfiehlt die Stadt Zürich, die Planung frühzeitig anzugehen. Der Ersatz einer Gasheizung oder weiterer Gasgeräte kann – je nach Gebäude – mehrere Mona-

Quelle: Stadt Zürich, Departement der Industriellen Betriebe / ewz

Autor: Stadt Zürich (Redaktion)

Grundlage: Medieninformation und Informationsschreiben «Ausbau der Fernwärme und Ablösung des Gasverteilnetzes im Gebiet Ihrer Liegenschaft(en)», Juli 2026

Werbung

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

WEBER

WEBER DACH AG
Zürich www.weberdach.ch

*Ihr Dachdecker in Zürich und Umgebung
seit über 100 Jahren*

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



140 JAHRE HEV ZÜRICH

«Die Exfreundinnen» sorgten für einen unvergesslichen Jubiläumsabend

Am 4. Juni 2026 durften wir im Hotel Spirgarten in Zürich-Altstetten knapp 700 Mitglieder und Gäste zu einem weiteren Jubiläumsanlass begrüßen. Nach einem gemeinsamen Apéro erwartete die Besucherinnen und Besucher ein ebenso humorvoller wie musikalischer Abend mit dem Ensemble «Die Exfreundinnen».

In ihrem aktuellen Programm «Fast im Kino» steht der lang ersehnte Film der Exfreundinnen kurz vor dem Drehstart – bis der Produzent mit

den drei Millionen Franken Produktionsbudget auf die Bahamas verschwindet und dort kurzerhand eine Wäscherei für alte weisse Männer-

socken eröffnet. Was folgt, ist eine ebenso absurde wie originelle Reise durch skurrile Fernsehformate, überraschende Gedankenspiele und gesellschaftliche Seitenhiebe. Dabei stellen die Künstlerinnen unter anderem die Frage, was wohl passiert wäre, wenn die Exfreundinnen die Titanic gesteuert, mit Romeo Schluss gemacht oder bei den Schlümpfen das Frauenstimmrecht eingeführt hätten.



Show-Bilder: René Tanner

Hier geht es zu den Videos



Mehr Eindrücke vom Anlass

Scannen Sie den QR-Code und entdecken Sie unsere Videobeiträge zum Jubiläumsanlass. Neben einem Zusammenschnitt der schönsten Momente des Abends finden Sie weitere Videos mit Stimmen unserer Gäste, Einblicke in die Mitgliedschaft beim HEV Zürich sowie Beiträge zum Jubiläumsjahr «140 Jahre HEV Zürich».

Mit viel Wortwitz, musikalischem Können und einer grossen Portion Selbstironie begeisterten die zweifach für den Comedy Award nominierten Künstlerinnen das Publikum. Die Mischung aus Comedy, Gesang und Live-Musik sorgte für beste Unterhaltung und zahlreiche Lacher.

Interview-Bilder (& Video via QR-Code): Melanie Racine



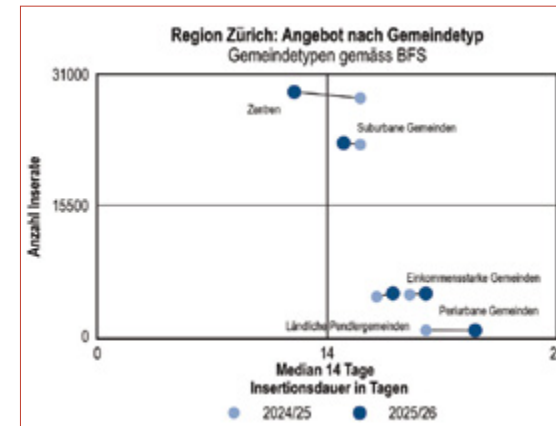
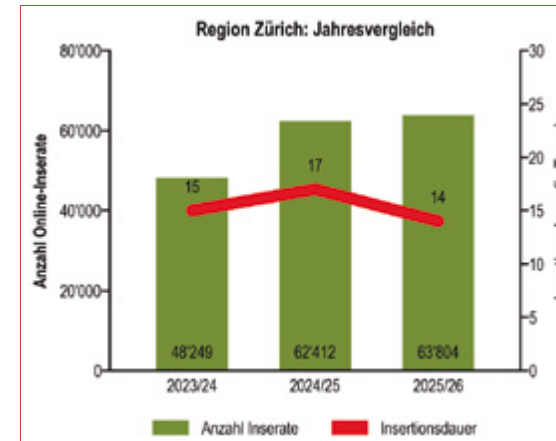
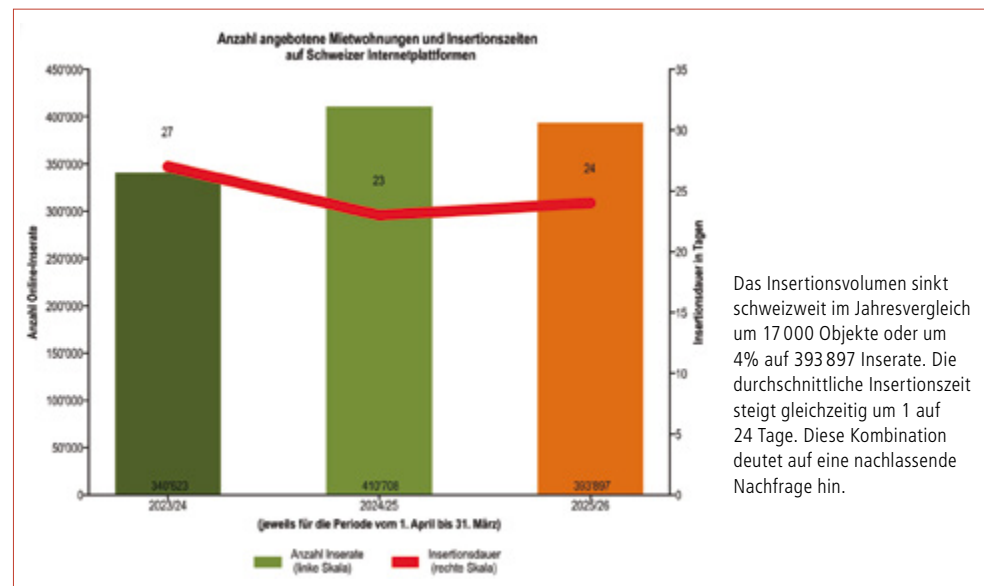
MIETWOHNUNGSMARKT

Mietwohnungsmarkt beruhigt sich leicht – Zürich bleibt Ausnahme

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt zeigt erste Anzeichen einer leichten Beruhigung. Gemäss dem aktuellen Online-Wohnungsindex (OWI) von SVIT Schweiz, HEV Schweiz und newhome wurden zwischen April 2025 und März 2026 schweizweit rund 394 000 Mietwohnungen ausgeschrieben. Das sind rund 4 Prozent weniger Inserate als im Vorjahr. Gleichzeitig verlängerte sich die durchschnittliche Insertionsdauer leicht von 23 auf 24 Tage.

Trotz dieser Entwicklung bleibt die Nachfrage nach Mietwohnungen hoch. Die aktuelle Vermarktungsdauer liegt weiterhin deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt und ist die zweit-tiefste seit Beginn der Erhebungen im Jahr 2015. Die leicht sinkende Mobilität der Mieterinnen und Mieter dürfte unter anderem auf die steigenden Angebotsmieten zurückzuführen sein. Für viele Haushalte ist es finanziell attraktiver geworden, in der bestehenden Wohnung zu bleiben, anstatt einen Umzug in Kauf zu nehmen.

Deutliche regionale Unterschiede prägen den Markt weiterhin. Während in vielen Regionen die Nachfrage leicht nachlässt, verschärft sich die Wohnungsknappheit in den grossen Zentren weiter. Besonders ausgeprägt zeigt sich dies in Zürich: Die Stadt verzeichnet mit einer durchschnittlichen Insertionsdauer von lediglich 12 Tagen den tiefsten je gemessenen Wert einer Schweizer Grossstadt. Noch schneller werden Wohnungen lediglich in Chur vermietet (11 Tage). Ebenfalls sehr



Region Zürich: Nachfrage steigt trotz grösserem Angebot

Die Region Zürich bleibt einer der dynamischsten Mietwohnungsmärkte der Schweiz. Obwohl das Angebot erneut leicht zugenommen hat, werden Wohnungen noch schneller vermietet als im Vorjahr.

Zwischen April 2025 und März 2026 wurden in der Region Zürich rund 63 800 Mietwohnungen ausgeschrieben – ein Plus von 2 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode und gleichzeitig ein neuer Höchstwert. Dennoch verkürzte sich die durchschnittliche Insertionsdauer von 17 auf lediglich 14 Tage. Damit weist die Region Zürich erneut die kürzesten Vermarktungszeiten aller untersuchten Regionen auf und liegt deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt von 24 Tagen.

Besonders stark zeigt sich die Nachfrage in den Zentren. Dort sank die Vermarktungsdauer von 16 auf nur noch 12 Tage, obwohl gleichzeitig mehr Wohnungen angeboten wurden. Auch in den suburbanen Gemeinden verkürzten sich die Insertionszeiten leicht. Dies ist ein klares Zeichen dafür, dass die Nachfrage weiterhin schneller wächst als das Angebot.

Die Ergebnisse bestätigen die angespannte Situation auf dem Zürcher Wohnungsmarkt. Trotz zusätzlicher Wohnungen gelingt es nicht, die hohe

angespannt bleiben die Märkte in Zug, Winterthur und Luzern.

Demgegenüber weisen Regionen wie Neuenburg, Jura oder das Tessin deutlich längere Vermarktungszeiten auf. Dort deutet die Entwicklung auf eine rückläufige Nachfrage und teilweise bestehende Überkapazitäten hin.

Der OWI zeigt damit ein zunehmend zweigeteiltes Bild des Schweizer Mietwohnungsmarktes: Während in den wirtschaftlich starken Zentren Wohnraum weiterhin knapp bleibt, präsentieren sich viele Regionen ausserhalb der grossen Ballungsräume deutlich ausgeglichener. Ohne zusätzlichen Wohnungsbau dürfte sich die Knappheit in den besonders gefragten Städten weiter verschärfen.

Nachfrage aufzufangen. Für Wohnungssuchende bedeutet dies weiterhin grossen Zeitdruck und starke Konkurrenz bei der Suche nach geeignetem Wohnraum. Ohne eine deutliche Ausweitung des Wohnungsangebots dürfte sich die Knappheit in der Region Zürich auch künftig weiter verschärfen.



Prof. Dr. Peter Ilg
Professor HWZ Zürich
und Leiter Swiss Real Estate
Institute



**Die Zukunft hat
bei uns Tradition.**

Tel. 044 715 21 20
www.malerfeurer.ch



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

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

Begründung von Stockwerkeigentum

Profitieren Sie von unserem Wissen und unserer Erfahrung.



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

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

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



DELEGIERTENVERSAMMLUNG HAUSEIGENTÜMERVERBAND SCHWEIZ:

Eigenmietwert weg – dafür neuer politischer Druck aufs Wohneigentum

Am 19. Juni 2026 fanden sich mehr als 400 Verbandsdelegierte sowie Gäste aus Politik, Behörden und Wirtschaft zur 111. Delegiertenversammlung des HEV Schweiz im Zürcher Kongresshaus ein. LDP-Nationalrätin Patricia von Falkenstein (BS) wurde neu in den Vorstand des HEV Schweiz gewählt. Im Vordergrund der Diskussion stand die Abschaffung des Eigenmietwerts und die korrekte, fristgerechte Umsetzung des Systemwechsels bei der Besteuerung von Wohneigentum. Zudem kritisierte HEV-Präsident Gregor Rutz das Bundesamt für Wohnungswesen, das gemäss Medienberichten an einer Studie arbeitet, die untersucht, wie zweckmässig es ist, dass ältere Leute in Einfamilienhäusern wohnen.

2025 war das Jahr des Wohneigentums. An der Volksabstimmung vom 28. September 2025 wurde die Eigenmietwert-Steuer mit 57,7 Prozent Ja-Stimmen abgeschafft. Ein grosser Erfolg: Nicht nur für den im Abstimmungskampf federführenden HEV, sondern vor allem für die Wohneigentümer. Mit Freude nahmen die Delegierten Kenntnis vom Schlussbericht zu den Aktivitäten im Abstimmungsjahr. Die Arbeit dauert indessen noch an: Aktuell koordiniert der HEV Schweiz mit seinen Kantonalverbänden die politischen Arbeiten in den Kantonen, um eine adäquate Umsetzung der neuen Steuerordnung zu gewährleisten. Dies betrifft einerseits die Arbeiten auf Bundesebene zur Umsetzung des Systemwechsels bei der Wohneigentumsbesteuerung. Im Blick befinden sich aber auch die Bestimmungen zur Weiterführung der Steuerabzüge für Umweltschutzmassnahmen und energetische Sanierungen auf kantonaler Ebene.

Während der HEV Schweiz die diesbezügliche Zusammenarbeit mit der Steuerverwal-

tung als sehr konstruktiv bezeichnete, geriet das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) in die Kritik. Gemäss verschiedenen Medienberichten arbeitet das Bundesamt an einer Studie, die unter dem Deckmantel der Raumplanung eine mögliche Verdichtung der Wohnbevölkerung in Einfamilienhaus-Quartieren untersucht. Die Idee, dass die teilweise nur noch von einer oder zwei Personen bewohnten Liegenschaften sowie unternutzte Bauparzellen durch das Umziehen der heutigen Bewohner für grössere Haushalte freigespielt werden könnten, ist aus rechtsstaatlicher Sicht höchst problematisch. HEV-Präsident Gregor Rutz hat diesbezüglich bei Bundespräsident Guy Parmelin interveniert mit der klaren Aufforderung, diesem bedenklichen Treiben in der Verwaltung Einhalt zu gebieten.

Aus Anlass des 140-Jahr-Jubiläums des Stadtzürcher Verbands fand die Delegiertenversammlung in Zürich statt. Mit Bundesrätin Karin Keller-Sutter und Regierungspräsidentin Carmen Walker Späh durfte der HEV Schweiz prominente Ehrengäste begrüssen.



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





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

MEHR WOHNRAUM OHNE NEUE VERSIEGELUNG – MIT ATTICO VON HÄRING

Bauen ohne Land

In dicht besiedelten Gebieten wird zusätzlicher Wohnraum immer gefragter. Gleichzeitig sind Landreserven rar und klassisches Bauland ist vielerorts kaum noch verfügbar. Aufstockungen schaffen neue Fläche auf bestehenden Gebäuden, ohne zusätzliches Bauland zu beanspruchen. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Nachverdichtung und ermöglichen es, das Potenzial bestehender Liegenschaften besser auszuschöpfen. Der Werkstoff Holz übernimmt dabei eine zentrale Rolle.

Grundsätzlich kann fast jedes Gebäude aufgestockt werden. Je massiver die Bausubstanz, desto einfacher lassen sich Anforderungen an Statik und Brandschutz erfüllen. Dank Holz-Elementbauweise sind auch mehrstöckige Aufbauten möglich. Das geringe Eigengewicht von Holz belastet das Fundament kaum, weshalb oft keine Verstärkung nötig ist. Zudem ist Holz nachhaltig und schafft ein angenehmes Wohnklima.

Sinnvoll ist eine Aufstockung dann, wenn Sanierungsarbeiten an Dach oder Fassade anstehen. So lässt sich die Erweiterung in den Gesamtumbau integrieren: Das Gebäude wird energetisch erneuert und gleichzeitig um zusätzlichen Wohnraum ergänzt. Im Vorfeld wird dabei die gesamte Gebäudesubstanz geprüft, da es meist nicht nur um den Dachbereich, sondern um die Gebäudehülle als Ganzes geht.

Ein grosser Vorteil liegt in der kurzen Bauzeit. Die Elemente werden bei Häring im firmeneigenen Werk in Eiken präzise vorgefertigt. Vor Ort wird das bestehende Dach innert weniger

Tage abgebrochen, danach entsteht der neue Wohnraum. Während des Umbaus bleibt das Haus bewohnbar.

Ein exemplarisches Projekt befindet sich in Zürich an der Binzmühlestrasse. Dort realisierte die Häring AG als Totalunternehmung die Aufstockung und Sanierung eines Mehrfamilienhauses. Das bestehende Schrägdach wurde durch ein Attikageschoss mit drei Wohnungen ersetzt. Auch der Bestand wurde im Zuge der Arbeiten aufgewertet. Die bestehende Liegenschaft wurde wärmedämmte, die Balkone und Loggien wurden verglast und die Einstellhalle wurde saniert.

HÄRING
INNOVATIVES BAUEN MIT SYSTEM



Häring AG
Hohlstrasse 481a | 8048 Zürich
Tel. +41 44 501 27 00 | www.haring.ch



vorher



nachher



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.

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

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



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



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



Caroline Meier
Immobilienmaklerin
Verkauf/Vermittlung
Immobilienvermarkterin
mit eidg. Fachausweis



Eveline Misteli
Assistentin Leitung
Verkauf/Vermittlung



Julia Stucki
Assistentin Verkauf/
Vermittlung

**Wir wünschen
Ihnen eine schöne
Sommerzeit, und
wir kümmern
uns um Ihren
Immobilienverkauf.**



Marko Kelecevic, unsplash.com



Hauseigentümerverband Zürich · Tel. 044 487 17 78 · verkauf@hev-zuerich.ch

SEMINAR

«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»

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

Themen des Seminars

Grundlagen

Was sind die mit der Liegenschaft verbundenen Nebenkosten

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

Aus der Praxis

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

Sonderfälle

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 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.

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

Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	☐ Ja, Ich wünsche einen Parktplatz	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	
		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

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

(Angaben bitte in Blockschrift)

AUS DEM BUNDESGERICHT

Kann ein Mietrecht auf Lebzeiten gekündigt werden?

Anlässlich des Verkaufs eines Landwirtschaftsbetriebs wurde ein Mietrecht auf Lebezeiten vereinbart. Dieses wurde später gekündigt, was die Betroffenen nicht akzeptieren wollten. Im Folgenden ging es um die Auslegung dieses Mietrechts und die entsprechenden rechtlichen Konsequenzen.

Der Fall

Es handelte sich um eine Familie im Kanton St. Gallen, welche einen Landwirtschaftsbetrieb führte. Im Jahr 2004 kaufte der Sohn den Betrieb und führte ihn. Auf dem Grundstück steht auch ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen. Im Kaufvertrag wurde zugunsten der Eltern ein «Mietrecht» für Fr. 400.– pro Monat vereinbart. Die Eltern leben seither in der unteren Wohnung, der Sohn mit Familie in der oberen. Der Sohn kündigte im November 2020 das Mietverhältnis mit den Eltern per Ende Februar 2021. Die Eltern machten geltend, die Kündigung sei nichtig, da ein «Mietrecht» auf Lebzeiten vereinbart worden sei, welches nur sie kündigen können. Der Sohn ist der Ansicht, dass es sich um ein beidseits kündbares Mietverhältnis handelt.

Was im Vertrag stand

«Obligatorische Bestimmung: Die Vertragsparteien vereinbaren ein Mietrecht in der unteren Wohnung des Wohnhauses zugunsten A. A., 1947, und B. A., 1952. Der Mietzins beträgt Fr. 400.– pro Monat inkl. Nebenkosten, jedoch ohne Strom. Bei Auflösung des Mietrechts wird folgende Entschädigung vereinbart: Der Sohn C. A. bezahlt den Eltern Fr. 400.– pro Monat, sobald die Möglichkeit besteht, die untere Wohnung an Dritte zu vermieten.»

Damals hatte der landwirtschaftliche Betriebsberater E. die Übergabe des Betriebes begleitet und aus praktischen und steuerlichen Gründen den Parteien ein «Mietrecht» empfohlen, welches bis zum Tod der Eltern wahren und nur von ihnen gekündigt werden könne. Das

Sommerkondensation oder Schimmel im Sommer

Während Schimmel in Wohn- und Arbeitsräumen vorwiegend im Winter auftritt, bildet er sich im Sommer eher in Untergeschosswohnungen, kühlen Kellern, Lagern, Abstellräumen usw. Diese Erscheinung wird Sommerkondensation genannt, weil das Schadenbild typisch für die Sommermonate ist.

Steigen die Aussentemperaturen nach dem Winter an, werden Türen und Fenster wieder vermehrt geöffnet, um den Geruch feuchter und abgestandener Luft zu vertreiben. Gelangt dabei warme Aussenluft ins Innere, schlägt sie sich auf allen Bauteilen und Gegenständen nieder und wird durch die tiefere Raumtemperatur abgekühlt. Weil kalte Luft weniger Feuchtigkeit aufnehmen kann als warme, bildet sich Kondens- oder Tauwasser in Form von feinsten Wassertropfchen. Ist der Untergrund zudem organisch (Anstriche, Textilien, Leder, Holz, Papier, Karton usw.), wachsen darauf Schimmelpilze. Mit der Zeit entsteht so ein muffiges, unbehagliches und feuchtes Raumklima.

Wenn Temperatur und Feuchtigkeitsgehalt der Aussenluft genug hoch sind, kann sich auf den kalten Wänden so viel Wasser sammeln, dass dieses nach unten fliesst und sich Wasserlachen bilden, die suggerieren, dass Wand und Boden undicht sind und ein Abdichtungsproblem vorliegt.

recoba Zürich
Beratung bei Feuchtigkeit + Schimmel

Wie Kondensat und Schimmel im Sommer verhindern werden können, siehe unter www.recoba.ch > Arbeitsgebiete > Feuchtigkeit + Schimmel > Merkblatt Lüften.

Kontakt unter recoba AG, Zürichbergstrasse 59, 8044 Zürich, 043 268 56 66, info@recoba.ch



Werbung



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**



Echte Schweizer Küchen

brunner-kuechen.ch

**Brunner
Küchen**

gaben die Eltern an und auch, dass sie der Meinung gewesen seien, aufgrund ihres tiefen Einkommens bis zum Lebensende in der Wohnung bleiben zu können. Der Sohn meint, er habe in der Landwirtschaftsschule gelernt, dass ein «Mietrecht» beidseitig kündbar sei, und E. habe dazu nichts gesagt.

Nun kommt Zeuge E. zum Zuge

Er hatte keine Differenzen zwischen Parteien wahrgenommen und ging davon aus, dass die Eltern auf dem Hof bleiben wollten. In solchen Situationen habe er jeweils ein «Mietrecht» empfohlen, unter welchem er einen Mietvertrag auf Lebzeiten verstehe, der nur von den Mietern aufgelöst werden könne. Dies habe er den Beteiligten jeweils erläutert und auch in einem Bericht festgehalten. Die Absicht sei klar gewesen, dass die Eltern auf dem Hof bleiben könnten; es sei nie ein Thema gewesen, dass auch der Sohn den Vertrag kündigen könne.

Ins Gericht gehen zum Ersten: nichtig

Die Erstinstanz befand die Kündigung für nichtig, weil: die Parteien seien von einer unterschiedlichen Bedeutung des Begriffs «Mietrecht» ausgegangen. Gemäss grammatikalischer Auslegung ist darunter ein Recht von Mietern zu verstehen. Damit wird das alleinige Kündigungsrecht der Eltern betont. Laut Berater E. handelt es sich beim «Mietrecht» um ein von ihm entwickeltes Konstrukt auf Lebzeiten, das den Mietern das alleinige Recht einräume, den Vertrag ordentlich zu kündigen. Damit bietet sich eine Alternative zum dinglichen Wohnrecht, das steuerlich unattraktiv ist. Der Begriff «Mietrecht» habe in landwirtschaftlichen Kreisen die Bedeutung eines einseitig kündbaren Mietvertrags auf Lebzeiten. Es ist davon auszugehen, dass E. all das den Parteien erklärt hatte und die Bedeutung auch dem Sohn klar gewesen sei sowie der Bericht dazu besprochen wurde. Die Absicht, bis zum Tod oder bis zu einem allfälligen Eintritt in ein Pflegeheim in der Wohnung zu verbleiben, ergibt sich auch aus den Äusserungen der Betroffenen. Zudem wurde die Wohnung so gestaltet, dass ein Verbleib auch bei körperlichen Einschränkungen möglich

ist. Schliesslich seien die nach Beendigung des Mietverhältnisses vorgesehenen Zahlungen als Abgeltung für einen freiwilligen Verzicht der Eltern zu verstehen, denn nach Beendigung eines klassischen Mietvertrags wären keine solchen Zahlungen geschuldet. Daher konnten die «Mieter» nach Treu und Glauben davon ausgehen, einen einseitig kündbaren Vertrag auf Lebzeiten geschlossen zu haben.

Ins Gericht gehen zum Zweiten: richtig

Die Vorinstanz sah dies anders. Im allgemeinen Sprachgebrauch wird mit dem Begriff «Mietrecht» die Gesamtheit der Bestimmungen verstanden, welche Rechte und Pflichten der Vermieter und der Mieter festlege. Andererseits bedeutet «Mietrecht» auch das Recht des Mieters, die Sache zu mieten. Eine davon abweichende oder eigenständige juristisch-technische Bedeutung sei nicht ersichtlich. Der allgemeine Sprachgebrauch liefere deshalb kein verwertbares Auslegungsergebnis. Dies ist jedoch belanglos, weil feststeht, dass die Parteien mit dem Begriff «Mietrecht» im Grundsatz übereinstimmend die Miete der unteren Wohnung auf dem Hof bezeichneten. Uneinig sind die Parteien darüber, was dieses Mietverhältnis inhaltlich umfasst. Als dann wird der Sinn geprüft, der dem Begriff «Mietrecht» im Zeitpunkt des Vertragschlusses in landwirtschaftlichen Kreisen im Gebiet D. zukam. Das Gericht gelangte zum Schluss, die Aussagen des landwirtschaftlichen Betriebsberaters und der Grundbuchbeamtin liessen nicht zuverlässig darauf schliessen, dass der Begriff «Mietrecht» im hier interessierenden Kontext als einseitig kündbares Mietverhältnis auf Lebzeit zu verstehen sei. Zudem sei nicht ersichtlich, dass der Sohn auf eine solche Bedeutung hingewiesen worden sei.

Dem Bericht zur Hofübergabe könne nicht entnommen werden, dass der Begriff «Mietrecht» oder die einseitige Kündbarkeit des Mietverhältnisses mit den Parteien besprochen worden wäre. Auch sonst gäbe es keine gesicherten Anhaltspunkte, dass die Parteien die fraglichen Themen erörterthätten. Im Übrigen seien sich die Parteien einig gewesen, dass kein dingliches Wohnrecht, sondern ein Mietverhältnis vereinbart

werde. Fraglich sei nur, ob sie sich über die Bedeutung des dafür verwendeten Begriffs «Mietrecht» ausgetauscht hätten. Der Berater kann sich nicht mehr konkret daran erinnern, da die Angelegenheit schon viele Jahre zurückliege und er über 850 Beratungen durchgeführt habe, weshalb er sich auf den Bericht zur Hofübergabe stützen muss und davon ausgeht, dass das darin Festgehaltene auch tatsächlich besprochen worden sei. Er jedenfalls habe die Auflösung des «Mietrechts» stets thematisiert. Anscheinend bestätigt dies der Bericht zur Hofübergabe jedoch nicht. Alle anderen Argumente (Ausbau, Entschädigung) seien auch nicht relevant, somit hatten die Parteien den Begriff «Mietrecht» nicht im Sinne eines einseitig kündbaren Mietverhältnisses verstehen dürfen und müssen.

Ins dritte Gericht: Was gilt nun?

Mit obigem Ergebnis waren nun die Gekündigten gar nicht einverstanden. Sie verweisen mit präzisen Aktenhinweisen, dass E. ausdrücklich bestätigte, dass er standardmässig das «Mietrecht» empfohlen habe und dass dies auch der Interessenlage im vorliegenden Fall entsprochen habe. Sie hätten dem Sohn den Hof zu einem «super Vorzugspreis» übergeben, und es sei keine Rede davon gewesen, dass er kündigen und sie vom Hof schicken könne, wenn es Probleme gebe. E. habe mit aller nur wünschbaren Deutlichkeit gesagt, dass das «Mietrecht» nur einseitig kündbar sei. Zusätzlich habe E. bestätigt, dass dies mit den Parteien besprochen worden sei. Die Diskussion sei einvernehmlich gewesen, weder von der einen noch von der anderen Seite habe es grosse Widerstände gegeben. Man habe das angeschaut und zur Kenntnis genommen. Die Vorinstanz sei eher in Willkür verfallen, als sie die Aussagen von E. und der Grundbuchbeamtin für nicht zuverlässig gehalten hat. E. habe nämlich genau gesagt, dass er ab dem Jahr 2000 keine dinglichen Wohnrechte mehr empfohlen habe, sondern nur noch «Mietrechte», die einseitig von den Eltern gekündigt werden können. In der Regel habe man einen Teil des Kaufpreises als Darlehen stehen gelassen und eine Entschädigung für das «Mietrecht» festgelegt, die monatlich mit diesem Darlehen verrechnet

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

controlco

Elektrokontrolle und Beratung

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

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@galledia.ch



worden sei. Dass es sich dabei um ein in landwirtschaftlichen Kreisen im Gebiet verbreitetes Instrument gehandelt habe, sei auch von der damaligen Grundbuchbeamtin bestätigt worden. Gemäss deren Aussage sei das «Mietrecht» kein Einzelfall gewesen. Immer wieder ignoriere die Vorinstanz Aussagen, die gemacht wurden. Z. B. auch, dass er, der Vater, sich zuerst nicht mit dem «Mietrecht» habe anfreunden können, weil davor in landwirtschaftlichen Kreisen ein lebenslangliches Wohnrecht üblich gewesen sei.

Auslegung des Vertrags

Ziel der Vertragsauslegung ist es in erster Linie, den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen. Zu diesem Zweck ist zunächst die tatsächliche gemeinsame Absicht der Parteien zu erforschen (subjektive Auslegung), gegebenenfalls anhand von Indizien. Als Indizien in diesem Sinn gilt nicht nur der Inhalt von schriftlichen oder mündlichen Willenserklärungen, sondern auch der Gesamtzusammenhang, das heisst alle Umstände, die Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen der Parteien zulassen, unabhängig davon, ob es sich um Erklärungen vor oder nach Vertragsschluss handelt. Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung. Steht eine tatsächliche Willensübereinstimmung fest, bleibt für eine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip kein Raum. Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten.

Die verflixte Ziffer 16

Da kein übereinstimmender wirklicher Wille der Parteien festgestellt werden konnte, war der mutmassliche Parteiwille zu ermitteln. Dabei waren die Erklärungen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut, ihrem Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten.

Es ist unbestritten, dass der landwirtschaftliche Betriebsberater die Übergabe des Hofes begleitete. Aus seinem Bericht geht unter dem Titel «Wohnrecht/Mietrecht» hervor, dass es damals üblich war, den Eltern ein unentgeltliches lebenslangliches Wohnrecht einzuräumen, wobei die Abgeltung durch eine Reduktion des Kaufpreises erfolgte. Aus steuerlichen Gründen sei von dieser Variante abzuraten. Weil die Steuerverwaltung die Reduktion wieder aufrechnen würde, sei es besser, wenn der Kaufpreis für den Landwirtschaftsbetrieb nicht reduziert werde und stattdessen ein «Mietrecht» in den Kaufvertrag aufgenommen werde. Im Bericht wurde ausdrücklich festgehalten, dass sich die Beschwerdeführer für das «Mietrecht» entschieden. Dieses gilt für die untere Wohnung im Wohnhaus. Der Mietzins beträgt Fr. 400.– pro Monat inkl. Nebenkosten ohne Strom. Bei einer Auflösung des «Mietrechts» wird folgende Entschädigung vereinbart: Der Sohn bezahlt den Eltern Fr. 400.– pro Monat, sobald die Möglichkeit besteht, die untere Wohnung an Dritte zu vermieten.

Somit hat E. die Interessenlage und die Absichten der Parteien klar offengelegt. Die Parteien wählten anstelle eines kapitalisierten dinglichen Wohnrechts aus praktischen und steuerlichen Gründen ein «Mietrecht», das im Ergebnis denselben Schutz gewährleisten sollte wie ein lebenslangliches Wohnrecht. Dies ist freilich nur dann gewährleistet, wenn das «Mietrecht» vom «Vermieter» nicht gegen den Willen der «Mieter» aufgelöst werden kann.

Das Bundesgericht hat die Sache geklärt: Die Kündigung ist nichtig.

(BGE 4A_442/2025,
Urteil vom 20. Februar 2026)



Kathrin Spühler

Lic. iur.
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich

SEMINAR

«Erbschaftsregelung für Hauseigentümer»

REFERENTEN: **Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich;
Reto Ziegler, lic. iur. Rechtsanwalt, HEV Zürich;
Timothy Müller, Lic. iur. Rechtsanwalt und LL.M. Swiss and International Taxation, Leiter Steuern, TBO Treuhand AG, Zürich

Themen des Seminars

Grundlagen

Erbengemeinschaft ■ Erbspruch ■ Verfügbare
Quote ■ Testament ■ Erbvertrag ■ Schenkung ■ Enterbung
■ Willensvollstreckung

Immobilien

Miete ■ Pacht ■ Nutzniessung ■ Wohnrecht ■ Kauf
■ Schenkung ■ Erbvorbezug ■ Gewinnanteilsrecht
■ Stockwerkeigentum ■ Miteigentum ■ Gesamteigentum

Steuern und Steuerplanung

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

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 20. Oktober 2026, 8.30 bis 12 Uhr
Türöffnung: 8 Uhr

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

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

Seminarkosten inkl. Dokumentation:

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

* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitglieder-
nummer 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>



«ERBSCHAFTSREGELUNG FÜR HAUSEIGENTÜMER» VOM 20. OKTOBER 2026

	☐	Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	
Name (Teilnehmer/in 1)	Vorname	Autonummer
		Nur sehr wenige Parkplätze sind vorhanden. Reservierung 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)

MIETRECHT

Kündigung nach Erbgang: Wer ist geschützt?

Das Bundesgericht begrenzt den Schutz der Familienwohnung auf die tatsächlichen Träger des Mietverhältnisses. Der Ehepartner eines Erben kann sich nicht auf den besonderen Schutz der Familienwohnung berufen, wenn er selbst nicht Partei des Mietvertrags ist.

Wer eine Familienwohnung kündigt, muss besondere Formvorschriften beachten. Das Bundesgericht hatte jüngst zu entscheiden, ob dieser Schutz auch dem Ehepartner einer Miterbin zusteht, nachdem das Mietverhältnis infolge eines Todesfalls auf die Erbengemeinschaft übergegangen war. Die Antwort fiel klar aus: Massgebend ist die rechtliche Stellung im Mietverhältnis und nicht die bloss Wohnsituation.

Kündigung nach einem Erbgang

Der Fall spielte sich im Kanton Genf ab. Die betreffende Wohnung war während Jahrzehnten von einem Ehepaar bewohnt worden. Nach dem Tod der Ehefrau blieb der Ehemann Mieter der Wohnung. Später zog seine Tochter mit ihrem Ehemann und den gemeinsamen Kindern in die Wohnung ein.

Als der Vater verstarb, gingen die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag von Gesetzes wegen auf die Erben über. Die Tochter wurde damit Mitglied der Erbengemeinschaft, welche fortan Trägerin des Mietverhältnisses war.

Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis wegen eines umfassenden Bau- und Sanierungsvorhabens. Die Kündigung wurde sämtlichen Erben eröffnet.

Der Schwiegersohn des verstorbenen Mieters war jedoch der Auffassung, die Kündigung sei ungültig. Er argumentierte, die Wohnung stelle für ihn und seine Familie eine Familienwohnung dar. Deshalb hätte ihm die Kündigung persönlich zugestellt werden müssen.

Besondere Regeln für Familienwohnungen

Nach Art. 266n OR muss der Vermieter die Kündigung einer Familienwohnung dem Mieter sowie dessen Ehegatten oder eingetragenen Partner separat zustellen. Die Vorschrift dient dem Schutz desjenigen Ehepartners, der nicht Vertragspartei ist, aber von der Kündigung gleichermassen betroffen wird.

Wird diese Formvorschrift verletzt, ist die Kündigung grundsätzlich nichtig.

Die Frage war deshalb von erheblicher praktischer Bedeutung: Gilt dieser Schutz auch für den Ehepartner einer Person, die ihrerseits lediglich Mitglied einer Erbengemeinschaft ist?

Erben werden Mieter, Angehörige nicht

Das Bundesgericht erinnerte zunächst daran, dass die Erben mit dem Tod des Mieters unmittelbar in dessen mietvertragliche Stellung eintreten. Die Erbengemeinschaft wird damit Trägerin sämtlicher Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag.

Entscheidend sei jedoch, dass sich diese Rechtsnachfolge ausschliesslich auf die Erben erstreckte. Der Ehepartner einer Erbin werde dadurch nicht automatisch Partei des Mietvertrags.

Im konkreten Fall war der Schwiegersohn weder Erbe noch Mitmieter. Sein Recht, die Wohnung zu bewohnen, leitete sich ausschliesslich von seiner Ehefrau ab. Er verfügte somit über keine eigene mietrechtliche Stellung.

Das Bundesgericht hielt fest, dass der Schutz von Art. 266n OR nicht auf Personen ausgedehnt werden könne, die lediglich aufgrund familiärer Beziehungen in der Wohnung le-

HEV - PRAXISTIPP

Nach dem Tod eines Mieters sollten Vermieter zunächst die Erbenstellung sorgfältig abklären.

Für die Praxis ergeben sich aus dem Urteil folgende Grundsätze:

- ✓ Die Erben treten automatisch in den Mietvertrag ein.
- ✓ Die Erbengemeinschaft wird Trägerin des Mietverhältnisses.
- ✓ Die Kündigung ist sämtlichen Mitgliedern der Erbengemeinschaft zuzustellen.
- ✓ Ehegatten von Erben müssen grundsätzlich nicht separat benachrichtigt werden.
- ✓ Entscheidend ist die rechtliche Stellung im Mietverhältnis und nicht die tatsächliche Wohnsituation.
- ✓ Eine unterbliebene Zustellung an einen nicht mietvertraglich berechtigten Angehörigen führt nicht zur Nichtigkeit der Kündigung.

ben. Der Gesetzgeber habe den Kündigungsschutz an die mietvertragliche Stellung geknüpft und nicht an die tatsächliche Nutzung der Wohnung.

Folglich war die Vermieterin nicht verpflichtet, dem Schwiegersohn die Kündigung separat zuzustellen.

Wichtige Klarstellung für Vermieter

Der Entscheid schafft Rechtssicherheit für Eigentümer und Verwaltungen. Nach einem Todesfall entstehen häufig komplexe Wohnverhältnisse. Oft leben neben den Erben auch Ehepartner, Kinder oder andere Angehörige weiterhin in der Wohnung.

Für die Gültigkeit einer Kündigung ist jedoch nicht entscheidend, wer die Wohnung tatsächlich bewohnt. Massgebend bleibt viel-

mehr, wer rechtlich Träger des Mietverhältnisses ist.

Die Kündigung muss deshalb den Erben zugestellt werden, nicht aber deren Ehepartnern oder weiteren Familienangehörigen, sofern diese nicht selbst Vertragspartei geworden sind.

Urteil auf einen Blick

Bundesgerichtsurteil: 4A_185/2025 vom 20. April 2026

Rechtsgebiet: Mietrecht / Familienwohnung

Kernfrage: Muss die Kündigung einer Familienwohnung auch dem Ehepartner einer Miterbin zugestellt werden?

Antwort des Bundesgerichts: Nein. Der Schutz von Art. 266n OR gilt nur für Personen, die in einer rechtlich relevanten Beziehung zum Mietvertrag stehen. Der Ehepartner einer Erbin wird durch den Erbgang nicht selbst Partei des Mietverhältnisses.

Fazit

Mit dem Urteil 4A_185/2025 setzt das Bundesgericht dem Anwendungsbereich des Kündigungsschutzes bei Familienwohnungen klare Grenzen. Die Entscheidung stärkt die Rechtssicherheit und verhindert eine Ausweitung der Zustellungspflichten auf Personen, die nicht selbst Träger mietvertraglicher Rechte sind. Für Hauseigentümer und Verwaltungen ist dies eine willkommene Klarstellung bei der Abwicklung von Mietverhältnissen nach einem Erbgang.



Tiziano Winiger

Lic. iur. MAS REM ZFH
Telefonische Rechtsberatung
HEV Zürich



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



STOCKWERKEIGENTUM

Anfechtung von Beschlüssen

In der Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder das Reglement keine Einschränkungen enthält. Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer demnach Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer nicht tangiert werden.

Im vorliegenden Fall wurde im Reglement festgehalten, dass es den Stockwerkeigentümern untersagt ist, die Böden ihrer Räume übermässig zu belasten und die Beschaffenheit der Bodenbeläge samt Unterbau so zu verändern, dass dadurch eine Verschlechterung der Schallverhältnisse zu Lasten anderer Stockwerkeinheiten resultiert.

Ein Stockwerkeigentümer beklagte sich, dass in der direkt über seiner Stockwerkeinheit liegenden Einheit die Bodenbeläge in Verletzung der genannten Reglementsbestimmung ersetzt worden sind. Er verlangt anlässlich der ordentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer, dass die Verwaltung zu beauftragen sei, den Rückbau der in verschiedenen Räumen eingebauten Bodenbeläge beim betroffenen Stockwerkeigentümer zu verlangen. Die Versammlung lehnte den Antrag ab, worauf der Beschluss beim Gericht angefochten wurde. Die Anfechtung blieb jedoch durch alle Instanzen erfolglos.

Die Gerichte schlussfolgerten, dass es sich beim beanstandeten Einbau der Bodenbeläge

ausschliesslich um einen Streit zwischen den Eigentümern der beiden betroffenen Stockwerkeinheiten handelte. Gemeinschaftliche Interessen waren nicht tangiert. Demzufolge hat der unmittelbar betroffene Eigentümer die Möglichkeit, gegen störende Immissionen des Nachbarn, gestützt auf Art. 679 i. V. m. Artikel 684 ZGB, vorzugehen. Somit verletze der Verzicht auf die zur Durchsetzung der fraglichen Reglementsbestimmung beantragten Vorkehren weder das Gesetz noch das Reglement. Es ist im vorliegenden Fall nicht Aufgabe der Stockwerkeigentümergeinschaft, für die Einhaltung des Reglements zu sorgen (BGer 5A_17/2024 vom 3.2.2025).



Cornel Tanno

Lic. iur. Rechtsanwalt
Rechtsberatung/Prozessführung
HEV Zürich

INFOS
RUND UM
DIE UHR

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

SEMINAR

«Sanierung einer vermieteten Liegenschaft»

REFERENTEN: Maximilian Müller, dipl. Architekt, Leiter Baumanagement, HEV Zürich;
Dieter Kuchen, Projektleiter VSGU, HEV Zürich; Thomas Oberle, lic. jur., HEV Zürich

Themen des Seminars

Von der Objektanalyse bis zur Garantieabnahme

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

Rechtliche Aspekte der umfassenden Sanierung

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

Anmeldung für Baustellenrundgang möglich.

Änderungen vorbehalten

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

Datum: Dienstag, 3. November 2026, 8.15 bis 12 Uhr
Türöffnung: 7.45 Uhr

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

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

SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG ONLINE

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



«SANIERUNG EINER VERMIETETEN LIEGENSCHAFT» VOM 3. NOVEMBER 2026

	☐	Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.
Firma (falls Rechnung über Firma läuft)	Ja, Ich wünsche einen Parkplatz	
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)

MIETRECHT

Der Garten als Zankapfel

Bei der Rückgabe eines Wohnmietobjekts mit einem Garten – manchmal aber auch bereits während der Mietdauer – kommt es immer häufiger zu Unstimmigkeiten zwischen Mietern und Vermietern über den Unterhalt des Gartens und dessen Zustand.

Gesetzliche Grundlagen

Gemäss Art. 257f OR hat der Mieter die Mietsache während der Mietdauer sorgfältig zu gebrauchen und Rücksicht auf die Nachbarn zu nehmen. Missachtet er dies, kann er schadenersatzpflichtig werden und riskiert die Kündigung.

Prävention gegen Unklarheiten: Vertragliche Grundlagen schaffen

Oftmals wird ein Garten im Zusammenhang mit der Vermietung eines Einfamilienhauses oder einer Erdgeschosswohnung (mit-)vermietet und die Gartenpflege vertraglich dem Mieter als Übernahme der Nebenkosten (inkl. Organisation) überbunden, indem beispielsweise in der Zusatzvereinbarung zum Einfamilienhaus des Hauseigentümerverbands Zürich festgehalten wird, dass der Mieter sämtliche Kosten der Gartenpflege trägt.

Wichtig ist bei einer vertraglichen Überwälzung der Gartenpflege, genau zu beschreiben, was der Mieter exakt zu organisieren bzw. zu tun hat und in welchem Zustand sich der Garten in der Regel präsentieren soll sowie was unter welchen Voraussetzungen zulässig oder untersagt ist. Je präziser die Formulierung, desto klarer ist die Situation und desto kleiner sind die Friktionen.

So ist beispielsweise in der eingangs erwähnten Zusatzvereinbarung zum Einfamilienhaus vom Hauseigentümerverband Zürich festgehalten, dass der Mieter sich verpflichtet, den Garten auf eigene Kosten fachgerecht unterhalten zu lassen; bei entsprechenden Kenntnissen darf er den Unterhalt auch selbst vornehmen. Insbesondere wird dabei vorgeschrieben, dass er die Bäume und Sträucher zur richtigen Jahreszeit zurückzuschneiden und alle übrigen Gartenarbeiten regelmässig vor-

zunehmen hat, sodass stets ein guter und gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft erhalten bleibt. Weiter wird dem Mieter darin die Umgestaltung des Gartens, wie (somit nicht nur) das Pflanzen oder Entfernen von Bäumen und Sträuchern, das Vergrössern oder Verkleinern der Rasenfläche, die Vornahme von Erdbewegungen und dergleichen, ohne ausdrückliche Zustimmung des Vermieters verboten. Ebenso ist es dem Mieter gemäss der Zusatzvereinbarung auf dem gesamten Gartenareal nicht gestattet, irgendwelche Gegenstände zu lagern und auch für eine Tierhaltung auf dem Grundstück wird die schriftliche Zustimmung des Vermieters verlangt.

Dem Mieter obliegt, wie eingangs ausgeführt, eine besondere Sorgfaltpflicht, wenn er sich für die Gartenpflege mietvertraglich verpflichtet hat. So darf er den Garten weder verwildern noch Pflanzen eingehen lassen. Er hat dafür zu sorgen, dass jederzeit ein gepflegter Gesamteindruck der Liegenschaft vorherrscht und insbesondere der Rasen regelmässig gemäht, Unkraut gejätet, Laub entfernt, regelmässige Rückschnitte gemacht sowie Blumen und Sträucher gepflegt werden.

Vorgehen, wenn die vertraglichen Vereinbarungen während der Mietdauer nicht eingehalten werden

Unterlässt der Mieter die regelmässige Gartenpflege, ist dieser schriftlich eingeschrieben unter angemessener Fristansetzung aufzufordern, die unterlassene Gartenpflege vorzunehmen. Führt der Mieter die erforderlichen Gartenarbeiten trotz schriftlicher Mahnung nicht aus, ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter die Kündigung für den Unterlassensfall der Erledigung (meist verbunden mit einer kurzen Nachfrist) anzudrohen und für den Fall, dass diese nicht erledigt wird, auch umzusetzen.

Rückgabe des Mietobjekts

Am Ende der Mietdauer hat der Mieter das Mietobjekt in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Tut er dies nicht, haftet er dem Vermie-

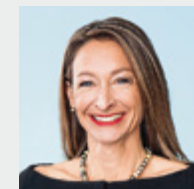
ter gegenüber dafür. Er hat also den Garten bei der Beendigung des Mietverhältnisses in einem gepflegten und ordnungsgemässen Zustand zu übergeben. Auch hier gilt, dass je genauer der Anfangszustand und die Art der Gartenpflege beschrieben wird, desto weniger Unklarheiten herrschen vor und desto weniger Streitigkeiten entstehen daraus.

Empfehlung zur Vermeidung von Unstimmigkeiten

Dem Vermieter wird empfohlen,

- ▶ mietvertraglich detailliert zu beschreiben, welche Gartenpflegetätigkeiten regelmässig auszuführen sind, d. h. in welchem Zustand sich der Garten während der Mietdauer zu befinden hat und in welchem Zustand er am Ende des Mietverhältnisses zurückzugeben ist;
- ▶ nicht nur ein Antrittsprotokoll betreffend den Zustand des Hauses bzw. der Wohnung, sondern auch eines des (mit-)vermieteten Gartens (gegebenenfalls inklusive Fotos) zu erstellen und den Mieter ebenso unterzeichnen zu lassen;
- ▶ auch für den Garten ein Rückgabeprotokoll zu erstellen und falls dieses vom ausziehenden Mieter nicht unterzeichnet wird – innerhalb von 2 bis 3 Tagen eine eingeschriebene Mängelrüge an die letztbekannte Adresse des (Ex-)Mieters zu senden.

Bei Unsicherheiten und kurzen Fragen beraten wir Sie gerne in unserer unentgeltlichen Rechtsauskunft 044 487 17 17. Sollten Sie eine eingehende Beratung oder die Ausarbeitung einer Vertragsklausel wünschen, vereinbaren Sie gerne einen kostenpflichtigen Termin unter 044 487 17 11.



Sandra Heinemann

Lic. iur.
Rechtsberatung / Prozessführung
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

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

	☐	
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	
		als Ehepaar (bzw. 1 Dokumentation)
Strasse	PLZ und Ort	
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
Mitgliedernummer (s. Adressfeld auf letzter Seite)	Datum	Unterschrift

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich 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)

DRUCKSACHENVERKAUF

Ratgeber «Der Mietzins»

Der 2023 aktualisierte und ergänzte Ratgeber «Der Mietzins» umfasst die Themen «Mietzins» und «Nebenkosten». Er informiert umfassend über die Mietzinsgestaltung: von der Festlegung des Anfangsmietzins bis zu Mietzinsänderungen im bestehenden Mietverhältnis, zum Beispiel Mietzinserhöhungen und Senkungsbegehren.

Als Hilfsmittel dienen verschiedene Formulare, Muster, Checklisten und die gesetzlichen Bestimmungen zum Mietrecht, die im Anhang der Drucksache zu finden sind.

Aktuelle Formulare

Formular zur Mitteilung des
Anfangsmietzins (rosa),
Ausgabe 2025

Mietzinsänderungsformular (blau),
Ausgabe 2025

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

	für Mitglieder	für Nichtmitglieder
Der Mietzins Monika Sommer und Stéphanie Bartholdi, HEV Schweiz (Ausgabe 2023), Artikel-Nr. 40051	CHF 39.–	CHF 46.–
Mietzinsänderungsformular (blau) (Ausgabe 2025), Artikel-Nr. 20040A	CHF 2.–	CHF 3.–
Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (rosa) (Ausgabe 2025), Artikel-Nr. 20100	CHF 2.–	CHF 3.–

Bestellformular siehe Seiten 45/46

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



Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF
Mitglieder Nichtmitglieder

Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)			
30009	_____	Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80 2.80
30010	_____	Anmeldung für Wohnräume	1.80 2.80
10006	_____	Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)	
		Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à 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
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.	6.30 8.30
		☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.	6.30 8.30
20010	_____	Waschküchenordnung deutsch	2.80 3.80
		☐ franz. ☐ ital. ☐ engl. ☐ span.	6.30 8.30
		☐ türk. ☐ alb. ☐ serbokr.	6.30 8.30
10507	_____	Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10501	_____	Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10012	_____	Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10504	_____	Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
30011	_____	Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
10502	_____	Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk. 5.20 6.70
Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)			
30000	_____	Kündigungsformular (1.1.2023)	Set à 2 Stk. 1.80 1.80
30020	_____	Wegleitung für die Wohnungsabgabe (Mieter-Info)	1.80 2.80
30021	_____	Richtig gereinigt und gepflegt (6 Seiten)	5.50 8.50
30030	_____	Protokoll über Mieterwechsel	1-seitig, Garnitur 3-fach 4.00 6.00
30040	_____	Protokoll über Mieterwechsel	4-seitig, Garnitur 3-fach 7.00 9.00
30060	_____	Wohnungsabnahme-Wegleitung (8 Seiten)	4.60 6.60
30032	_____	Mängelliste	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30034	_____	Protokoll für gewerbliche Räume	Garnitur 3-fach 4.60 6.60
30050	_____	Schlussabrechnung	Garnitur 2-fach 4.00 5.50
20071	_____	Paritätische Lebensdauertabelle (Februar 2024)	7.50 9.50
Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)			
40018	_____	Bewerbung für Hauswartzdienste	2.30 3.30
40011	_____	Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à 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 Mietzinserhöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)				
20034	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40005	Buchhaltung für die Liegenschaft, Ringordner (2016)		18.00	25.00
40007	Ratgeber: Pensionskasse (2025)		29.00	29.00
40051	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
60010	Entdeckungsreise in eine fantastische Welt		40.00	40.00
40055	Erben und Schenken (2024)		29.00	29.00
50007	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
60003	Handwerkerverzeichnis (2025/2026)		4.00	5.00
40086	Hausschädlinge (2006)		25.00	32.00
40090	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschungel (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)		19.00	24.00
20037	Wohneigentum 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

SEMINAR

«Die Wohnungsabnahme»

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

Themen des Seminars

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

Standard-Wohnungsabnahme: Vorbereitung ■ Durchführung

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

Optik des Malers: Nikotin-/Feuchtigkeitsschäden

■ Preiskalkulation/Schätzung ■ Malerkosten ■ Wann ausbessern,
wann ganz neu streichen?

Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung

Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

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

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

(Angaben bitte
in Blockschrift)

gewellt (Haare)		Teil des Fischskeletts		US-amer. IT-Unternehmen	Pleite, Bankrott			deutsche TV-Anstalt (Abk.)		Schneehütte der Eskimos	ein Leichtathlet	Anstreichmittel (Mz.)
	2							Rasensport				
Hausflur		Tagesabschnitt				9		Dekoration		Arbeitsamt (Abk.)		
				3	Qualle		CH-Fussballnationalspieler (Steven)					
Flechte, Hautauschlag		Büchergestelle		Maultier				Weglänge des Kolbens				
schweiz. Hartkäse										Nachtlager		
Fremdwortteil: gross	Neues kreieren		Musikträger (Mz.)				Staat in Südosteuropa	Teil von arab. Personennamen				
7				schnell, beweglich		Greifvogel					niederl. Fürstengeschlecht	
Fürsorge, Hege			Zufluchtsorte		1			grosses Holzstück		dt. Hochschulreife (Kw.)	8	
						Dosis		Sportgrösse		11		
			griechischer Kriegsgott		Vorname Chagalls † 1985	4				nachaktiver Vogel		
gleichsam		Dorf mit Flughafen im Kanton St. Gallen										
bestimmter Artikel			6	einfarbig				Hochschule (Abk.)		Forschungsinstitut (Abk.)		
					Assistent		5					
Nieder-schlag		Gemeinde mit fünf Schlössern im Kt. TG		10								

HEVZ 267

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

GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

Per SMS

Senden Sie ein SMS an die Nummer 919 mit HEV + Lösungswort (CHF 1.50/SMS)

wap
Postkarte
Mail

<http://win.wap.919.ch>
HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf
hev@comhouse.ch

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH www.comhouse.ch. Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden. Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an hev@comhouse.ch per wap: <http://win.wap.919.ch> oder per Postkarte an HEV Zürich, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmeschluss ist der 12.08.2026. 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

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

Sudoku schwer

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

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

2-TAGE-INTENSIVSEMINAR

«Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft»

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

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



Patrik Schlageter
eidg. dipl. Immobilienrehändler
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

«Der Mietzins»
«Die Mietzinsanpassung»



Cornel Tanno
lic. iur. Rechtsanwalt
Leiter Rechtsberatung

«Die Nebenkosten»



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

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



Tiziano Winiger
lic. iur., MAS REM FHZ

«Die Renovation»



Maximilian Müller
dipl. Architekt HTL
Leiter Baumanagement

«Die Versicherung des Hauseigentümers»



Vera Blum
ASSERPRO

Aus dem Seminarinhalt:

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

Änderungen vorbehalten

INFORMATIONEN

Datum: 13. November und 20. November 2026, (2-Tages-Kurs), 8.00 bis 17.00 Uhr

Türöffnung: 7.30 Uhr

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

Seminarkosten inkl. ausführlicher Dokumentation und Stehlunch an beiden Kurstagen

Mitglieder*: Einzel CHF 825.–

Ehepaar** CHF 1525.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 925.–

Ehepaar** CHF 1725.–

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

** Nur 1 Dokumentation

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

ANMELDUNG ONLINE

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



«LIEGENSCHAFTSVERWALTUNG» VOM 13. NOVEMBER UND 20. NOVEMBER 2026

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

Einsenden an: HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich 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)

Gut fürs Klima – CAELUM!

Kühlen. Entfeuchten. Umluftbetrieb.

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



www.anson.ch

ANSON

**Zwischen Gross und Klein
ist de Capitani.
125 Jahre Jubiläum.**

Ihr kompetenter Ansprech-
partner für Umbauten,
Fassadenrenovation und
Kundenarbeiten.



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



Momentan bei Bestäubern beliebt: Weisses Kugeldistel
(*Echinops bannaticus* 'Star Frost').



Zu zweit am Efeu

GARTEN UND INSEKTEN

Sind bestäubende Insekten dumm?

Als Titel hätte ich auch «Ohne bestäubende Insekten kein Brot» wählen können, denn es gehört längst zum Allgemeinwissen, dass wir zusammen mit allen anderen Säugetieren ohne diese kleinen Kerfen oder Kerbtierchen verhungern würden. Leider nimmt ihre Zahl rasant ab. Bereits gelten 163 Insektenarten in der Schweiz als ausgestorben. Wird es nicht höchste Zeit, dieses rasche Sterben zu stoppen?

Ein kurzer Artikel zu den «Top 7 Blumen der bestäubenden Insekten» in der SRF-App vom 14. Juli 2025 sprach mich an. In der Reihenfolge der Beliebtheit bei den Bestäubern führt die Redaktion des Ressorts Wissen/Natur/Tiere folgende einjährige Blütenstauden auf:

- Geruchlose Kamille (*Tripleurospermum inodorum*)
- Acker-Hundskamille (*Anthemis arvensis*)
- Kornblume (*Centaurea cyanus*)
- Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*)

- Acker-Senf (*Sinapis arvensis*)
- Saat-Wucherblume (*Glebionis segetum*)¹
- Klatschmohn (*Papaver rhoeas*)

Ein Hinweis im Nachtrag des Textes irritierte mich: Die Rangliste sei unvollständig, erläuterten die Schreibenden, denn vier weitere Arten seien in der Schweiz nicht einheimisch und würden deswegen nicht aufgeführt. Deshalb fragte ich mich, ob die Journalisten die Insekten tatsächlich für so unbedarft halten und die

NeoVac

Finden Sie die Energiefresser!

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

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

Making energy smarter

neovac.ch/monitoring

Meinung vertreten, dass sie ausschliesslich indigene Pollen besuchen würden. Meine Neugier war geweckt.

Da die kurze Mitteilung auf der Forschungsarbeit «*The pick of the plot: An evidence-based approach for selecting and testing suitable plants to use in animal seed mixes to attract pollinators*»² unter der Leitung der zwei Botanikerinnen Natasha de Vere und Lucy Witter des Botanischen Gartens von Wales (GB) basiert, las ich diesen Bericht, denn ich bin sicher, dass Insekten nicht fremdenfeindlich sind und genauso wie wir Menschen gern etwas Exotisches verkosten.

Die Forscherinnen untersuchten das Verhalten der häufigsten Bestäuber, nämlich der Schwebfliegen, Hummeln, Honigbienen und Wildbienen. In Testfeldern wurden verschiedene im Handel erhältliche und eigene Saatmischungen von einjährigen Pflanze im botanischen Garten ausgesät und in Bezug auf die Frequenz der fliegenden Besucherinnen und Besucher beobachtet. Ferner wurde das Publikum zum ästhetischen Aspekt der Bepflanzung befragt, denn im Allgemeinen wird nur gesät, gehegt und gepflegt,

¹Zur Saat-Wucherblume oder -Margerite: Sie dürfte laut Definition der Autoren nicht zu den Top-7-Blumen gezählt werden, denn sie ist als Neophyt aus dem Süden eingewandert!

²Deutsch: Top-Auswahl für Blumenwiesen:

Ein evidenzbasierter Ansatz zur Auswahl und Prüfung geeigneter Pflanzen für die Verwendung in Saatmischungen zur Anlockung von Bestäubern.

³Immigranten

⁴Einheimische Pflanzen

Ein beliebter Immigrant: Wegerichblättriger Natternkopf.
Bild: Alvescaspar für Wikipedia



Der Gewürzfenchel wird umschwärmt.

was gefällt. Mischungen mit einheimischen und fremdländischen Annuellen wurden von Tieren und Menschen klar bevorzugt, vermutlich weil die Blühdauer dank der meist späteren Blüte der Immigranten verlängert wird.

Die fleissigsten Bestäuber waren die **Schwebfliegen**, deren Favorit, die Saat-Wucherblume (*Glebionis segetum*)³ als Neophyt aus vielen südlichen Ländern «einreiste». Im zweiten Rang steht die Acker-Hundskamille, gefolgt von der Gemeinen Schafgarbe, der Geruchlosen Kamille und dem Klatschmohn.

Beinahe gleich fleissig waren die **Hummeln**, die ebenfalls einen Immigranten in den ersten Rang erhoben, nämlich das südamerikanische Schmuckkörbchen (*Cosmos bipinnatus*)³, eine beliebte Zier- und Schnittpflanze in unseren Gär-

Einfach blühende Rosen werden von den Bestäubern vorgezogen, z. B. *Rosa 'Mozart'*.



ten, die bis im Oktober blüht. Lieb war ihnen ausserdem die Kornblume, während den dritten Platz erneut eine Annuelle aus dem Mittelmeerraum besetzte: Der Wegerichblättrige Natternkopf (*Echium plantagineum*)³ blüht schon im April und hält bis im Juli durch. Ein weiterer «fremder Fötzel» belegt den vierten Rang: Aus ihrer Heimat Kalifornien emigrierte die Rainfarn-Phazelle (*Phacelia tanacetifolia*)³ nach Europa, wo sie oft ganze Felder «blau färbt», weil sie als Gründüngung oder Bienenweide kultiviert wird. Ergänzend erkoren die Hummeln den Klatschmohn zu ihrem fünften Liebling.

Ähnlich wie die Hummeln reagierten die **Honigbienen** und erhoben die Kosmee zu ihrem Star. Auf Platz zwei folgte die Kornblume. Wiederum entschieden sie, den dritten Rang dem

Weisse Sonnenhüte (*Echinacea 'Milkshake'*) blühen lang.



Wegerichblättrigen Natternkopf zu geben. Als weiterer Migrant schlossen sich die Saat-Wucherblumen an. Als alt-einheimisch wird der viertplatzierte Acker-Senf bezeichnet, da er sich schon in der Bronzezeit bei uns einnistete.

Am seltensten wurde der Besuch von **Wildbienen** registriert, die ebenfalls ein ausländisches Kraut zu ihrem Sieger erkoren und das Marokkanische Leinkraut (*Linaria maroccana*)³ aufs Podest hoben. Die entzückende Nordafrikanerin blüht von Juli bis September. Ob ihre Farbenvielfalt es den Wildbienen ebenso wie den Menschen angetan hat? An zweiter Stelle steht wiederum die Saat-Wucherblume, gefolgt von der Acker-Hundskamille und der Geruchlosen Kamille.

Ob die bis in den Oktober verlängerte Blütezeit der Immigranten die Vorlieben der Bestäuber beeinflusste, wurde nicht untersucht. Hingegen wird darauf hingewiesen, dass die prächigsten und für Befruchter attraktivsten Blumenwiesen den Insekten bloss nützen, wenn sie in der Nähe adäquate Nistplätze finden, damit ihre Larven sich entwickeln können.

Selbstverständlich habe ich mir weiter überlegt, wer denn eigentlich für das Insektensterben verantwortlich ist: Zuerst auf meiner Liste der «Böslinge» steht der Mensch, der immer mehr Wohnraum braucht und mit der intensiven Bearbeitung der Felder natürliche Lebensräume wie Trockenrasen und Bergwiesen oder Feuchtgebiete verdrängt. Ausserdem wird die Giftspritze rigoros eingesetzt, wobei nicht bloss Insektizide, sondern auch andere Pestizide die Population der Insekten vermindern. Ein weiterer negativer Fak-

Einheimische Schafgarben brauchen kaum Pflege.





Einjährige Schmuckkörbchen blühen bis im Herbst.



Ein Farbenwunder für Mensch und Tier: Marokkanisches Leinkraut. Bild: SAPlants für Wikipedia

Werbung

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, -shampooieren, -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

tor ist die Lichtverschmutzung, denn die nacht-aktiven Fluginsekten werden laut Pro Natura «wie von einem Staubsauger an- und gleichzeitig von anderen Ökosystemen abgezogen». Die erschöpften Tiere sind in der Folge eine leichte Beute für Fledermäuse und Vögel oder sterben entkräftet.

Uns allen ist längst bewusst, dass dem Insektensterben Einhalt geboten werden muss, denn ohne sie gibt es kein Überleben für uns und die ganze Fauna und Flora. Wer würde die meisten Wild- und Kulturpflanzen bestäuben, die als Futter für andere Tiere wie Vögel, Fische und weitere Insektenfresser dienen oder für die Entsorgung oder Wiederverwertung von Totholz, Kadavern oder Fäkalien sorgen? Roboter, Bestäuberdrohnen oder KI werden diese Aufgaben in absehbarer Zeit kaum übernehmen können.

Die Dringlichkeit von Massnahmen bedeutet, dass wir selber im Kleinen zur Verringerung des Insektensterbens nicht bloss beitragen können, sondern müssen. Einjährige Blumenwiesen in Parks und Gärten sind eine Möglichkeit, um den Bestäubern Futterquellen anzubieten. In ähnlicher Richtung arbeiten Gärtnerinnen und Gärtner, die Naturgärten bevorzugen, Magerwiesen pflegen und auf diese Weise ein insektenfreundliches Habitat kreieren. Wir selber gehen einen anderen Weg: Meine Vorliebe für mehrjährige Stauden, Zwiebelpflanzen und Laub abwerfende sowie immergrüne Gehölze prägt unseren Garten genauso wie die Toleranz gegenüber «Wegelagerern» (Sämlinge, die sich ihren Platz selber aussuchen) und der Wunsch nach einer (einigermassen!) geordneten Wildnis. Immigranten und Einheimische wachsen gemeinsam in den verschiedenen Räumen.

Klatschmohn trifft man wieder öfter im Ackerbau.



Efeu ist einheimisch und blüht sehr spät – eine ideale Futterpflanze im Herbst. Bild: SAPlants für Wikipedia

Da nach meiner Beobachtung weder Insekten noch Pflanzen und andere Tiere dumm sind, ist es ihnen egal, ob sie – um ein Beispiel zu nennen – sich als Schnecke an den zarten Blättern des Löwenzahns (*Taraxacum officinalis*)⁴ oder an denjenigen einer Funkie (*Hosta*)³ den Bauch vollschlagen. Die Hummeln freuen sich im frühen Frühjahr über die Lenzrosen (*Helleborus x hybridus*)³ genauso wie über die einheimische Nieswurz (*Helleborus foetidus*)⁴, besuchen die ersten Frühlings-Krokusse (*Crocus vernus*)⁴ und geniessen den Winterschneeball (*Viburnum x bodnantense*)³. Momentan sind die Kugeldisteln (*Echinops ritro*)³ in unserem Garten ihr Favorit, während die Bienen vom Gewürzfenchel (*Foeniculum vulgare*)³



Im Juli «summt» unser Border.

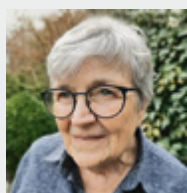
nicht genug bekommen können und sich beide über die Gemeinen Schafgarben (*Achillea millefolium*)⁴ im benachbarten Rebberg freuen. Hingegen scheinen sich Bienen und Hummeln um einen Platz auf den weissen Sonnenhüten (*Echinacea purpurea* 'Milkshake')³ mit den Schmetterlingen zu streiten. Die Schwebfliegen hingegen teilen mit den anderen Insekten die Echten Bergminzen (*Calamintha nepeta*)⁴. Gewiss werden sich alle erwähnten «Flugtiere» freuen, wenn die Katzenminze zum zweiten Mal blüht. Wir wiederum schätzen das Bestäuber-Konzert, welches die Tiere jeweils zusammen veranstalten, wenn im Spätsommer oder Frühherbst der Strauch-Efeu (*Hedera helix* 'Arborescens')⁴ blüht.

Spät blühende Gehölze wie den Efeu gibt es unter den einheimischen Bäumen und Sträuchern kaum. Deshalb habe ich nach solchen unter den Neophyten gesucht: Mein Liebling ist die immergrüne Stachelblättrige Duftblüte (*Osmanthus heterophyllus*)³, die erst im Herbst ihre kleinen, weissen Blüten entwickelt und mit ihrem Duft signalisiert, dass sie besucht werden möchte. Ihrem Aufruf folge ich genauso gern wie die Bienen. Mit Vergnügen würde ich nochmals eine im Herbst blühende Schneekirsche (*Prunus subhirtella*)³ pflanzen, denn sie kann offenbar nicht warten, bis der Frühling kommt. Wenn ich daran denke, wie sehr die Bestäuber den Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)⁴ lieben und fast so laute

Summ-Konzerte wie auf dem Efeu veranstalten, muss die Schneekirsche für die Befruchter ebenfalls eine Delikatesse sein.

«Artenreichtum» ist mein Stichwort, denn was nützt den wilden Bienen, Schwebfliegen, Honigbienen und Hummeln ein Rapsfeld, wenn es nur kurze Zeit blüht und keine andere Bestäuberpflanzen in der Nähe für weitere Nahrung sorgen? Was haben sie davon, wenn ihre Larven nirgends aufwachsen können, wenn sie kein Nest finden? «Vielfalt statt Einfalt» ist das Motto für die nächsten Jahre und Jahrzehnte.

Da die Bestäuber intelligent sind, sind sie mit hiesigen Pflanzen genauso zufrieden wie mit fremden. Zudem ziehen sie ein nicht gepütztes Habitat einer perfekt gepflegten Umgebung vor. Unsere unzähligen tierischen und pflanzlichen Gartenfreundinnen und -freunde bewiesen mit Konzerten, Blütenreichtum, Kampfgeräuschen und üppigem Wachstum täglich, wie klug sie sind.



Barbara Scalabrin-Laube

Gartenliebhaberin
Alten ZH

Fotos:
Barbara Scalabrin-Laube

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@galledia.ch



**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**

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

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

**Sorry,
Tigermücke
und Co.**

Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

**innere Verputzarbeiten
Brandschutz
Leichtbauwände
Isolationen**

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

DENKEN TIERE?

Intelligente Raben und Oktopusse

Können Tiere denken? Haben sie eine Intelligenz? Noch bis vor 100 Jahren wurden diese Fragen von der Forschung verneint: Tiere galten als Verhaltensroboter, die auf äussere Reize reagieren und genetisch auf bestimmte Verhaltensweisen konditioniert sind. Einzig uns Menschen wurden diese Kompetenzen zugesprochen. Glücklicherweise hat sich diese Einstellung zu unseren Mitgeschöpfen geändert.

Instinkte beziehen sich auf angeborene, automatische Verhaltensweisen, die von biologischen Faktoren abhängen. Instinkte sind für das Überleben unerlässlich. Die Verhaltensweisen sind meist unbewusst und erfordern kein bewusstes Denken. *Intellekt* bzw. intelligentes Handeln demgegenüber bezieht sich auf geistige Prozesse und Funktionen, die mit Wahrnehmung, Denken und Wissen in Verbindung stehen. Intellekt ermöglicht es, Informationen zu analysieren und Entscheidungen zu treffen.

Noch Anfang des letzten Jahrhunderts wurden Tiere als komplexe Maschinen dargestellt, deren Verhalten allein von Instinkten gesteuert wird. Der Mensch galt als das einzige Wesen, das mit einer Seele, Vernunft, freiem Willen und Empfindungsfähigkeit ausgestattet ist. Die Verhaltens- und Neurobiologieforschung sagt uns aber heute, dass der Unterschied zwischen Tier und Mensch gar nicht so ausgeprägt ist: Viele

Tierarten besitzen ebenfalls ein beträchtliches intellektuelles Potenzial und auch ein Empfindungsvermögen. So sind Menschenaffen, Elefanten, Wale, Schweine und Rabenvögel in der Lage, ihr Bild in einem Spiegel zu erkennen. Die Fähigkeit zu trauern, zu täuschen oder psychische Störungen zu entwickeln sowie ihre komplexen Kommunikationsfertigkeiten sind weitere Beispiele von tierischer Intelligenz.

Die enge Verwandtschaft zeigt sich am deutlichsten bei den Menschenaffen. Menschenaffen verwenden Gestensprache und Wortsymbole, um Fragen zu beantworten oder Wünsche zu äussern. Sie sind wie der Mensch fähig, Werkzeuge zu nutzen und sie für die Lösung komple-



Was verbindet Krähenvögel mit Kraken? Bild links: iStock; Bild rechts: Pexels



xer Aufgaben einzusetzen. Aber auch viele andere Tiere haben ein Bewusstsein, pflegen ein Sozialleben, können Werkzeuge nutzen und können auch Leid und Schmerzen empfinden.

Intelligentes Handeln bei Nichtsäugern wie Rabenvögeln oder Tintenfischen ist wissenschaftlich belegt. Im Folgenden werde ich Beispiele von intelligentem Verhalten dieser beiden Tiergattungen präsentieren.

Intelligente Rabenvögel

Die kognitiven Fähigkeiten von Rabenvögeln sind aussergewöhnlich. Sie können sich an et- was erinnern, erfassen und lösen Probleme, ge-

brauchen Werkzeuge und können sich in Artgenossen hineindenken. Diese Fähigkeiten zeigen, dass Rabenvögel einen Spitzenplatz bezüglich intelligentem Verhalten im Tierreich einnehmen. Den meisten Lesern bekannt ist beispielsweise ihre Methode, Baumnüsse auf eine geteerte Strasse fallen zu lassen, um die für sie zu harte Schale aufzubrechen. Bei japanischen Rabenkrähen wurde sogar folgende äusserst komplexe Methode beobachtet: Sie legen die Nüsse bei Grünlicht auf Zebrastrassen, lassen die Autos bei Rot darüberfahren und gehen beim nächsten Grün auf die Strasse, um sich die aufgekackten Leckerbissen zu holen.

Weitere Beispiele von Rabenintelligenz

Selbsterkenntnis/Täuschungsmanöver: Rabenvögel erkennen sich im Spiegel. Sie sind auch in der Lage, sich in Artgenossen hineinzuversetzen: Beim Anlegen von Futtervorräten täuschen sie bewusst sie beobachtende Artgenossen, indem sie nur so tun, als würden sie den Nahrungsbrocken verstecken. Die Täuschung beruht aber auch auf Gegenseitigkeit: So kann der beobachtende Rabe bewusst wegschauen, nachdem

Eine Flasche wird geöffnet (Bild: Reuben Rohn)



INTELLIGENTES VERHALTEN VON RABENVÖGELN

- Krähenvögel verstehen physikalische Zusammenhänge und können sie durchdenken.
- Sie können Werkzeuge nicht nur benutzen, sondern sogar neue entwerfen und bauen.
- Sie können für die Zukunft planen.
- Sie können sich gedanklich in andere Lebewesen hineinversetzen.
- Sie haben ein hervorragendes Gedächtnis für Dinge wie auch für Lebewesen.
- Sie können ihr Verhalten aufgrund neuer Erkenntnisse flexibel ändern.



Die Wassersäule muss höher werden (Bild: YouTube)

er entdeckt hat, dass ein Kollege Futterstücke versteckt.

Kommunikation: Wenn ein Feind im Revier auftaucht, wissen es nach kurzer Zeit alle Raben in der Nachbarschaft. Sobald ein Rabe einen Ein-

dringling entdeckt, werden Artgenossen mit einem spezifischen Ruf informiert. Die Verständigung unter den Krähen ist dabei sehr differenziert. Eine vergleichbar komplexe Kommunikation findet man nur noch bei hoch entwickelten Säugetieren.

Hervorragende Geistesleistungen: Rabenvögel können diesbezüglich mit Menschenaffen verglichen werden. So sind sie ebenfalls fähig, Werkzeuge zur Futtergewinnung herzustellen und zu verwenden: Damit sie an unerreichbares Futter gelangen, fertigen sie ein Werkzeug mit Widerhaken an, indem sie aus einem Ast Seitenzweige und Blätter gezielt entfernen. Intelligentes Verhalten wird auch offenkundig, wenn Rabenvögel Schraubverschlüsse gezielt öffnen, um zum Flascheninhalt zu kommen.

Wer jetzt immer noch nicht an Rabenintelligenz glaubt, den soll folgendes Experiment eines Besseren belehren: Krähen wurden wassergefüllte Zylinder vorgelegt, in denen ein Futterstück auf der Wasseroberfläche schwamm. Da der Wasserstand zu niedrig war, befand sich das begehrte Futter ausserhalb ihrer Schnabelreichweite. Die Versuchskrähen liessen bereitgelegte Steine in das Gefäss fallen, bis der Wasserspiegel so hoch war, dass sie mit dem Schnabel das Futterstück entnehmen konnten. Sie wählten dabei auch gezielt grössere

Krähen öffnen Nüsse, indem sie diese auf eine Strasse fallen lassen. Bild: iStock



Kokosnuss-Schalen werden als Schutz verwendet. Bild: R. Steene

Steine. Wurden «Steine» aus Styropor angeboten, liessen sie diese wieder fallen und verwendeten stattdessen die echten, wasserverdrängenden Steine. Zudem suchten sie den Wasserzylinder aus, der am höchsten mit Wasser gefüllt war.

Was Raben können, kann der Oktopus schon lange

Neben den Rabenvögeln gehören auch Nichtsäugetiere wie Oktopusse zu den Tieren, die eine sehr hohe Intelligenz aufweisen. Sie zeichnen sich auch durch ein komplexes Sozialverhalten aus und £ ihnen wird auch ein Ich-Bewusstsein attestiert.

Oktopusse lösen schwierige Probleme und können sich an eine einmal erarbeitete Lösung

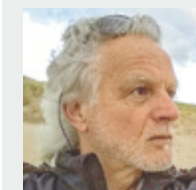
Krake öffnet Schraubverschluss, um ans Futter zu gelangen. Bild: Zoo Basel



Kraken erkennen ihr Spiegelbild. Bild: Mary Kieseler

erinnern. Sie öffnen Schraubverschlüsse und finden sich in Labyrinthen zurecht. Zudem sind sie fähig, Menschen zu erkennen und zu unterscheiden. Es ist auch dokumentiert, dass sie «spielerisch» handeln können: So wurde beobachtet, dass Oktopusse wiederholt Gegenstände gegen Hindernisse «werfen», um sie dann wieder aufzufangen. Andere Forscherteams wiesen nach, dass Oktopusse sich im Spiegel erkennen und sogar die Funktion eines Spiegels begreifen. Sie lokalisierten verstecktes Futter, welches sie nur durch einen Spiegel sehen konnten. Um zum Futter zu gelangen, wählten sie nun nicht den Weg zum Spiegel, sondern schlugen den richtigen Weg zum Futter ein. Dies bedeutet, dass der Oktopus «um die Ecke» denken kann und erkennt, dass der Spiegel eine falsche Richtung vorgibt.

Wer mehr über das intelligente und soziale Verhalten dieser Tiere erfahren möchte, dem empfehle ich, auf YouTube entsprechende Videos anzusehen.



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

BIRMENS DORF – UITIKON – AESCH

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

BÜLACH UND UMGEBUNG

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

DIELSDORF

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

DIETIKON – URDORF

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

DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch
P: Heinz O. Haefele,
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch
GS: Ringstrasse 18b, 8600 Dübendorf
Tel. 044 820 03 43, info@hev-duebendorf.ch
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 Rüschlikon,
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

USTER

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

WÄDENSWIL

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

WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

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

REGION WINTERTHUR

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

ZÜRICH

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



Hans Egloff
alt Nationalrat,
Präsident HEV Kanton Zürich

MIETPREIS-INITIATIVE

Das falsche Rezept gegen hohe Mieten

Die Mietpreis-Initiative von SP, Grünen, Wohnbaugenossenschaften Schweiz etc. verspricht tiefere Mieten. Tatsächlich droht sie das Gegenteil zu bewirken. Sie bekämpft nicht die Ursache der Wohnungsnot, sondern deren Symptome – und schafft dabei neue Probleme.

Dass Wohnen vielerorts teurer geworden ist, ist unbestritten. Der Grund dafür liegt jedoch nicht in fehlenden Vorschriften oder Kontrollen. Der Grund ist schlicht: Es gibt zu wenige Wohnungen. Wo Angebot und Nachfrage auseinanderklaffen, steigen die Preise. Wer daran etwas ändern will, muss dafür sorgen, dass mehr gebaut werden kann.

Genau hier versagt die Initiative. Sie schafft keine einzige zusätzliche Wohnung. Stattdessen fordert sie neue Kontrollen, zusätzliche Verfahren und mehr Bürokratie. Vermieter geraten unter Generalverdacht, obwohl die grosse Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Liegenschaften verantwortungsvoll bewirtschaftet und langfristig denkt. Private Hauseigentümer sind keine anonymen Immobilienkonzerne. Viele besitzen ein Mehrfamilienhaus oder eine Einliegerwohnung als Teil ihrer Altersvorsorge. Wer ihre Investitionen zunehmend unattraktiv macht, riskiert, dass weniger saniert, modernisiert und gebaut wird.

Dabei wäre der Handlungsbedarf längst bekannt: schnellere Bewilligungsverfahren, weniger regulatorische Hürden und eine Raumplanung, die neues Wohnen ermöglicht. Doch statt diese Hausaufgaben anzupacken, setzt die Linke erneut auf mehr Regulierung. Das mag populär klingen, löst aber das eigentliche Problem nicht – einmal mehr.

Wer bezahlbaren Wohnraum will, muss mehr Wohnungen ermöglichen und nicht noch mehr Vorschriften erlassen. Die Mietpreis-Initiative ist deshalb keine Lösung, sondern ein weiterer Irrweg. Sie bekämpft die Folgen der Wohnungsknappheit, verhindert aber genau jene Investitionen, die dringend nötig wären. Am Ende verlieren alle: Mieter- und Vermieterschaft sowie der Wohnungsmarkt insgesamt.

Hans Egloff



NASSE WÄNDE?

FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



Abdichtungssysteme Bengtsson AG

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

Bülach 044 512 44 31

E-Mail zuerich@isotec.ch



Abdichtungssysteme Scheibli AG

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

Pfäffikon 052 551 06 57

E-Mail buero@isotec.ch

AZB

CH-8038 Zürich
P.P./Journal

Post CH AG

Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:

Albisstrasse 28

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

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.



home service®
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109
8050 Zürich

044 311 51 31
info@homeserviceag.ch