

Jahresbericht 2023



Einladung zur Vereinsversammlung 2024
Tätigkeitsberichte zum Geschäftsjahr 2023
Bilanz und Erfolgsrechnung 2023

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Vereinsversammlung 2024 des HEV Zürich	3
Verbandsorgane	4
Zum Geleit	5
Tätigkeitsbericht des Direktors	6
Tätigkeitsberichte der Abteilungen	ab 8
Organigramm des HEV Stadt Zürich	20
Veranstaltungen 2023	21
Bilanz/Erfolgsrechnung	22/23
Bericht der Revisionsstelle	24/25
Dafür setzen wir uns ein	26
Wichtig: Für die Teilnahme an der Vereinsversammlung 2024	26
Hauseigentümerverband Zürich	27

Impressum

Herausgeber: Hauseigentümerverband Stadt und Kanton Zürich

Gesamtverantwortung: Dr. Luca Roncoroni, Leiter Kommunikation

Foto: HEV Zürich

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

Einladung zur Vereinsversammlung 2024 des HEV Zürich

Dienstag, 23. April 2024, 18.00 Uhr

Best Western Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich-Altstetten

Apéro ab 17.30 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung und Grusswort von Nicole Barandun, Nationalrätin,
Die Mitte, Präsidentin Gewerbeverband Zürich
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der Vereinsversammlung vom 27. April 2023
4. Entgegennahme des Jahresberichts 2023
5. Abnahme der Jahresrechnung 2023 und Kenntnisaufnahme
des Berichts der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
6. Entlastung der Verwaltungsorgane
7. Festsetzung des Jahresbeitrags 2025
8. Wahlen
9. Anträge
10. Verabschiedungen
11. Verschiedenes

Nach der Vereinsversammlung wird ein Nachtessen offeriert.

Für Unterhaltung sorgen «S'Rindlisbachers» mit ihrem Programm
«Oh NEIN Papa!».

Im Namen des Vorstandes

Gregor Rutz, Präsident | Albert Leiser, Direktor

Organisatorisches

Mitglieder erhalten zusammen mit diesem Jahresbericht ihren
Mitgliederausweis, ihre persönliche Zutrittskarte sowie einen vorfrankierten
Anmeldetalon für die Teilnahme an der Vereinsversammlung 2024.

Anmeldefrist: Freitag, 12. April 2024

Die Stimmkarte wird vor Ort bei Abgabe der persönlichen Zutrittskarte
ausgehändigt.

Verbandsorgane

Vorstand		Eintrittsjahr
Präsident	Gregor Rutz*	lic. iur., Unternehmer Nationalrat 2011
Vizepräsident	Andreas Honegger*	Dr. phil., Redaktor alt Kantonsrat 1991
Vorstandsmitglieder	Bruno Amacker	lic. iur., Oberrichter alt Kantonsrat 2012
	Yasmine Bourgeois	Dipl. Hôtelière, Schulleiterin Gemeinderätin FDP Stadt Zürich 2020
	Jürg Fritzsche	Dr. med. 2002
	Bruno Graf	lic. iur., alt Statthalter Bezirk Zürich 2009
	Peter Karlen*	Dr. iur., Rechtsanwalt alt Bundesrichter 2020
	Vilmar Krähenbühl	Dipl. Bauing. ETH/SIA, alt Stadttingenieur Zürich alt Kantonsrat 2019
	Hanspeter Tobler	Dr. sc. math. ETH 2020
	Alexander Weber	Verkaufsleiter alt Gemeinderat 2003
	Silvia Zimmermann	Dr. iur., Rechtsanwältin 2003
	Direktor	Albert Leiser
Presse- und Informationsstelle/ Leitung Kommunikation	Dr. Luca Roncoroni	2008
Revision	Aeberli Treuhand AG, Zürich	
Sitz der Geschäftsstelle	Albisstrasse 28, 8038 Zürich	

* Mitglieder des Ausschusses des HEV Zürich



Gregor Rutz
Präsident
Hauseigentümerverband
Zürich

Zum Geleit

Geschätzte Mitglieder des HEV Zürich
Sehr geehrte Damen und Herren

Insgesamt konnte der HEV Zürich mit seinen 91 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Abteilungen Verwaltung, Verkauf, Rechtsberatung, Baumanagement und Schätzung erneut ein erfolgreiches Geschäftsjahr abschliessen. Dass im Jahr 2023, welches von vielen Herausforderungen und internationalen Turbulenzen geprägt war, wiederum ein derart solides Ergebnis erzielt werden konnte, ist erfreulich. Gleich zwei Erhöhungen des Referenzzinssatzes führten zu Erklärungs- und Beratungsbedarf, sowohl auf der Seite der Eigentümer wie auch der Mieter in den von uns verwalteten Liegenschaften. Damit bleibt der HEV Zürich weiterhin eine wichtige Anlaufstelle für viele Fragen von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern. Diese Aufgabe nehmen wir immer wieder gerne und mit viel Engagement an.



Albert Leiser
Direktor
Hauseigentümerverband
Zürich

Neben unseren fachspezifischen Tätigkeiten dürfen wir auch die politische Arbeit nicht vergessen: Ständig neue Gesetze, Verordnungen und Erlasse machen das Erwerben, Vermieten und Verkaufen von Wohnraum und Grundstücken zusehends komplexer. Als Verband vertreten wir Ihre Interessen gegenüber Behörden in politischen und rechtlichen Fragen weiterhin und mit Nachdruck.

Mit rund 20 000 Mitgliedern ist der HEV Stadt Zürich die grösste und stärkste Sektion des Hauseigentümerverbands in der ganzen Schweiz. Diese hohe Zahl langjähriger treuer Mitglieder freut und bestärkt uns. Mit Ihrer Mitgliedschaft unterstützen Sie unsere Arbeit und unser Engagement. Für Ihr Vertrauen danken wir Ihnen herzlich und wir freuen uns auf ein weiterhin gutes und erfolgreiches Miteinander.

Gregor Rutz
Präsident

Albert Leiser
Direktor



Albert Leiser
Direktor und
Gemeinderat der
Stadt Zürich

Herausforderungen erfolgreich gemeistert

Auch das Geschäftsjahr 2023 war vollgepackt mit stets neuen Herausforderungen auf verschiedenen Ebenen. Aber dank unserer eingespielten Teams und des erneut grossen und permanenten Einsatzes der gut 85 Fachleute der Abteilungen Verwaltung, Immobilienverkauf, Schätzung, Rechtsberatung und Baumanagement einschliesslich «hausWert», Stab und Mitgliederdienste konnten wir diese einmal mehr erfolgreich meistern.

Wohnungen bauen statt verhindern

Zürich ist nach wie vor beliebt und der Wohnraum entsprechend gesucht, ja begehrt. Aus wohnbaupolitischer Sicht war 2023 aber ein Jahr der passenden Gelegenheiten. Statt den Bau dringend benötigten Wohnraums zu forcieren, versteifen sich Stadt- und Gemeinderat auf das sich selbst gesetzte Ziel eines Drittels an gemeinnützigen Wohnungen. Anstatt neue Wohnungen zu bauen, werden Millionen an Steuerfranken ausgegeben für den Kauf bereits bestehender Wohnungen. Gleichzeitig werden neue Projekte mit stetig neuen Maximalforderungen torpediert, bis der Bauherr aufgibt. Beispiele sind etwa SBB-Areal Neugasse, Umzonung in Witikon oder Kibag-Areal Wollishofen. Übrigens, indem die Stadt vermehrt als Käuferin auftritt und immer weitere Gelder dafür beantragt, wird sie selbst zur Preistreiberin. Genau das wird den Privaten vorgeworfen, die gerne bauen würden.

Referenzzinssatz steigt erstmals

Seit seiner Einführung 2008 kannte der für die Mietzinsgestaltung in der ganzen Schweiz geltende hypothekarische Referenzzinssatz nur eine Richtung: nach unten. 2008 lag er bei 3,0% und sank bis Anfang 2001 auf 1,25%. Der Referenzzinssatz basiert auf dem volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen und ist damit klaren Regeln unterworfen: Die sinkenden oder steigenden Kapitalkosten der Vermieter können mit der Veränderung des Referenzzinssatzes verzögert ihrer Mieterschaft vergütet oder in Rechnung gestellt werden. Seit letztem Jahr steigen die Hypothekarzinsen aber wieder. Eigentümer bekamen dies umgehend zu spüren, Mieter hatten dagegen eine Schonfrist.

Dass sich Hypothekarzinsen nicht nur in eine Richtung bewegen, kann nicht ernsthaft überraschen. Die Reaktion im Bundeshaus ist daher nicht nachvollziehbar: Die Regeln jetzt plötzlich zu ändern, wäre reine Willkür auf dem Buckel der Eigentümerinnen und Eigentümer. Bei der Verknüpfung des Referenzzinssatzes mit den Mieten war immer klar, dass dieser steigen oder sinken kann. Die geltenden Regeln lassen es ja auch zu, mit einer Mietzinsanpassung zuzuwarten und die weitere Entwicklung abzuwarten. Vermieter sind am besten in der

Lage, über den richtigen Zeitpunkt und das angemessene Ausmass zu entscheiden.

Kantonales Energiegesetz schafft Unsicherheit

Das seit September 2022 gültige kantonale Energiegesetz kommt zunehmend in der Bevölkerung an. Da sich alte Öl- oder Gasheizungen nur noch äusserst restriktiv durch neue Modelle ersetzen lassen, werden wir zunehmend von Eigentümern um raschen Rat angefragt. Aus diesem Grund haben wir uns mit den Verwaltungen von Stadt und Kanton Zürich für eine Übergangslösung für Eigentümer starkgemacht, deren Heizung notfallmässig aussteigt: Sie können vorübergehend und zeitlich beschränkt nochmals eine fossile Heizung installieren, mit der Verpflichtung, diese bis Oktober 2024 durch eine Alternative zu ersetzen.

Velorouten statt Parkplätze

Im November 2021 wurde in Zürich der Siedlungs- und Verkehrsrichtplan mit grosser Mehrheit angenommen. Nun zeigt sich, wie der rot-grüne radikale Umbau der Stadt erfolgt: In bald jedem Quartier werden Parkplätze zugunsten von Velowegen abgebaut, der motorisierte Individualverkehr wird immer mehr eingeschränkt. Wir unterstützen selbstverständlich alle Bestrebungen, CO₂-Ausstoss und Lärmemissionen zu reduzieren. Das Grundeigentum darf aber nicht entwertet und Wirtschaft und Gewerbe dürfen nicht abgewürgt werden. Dass die Stadt für vernünftige Argumente aus der Bevölkerung nicht empfänglich ist, zeigte sich unlängst in Wollishofen: Für viel Geld werden bisher einwandfrei funktionierende temporeduzierende Installationen für Autos und Velos wieder abgebaut, damit Velos wieder schneller fahren können. Und das in der Nähe eines Schulhauses.

Tiefere Gebühren

Erfreulich sind die Gebührensenkungen für Trinkwasser, Abwasser und Abfall, die auf gemeinsame Vorstösse von mir und AL-Gemeinderat Andreas Kirstein im Gemeinderat zurückgehen. Dank dieser Gebührensenkungen wurde das Leben in Zürich letztes Jahr ein bisschen günstiger, wovon Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter und auch das Gewerbe profitieren. Auch da werde ich weiterhin dranbleiben.

Rücktritte von langjährigen Vorstandsmitgliedern

Auf die kommende Vereinsversammlung im April haben drei langjährige Mitglieder des Vorstands ihren Rücktritt eingereicht. Sie haben gemeinsam während vieler Jahre den Verband massgebend geprägt und wollen jetzt jüngeren Kräften Platz machen. Wir danken bereits an dieser Stelle Dr. Jürg Fritzsche (seit 2002), Alexander Weber (seit 2003) und Dr. Silvia Zimmermann (seit 2003) ganz herzlich für ihren Einsatz. Ihre wohlverdiente Pensionierung traten Bruno Hotz (ganz) und Walter Fürst (teilweise) an, beides langjährige Mitarbeiter und ehemals Leiter Finanzen und Leiter EDV. Wir wünschen beiden für ihre Zukunft alles Gute.



Patrik Schlageter
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

VERWALTUNG/BEWIRTSCHAFTUNG

Ereignisreiches Geschäftsjahr

Das Jahr 2023 war geprägt von bedeutenden Veränderungen auf dem Immobilienmarkt, die einen direkten Einfluss auf die Bewirtschaftungsabteilung des HEV Zürich hatten. Im Zentrum standen die Verteuerung der Fremdfinanzierungskosten und damit zusammenhängend die Auswirkungen auf die Mietzinse. So stieg der den Nettomieten zugrunde liegende Referenzzinssatz aufgrund der Entwicklungen auf dem Hypothekenmarkt im Juni auf 1,50% und im Dezember auf 1,75%. Diese zwei Erhöhungen führten nicht nur zu zahlreichen Mietzinsanpassungen und teilweise panischen Reaktionen aufseiten der Mietenden, sondern auch zu erhöhten Aktivitäten des Mieterverbandes einschliesslich reisserischer Medienberichte.

Grosser Aufwand für Mietzinsanpassungen...

Die zu erstellenden Formulare zur Mitteilung der Mietzinsanpassungen, die innert weniger Tage nach Bekanntgabe des neuen Referenzzinssatzes versendet werden mussten, führten zu einer hohen zusätzlichen Arbeitsbelastung bei den Mitarbeitenden der Verwaltung. Da diese Erhöhungen für viele Mieter eine finanzielle Belastung darstellen, haben wir verstärkt auf transparente Kommunikation und Beratung gesetzt, damit mögliche Unklarheiten rasch geklärt und – wo nötig und möglich – Lösungen gefunden werden konnten.

... und Nebenkostenabrechnungen

Neben den Mietzinserhöhungen stellten auch die sich bereits im vorherigen Jahr abzeichnenden steigenden Nebenkosten, insbesondere die Heizkosten (Öl und Gas), eine weitere Herausforderung dar. Diese verteuerten sich in der vergangenen Abrechnungsperiode signifikant und führten zu verstärkten Anfragen und Zahlungsschwierigkeiten aufseiten der Mieterschaften. Wir sind stolz, dass wir unzählige Anfragen beantworten und viele gute Lösungen finden konnten.

Erfolgreiche Akquisitionen

Trotz dieser vielen Herausforderungen konnten wir im vergangenen Jahr zahlreiche Neumandate akquirieren. Diese positive Entwicklung ist ein Vertrauensbeweis in die Leistungsfähigkeit unserer Bewirtschaftungsabteilung und bestätigt unsere Bemühungen, einen exzellenten Service zu bieten. Darüber hinaus konnten wir neben einer Vielzahl von Einzelvermietungen auch vier grössere Erstvermietungsmandate erfolgreich abschliessen. Dies hat nicht nur zu unserem Wachstum beigetragen, sondern unterstreicht auch unsere Expertise und Effizienz in diesem Bereich.

Insgesamt war das Jahr 2023 anspruchsvoll, aber auch von Erfolgen geprägt. Wir sind stolz auf die Bewältigung der Herausforderungen und die positiven Entwicklungen, die unser Team vorangetrieben hat. Wir werden weiterhin bestrebt sein, unseren Mieterinnen und Mietern sowie Kundinnen und Kunden einen qualitativ hochwertigen Service zu bieten und uns stets den sich wandelnden Anforderungen des Immobilienmarktes anzupassen.

FAKTEN ZUR VERWALTUNG/BEWIRTSCHAFTUNG

- 35 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- davon 14 Immobilien-Bewirtschaftlerinnen und -Bewirtschaftler mit kaufmännischer oder bautechnischer Ausbildung sowie mit eidg. Fachausweis Immobilien-Bewirtschaftler/in
- Bewirtschaftung von über 16 000 Objekten im Grossraum Zürich



Roger Kuhn
Leiter Verkauf/Vermittlung

VERKAUF/VERMITTLUNG

Innen und aussen erfolgreich

Ein wichtiger Meilenstein der Abteilung im vergangenen Jahr war zweifellos die erfolgreiche Implementierung unseres neuen CRM-Systems, welches das bisherige, bereits 18-jährige System abgelöst hat. Trotzdem: In einer Zeit, in der digitale Plattformen den Verkauf von Immobilien fördern und den klassischen Immobilienvermittler vermeintlich überflüssig machen wollen, setzen wir weiterhin auf Kontinuität und insbesondere auf persönlichen Service.

Emotionen als Schlüssel zum Erfolg

Der Verkauf von Immobilien, insbesondere von privaten Ein- und Mehrfamilienhäusern, ist stets von vielen Emotionen geprägt. Die Erinnerungen an vergangene Momente in den zum Verkauf stehenden Räumlichkeiten schaffen eine emotionale Bindung, eine Trennung ruft oftmals entsprechende Gefühle hervor. Unsere erfahrenen Immobilienvermittler erkennen frühzeitig die Bedürfnisse der Eigentümer und zeigen Empathie sowohl gegenüber den Verkäufern als auch den Kaufinteressenten. Diese emotionale Intelligenz ist entscheidend für einen erfolgreichen Verkaufsprozess.

Die drei «E» des erfolgreichen Immobilienverkaufs

Entgegen dem bekannten «Lage, Lage, Lage»-Mantra sind für uns die drei «E» von essenzieller Bedeutung: Emotionen, Empathie und Erfahrung.

Unser Verkaufsteam zeichnet sich durch diese Eigenschaften aus und gewährleistet, dass Entscheidungen im komplexen Verkaufsprozess mit Fingerspitzengefühl getroffen werden. Im täglichen persönlichen Umgang mit unseren Auftraggebern – aber auch mit den Kaufinteressenten – dürfen wir immer wieder entsprechende Bestätigungen entgegennehmen.

Die Zeitenwende im Immobilienmarkt

Der Immobilienmarkt im Grossraum Zürich hat in den letzten Monaten eine markante Veränderung erlebt, angeführt von den im Jahr 2023 gestiegenen Hypothekenzinsen, die die bisherige Preisentwicklung verlangsamt haben. Dennoch bleibt die Nachfrage in der Wirtschaftsregion Zürich hoch, nuanciert sich aber je nach Region stark.

Zahlreiche Verkäufe im Auftrag unserer Kunden

Wir sind stolz darauf, auf ein äusserst erfolgreiches Jahr zurückblicken zu können. Mit 92 vermittelten Objekten erreichten wir eine Gesamtverkaufssumme von über 230 Mio. Franken. Darunter waren 13 Mehrfamilienhäuser, 34 Einfamilienhäuser und 35 Eigentumswohnungen. Erfolgreich vermittelte Baulandgrundstücke und gemischt genutzte Immobilien komplettierten unsere erfolgreiche Bilanz. Dank einer positiven Auftragsituation können wir weiterhin attraktive Mehrfamilienhäuser an begehrten Lagen anbieten.

In einer Welt des digitalen Wandels und kontinuierlicher Marktveränderungen bleibt die Verkaufsabteilung des HEV Zürich eine Konstante im Immobilienverkauf, geprägt von Emotionen, Empathie und langjähriger Erfahrung.

FAKTEN ZU VERKAUF/VERMITTLUNG

- 6 festangestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 3 mit einem Abschluss als Immobilien-Treuhänder, MAS in Real Estate Management oder eidg. Fachausweis Immobilienvermarktung
- 92 Objekte im Betrag von über 230 Mio. Franken im Auftrag der Eigentümer verkauft



Maximilian Müller
Leiter Baumanagement

BAUMANAGEMENT

Unsicherheiten nehmen ab

Inflationsbereinigt entwickelt sich das reale Bauvolumen erheblich ungünstiger, als die nominalen Veränderungsraten der Investitionen für 2023 suggerierten. Für das kommende Jahr rechnen wir mit einer Normalisierung der Baupreisinflation und somit dürfte die reale Veränderung der Bauinvestitionen den prognostizierten nominalen Entwicklungen näher folgen.

Die jüngsten Konjunkturumfragen vom Herbst 2023 deuten auf eine leichte Abkühlung im Schweizer Bausektor hin. Die von den Baufirmen beurteilte Geschäftslage bildet sich seit einigen Monaten leicht zurück, sie liegt jedoch nach wie vor deutlich über dem langfristigen Mittel und über dem Vor-Corona-Niveau.

Stagnierende Baukosten und Fachkräftemangel

75% der Bauunternehmen rechnen mit gleichbleibenden Preisen. Immerhin verschafft die leichte Abkühlung auch etwas Luft im Hinblick auf den Arbeitskräftemangel. Im Herbst 2023 nannte die Hälfte der Bauunternehmen den Mangel an Fachleuten als grösstes Produktionshindernis. Steigende Zinsen, langwierige Baugesuche sowie komplizierte und kostensteigernde behördliche Auflagen belasten die Baubranche zusätzlich.

In der Folge werden Investitionen in Liegenschaften zunehmend zurückhaltend geplant und die Auftragsvergabe aufgeschoben oder teilweise sogar ganz aufgegeben. Weiterhin gilt, bei Bauprojekten jeweils

mehrere Angebote einzuholen und sich von versierten Baufachleuten umfassend beraten zu lassen.

Energiepreise und Umsetzung Energiegesetz

Das richtige Vorgehen bei Neubauten, Sanierungen und Renovationen sowie die Auswahl des richtigen Heizsystems sind in diesem Umfeld wichtig und anspruchsvoll. Eigentümerinnen und Eigentümer kommen nicht umhin, sich Gedanken darüber zu machen, wie sie zukünftig ihre Liegenschaft heizen wollen.

In diesem Zusammenhang dürfte sich insbesondere bei älteren Gebäuden die Frage stellen, ob und wie diese zuerst wärmetechnisch saniert werden können, so etwa durch Dämmung der Fassaden, Dachböden und Kellerdecken und die Erneuerung von Fenstern. Nicht vergessen werden darf, dass mit dem neuen Energiegesetz im Kanton Zürich Öl- und Gasheizungen nicht mehr ersetzt werden können.

Gute Auftragslage

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte das Baumanagement unter anderem wiederum rund 20 Gebäuediagnosen, 5 Thermografien und rund 10 Machbarkeitsstudien erstellen. 64 örtliche Bauberatungen und Wohnungsübergaben an Stockwerkeigentümer wurden getätigt. Wir konnten diverse Zeichnungsarbeiten für kleinere Baugesuche ausarbeiten. Im Moment sind rund 5 Kostenvoranschläge, die noch nicht zur Realisierung gekommen sind. Des Weiteren befinden sich 84 grössere und kleinere Projekte in der Ausführung.

FAKTEN ZUM BAUMANAGEMENT

2 Architekten/Planer
 1 Hochbautechniker
 4 Projekt-/Bauleiter
 2 Mitarbeiterinnen Sekretariat
 1 Equipen-Chef «hausWert»
 Beizug von externen Fachleuten bei Bedarf



Roger Kuhn
Leiter Bewertung/Expertisen

BEWERTUNG/EXPERTISEN

Preis oder Wert?

Im Umgang mit jeder Immobilie stellt sich die zentrale Frage nach dem richtigen Preis. Doch gibt es überhaupt einen «richtigen Preis»? Zwischen objektiv messbaren Faktoren wie Fläche, Baujahr und Ausbaustandard sowie subjektiv wichtigen Kriterien wie etwa die Nähe zu Schulen oder dem öffentlichen Verkehr entsteht eine Vielzahl von Bewertungsansätzen. Der tatsächliche Wert einer Immobilie liegt dort, wo sich Verkäufer und Käufer einig werden.

Bewährte Marktwertgutachten

Um eine solide Basis für die Preisfindung zu schaffen, setzen unsere Fachleute auf bewährte Marktwertgutachten. Unsere festangestellten Bewerterinnen und Bewerter sind mit dem lokalen Markt und den besonderen Gegebenheiten vor Ort vertraut. Sie wählen die geeignete Bewertungsmethode je nach Bedarf und Zweck der Schätzung, um eine fundierte, nachvollziehbare und transparente Basis für die Entscheidungsfindung zu liefern.

Erfahrung und Wissen

In Zeiten sich ändernder Hypothekarzinsen ist die Expertise eines versierten und erfahrenen Bewerter besonders wertvoll. Vor der Besichtigung benötigt ein Bewerter verschiedene Unterlagen wie etwa Grundbuchauszug, Grundrisspläne, Katasterplan, Versicherungsnach-

weis der Gebäudeversicherung und bei vermieteten Objekten einen Mieterspiegel.

Nachfrage nach Bewertungen

Die Nachfrage nach Immobilienbewertungen bleibt hoch, inklusive Besichtigung und detaillierter Gutachten. In einer Zeit, in der Medien regelmässig über die Wertentwicklung von Immobilien berichten, ist eine unabhängige und fundierte Betrachtungsweise entscheidend. Die Arbeit eines neutralen Bewerter besteht darin, den mutmasslich maximal möglichen Verkehrswert objektiv zu ermitteln.

Orientierung am Kunden

Unser Fokus liegt weiterhin auf der Zufriedenheit unserer Kunden. Durch kontinuierliche Schulungen und Weiterbildungen stellen wir sicher, dass unser Team stets auf dem neuesten Stand der Entwicklungen in der Immobilienbewertung bleibt. Wir schätzen das Vertrauen unserer Kunden und sind bestrebt, ihre Erwartungen zu übertreffen.

Kontinuität, Seriosität, Professionalität, Unabhängigkeit und Objektivität bleiben die wichtigsten Eigenschaften unseres Teams, während wir weiterhin bestrebt sind, unseren Kunden eine verlässliche und fundierte Basis für ihre Entscheidungen zu bieten.

Verstärkt ins neue Jahr

2023 durften wir eine willkommene Verstärkung im Sekretariat begrüssen. Aufgrund der grossen Nachfrage der letzten Jahre nach Bewertungen haben wir bereits 2022 unser Bewertungsteam mit einer zusätzlichen Fachperson ergänzt. Der Entscheid zum Ausbau war richtig: Die zwei neuen Mitarbeitenden haben sich sehr gut eingelebt und im bestehenden Team integriert. Dank dieser Ergänzung konnten wir in den letzten Monaten die Wartezeiten für die Erstellung unserer Expertisen senken, zur Freude unserer Kundinnen und Kunden.

FAKTEN ZU BEWERTUNG/EXPERTISEN

- 8 Mitarbeitende
- davon 2 Personen im Sekretariat
- Im Jahr 2023 wurden 750 Gutachten, davon 632 Marktwertgutachten, erstellt



Cornel Tanno
Leiter Rechtsberatung/Prozessführung

RECHTSBERATUNG/PROZESSFÜHRUNG

Bedarf an Beratung gross

Im Geschäftsjahr 2023 lag der Fokus in der Rechtsabteilung klar bei der Mietzinsgestaltung. Einerseits waren die gestiegenen Energiekosten, welche unter Umständen eine Anpassung der Nebenkosten notwendig machten (vor allem wenn das Pauschalsystem vertraglich gewählt wurde), immer wieder Thema. Andererseits ist der hypothekarische Referenzzinssatz per 1. Juni 2023 von 1,25% auf 1,5% sowie per 1. Dezember 2023 von 1,5% auf 1,75% gestiegen. Dies hat den Vermietern nun die Möglichkeit gegeben, den Mietzins anzupassen. Auch konnten die Vermieter die Teuerung sowie die allgemeine Kostensteigerung an die Mieterschaft weiterverrechnen.

Erhöhung des Referenzzinssatzes

Wie sich in der Beratung zeigte, konnte hingegen eine Mietzinserhöhung nicht ungeachtet der bisherigen «Mietgeschichte» durchgeführt werden. Eine Mietzinserhöhung stand «nur» dann zur Diskussion, wenn der Vermieter in der Vergangenheit den Mietzins aufgrund des gesunkenen Referenzzinssatzes angepasst hatte oder der Mietvertrag erst kürzlich (bei einem Referenzzinssatz von 1,25%; ab März 2020) abgeschlossen wurde.

Fragen aus vielen Bereichen

Natürlich beschäftigten unsere Mitglieder auch andere Themen, wie Fragen aus dem Stockwerkeigentum, Baurecht, Erbrecht etc. Diese traten

jedoch aufgrund des gestiegenen Referenzzinssatzes und den Fragen hierzu ein wenig in den Hintergrund. Was hingegen vermehrt durch die Rechtsabteilung bearbeitet wurde, waren Begründungen von Stockwerkeigentum. Hauptmotive waren Verkäufe von Wohnungen (zum Erhalt liquider Mittel) und eine bessere Aufteilung für die künftigen Erben.

Unentgeltliche telefonische Rechtsberatung

Die telefonische Rechtsberatung wurde auch im jüngsten Geschäftsjahr rege in Anspruch genommen. Ab Jahresmitte standen insbesondere Fragen im Zusammenhang mit der Erhöhung des Referenzzinssatzes im Vordergrund. Im Weiteren wurden Fragen zur Durchführung von Stockwerkeigentümerversammlungen an unsere juristischen Fachpersonen gestellt. Ansonsten erhielten wir Anfragen aus praktisch allen Gebieten des Immobilienrechts, wobei unverändert zu den Vorjahren der Hauptteil der Probleme aus dem Mietrecht stammte. Ende Jahr nahmen wieder Fragen zu Themen aus dem Erbrecht, Steuerrecht und anderen Bereichen des Immobilienrechts zu.

Mit Herrn lic. iur. Thomas Oberle konnte ein (weiterer) Fachmann gefunden werden, welcher die telefonische Rechtsauskunft fachmännisch unterstützt.

FAKTEN ZUR RECHTSBERATUNG/PROZESSFÜHRUNG

- 2 Anwälte (auf Mandatsbasis)
- 5 Telefonjuristinnen und -juristen
- 1 Assistentin/Administration
- Rund 1000 juristische Beratungen, davon gut 650 Beratungen zum Mietrecht



Simon Hatt
Leiter Finanzen

FINANZEN

Zahlen im Überblick: Finanzen im HEV Zürich

Das Herzstück des HEV Zürich bildet die Abteilung Finanzen/Mitgliederverwaltung, die zentral für die Verwaltung von Daten und Informationen ist. Diese Abteilung umfasst auch wichtige Bereiche wie Archivierung, das interne Kontrollsystem (IKS) und Versicherungsangelegenheiten.

Für Kunden, vor allem aus der Abteilung Liegenschaftsverwaltung, sowie für interne Zwecke bearbeitet der HEV Zürich jährlich:

- etwa 60 000 Kreditorenrechnungen;
- Mieteinnahmen im Wert von rund 150 Mio. Franken;
- circa 520 Mahnungen monatlich mit einem Gesamtvolumen von etwa 1 Mio. Franken;
- durchschnittlich 20 Betreibungsverfahren pro Monat.

Im Jahr 2023 bestand das Team der Abteilung Finanzen aus 10 engagierten Mitarbeitenden: u.a. 7 in der Liegenschaftsbuchhaltung, inklusive einer Teamleiterin; eine weitere Person ist speziell für die elektronische Archivierung und die Mitgliederverwaltung zuständig.

Der Leiter Finanzen kümmert sich um die Buchhaltung des HEV Zürich selbst und betreut zusätzlich die Buchhaltung von zwei anderen Verbänden und Gesellschaften. Zu diesem Aufgabengebiet gehören auch das Liquiditätsmanagement, Controllingaufgaben, das Versicherungswesen sowie die laufende Überprüfung des IKS.



Luca Roncoroni
Leiter Kommunikation

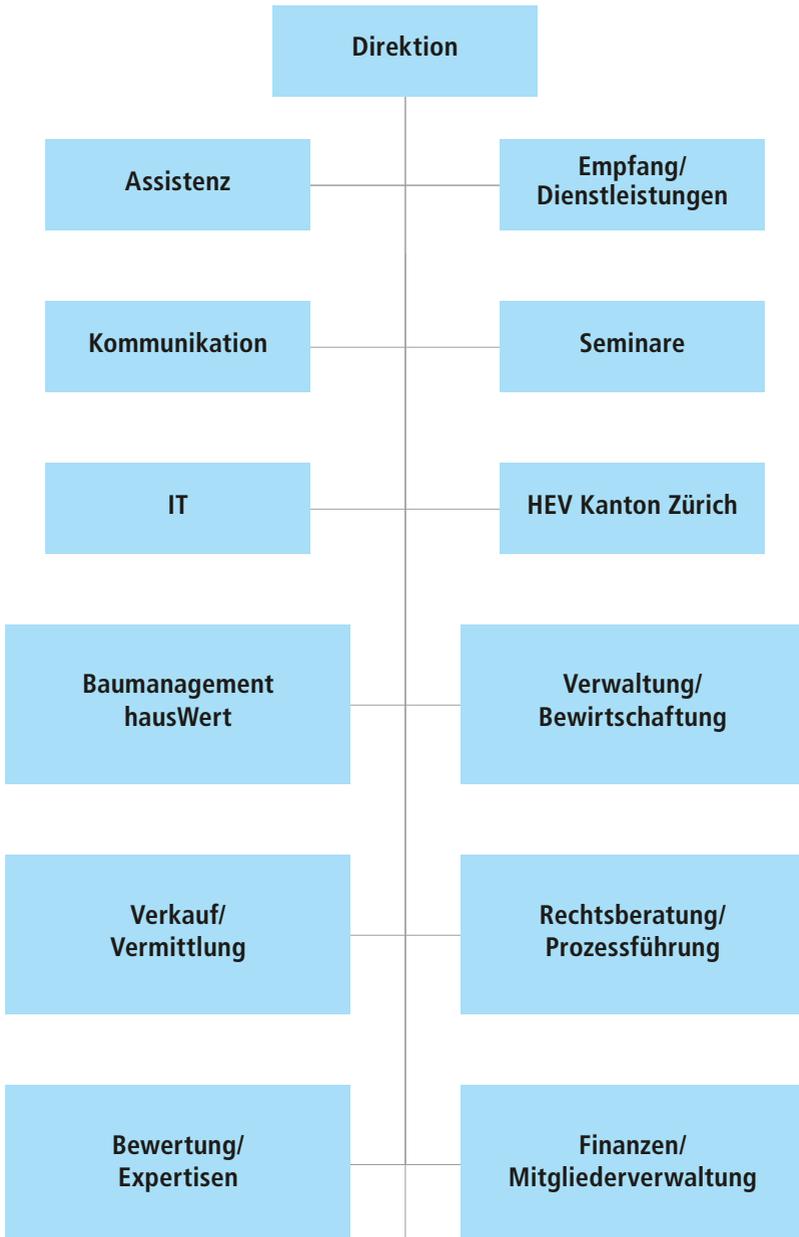
MITGLIEDERDIENST

Mitglieder im Mittelpunkt

Der HEV Zürich bietet seinen Mitgliedern und interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern ein umfassendes Sortiment an Dienstleistungen und Tätigkeiten an, das den Umgang – insbesondere das Verwalten – mit der eigenen Immobilie vereinfachen soll. Dies umfasst eine breite Palette an stets aktuellen und aktualisierten Formularen und Musterdokumenten – auf Papier und teilweise elektronisch – wie etwa Mietverträge, Allgemeine Geschäftsbedingungen, Hausordnungen, Heizkostenabrechnungen, Anmeldebogen für Wohnungen sowie Abnahmeprotokolle für Mieterwechsel. Zudem bietet der HEV Zürich zahlreiche Bücher, Broschüren und Drucksachen zu wichtigen Themen rund um Immobilien an.

Wichtiges rund um Immobilien und Wohneigentum – wie etwa Änderungen oder Neuerungen von Gesetzen und Verordnungen – erfahren Mitglieder stets und umfassend in der monatlich erscheinenden Mitgliederpublikation «Zürcher Hauseigentümer». Wichtige Themen wie etwa «Die Sanierung einer Liegenschaft», «Die Wohnungsabnahme» oder «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» werden zudem regelmässig in Seminaren des HEV Zürich vertieft. Eigentümerinnen und Eigentümer erfahren dabei Wichtiges und Aktuelles und profitieren vom Fachwissen und von der langjährigen Praxiserfahrung unserer eigenen Fachleute.

Organigramm des HEV Stadt Zürich



Veranstaltungen 2023

Seminare

- 24.1. Liegenschaften in der Steuererklärung 2022
- 31.1. Erbschaftsregelung
- 28.2. Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis
 - 7.3. Die Wohnungsabnahme
- 21.3. Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- 18.4. Sanierungen einer vermieteten Liegenschaft
 - 5.9. Die Wohnungsabnahme
- 19.9. Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- 26.9. Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis
 - 3.10. Sanierungen einer vermieteten Liegenschaft
- 24.10. Erbschaftsregelung für Hauseigentümer
- 17.11. + 24.11. Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft

Mitgliederforum

- 4.5. Bern und sein Bundeshaus
- 21.9. Bern und sein Bundeshaus

Weitere Veranstaltungen

- 2.2. Informationsveranstaltung für Mitglieder zum Thema «Heizungersatz»
- 27.4. Vereinsversammlung 2023
Hauseigentümerverband Zürich

Bilanz

Aktiven	31. 12. 2023		Vorjahr 31. 12. 2022	
	CHF	%	CHF	%
Flüssige Mittel	49212 171	73,3	50492 317	81,8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	555 425	0,8	321 296	0,5
Forderungen aus Liegenschaftenverwaltung	187 369	0,3	237 211	0,4
Übrige kurzfristige Forderungen	433 580	0,6	385 127	0,6
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	62 002	0,1	45 002	0,1
Aktive Rechnungsabgrenzungen	23 241	0,0	87 694	0,1
Umlaufvermögen	50473 788	75,1	51568 648	83,5
Finanzanlagen	15008 527	22,4	8317 193	13,4
Mobile Sachanlagen	4	0,0	4	0,0
Immobilien Sachanlagen	1667 867	2,5	1890 017	3,1
Immaterielle Werte	2	0,0	2	0,0
Anlagevermögen	16676 400	24,9	10207 215	16,5
Total Aktiven	67150 188	100,0	61775 863	100,0
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	257 723	0,4	254 067	0,4
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftenverwaltung	34495 174	51,3	28034 444	45,4
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	0	0,0	2350 000	3,8
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1326 850	1,9	1122 831	1,8
Passive Rechnungsabgrenzungen	2732 205	4,1	2668 369	4,3
Rückstellungen kurzfristig	2147 000	3,2	2052 000	3,3
Kurzfristiges Fremdkapital	40958 953	60,9	36481 711	59,0
Rückstellungen langfristig	16630 057	24,8	16115 468	26,1
Langfristiges Fremdkapital	16630 057	24,8	16115 468	26,1
Vereinskapital	9178 683	13,7	8807 690	14,3
Jahresgewinn	382 495	0,6	370 994	0,6
Eigenkapital	9561 178	14,3	9178 683	14,9
Total Passiven	67150 188	100,0	61775 863	100,0

Erfolgsrechnung

	2023		Vorjahr	
	CHF	%	CHF	%
Mitgliederbeiträge	1 719 025	8,7	1 708 721	8,7
Umsatz Mitgliederdienste	1 661	0,0	3 706	0,0
Umsatz Dienstleistungen	17 048 075	85,8	16 919 795	85,8
Übriger Betriebsertrag	1 064 273	5,4	1 066 598	5,4
Erlösminderungen	-1 275	0,0	0	0,0
Bestandsveränderung nicht fakturierte Dienstleistungen	17 000	0,1	26 000	0,1
Betrieblicher Ertrag	19 848 759	100,0	19 724 821	100,0
Direktaufwand	-1 275 668	-6,4	-1 535 880	-7,8
Bruttogewinn aus Betriebstätigkeiten	18 573 091	93,6	18 188 940	92,2
Personalaufwand	-11 931 032	-60,1	-11 326 291	-57,4
Verbandsaufwand	-2 527 014	-12,7	-2 311 160	-11,7
Übriger Betriebsaufwand	-3 434 902	-17,3	-3 336 767	-16,9
Total Betriebsaufwand	-17 892 948	-90,2	-16 974 218	-86,0
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	680 143	3,4	1 214 722	6,2
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-277 737	-1,4	-409 728	-2,1
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern (EBIT)	402 406	2,0	804 995	4,1
Finanzaufwand	-447 180	-2,2	-578 010	-2,9
Finanzertrag	562 090	2,8	275 097	1,3
Erfolg vor Steuern (EBT)	517 316	2,6	502 081	2,5
Direkte Steuern	-134 821	-0,6	-131 088	-0,6
Jahresgewinn	382 495	2,0	370 994	1,9

Der vollständige Geschäftsbericht, bestehend aus Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang und Geldflussrechnung) und Lagebericht, kann gegen Voranmeldung bei der Direktion des HEV Zürich persönlich eingesehen werden. Kontakt: albert.leiser@hev-zuerich.ch oder Direktwahl 044 487 17 71.

Zürich, 7. März 2024

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung an die Vereinsversammlung des Hauseigentümerverband Zürich, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Hauseigentümerverband Zürich (der Verein) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Verein unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

Der Vorstand ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Vorstand als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Vorstand dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Vereins zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Vorstand beabsichtigt, entweder den Verein zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführten Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befinden sich auf der Website von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Vorstandes ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Aeberli Treuhand AG

Marcel Widler
Revisionsexperte
leitender Revisor

Gerhard Stäheli
Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus:

- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 67'150'188)
- Erfolgsrechnung (Jahresgewinn: CHF 382'495)
- Geldflussrechnung
- Anhang

Dafür setzen wir uns ein

Vision

Wir wollen das führende Kompetenzzentrum für Immobiliendienstleistungen im Wirtschaftsraum Zürich sein.

Leitbild des HEV Zürich

Alle Mitarbeitenden des HEV Zürich handeln

- mitgliederorientiert
- kundenorientiert
- mitarbeiterorientiert

Wichtig: Für die Teilnahme an der Vereinsversammlung 2024

Zusammen mit diesem Jahresbericht erhalten Mitglieder ihre persönliche Zutrittskarte sowie einen vorfrankierten Anmeldetalon zur Teilnahme an der Vereinsversammlung 2024.

- Teilnahme nur mit Anmeldung mittels Anmeldetalon bis [Freitag, 12. April 2024](#).
- Die Stimmkarte wird vor Ort bei Abgabe der Zutrittskarte ausgehändigt.

Stellvertretung

Jedes Mitglied besitzt eine Stimme, ist aber zur Stellvertretung eines anderen Mitgliedes berechtigt, wenn es eine schriftliche Vollmacht dazu vorlegen kann.

Stellvertretung durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen ist ohne Vollmacht gestattet.

(Auszug aus § 11 der Statuten vom 10. April 2014)

Eine Türkontrolle findet statt.

Hauseigentümerverband Zürich

Der im Jahre 1886 gegründete Hauseigentümerverband Zürich (HEV Zürich) ist ein unabhängiger Verein mit Sitz in Zürich, dem sowohl private als auch institutionelle Haus- und Grundbesitzer in der Agglomeration und der Stadt Zürich angeschlossen sind.

Der HEV Zürich zählt zu den führenden Immobilien-Dienstleistungsunternehmen der Region und bietet mit 91 Mitarbeitenden Dienstleistungen an in den Bereichen Verwaltung, Baumanagement, Verkauf und Bewertung von Liegenschaften sowie in der juristischen Beratung bei Fragen im Zusammenhang mit Liegenschaften.



Öffnungszeiten

Empfang und
Drucksachenverkauf
Montag bis Freitag,
durchgehend
8 bis 17.30 Uhr

Telefonzentrale

Telefon 044 487 17 00
Fax 044 487 17 77

Drucksachenverkauf

Telefon 044 487 17 07

Telefonische Rechtsberatung für Mitglieder

Telefon 044 487 17 17
Montag bis Freitag,
8 bis 12, 13 bis 17 Uhr

Telefonische Bauberatung für Mitglieder

Telefon 044 487 18 18
Montag bis Freitag,
8 bis 12, 13 bis 17 Uhr

Internet:

www.hev-zuerich.ch

