

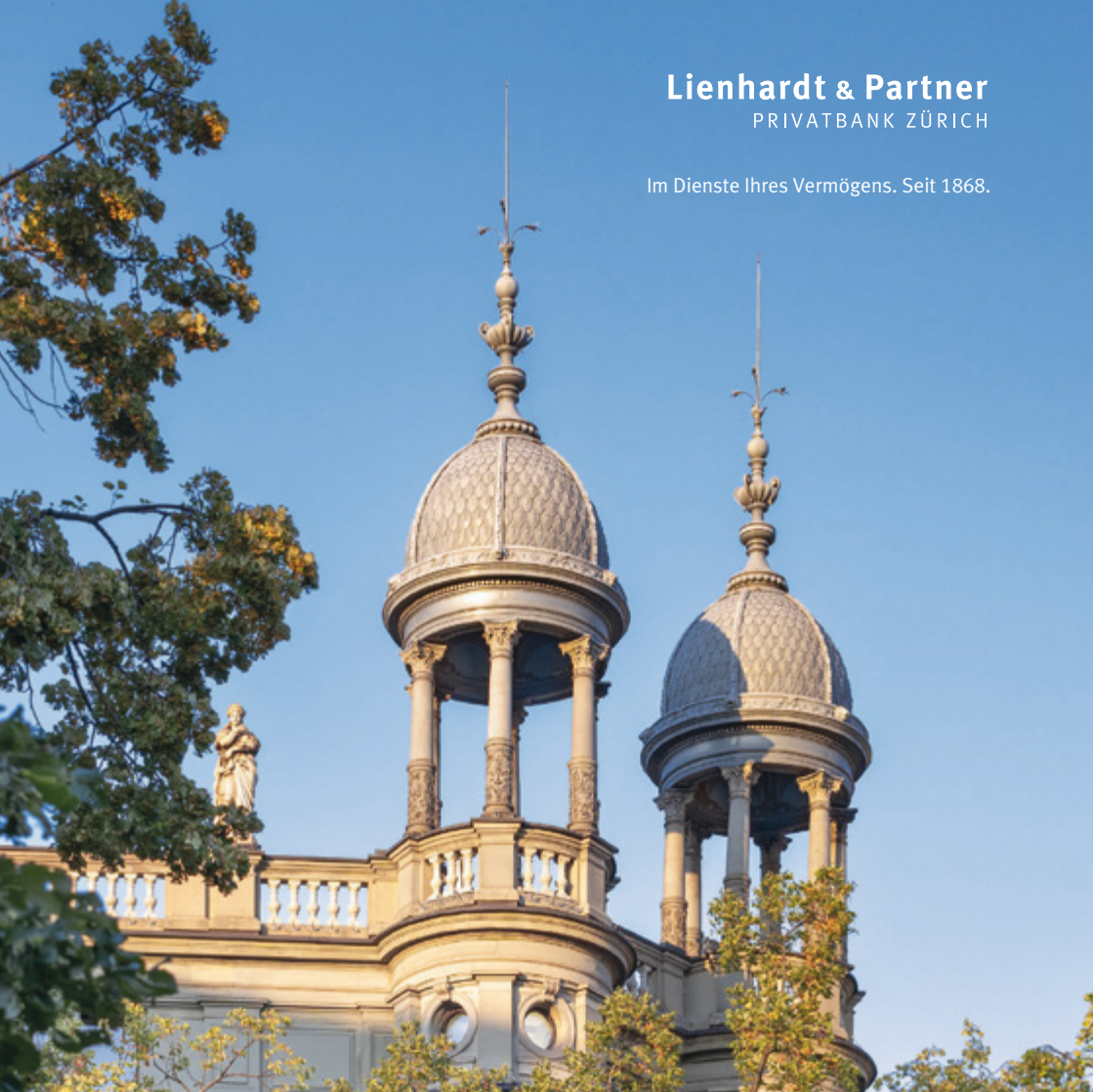


- Der HEV Zürich kehrt nach Zürich-Wollishofen zurück
- Abschaffung des Eigenmietwertes: «Ich bin nicht euphorisch, aber sehr zuversichtlich»
- Winterblüher: Genies oder Dummköpfe?

## Lienhardt & Partner

PRIVATBANK ZÜRICH

Im Dienste Ihres Vermögens. Seit 1868.



Wir machen, was andere auch machen.  
Aber anders.

Wir schätzen, finanzieren, verwalten und verkaufen Immobilien. Aber als Experten für Private Banking, Immobilien und Vorsorge beraten und unterstützen wir Sie stets mit Blick aufs Ganze.

Lienhardt & Partner Privatbank Zürich AG  
Rämistrasse 23, 8024 Zürich, Tel. 044 268 61 61, daniel.meier@lienhardt.ch, www.lienhardt.ch



**Albert Leiser**  
Direktor  
Hauseigentümerverbände  
Stadt und Kanton Zürich

## Manche sind gleicher

Die Wohnungspolitik der Stadt Zürich ist bei ihren Stimmbürgern kaum umstritten. Vorlagen, welche Millioneninvestitionen in den Bau oder Erwerb von Wohnungen vorsehen, werden praktisch durchgewinkt. Klar ist die Absicht, dass alle für das Ziel, den Anteil an gemeinnützigen Wohnungen bis 2050 auf ein Drittel zu erhöhen, zahlen sollen. Wobei «alle» ein relativer Begriff ist. In diesem Zusammenhang bedeutet er, dass vor allem diejenigen zahlen, die nie in den Genuss einer vergünstigten Wohnung kommen werden. Weniger klar ist, wer von den Millionen profitiert. Das System funktioniert ja nur, weil «alle» für einige wenige bezahlen. Es ist ein alter Streitpunkt, dass es oft nicht diejenigen begünstigt, die am meisten darauf angewiesen wären.

Am Beispiel des Koch-Areals wird die Problematik deutlich. Das Land gehört der Stadt. Die hat es im Baurecht an zwei Baugenossenschaften abgegeben und verzichtet so auf jährlich rund 600 000 Franken Ertrag. Es entstehen Wohnungen für ungefähr 900 Personen. Die Mieten werden dank dem Verzicht der Stadt natürlich günstiger sein als bei vergleichbaren auf dem freien Markt. Für die Vermietung sind die beiden Genossenschaften zuständig. Wer sich nun darauf freut, sich für eine der in diesem Sinne vergünstigten Wohnungen zu bewerben, dürfte bereits zu spät kommen. Bewerben kann sich nämlich nur, wer schon Mitglied der betroffenen Genossenschaften ist. Neumitglieder müssen hintanstellen, haben de facto also null Chancen.

Die beiden Genossenschaften haben derzeit etwa 13 000 Mitglieder. Sie und nur sie können in den Genuss des städtischen Geldsegens kommen. Die übrigen rund 430 000 Stadtzürcher sind von vorneherein ausgeschlossen. Alle sind gleich, aber Genossenschafter sind gleicher? Chancengleichheit ist doch ein linkes Schlagwort. Warum gilt es hier nicht? Es ist an der Zeit, dass bei der Vermietung von preisgünstigen Wohnungen, die direkt oder indirekt von der öffentlichen Hand vergünstigt sind, für alle dieselben Kriterien gelten. Und zwar so, dass diejenigen, die auf dem freien Wohnungsmarkt die grössten Schwierigkeiten bekunden, eine reelle Chance haben. Das setzt natürlich voraus, dass sich alle wenigstens darum bewerben können.

**Albert Leiser**

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

**Öffnungszeiten**  
Montag bis Freitag 8.00–17.30 Uhr

**Telefonzentrale**  
Tel. 044 487 1700  
Fax 044 487 1777

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

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

**Telefonische Rechtsberatung**  
Für Mitglieder unentgeltlich  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Tel. 044 487 17 17

Bitte beachten Sie: Je nach Verbindungsart (Festnetz, Mobile, Prepaid) fallen Verbindungskosten zulasten des Anrufenden an.

**Telefonische Bauberaterung**  
Für Mitglieder unentgeltlich  
8.00–12.00 Uhr und 13.00–17.00 Uhr  
Tel. 044 487 18 18

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

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

**Redaktion**  
Albisstrasse 28, 8038 Zürich  
redaktion@hev-zuerich.ch  
Tel. 044 487 17 28

Lic. phil. Reto Vasella (rcv) (Leitung)  
reto.vasella@hev-zuerich.ch  
Stefan Jungo (sj)  
stefan.jungo@hev-zuerich.ch

**Autoren dieser Ausgabe**  
Lic. iur. Daniela Fischer,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Barbara Scalabrin-Laube, Alten/ZH  
Lic. iur. Kathrin Spühler,  
Telefonische Rechtsberatung HEV Zürich  
Lic. iur. Cornel Tanno, Rechtsanwalt,  
HEV Zürich

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

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

Auflage: 57 875 (WEMF-bestätigt 2024)

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

Produktbesprechungen können nicht  
aufgenommen werden.

Erscheint monatlich einmal.

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

Über nicht bestellte Manuskripte kann  
keine Korrespondenz geführt werden.

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



linkedin.com/company/hev-zuerich



facebook.com/hev.zuerich

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

**SEITE DES DIREKTORS**

**Manche sind gleicher** 3

**SEITE DES PRÄSIDENTEN**

**Vielleicht doch mit der Motorsäge?** 66

**POLITIK**

REGIERUNGSRATSBESCHLÜSSE ZU DEN  
VOLKSINITIATIVEN DES HEV KANTON ZÜRICH  
**Ja zur «Starthilfe-Initiative», Nein zur  
«Wohneigentums-Initiative»** 7

EIGENMIETWERT SOLL ENDLICH FALLEN  
**Parlament unterstützt Abschaffung der  
Besteuerung der «Eigenmiete»** 10

**AKTUELL**

GESPRÄCHSRUNDE DES HEV KANTON ZÜRICH  
MIT DEN JUNGPARTEIEN  
**Junge Stimmen für das Wohneigentum** 14

ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTES  
**«Ich bin nicht euphorisch, aber sehr zuversichtlich»** 18

ANPASSUNGEN BEIM FÖRDERPROGRAMM  
ENERGIE  
**61 Millionen Franken Fördergelder  
für Hauseigentümer** 24

NEUES JAHR – NEUES HAUS –  
NEUE DIENSTLEISTUNGEN  
**Der HEV Zürich kehrt nach Zürich-Wollishofen zurück** 27

**ZUM TITELBILD**

Zurück in Zürich-Wollishofen: Mitte Dezember durfte der HEV Zürich seine frisch renovierten Büros an der Albisstrasse 28 beziehen.

Bild: André Springer, Horgen

**RECHT**

MIETRECHT / ZIVILPROZESSRECHT  
**Wem wird die Klagebewilligung ausgestellt?** 34

SACHENRECHT  
**Nachbars Pflanzen wuchern und wuchern –  
was tun?** 36

STOCKWERKEIGENTUM  
**Einstimmigkeit im Stockwerkeigentum** 38

ZIVILPROZESSRECHT  
**Zivilprozessordnung – was ändert sich  
per 1.1.2025?** 40

**NATUR**

WINTERBLÜHER  
**Genies oder Dummköpfe?** 54

ROBUSTER BLATTTRÄGER  
**Das Kleine Immergrün, welches den Winter besiegte** 60

**SERVICE**

AUSFLUG MITGLIEDERFORUM  
**Bern und sein Bundeshaus** 12

**Verkaufsinserat** 30

DRUCKSACHENVERKAUF  
**Ladestationen für Elektrofahrzeuge** 42

SEMINARE  
**«Die Wohnungsabnahme»** 33  
**«Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung»** 39  
**«Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»** 44  
**«Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich –  
Fallstricke im Mietrecht»** 51

**Bestellformular** 47

**Kreuzworträtsel** 52

**Sektionen-Info** 64

Für Sie persönlich vor Ort.

**DOMEISEN**  
FENSTER | TÜREN | SERVICE

Hauptstrasse 33, 5243 Mülligen  
Tel 056 450 00 40  
info@domeisenfenster.ch  
domeisenfenster.ch

Die Spezialisten für  
**EgoKiefer**  
Fenster und Türen

Einfach komfortabel.





## Ihr Verkaufsobjekt. Unsere Erfahrung.

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

**Ihre Immobilien.** Unser Zuhause.

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



REGIERUNGSRATSBESCHLÜSSE ZU DEN VOLKSINITIATIVEN DES HEV KANTON ZÜRICH

# Ja zur «Starthilfe-Initiative», Nein zur «Wohneigentums-Initiative»

Im Rahmen einer Medienkonferenz gab der Regierungsrat am 12. Dezember 2024 seine Stellungnahme zu den vom HEV Kanton Zürich lancierten Volksinitiativen «Starthilfe-Initiative» und «Wohneigentums-Initiative» bekannt. Während die «Starthilfe-Initiative» auf Zustimmung stiess, lehnte der Regierungsrat die «Wohneigentums-Initiative» ohne Gegenvorschlag ab. Der HEV Kanton Zürich begrüsst die Unterstützung der «Starthilfe-Initiative», bedauert jedoch die verpasste Chance, das selbstgenutzte Wohneigentum stärker zu fördern.

### Zustimmung zur «Starthilfe-Initiative» – ein wichtiger Schritt

Der HEV Kanton Zürich zeigt sich erfreut über die Zustimmung des Regierungsrats zur «Starthilfe-Initiative». Diese Initiative zielt darauf

ab, mehr Menschen den Erwerb von Wohneigentum im Kanton Zürich zu ermöglichen. Hans Egloff, Präsident des HEV Kanton Zürich, betont: «Die Zustimmung des Regierungsrats zur «Starthilfe-Initiative» ist ein starkes Signal für

## Obligationen- anleihe

**3.1 % Zins**

Laufzeit bis 31.12.2030

**2.75 % Zins**

Laufzeit bis 31.12.2027

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

Partizipieren Sie mit uns an diesem Erfolg.

Erfahren Sie mehr darüber  
Tel. 043 843 59 84  
oder [www.salag.ch](http://www.salag.ch)

Schweizerische  
Altstadt-  
Liegenschaften





junge Familien und die jüngere Generation, die endlich realistische Chancen auf Wohneigentum erhalten.»

Kern der Initiative ist die Einführung einer ergänzenden Bürgschaft oder «Versicherung», garantiert durch den Kanton Zürich. Damit wird das für den Kauf benötigte Eigenkapital reduziert und der Zugang zu einer Hypothek erleichtert. Insbesondere junge Personen und Familien erhalten so wieder die Chance, aus eigener Kraft Wohneigentum zu erwerben. Der Regierungsrat anerkennt damit den Handlungsbedarf, um auch jenen Zugang zu Wohneigentum zu ermöglichen, die nicht auf familiäre Unterstützung bei der Beschaffung von Eigenmitteln zurückgreifen können. Die Initiative verursacht keine direkten Kosten für den Kanton und bietet somit eine pragmatische Lösung, um den verfassungsmässigen Auftrag zur Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum zu erfüllen.

#### **Ablehnung der «Wohneigentums-Initiative»: Eine verpasste Chance**

Mit Bedauern nimmt der HEV Kanton Zürich zur Kenntnis, dass der Regierungsrat die «Wohneigentums-Initiative» ohne Gegenvorschlag ablehnt. Diese Initiative fordert, dass bei staatlich geförderten Wohnbauprojekten nicht nur kostengünstige Mietwohnungen, sondern auch kostengünstige Wohnungen für das selbstbewohnte Wohneigentum erstellt werden. Ziel ist es, den Mittelstand zu stärken und die Gleichbehandlung von Miete und Wohneigentum bei staatlich geförderten Projekten sicherzustellen.

Die Argumentation des Regierungsrats, die Initiative würde die Wohnungsknappheit verschärfen, weist der HEV Kanton Zürich zurück. Die Gesamtzahl der Wohnungen pro Projekt bleibt unverändert – lediglich deren Nutzung wird diversifiziert. Eine grössere Durchmischung des Wohnungsmarkts fördert die soziale Vielfalt und entlastet gleichzeitig den Mietwohnungsmarkt. Diese Entlastung könnte den Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen reduzieren und den Wohnungsmarkt ins Gleichgewicht bringen.

Die Ablehnung der Initiative durch den Regierungsrat steht in Widerspruch zum verfassungsmässigen Auftrag des Kantons Zürich, dass Kanton und Gemeinden den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbstgenutzte Wohneigentum gleichermaßen fördern. Der HEV Kanton Zürich sieht die Ablehnung der «Wohneigentums-Initiative» als verpasste Chance. Der Kanton Zürich erfüllt den Verfassungsauftrag weiterhin nicht, das selbstgenutzte Wohneigentum zu fördern.

#### **Klares Nein zu linken Wohnbauinitiativen**

Der HEV Kanton Zürich begrüsst die Ablehnung der kantonalen Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen («Wohnungsinitiative») durch den Regierungsrat. Er erachtet es als sinnvoll, dass auf die überrissenen Forderungen der Initiative nicht eingegangen wird. Die «Wohnungsinitiative» hätte ebenso negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt im Kanton Zürich wie die «Vorkaufsrecht-Initiative» und die «Wohnschutz-Initiative», welche vom Regierungsrat ebenfalls abgelehnt worden sind.

## Günstige Dächer



**WEBER DACH AG**

Zürich [www.weberdach.ch](http://www.weberdach.ch)

erkennt man nach Ablauf der Garantiefrist

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

*Steil- und Flachdächer, Reparaturen und Unterhalt*

**044 482 98 66**

**weber@weberdach.ch**

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

*Sandra Holtkamp*

*Immobilienbewirtschaftung*



**ImmoCorner AG**

**Immobilienverkauf  
Immobilienbewirtschaftung**

Schulstrasse 169  
8105 Regensdorf  
Telefon 043 343 70 00  
[www.immocorner.ch](http://www.immocorner.ch)

**immocorner**  
raum für vertrauen

EIGENMIETWERT SOLL ENDLICH FALLEN

# Parlament unterstützt Abschaffung der Besteuerung der «Eigenmiete»

Beide Räte haben in der Schlussabstimmung dem Bundesgesetz über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung zugestimmt. Nach fast acht Jahren Beratung hat das Parlament eine Vorlage zur längst fälligen Abschaffung der Besteuerung der fiktiven «Eigenmiete» verabschiedet. Der HEV Schweiz hat sich stets konsequent für eine ausgewogene Lösung zur Abschaffung der Eigenmietwertsteuer eingesetzt.

Auslöser für die Vorlage zur Abschaffung der Besteuerung der «Eigenmiete» bei selbstgenutztem Wohneigentum war die HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen», die 2016 innert kürzester Zeit von mehr als 145 000 Personen unterzeichnet worden war. Das geltende System der Wohneigentumsbesteuerung ist unbefriedigend und ungerecht. Nach jahrelanger Beratung ist nun ein tragfähiger Kompromiss gelungen:

- **Keine Einkommensbesteuerung einer fiktiven «Eigenmiete» mehr für selbstgenutztes Wohneigentum:** Der Wegfall der aufwendigen und umstrittenen Besteuerung der «Eigenmiete» wird zu einer erheblichen Vereinfachung des Steuersystems führen.
- **Abbau der Privatverschuldung:** Die Begrenzung des Abzugs für private Schuldzinsen (gemäss einer quotal-restriktiven Berechnung) und die generelle Streichung des bisher zusätzlichen Schuldzinsabzugs bis zu 50 000 Franken führen zu einer Verbesserung der Finanzstabilität der Schweiz und werden dafür sorgen, dass die stetig steigende Privatverschuldung nicht mehr gefördert und deshalb sinken wird.
- **Förderung des Wohneigentumserwerbs:** Mit dem zeitlich und betragsmässig begrenzten Schuldzinsabzug für Ersterwerber wird der Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung erfüllt. Jungen Familien soll der Zugang zu Wohneigentum erleichtert wer-

den. So wird sichergestellt, dass Wohneigentum für Junge kein Traum bleibt.

- **Systemkonforme Streichung der Abzüge:** Mit dem Wegfall der steuerlichen «Eigenmiete» entfallen konsequenterweise die Abzugsmöglichkeiten für diese Liegenschaften in bisheriger Form, z.B. für den Unterhalt oder Versicherungsprämien. Zur Förderung von energetischen Sanierungen und Umweltschutzmassnahmen haben die Kantone die Kompetenz, die bestehenden Abzugsmöglichkeiten beizubehalten.
- **Keine Benachteiligung von privaten Vermietern:** Vermieter, die weiterhin Miet- und Pachtzinsen aus ihrer Miet-Liegenschaft versteuern müssen, können auch die damit zusammenhängenden Unterhaltskosten, Schuldzinsen etc. weiterhin abziehen.

Das Parlament hat das Inkrafttreten des verabschiedeten Bundesgesetzes über den Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung an eine Verfassungsänderung geknüpft. Diese gibt den Kantonen die Möglichkeit, eine Objektsteuer für Zweitliegenschaften einzuführen. Tourismuskantone sollen damit die Steuerausfälle aus der Eigenmietwertbesteuerung von selbstgenutzten Zweitwohnungen kompensieren können. Diese Verfassungsänderung untersteht dem obligatorischen Referendum.

Der HEV Schweiz setzt sich überzeugt und engagiert für die Abschaffung dieser Strafsteuer für Wohneigentümer ein. Es ist Zeit, dem Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung Rechnung zu tragen und das selbstgenutzte Eigentum zu stärken.

Ihr zuverlässiger Partner  
für Bauprojekte



**J. Wiederkehr AG**  
Bauunternehmung  
Dietikon

Tel. 044 744 59 79  
www.wiederkehr-dietikon.ch  
info@wiederkehr-dietikon.ch

**MALER**  
KILCHBERG **FEURER**



Die Zukunft hat  
bei uns Tradition.

Tel. 044 715 21 20  
www.malerfeurer.ch

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

Sorry,  
Tigermücke  
und Co.

www.g-h.ch





AUSFLUG MITGLIEDERFORUM

## Bern und sein Bundeshaus

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

**Donnerstag, 19. Juni 2025**

Anreise/Rückreise individuell

Ihre Gastgeber in Bern:



alt Nationalrat Hans Egloff



Nationalrat Gregor Rutz

### INFORMATIONEN

**Programm:**

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

**Kosten:**

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

**Anmeldung:**

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

**Anmeldeschluss:** Freitag, 2. Mai 2025

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

Diese Ausschreibung richtet sich an Einzelpersonen, nicht an Gruppen.

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

### ANMELDUNG FÜR MITGLIEDERFORUM

**«Bern und sein Bundeshaus» vom 19. Juni 2025**

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01

GESPRÄCHSRUNDE DES HEV KANTON ZÜRICH MIT DEN JUNGPARTEIEN

## Junge Stimmen für das Wohneigentum

**Die Wohnsituation ist ein zentrales Thema für viele junge Zürcherinnen und Zürcher. Dies wurde bei einer Gesprächsrunde des Hauseigentümergebundes Kanton Zürich deutlich, bei der junge Stimmen aus der Politik über die Herausforderungen und Chancen von Wohneigentum diskutierten. Im Mittelpunkt standen die vom HEV Kanton Zürich lancierten kantonalen Volksinitiativen: die Wohneigentums-Initiative und die Starthilfe-Initiative. Moderiert wurde die Runde von Hans Egloff, Präsident des HEV Kanton Zürich, und Albert Leiser, Direktor des HEV Kanton Zürich und HEV Stadt Zürich.**

Zahlreiche Studien bestätigen den Wunsch vieler junger Menschen nach einem Eigenheim – ein Traum, der durch hohe Preise, begrenzte Verfügbarkeit und grosse Nachfrage zunehmend in weite Ferne rückt. Auch die Gesprächsteilnehmenden bestätigten dies. «Hohe Preise und begrenzte Verfügbarkeiten machen es jungen Menschen schwer, Wurzeln zu schlagen und lang-

fristig zu planen», erklärte Naemi Dimmeler, Präsidentin der Jungen SVP Zürich, an der Gesprächsrunde des HEV Kanton Zürich mit den Jungparteien. Sie betonte, dass junge Menschen in Gesprächen immer wieder ihre Sorgen zur aktuellen Wohnsituation äussern. Lea Sonderegger, Präsidentin der Jungfreisinnigen Kanton Zürich, ergänzte: «Der Mangel an Wohnraum und die

steigenden Preise belasten die Jungen enorm.» Gemeinsam mit Simon Nievergelt, Präsident Junge Mitte Kanton Zürich, diskutierten die beiden Jungparteien-Vertreterinnen über die vom HEV Kanton Zürich lancierten kantonalen Volksinitiativen. Alle drei waren sich einig: Das Thema Wohneigentum ist für ihre Generation von zentraler Bedeutung.

### Hindernisse auf dem Weg zum Wohneigentum

«Kanton und Gemeinden fördern den gemeinnützigen Wohnungsbau und das selbst genutzte Wohneigentum.» So steht es in der Verfassung des Kantons Zürich. Trotz diesem klaren Auftrag unternehmen Kanton und Gemeinden kaum etwas für die Stärkung des selbst bewohnten Wohneigentums. Die Teilnehmenden der Gesprächsrunde beton-

### REGIERUNGSRAT ERKENNT HANDLUNGSBEDARF – MIT EINSCHRÄNKUNGEN

Am 12. Dezember hat der Regierungsrat seine Stellungnahme zu den vom HEV Kanton Zürich lancierten Volksinitiativen «Starthilfe-Initiative» und «Wohneigentums-Initiative» bekannt gegeben. Während die «Starthilfe-Initiative» auf Zustimmung stiess, lehnte der Regierungsrat die «Wohneigentums-Initiative» ohne Gegenvorschlag ab. Der HEV Kanton Zürich begrüsst die Unterstützung der «Starthilfe-Initiative», bedauert jedoch die verpasste Chance, das selbst genutzte Wohneigentum stärker zu fördern. Die Gesprächsrunde mit den Vertretern der Jungparteien unterstrich die Bedeutung beider Initiativen: Sie sind essenziell, damit junge Menschen ihren Traum von den eigenen vier Wänden verwirklichen können. Die Teilnehmenden der Gesprächsrunde sind sich einig: Die Ablehnung der «Wohneigentums-Initiative» ist eine verpasste Chance und der Kanton Zürich erfüllt den Verfassungsauftrag weiterhin nicht, das selbst genutzte Wohneigentum zu fördern.

ten die Schwierigkeiten, welche junge Erwachsene in Zürich bewältigen müssen: hohe Preise, knapper Wohnraum und finanzielle Hürden.

«Der Staat fördert vor allem Mietwohnungen, aber es fehlt an Unterstützung für das Eigentum», kritisierte Naemi Dimmeler. Die Wohneigen-







Cornel Tanno und sein Team  
freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 11  
oder per E-Mail: cornel.tanno@hev-zuerich.ch

## Ihr Rechtsproblem. Unsere Beratung.

Steht ein heikler Vertragsabschluss bevor? Plagen Sie Fragen zu Stockwerkeigentum, Miet- oder Baurecht? Hängt der Nachbarliche Haussegen schief? Das Immobilienrecht ist ein schwer durchschaubarer Dschungel. Unsere erfahrenen Juristen und Anwälte lichten ihn für Sie.

**Ihre Immobilien. Unser Zuhause.**



Simon Nievergelt,  
Präsident Junge Mitte  
Kanton Zürich



Lea Sonderegger,  
Präsidentin der Jungfreisinnigen  
Kanton Zürich



Naemi Dimmeler,  
Präsidentin der Jungen SVP  
Kanton Zürich

tums-Initiative will hier ansetzen, indem sie mehr preisgünstiges Wohneigentum für den Mittelstand schafft und das Angebot an Eigentumswohnungen erhöht. Damit trägt sie dazu bei, das Verhältnis von Mietenden zu Eigentümern und Eigentümerinnen ins Gleichgewicht zu bringen. «Die Wohneigentums-Initiative hilft den Jungen, ihren Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen», erklärte Lea Sonderegger. «Durch mehr Eigentumswohnungen können ältere Menschen mit Einfamilienhäusern in kleinere Wohnungen wechseln, was zusätzlichen Wohnraum für Familien schafft», ergänzte Simon Nievergelt.

Die Starthilfe-Initiative wiederum bietet jungen Menschen konkrete Unterstützung, um den ersten Schritt in Richtung Wohneigentum zu machen. «Für die junge Generation ist die finanzielle Situation die grösste Hürde. Die Starthilfe-Initiative bietet hier wichtige Unterstützung, damit sie ihr Eigenheim früher finanzieren können», betonte Naemi Dimmeler.

### HEV-Initiativen als Wegbereiter für junge Eigenheimträume

Die Gesprächsrunde zeigte deutlich, wie drängend das Thema Wohnen auch für junge Menschen ist. Beide Initiativen bieten konkrete Lösungsansätze, um den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern und den Mittelstand zu stärken. «Die Förderung von Eigentum ist eine Investition in die Zukunft – für Einzelpersonen und die Gesellschaft», betonte Lea Sonderegger. Die beiden Jungparteien-Vertreterinnen und der Jungpolitiker Simon Nievergelt sehen in den Ansätzen der beiden kantonalen Initiativen des HEV Kanton Zürich echte Chancen. Die Initiativen setzen wichtige Impulse, um den Markt zu entspannen. Sie schaffen die Voraussetzungen, dass mehr junge Menschen ihren Traum vom Eigenheim realisieren können.

Mit einem klaren Plädoyer für mehr Unterstützung, Aufklärung und langfristige Lösungen endete die Diskussion. Schlussendlich ist man sich einig: Die Initiativen des HEV Kanton Zürich könnten den Grundstein legen, um den Traum von Wohneigentum in Zürich wieder erreichbar zu machen.



ABSCHAFFUNG DES EIGENMIETWERTES

## «Ich bin nicht euphorisch, aber sehr zuversichtlich»

Dem Parlament in Bern ist in der letzten Woche der Wintersession endlich und gleichzeitig wohl eher überraschend der Durchbruch gelungen: National- und Ständerat haben sich zu einem Systemwechsel durchgerungen – der Eigenmietwert soll definitiv abgeschafft werden. Brigitte Häberli, Ständerätin (Die Mitte) aus dem Kanton Thurgau, spricht mit Hans Egloff, Präsident HEV Kanton Zürich, über das wohl schon historisch zu nennende Ereignis und dessen Folgen.

*Frau Häberli, Sie sind soeben direkt aus Bern eingetroffen, die Schlussabstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwerts hat im Parlament vor knapp zwei Stunden stattgefunden. Sie wirken über das Resultat auch dementsprechend euphorisiert.*

**Brigitte Häberli (B. H.):** Heute ist ein historischer Tag! Das Parlament in Bern hat einem vollständigen Systemwechsel zugestimmt: Der Eigenmietwert soll endlich abgeschafft werden! Es war eine äusserst anstrengende Angelegenheit, alle zu überzeugen. Doch am Ende haben sogar die beiden Bündner und Walliser Ständeräte der Abschaffung zugestimmt. Das ist ein fantastischer Etappensieg, den es jetzt zu feiern gilt! Über sieben Jahre haben wir mittlerweile dafür gekämpft. Allerdings wird die nun anstehende Volksabstimmung kein Spaziergang.

**Hans Egloff (H. E.):** Genau, Ende 2016 haben wir gemeinsam die Petition im Bundeshaus eingereicht. Es war ein denkwürdiger Tag im November – sehr kalt, grau und regnerisch, ein Tag, den wir nicht so schnell vergessen werden.

**B. H.:** So ist es. Interessant dabei ist, dass die Vorlage gerade in den letzten Tagen in den Medien ziemlich runtergeschrieben wurde, es stand fast überall, dass sie praktisch chancenlos wäre, eigentlich sei das Geschäft schon gestorben. Bezeichnend ist auch, dass heute morgen vor der Abstimmung Fernsehen SRF bereits im Vorzimmer stand und mich für eine Stellungnahme für nach der Abstimmung anfragte und explizit davon ausging, dass, wenn ich dann verliere, ich ihnen sofort ein Interview dazu geben könnte. Die Sache schien für die Medien also bereits gegessen. Jetzt, wo wir gewon-

nen haben, interessierte es sie nicht mehr, sie waren bereits weg. Sie wollen nur die Verlierer vor die Kameras bitten. Das verkauft sich halt viel besser.

*Wie fiel denn das Resultat genau aus?*

**B. H.:** Im Ständerat waren es beim Systemwechsel 25 Ja zu 16 Nein und 3 Enthaltungen; bei der Objektsteuer 25:15:4. Ein sehr gutes Resultat!

*Die beiden Bündner Ständeräte wollten sich doch eigentlich der Stimme enthalten?*



### ZUR PERSON

Brigitte Häberli – \*1958 in Wetzikon ZH, ist verheiratet, hat drei erwachsene Kinder und lebt mit ihrem Mann in Bichelsee-Balterswil TG. Seit 2011 ist Brigitte Häberli Ständerätin für den Kanton Thurgau. Zuvor war sie bereits acht Jahre Nationalrätin und bis 2003 Kantonsrätin. Sie ist Mitglied der «Die Mitte» (ehem. CVP). Zudem ist Brigitte Häberli Vizepräsidentin des Hauseigentümerverbandes Schweiz.





**B. H.:** Ja, sie haben sich zuvor in der Debatte enthalten, doch heute morgen haben beide zugestimmt, was mich sehr freut.

**H. E.:** Hier stellt sich dann die Frage, wie die einzelnen kantonalen Regierungen bzw. die Parlamente bei dieser Objektsteuer entscheiden werden. Sie sind frei, darüber zu entscheiden. Es gibt in den Tourismuskantonen aber schon viele kritische Stimmen dagegen.

*Frau Badran war auch dagegen, das war zu erwarten. Überraschend für mich war hingegen, dass Herr Töngi vom Mieterverband für die Abschaffung eintrat.*

**H. E.:** Genau, er war in den Debatten immer dafür. Ich muss eingestehen, dass mich das fast ein wenig irritiert hat ...

**B. H.:** Wir werden genau analysieren, wer von beiden Räten wie gestimmt hat. Natürlich sind alle Parlamentarier frei in ihren Entscheidungen, doch wir möchten schon ein wenig genauer wissen, wer auch tatsächlich so wie zuvor angekündigt abgestimmt hat – und wer nicht. Es war heute auf jeden Fall ein sehr spannender Tag!

Übrigens fand Anfang dieser Woche noch ein Treffen der Gruppe «Wohn- und Grundeigentum» statt. Diese Gruppe wurde dazumals noch von Hans Egloff gegründet und hat mittlerweile

über 100 Mitglieder. Als ich dort mit den verschiedenen Parlamentariern sprach und sie bat, bei der Schlussabstimmung dann auch tatsächlich JA zu stimmen, auch wenn nicht exakt jeder einzelne Punkt ihren Wünschen entspricht, spürte ich ganz deutlich, dass es dieses Mal gelingen könnte. Die Stimmung war genau im Sinne von «Ja, jetzt ziehen wir das im Parlament endlich durch». Und es hat sich schliesslich bewahrheitet.

*Ein Problem sind jeweils die Kantone.*

**B. H.:** Ja, die Ständeräte lassen sich äusserst ungern etwas vorschreiben. Da gilt es, vorsichtig zu sein. Deshalb offerieren wir ihnen mit der Objektsteuer eine valable Möglichkeit, das heisst, sie können, sie müssen aber nicht. Für uns gilt es aufzuzeigen, dass diese Objektsteuer nicht einfach ein zusätzliches Hindernis ist, sondern vielmehr eine grosse Chance bietet.

**H. E.:** Nur so können wir Erfolg haben. Wir dürfen nicht auch noch beginnen, das Haar in der Suppe zu suchen und sagen, ja schade, dies oder das fehlt halt noch. Vielmehr müssen wir jetzt dafür einstehen und bekräftigen, dass genau das jetzt die Lösung ist, und diese gilt es nun zu einem erfolgreichen Abschluss zu bringen. Andernfalls würden wir alle die Abschaffung des Eigenmietwertes wohl nicht mehr erleben. Jetzt gilt es, uns

auf die Vorteile der Vorlage zu fokussieren, allfällige Nachbesserungen könnten später immer noch angepasst werden – man darf schliesslich auch gescheitert werden. Jetzt geht es darum, vor allem den älteren Hauseigentümern, die ein Leben lang gespart und auf vieles verzichtet haben, ein Türchen aufzumachen und ihnen aufzuzeigen, dass es für sie selbst sinnvoll war, auf diese Weise gelebt, Selbstverantwortung übernommen und Altersvorsorge betrieben zu haben. Jetzt werdet ihr nicht mehr dafür bestraft werden!

**B. H.:** Wichtig ist, dass wir jetzt gut mobilisieren können. Der HEV ist ein grosser Verband mit vielen Mitgliedern, und das nicht nur in den städtischen Kantonen oder in Städten wie Zürich oder Winterthur, sondern auch auf dem Land. Gerade bei uns im Kanton Thurgau haben wir eine relativ hohe Eigentümerquote und dort sind wir auch gut bei den Leuten verankert. Wir brauchen, wie Hans Egloff es erwähnte, diese älteren Personen mit ihren Einfamilienhäusern, wir brauchen aber auch die Jungen. Diesen ermöglichen wir den sogenannten «Ersterwer-

berabzug», was eine klare Motivation ist, hier ebenfalls mitzumachen.

*Die NZZ kommentierte heute, dass nun die bürgerlichen Parteien und die Wirtschaftsverbände gefragt seien. Sie müssten zwingend ihre Reihen schliessen, um der Reform an der Urne eine valable Chance zu geben. Auf Einzelinteressen wie etwa diejenigen der Baubranche oder der Banken müsste deshalb verzichtet werden.*

**H. E.:** Bei den Banken sehe ich weniger ein Problem. Das Gewerbe hingegen müssen wir noch richtig abholen. Dabei herrschen noch gewisse Missverständnisse darüber, was die Hauseigentümer tatsächlich machen und was sie letztendlich motiviert, eine Unterhaltsarbeit oder etwas Ähnliches vorzunehmen. Und der Steuerabzug kommt dabei ziemlich an letzter Stelle auf dieser Motivationsliste.

**B. H.:** Absolut, es liegt schliesslich im ureigenen Interesse jedes Eigentümers, dass seine Liegenschaft in einem guten Zustand ist und in Ord-





nung gehalten wird. Der Steuerabzug ist sicher ein Aspekt, jedoch steht er nicht im Zentrum. Zu diesem Punkt verfügen wir über sehr gute Argumente und ich freue mich auf die Diskussionen, die uns erwarten. Mein Ausblick auf das Ergebnis der kommenden Volksabstimmung über die Abschaffung des Eigenmietwerts ist zuversichtlich. Dies im Wissen, dass diese Abstimmung ein grosses Engagement erfordert.

*Sie brauchen am Ende auch das Ständemehr. Das zu erreichen, dürfte wohl ein grosses Problem sein.*

**B. H.:** Selbstverständlich wird das nicht einfach werden, aber wir werden intensiv daran arbeiten. Wir werden eine sehr gute und effiziente Kampagne führen, die strategisch perfekt ausgerichtet ist. Wir kennen die Schwächen des Geschäfts, aber wir kennen vor allem auch die Stärken. Genau damit werden wir uns mit Unterstützung aller Sektionen und Kantonalverbände so richtig ins Zeug legen!

*Glauben Sie denn nicht, dass die Gegner rein aus taktischen Gründen dieser Variante zugestimmt*

*haben? Ohne ein notwendiges Ständemehr wäre die Abstimmung doch bedeutend einfacher zu gewinnen.*

**B. H.:** Das ist bestimmt mit ein Grund. Die Objektsteuer ist auch nicht meine ursprüngliche Wunschidee, ich bin mir der Gefahren bewusst. Aber all denjenigen Parlamentariern, die denken, die Abstimmung gehe eh verloren und nur deshalb dieser Variante zugestimmt haben, müssen wir nun die richtige Antwort liefern und die Abstimmung gewinnen.

**H. E.:** Für mich rücken die Medien dieses Ständemehr zu sehr in den Vordergrund. Wir müssen das Volksmehr erreichen – vor dem Ständemehr habe ich überhaupt keine Angst. Die kleinen Kantone verfügen schweizweit über die höchsten Wohneigentumsquoten und die Bevölkerung dort möchte den Eigenmietwert definitiv abgeschafft haben.

*Wie sieht denn jetzt der Fahrplan ungefähr aus, wann dürfte es zu einer Volksabstimmung kommen?*



**B. H.:** Das legt die Bundeskanzlei fest und es hängt auch davon ab, wie viele sonstige Abstimmungen noch pendent sind. Das Gesetz muss zuerst in Kraft treten, dann gibt es bestimmte Fristen. Wenn alles optimal läuft, könnte die Abstimmung im Mai oder September stattfinden.

**H. E.:** Ich sehe das ähnlich. Es ist auf jeden Fall ein überschaubarer Zeitraum. Das bedeutet für uns, dass wir mit Vollgas dahinter müssen. Wir dürfen nicht warten, bis der Termin bekannt ist, sondern müssen schon sehr bald mit unserer Kampagne starten. Dies ist eine einmalige Chance, die es jetzt zu nutzen gilt! Andernfalls müssten wir wieder mindestens 10 bis 15 Jahre warten, bis sich uns eine ähnliche Möglichkeit bietet.

**B. H.:** Diese Einschätzung teile ich vollumfänglich. Wir sind ein potenter Verband und haben starke Sektionen in den Kantonen und wir werden diese Kampagne auch wirklich optimal führen. Dann wird die Bevölkerung entscheiden. Das ist in diesem Land immer so und das Resultat gilt es zu akzeptieren. Diesen Kampf werden wir führen und allen, die jetzt schon sagen, wir hätten eh keine Chance, werden wir zeigen, dass diese Chance intakt ist. Wir werden nicht blauäugig in die Abstimmung reingehen, aber mit grossem Respekt und noch grösserer Motivation.

**H. E.:** Wir werden bei der Kampagne unseren Fokus auf Eigentümer und den Vorteil von Eigen-

tum ganz allgemein legen. Darlegen, was es bedeutet, wenn man im Eigenheim leben darf, was man alles auf sich nimmt, damit man sich das überhaupt leisten kann. Das alles gilt es auf nachvollziehbare Art aufzuzeigen.

**B. H.:** Wir werden vor allem auch darauf hinweisen, dass unser Verband in überwiegender Mehrheit aus Menschen besteht, die ein Einfamilienhaus oder eine Wohnung besitzen, welches sie selbst bewohnen und selbst unterhalten, die aber auch dem Gewerbe Aufträge erteilen, die zudem schauen, dass alles in Ordnung bleibt, und die ihre Gärten pflegen. Das sind unsere Mitglieder und nicht diejenigen, über die man aktuell in den Medien wegen suboptimaler Leerkündigungen oder ähnlicher Problemen lesen muss. Genau das müssen wir deutlich machen.

*Frau Häberli, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch.*



**Reto Vasella**

Lic. phil. I  
Redaktor HEV Zürich

Fotos  
**André Springer**  
Fotograf, Horgen



ANPASSUNGEN BEIM FÖRDERPROGRAMM ENERGIE

# 61 Millionen Franken Fördergelder für Hauseigentümer

Mit dem Förderprogramm Energie unterstützt der Kanton Zürich Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer dabei, ihr Gebäude fit zu machen hinsichtlich Energieeffizienz und Klimaschutz. In diesem Jahr stehen insgesamt 61 Millionen Franken an Fördergeldern zur Verfügung. Für einen gezielten Einsatz der Mittel hat die Baudirektion das Förderprogramm auf Anfang 2025 punktuell angepasst.

Im Kanton Zürich sind Gebäude für über 40 Prozent des Energieverbrauchs und für über 30 Prozent der Treibhausgasemissionen verantwortlich. Seit dem 1. September 2022 müssen im Kanton Zürich deshalb Öl- und Gasheizungen in bestehenden Gebäuden am Ende ihrer Lebensdauer durch klimafreundliche Heizun-

gen ersetzt werden, wenn es technisch möglich und finanziell tragbar ist. Der Kanton unterstützt den Umstieg mit Förderbeiträgen. Zudem wird bei Bestandsbauten die Dämmung der Aussenhülle zur Verbesserung der Energieeffizienz finanziell gefördert.

2025 stehen insgesamt 61 Millionen Franken zur Verfügung. Um damit eine möglichst grosse Wirkung zu erzielen und Anpassungen auf Bundesebene aufzunehmen, hat die Baudirektion das bewährte Förderprogramm Energie auf Anfang 2025 in einigen Punkten angepasst.

## Mehr Fördergeld für Ersatz von grösseren fossilen Heizungen

Die Sockelbeiträge für den Ersatz von fossilen und direktelektrischen Heizungen auf ein erneuerbares System wurden um rund ein Drittel reduziert. Stattdessen gibt es deutlich höhere an die Heizleistung gekoppelte Beiträge. Der Ersatz von Heizungen ab einer Leistung von ca. 30 Kilowatt wird somit stärker unterstützt als bis anhin, wohingegen die Beiträge bei kleineren Heizungen etwas geringer ausfallen. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass vor allem der Ersatz von grösseren Heizungen technisch und wirtschaftlich anspruchsvoll ist.

## Gesamtmodernisierungen der Gebäudehülle werden belohnt

Mit der Dämmung der Gebäudehülle kann viel Heizenergie eingespart und die Heizung kleiner

dimensioniert werden. Ist ein Gebäude schlecht gedämmt, verliert es im Winter übermässig an Wärme und wird im Sommer während Hitzeperioden schneller aufgewärmt. Um den Anreiz für Gesamtmodernisierungen der Gebäudehülle zu erhöhen, wurde der Grundbeitrag für die Fassadendämmung gesenkt. Dafür gibt es einen Zusatzbeitrag, wenn mindestens 90 Prozent der Gesamtfläche von Dach, Fassaden und Böden oder Wänden, die an unbeheizte Räume oder Erdreich grenzen, gedämmt werden. Bei Gesamtmodernisierungen nach Minergie-Standard werden nur noch jene mit der Zusatzzertifizierung «ECO» gefördert, womit auch Vorgaben zur Kreislauffähigkeit und zum Energieverbrauch für Bau, Herstellung und Transport der eingesetzten Materialien (graue Energie) zu berücksichtigen sind.

## Zusatzbeitrag für Wärmeverteilsystem beim Ersatz dezentraler Heizungen

Stromfressende Elektroheizungen, die im Kanton Zürich ab 2030 verboten sind, sowie fossile Heizungen wurden in der Vergangenheit teilweise dezentral installiert, also mit einer Wärmequelle in jedem Zimmer. In beiden Fäl-

## FÖRDERPROGRAMM ENERGIE

Das kantonale Energieförderprogramm leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung des Netto-Null-Klimaziels des Kantons: Es unterstützt Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer dabei, die Energie in ihren Gebäuden effizienter zu nutzen und fossile Brennstoffe durch erneuerbare Energiequellen zu ersetzen. Finanziert wird das Förderprogramm zum einen aus dem vom Kantonsrat gesprochenen Rahmenkredit 2023–2026. Die kantonalen Gelder werden mit Mitteln aus der national erhobenen CO<sub>2</sub>-Abgabe auf Brennstoffe (Globalbeiträge) ergänzt. Mit dem zunehmenden Umstieg auf erneuerbare Energien sinken diese sogenannten Globalbeiträge. Ab 2025 sind dafür basierend auf dem 2023 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen Klima- und Innovationsgesetz für ausgewählte Massnahmen zusätzliche Bundesmittel vorgesehen. Insgesamt stehen somit für 2025 61 Millionen Franken für den Gebäudebereich zur Verfügung. Aus dem Rahmenkredit stehen zudem für den Zeitraum 2023–2026 für die Energiespeicherung und für Biogasanlagen 6 Millionen Franken, für Massnahmen im Bereich der Information und Beratung 4 Millionen Franken und für Pilotprojekte 13,5 Millionen Franken zur Verfügung.

len ist der Ersatz aufwendig und kostenintensiv, weil zunächst ein Wärmeverteilsystem zusammen mit Radiatoren oder einer Bodenheizung installiert werden muss. Wer dezentrale elektrisch oder fossil betriebene Einzelheizungen durch ein klimafreundliches Heizsystem ersetzt, kann deshalb neu von einer zusätzlichen Förderung von mindestens 15000 Franken für den Einbau des Wärmeverteilsystems profitieren.

Elektrokontrollen mit Controlco:

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

**cont  
rolco**

Elektrokontrolle und Beratung

Controlco AG, Ettenfeldstrasse 15, 8052 Zürich  
044 308 44 00, [www.controlco.ch](http://www.controlco.ch)

## Bruno Coduri GmbH Gipsergeschäft

innere Verputzarbeiten  
Brandschutz  
Leichtbauwände  
Isolationen

im Broëlberg 8  
8802 Kilchberg  
Telefon 044 715 53 00  
[www.gipsercoduri.ch](http://www.gipsercoduri.ch)

**NIEVERGELT + PARTNER AG**  
SANITAR • HEIZUNG • LÜFTUNG

Frymannstrasse 15 • 8041 Zürich • 043 399 70 99 • [www.nievergelt-partner.ch](http://www.nievergelt-partner.ch)

## Ihr Partner für sämtliche Elektroinstallationen



**GMTEC-TopControl GmbH**

Spindelstrasse 2, 8041 Zürich, Telefon: 04474-04474  
[www.gmttec.ch](http://www.gmttec.ch), [info@gmttec.ch](mailto:info@gmttec.ch)

- Elektroinstallationen und Elektroplanung
- EDV/Telefon/Internet/Alarm/Video
- Periodische Elektrokontrollen
- Photovoltaik/E-Mobility
- Kontrollen bei Handänderung
- Periodische Kontrollen

*Es lohnt sich!*

**Kostenlose Funktions-Kontrolle Lüftung**

**Alles hygienisch**  
...in Ihrer Lüftungsanlage?  
0848 852 856 [info@rohrmax.ch](mailto:info@rohrmax.ch)

**Wann was reinigen?**  
Auf [rohrmax.ch](http://rohrmax.ch)

**ROHRMAX®**

Die Funktions-Kontrolle von RohrMax ist **immer kostenlos**, auch ohne Reinigungsauftrag.

Bestellen via Handy,  
**QR-Code scannen**



NEUES JAHR – NEUES HAUS – NEUE DIENSTLEISTUNGEN

## Der HEV Zürich kehrt nach Zürich-Wollishofen zurück

Nach einem halben Jahr im Adliswiler Exil durften wir Mitte Dezember unsere frisch renovierten Büros an der Albisstrasse in Wollishofen beziehen. Der HEV-Zürich-Hauptsitz erstrahlt jetzt in neuem Kleid und frischem Glanz – eine veritable Trouville!

Die Fassade und das Dach unserer Liegenschaft wurden in den letzten Monaten gedämmt und erneuert, die Fenster ersetzt und auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert. Der Empfang wurde komplett umgestaltet, die Büros und Sitzungszimmer erneuert und modernisiert. Sämtliche Räume sind jetzt viel offener und luftiger. Nun folgt im Frühjahr noch die Aussengestaltung – mit Tiny House und offener Feuerstelle.

Ausgebaut haben wir zudem das Dienstleistungsangebot: Seit diesem Jahr bieten wir Unterstützung in den Bereichen Treuhand und Steuern – ein offenkundiges Bedürfnis vieler Mitglieder.

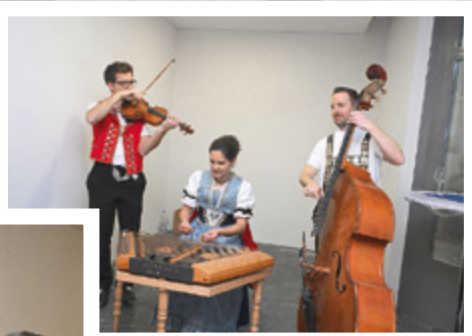
Zur Eröffnungsfeier unseres Hauses luden wir zum Apéro ein. Viele Freunde aus Politik und Wirtschaft zeigten sich beeindruckt über die gelungene Sanierung und genossen den Anlass in vollen Zügen.



Bilder: André Springer, Horgen









# Immobilien(ver)kauf ist Vertrauenssache



Zollikerberg

## Idyllisch wohnen in Zollikerberg

In dieser idyllischen Kleinsiedlung, die sich durch ihre naturnahe Umgebung, gelebte Biodiversität und eine kinderfreundliche, verkehrsarme Atmosphäre auszeichnet, geniessen Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und einer familienfreundlichen Lebensqualität. Das 4-Zimmer-Einfamilienhaus hinterlässt baulich sowie hinsichtlich des Ausbaus einen dem Alter entsprechend guten Eindruck. Es bietet eine solide Basis, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen. Baujahr: 1943, Wohnfläche: ca. 81,7 m<sup>2</sup>  
Verhandlungspreis: CHF 1 370 000.–



Kilchberg

## Attraktive Anagemöglichkeit an bester Aussichtslage

Das wertvolle und solide erstellte Mehrfamilienhaus ist ein wahrhaftiges Schmuckstück und befindet sich an privilegierter Lage in Kilchberg mit herrlicher Sicht über den Zürichsee bis hin zu den Bergen. Eine vergleichbare Lage mit See- und Weitsicht, bei der Gartenwohnung mit Blick über den lauschigen Sitzplatz ins Grüne, werden Sie so nahe an Zürich kaum mehr finden. Die insgesamt 7 Wohnungen mit unterschiedlichen Grössen, 1- bis 4½-Zimmer und Wohnflächen von 25 bis 90 m<sup>2</sup> sind bis auf eine erst kürzlich sanierte Wohnung allesamt vermietet und bieten ein charmantes Wohnen mit traumhafter Aussicht an äusserst begehrter Lage an. Baujahr: 1956  
Verhandlungspreis: CHF 5 700 000.–



Zürich

## 5-Zimmer-Wohnung mit Charme in begerhtem Quartier

Diese attraktive Erdgeschosswohnung liegt im begerhten Quartier Hottingen, welches für seine ruhige und gleichzeitig zentrale Lage bekannt ist. Die Tramhaltestelle am Römerhofplatz ist lediglich 150 Meter entfernt. Die Wohnung präsentiert sich in einem ordentlichen Allgemeinzustand. Kleinere Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten wurden laufend ausgeführt. Baujahr: 1909, Wohnfläche: ca. 120,2 m<sup>2</sup>  
Verhandlungspreis: CHF 2 400 000.–

Alle unsere aktuellen Verkaufsobjekte finden  
Sie auf unserer Internetseite [www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



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

Hauseigentümerverband  
Zürich

Albisstrasse 28  
8038 Zürich  
Tel. 044 487 17 81  
Fax 044 487 17 83  
verkauf@hev-zuerich.ch  
[www.hev-zuerich.ch](http://www.hev-zuerich.ch)



Bitte kümmere Dich wieder einmal  
um mich – dann bleibe ich Dir noch  
lange treu.

In Liebe, Dein Heizöltank

HEV-  
MITGLIEDER  
RABATT  
CHF 50.–

MIGROL Tankrevision



Jetzt QR-Code scannen oder  
Offerte unter ☎ 044 495 12 12  
oder unter [migrol-tankrevision.ch](http://migrol-tankrevision.ch)  
anfordern.



## 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](http://www.scherrer.biz)

DACH METALL FASSADE HOLZ



Echte Schweizer Küchen

[brunner-kuechen.ch](http://brunner-kuechen.ch)



Brunner  
Küchen



## SEMINAR

## «Die Wohnungsabnahme»

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

**Themen des Seminars**

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

**Standard-Wohnungsabnahme:** Vorbereitung ■ Durchführung

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

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

**Schlussabrechnung und Kautionsrückforderung**  
Erstellung ■ Durchsetzung ■ Auflösung des Kautionskontos

Änderungen vorbehalten

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

**Datum:** Dienstag, 11. März 2025, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**

Mitglieder\*: Einzel CHF 280.–,

Ehepaar\*\* CHF 450.–

Nichtmitglieder: Einzel CHF 320.–,

Ehepaar\*\* CHF 530.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der  
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 Be-  
arbeitungsgebühr von 50% der Seminarkosten zu  
entrichten. Bei Absage am Seminartag und unent-  
schuldigt dem Nichterscheinen bleiben die vollen  
Seminarkosten geschuldet. Eine Vertretung ist  
selbstverständlich willkommen.



ATTICO.CH

**ATTICO**<sup>®</sup>**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

8048 Zürich/5074 Eiken

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

## «Die Wohnungsabnahme» vom 11. März 2025

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder  
über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.

# Wem wird die Klagebewilligung ausgestellt?

«Mit meinen verschiedenen Mietern habe ich ab und zu Verfahren vor der Schlichtungsbehörde in Mietsachen. Manchmal bin ich Kläger, manchmal Beklagter. Mir ist nicht klar, wer in welchen Fällen die Klagebewilligung bekommt.»

Dies ist tatsächlich eine komplexe Frage, weshalb im Folgenden die verschiedenen Erledigungsmöglichkeiten des Verfahrens vor der Schlichtungsbehörde in Mietsachen erläutert werden. Geregelt ist dies in den Art. 208–212 ZPO (Zivilprozessordnung).

## Vergleich

Die Schlichtungsbehörde versucht in erster Linie immer, eine Einigung zwischen den Parteien herbeizuführen. Ein solcher Vergleich (Vereinbarung) wird schriftlich anlässlich der Verhandlung festgehalten und von beiden Parteien unterzeichnet. Ein Vergleich hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids.

## Klagerückzug / Klageanerkennung

Falls die Klägerschaft die Klage vorbehaltlos zurückzieht oder die beklagte Partei die Klage anerkennt, wird dies ebenfalls anlässlich der Verhandlung unterzeichnet und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids.

## Nichteinigung → Klagebewilligung grundsätzlich an die klagende Partei

Wenn vor der Schlichtungsbehörde keine Einigung erzielt werden kann, wird dies von der Schlichtungsbehörde festgehalten und die Klagebewilligung erteilt, und zwar *grundsätzlich an die klagende Partei*, mit einer *Ausnahme*: Bei der *Anfechtung einer Mietzinserhöhung* wird die Klagebewilligung der Vermieterschaft ausgestellt. Bei Nichteinigung kann diejenige Partei, welche die Klagebewilligung erhält, innert dreissig Tagen die Klage beim Mietgericht einreichen, wenn sie an ihrem Begehren festhalten will.

## Entscheidungsvorschlag → bei Ablehnung Klagebewilligung

Der Entscheidungsvorschlag (neu ab 1.1.2025, vormals Urteilsvorschlag) ist ein Mittelding zwischen Vergleichsvorschlag und Entscheid und wird aufgrund der Akten, allenfalls weiterer Erhebungen zum Sachverhalt, wie z. B. eines Augenscheines, und in Würdigung der Parteiaussagen formuliert und darf dabei nebst der Wahrscheinlichkeit des Obsiegens und Unterliegens auch Billigkeitsgesichtspunkte berücksichtigen. Es liegt im freien Ermessen der Schlichtungsbehörde, ob sie einen Entscheidungsvorschlag unterbreitet oder nicht und ob sie ihn kurz begründet oder nicht. Eine kurze Begründung kann die Erfolgchancen für eine Annahme erhöhen.

Die Schlichtungsbehörde kann den Parteien einen Entscheidungsvorschlag unterbreiten, sofern die Hinterlegung von Mietzinsen, der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Mietverhältnisses betroffen ist. Der Entscheidungsvorschlag gilt als angenommen und hat die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine Partei innert zwanzig Tagen seit der schriftlichen Eröffnung ablehnt. Die Ablehnung innert zwanzig Tagen bedarf keiner Begründung durch die ablehnende Partei.

In den genannten Fällen (Hinterlegung von Mietzinsen, Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen, Kündigungsschutz- und Erstreckungsbegehren) stellt die Schlichtungsbehörde nach Eingang der Ablehnung die Klagebewilligung der ablehnenden Partei zu. Wird die Klage dann durch diese ablehnende Partei nicht innert dreissig

Tagen beim Mietgericht eingereicht, gilt der Entscheidungsvorschlag als anerkannt und hat die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheides.

## Umkehr der Parteirollen

Unter Umständen kommt es in diesen Fällen also zu einer Umkehr der Parteirollen, sodass nicht mehr diejenige Partei vor Mietgericht Klägerin ist, welche das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde eingereicht hat.

Wenn z. B. die Mieterschaft eine Mietzinserhöhung anfechtet und es zu einer Nichteinigung kommt, muss die Vermieterschaft weiter ans Mietgericht, wenn sie an der Mietzinserhöhung festhalten will. Wenn jedoch ein Entscheidungsvorschlag unterbreitet wird und dieser von der Mieterschaft abgelehnt wird, erhält die Vermieterschaft die Klagebewilligung und sie muss ans Mietgericht weiter, wenn sie an der ursprünglichen Klage (Anfechtung) festhalten will.

Fechtet die Mieterschaft z. B. eine Kündigung an, muss sie im Falle einer Nichteinigung ans Mietgericht. Im Falle eines Entscheidungsvorschlags, der von der Vermieterschaft abgelehnt wird, müsste die Vermieterschaft ans Mietgericht.

## Entscheidungsvorschlag bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis CHF 10 000

Die Schlichtungsbehörde kann den Parteien auch bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von CHF 10 000 einen Entscheidungsvorschlag unterbreiten (ab 1.1.2025, vormals bis CHF 5000). Bei einer Ablehnung, unabhängig von welcher Partei, wird die Klagebewilligung bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten immer der Klägerschaft ausgestellt. Die Klägerschaft müsste dann innert

dreissig Tagen das Mietgericht anrufen, wenn sie am Begehren festhalten will. Der Klägerschaft bringt daher in diesem Fall ein Entscheidungsvorschlag nicht viel, sie muss bei einer Ablehnung durch die Gegenseite gleich wie bei einer Nichteinigung selbst das Mietgericht anrufen, wenn sie an der Forderung festhalten will.

## Entscheid bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis CHF 2000

Bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von CHF 2000 kann die Schlichtungsbehörde entscheiden, sofern die klagende Partei einen entsprechenden Antrag stellt. Es liegt aber im Ermessen der Schlichtungsbehörde, ob sie einen Entscheid fällen, einen Entscheidungsvorschlag unterbreiten oder eine Nichteinigung feststellen will.

Ein gefällter Entscheid kann nicht abgelehnt werden, sondern nur mit einem Rechtsmittel angefochten werden.

Ein Entscheidungsvorschlag kann, wie bereits erwähnt, von jeder Partei innert zwanzig Tagen abgelehnt werden, dann wird die Klagebewilligung bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten der Klägerschaft ausgestellt.



**Daniela Fischer**

Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

Fenster & Türen, Balkonverglasungen

Tel. 055 418 45 45    biberbau.ch





## SACHENRECHT

# Nachbars Pflanzen wuchern und wuchern – was tun?

**Die kantonalen Einführungsgesetze (EGZGB) regeln grundsätzliche die Abstände und die Höhengvorschriften bezüglich der nachbarlichen Grenze. Es kann jedoch auch vorkommen, dass diese Vorschriften mittels Dienstbarkeit abgeändert respektive erschwert oder erleichtert werden. Damit hatte sich das Bundesgericht auseinanderzusetzen.**

## Die Dienstbarkeit

A ist Eigentümer des Grundstück U, Nr. ww, B und C sind Eigentümer der Parzelle Nr. vv im Kanton St. Gallen. Grundbuchlich war folgende Dienstbarkeit vereinbart:

«Der Eigentümer der Parzelle Nr. ww gestattet dem Eigentümer der Parzelle Nr. vv die beliebige Bepflanzung mit Büschen und Bäumen bis an die gemeinsame Grenze heran und verzichtet auf den Anspruch auf Einhaltung der im EG zum ZGB Art. 98 aufgeführten Mindestabstände bei Anpflanzung.»

Die Nachbarn B und C verlangten durch das Gericht ein Gutachten zur Beweissicherung, welches erstellt wurde, und in der Folge, auf Klage von B und C, verpflichtete das Kreisgericht A., diverse Bäume sowie sämtliche Pflanzungen (inklusive Wurzeln) entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des Entscheids und danach jeweils jährlich im Herbst auf Giebelhöhe seines Hauses bzw. bis auf 2 Meter an die Grenze zurückzuschneiden. Das wollte A nicht akzeptieren.

## Übermässige Immissionen trotz Dienstbarkeit?

Umstritten war vor Bundesgericht, ob von den Pflanzungen entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Grundstücken der Parteien eine übermässige Einwirkung auf das Grundstück der Beschwerdegegner ausgeht und diese einen Beseitigungsanspruch haben.

Gemäss Art. 684 Abs. 1 ZGB ist jedermann verpflichtet, sich bei der Ausübung seines Grundeigentums aller übermässigen Einwirkung auf das

Eigentum des Nachbarn zu enthalten. Wird jemand dadurch, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet, geschädigt oder mit Schaden bedroht, so kann er auf Beseitigung der Schädigung oder auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen. Im Zusammenhang mit einer Grunddienstbarkeit kann sich jedoch ergeben, dass ein Eigentümer verpflichtet ist, gewisse (übermässige) Eingriffe in sein Eigentum respektive auf sein Grundstück zu dulden. Der Dienstbarkeitsberechtigte hat das Recht, alles zu tun, was zur Ausübung der Dienstbarkeit nötig ist. Dennoch ist er verpflichtet, dieses Recht möglichst schonend auszuüben. Dies schränkt weder Umfang noch Inhalt der Dienstbarkeit ein, doch die Rechtsausübung darf den Belasteten nicht beeinträchtigen (Art. 737 Abs. 2 ZGB).

Aufgrund der gültig errichteten Dienstbarkeit müssen die Pflanzen des Klägers entlang der Grundstücksgrenze die Mindestabstände und die Höhenbeschränkungen nicht einhalten und die Belasteten müssen überragende Äste und Wurzeln dulden. Zweck der Dienstbarkeit ist eigentlich die Schaffung eines Sichtschutzes für das Grundstück des Berechtigten. Die Dienstbarkeit wird indes nicht schonend ausgeübt, denn ein Sichtschutz kann auch bei einer Beschränkung der Baumhöhe auf die Giebelhöhe des Hauses des Klägers sowie mit einer Pflanzenbreite von 2 Metern erreicht werden. Ein gänzlich unbegrenztes Wachsen der Pflanzen ist deshalb nicht notwendig. Es gibt nämlich grenzüberschreitende Äste mit einem Überhang bis zu 5,35 Metern, die teilweise bis auf den Balkon des Nachbarn reichten, zudem grenzüberschreitendes

Wurzelwerk mit einer horizontalen Ausdehnung von bis zu 4,5 Metern sowie eine Belastung durch Laub und einen ausgedehnten Schattenwurf. Die Einwirkungen auf das Grundstück der Beschwerdegegner stehen also nicht mit Art. 737 Abs. 2 ZGB in Einklang, weshalb ein Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch gegeben ist.

## Argumente des Klägers

Der Kläger war natürlich mit dem Rückschnitt der Bäume auf die Giebelhöhe seines Hauses nicht einverstanden – auch darum, weil verschiedene Baumarten, insbesondere Nadelbäume, in ihrer Existenz bedroht seien und solche Verstümmelungen zum Absterben der Bäume führen kann. Viel eher sei es Sache der anderen Partei, die Unbedenklichkeit dieses Vorgehens darzutun. Damit konnte er sich jedoch kein Gehör verschaffen. Auch nicht damit, dass der Wortlaut der Dienstbarkeit «beliebig» eine stillschweigende Vereinbarung bedeute, dass diese eben genau nicht schonend ausgeübt werden müsse: Der Eintrag eines «beliebigen» Näherpflanzrechts ist nach Treu und Glauben nicht so zu verstehen, dass für die Dienstbarkeit keine Schranken gelten.

## Im Ergebnis ...

... mussten sich der Pflanzenfreund und seine Freunde, die Pflanzen, sich damit abfinden, dass Ersterem die Auswüchse verboten wurden und Zweiteren allenfalls der Tod droht.

«Die Freiheit des Einzelnen endet dort, wo die Freiheit des anderen beginnt», hat der Philosoph Immanuel Kant (1724–1804) einmal gesagt. Der Dichter Matthias Claudius (1740–1815) formulierte es so: «Die Freiheit besteht darin, dass man alles das tun kann, was einem anderen nicht schadet.»

Ob die Bäume als Zeugen befragt wurden, bleibt offen.



**Kathrin Spühler**  
Lic. iur.,  
telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

## ANKÜNDIGUNG VEREINSVERSAMMLUNG

### Vereinsversammlung Hauseigentümergebiet Zürich

**Dienstag, 13. Mai 2025, Best Western Hotel Spigarten, Zürich**

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



## 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](http://www.elektro-compagnoni.ch)

**ELEKTRO  
COMPAGNONI**

## STOCKWERKEIGENTUM

# Einstimmigkeit im Stockwerkeigentum

An der Eigentümerversammlung wird über traktandierete Geschäfte abgestimmt. Dafür gibt es im Stockwerkeigentum verschiedene Quorumsvorschriften.

## Einfaches Mehr

Wenn das Gesetz oder das Reglement nichts anderes festhalten, werden Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Stockwerkeigentümer gefasst. Darunter fallen z.B. Beschlüsse, welche notwendige bauliche Massnahmen zum Gegenstand haben (z.B. Instandsetzung eines undicht gewordenen Daches).

## Qualifiziertes Mehr

Die Beschlussfassung über Entscheide von besonderer Bedeutung oder grösserer finanzieller Tragweite hat der Gesetzgeber an höhere Anforderungen geknüpft. Erforderlich ist ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss. Ein qualifizierter Mehrheitsbeschluss kommt mit der Zustimmung durch die Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig ist (Wertquotenmehr), zustande. Als Beispiel können hier nützliche bauliche Massnahmen (z.B. Lifteinbau) genannt werden.

## Einstimmigkeit

Für Entscheide von besonders grosser Tragweite verlangt das Gesetz einen einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer. Gemäss mehrheitlicher Meinung bedürfen Beschlüsse, welche Einstimmigkeit verlangen, der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer; somit müssen an der Versammlung alle Eigentümer anwesend oder vertreten sein. Oder anders ausgedrückt können keine Beschlüsse, die Einstimmigkeit verlangen, gefasst werden, wenn an der Eigentümerversammlung nicht sämtliche Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind. Dies wird bei grösseren

Stockwerkeigentümergeinschaften die Regel sein.

Unter das Einstimmigkeitserfordernis fallen unter anderem Beschlüsse, welche luxuriöse bauliche Massnahmen zum Gegenstand haben (Massnahmen, die lediglich der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen; z.B. Bau eines Hallenbades).

Wenn ein einzelner Stockwerkeigentümer einen Zaun um die Rasenfläche, welche ihm zum ausschliesslichen Nutzungsrecht zugewiesen wurde, erstellt, stellt diese Massnahme nach heutiger Rechtsprechung ebenfalls eine luxuriöse bauliche Massnahme dar. Begründet wird dies damit, dass der Zaun kaum eine Wertsteigerung der Gesamtliegenschaft zur Folge hat und dass der Zaun ausserdem nur einer Einheit dient. Die Beschlussfassung muss demnach einstimmig erfolgen.

Zum gleichen Ergebnis gelangte das Bundesgericht, als es um die Verlegung von Platten auf einem Attikageschoss ging, um die Begehbarkeit der Terrasse zu erweitern. Die Erweiterung der Begehbarkeit diene ausschliesslich den Interessen des obersten Eigentümers (BGE 141 III, 357). Auch in diesem Fall mussten alle Stockwerkeigentümer zustimmen.



**Cornel Tanno**

Lic. iur. Rechtsanwalt  
Rechtsberatung/Prozessführung  
HEV Zürich

## 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 überwält werden
- Was gehört in eine Heiz- und Warmwasserabrechnung

### Aus der Praxis

- Die Ausgestaltung eines Mietvertrags in der Position Nebenkosten
- Unterschied 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, 18. März 2025, 8 bis 12 Uhr  
Türöffnung: 7.30 Uhr

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

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

### SeminarKosten inkl. Dokumentation:

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

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

\*\* Nur 1 Dokumentation

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

## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

### «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» vom 18. März 2025

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



## ZIVILPROZESSRECHT

# Zivilprozessordnung – was ändert sich per 1.1.2025?

Die revidierte Zivilprozessordnung (ZPO) trat am 1. Januar 2025 in Kraft. Die Revision hat das Ziel, das Schweizer Zivilprozessrecht zu modernisieren und zu vereinfachen. Die Praxistauglichkeit soll verbessert werden und die gefestigte Gerichtspraxis soll kodifiziert werden. Wichtige Änderungen betreffen unter anderem die gesetzliche Verankerung des Privatgutachtens als Urkunde und Beweismittel sowie Regelungen beim Schlichtungsverfahren und bei den Prozesskosten. Im Folgenden werden ein paar der revidierten Bestimmungen kurz erläutert.

## Privatgutachten gilt neu als Beweismittel (Parteigutachten, Art. 177, Art. 407f ZPO)

Bisher galten Privatgutachten im Zivilprozess nur als Parteibehauptungen und nicht als Beweismittel, da es dem Privatgutachter, der in einem Auftragsverhältnis mit einer Partei steht, an Unabhängigkeit und Unparteilichkeit mangelt.

Mit der revidierten ZPO gilt das Privatgutachten nun als Urkunde (Art. 177 ZPO) und damit als Beweismittel im Sinne von Art. 168 Abs. 1 lit. b ZPO. Es unterliegt der freien Beweiswürdigung im Sinne von Art. 157 ZPO. Dies gilt gemäss Art. 407 ZPO auch für Verfahren, die bei Inkrafttreten der Änderung bereits rechtshängig waren.

Eine komplette Gleichstellung zwischen gerichtlichen Gutachten und privaten Gutachten wird wohl kaum erreicht werden, da das Gerichtsgutachten die Gleichbehandlung, die Unbefangenheit und das rechtliche Gehör garantiert. Das Gericht wählt eine sachverständige Person aus und achtet darauf, dass diese den Sachverhalt objektiv bewertet. Für die Sachverständigen gilt die Wahrheitspflicht, da ein falsches gerichtliches Gutachten strafbar ist. Trotzdem kann auch ein privates Gutachten einen hohen Beweiswert aufweisen, insbesondere wenn sich die Parteien auf eine neutrale Gutachtensperson einigen und dieser Person gemeinsam erarbeitete Fragen stellen. Die Beweiskraft des Privatgutachtens hängt demzufolge von den jeweiligen Umständen des

Einzelfalles ab (Auftragserteilung, fachliche Qualifikation des Experten, Beziehungen zu den Parteien etc.).

## «Urteilstvorschlag» heisst neu «Entscheidungsvorschlag»

In der ganzen ZPO wird der Begriff «Urteilstvorschlag» durch «Entscheidungsvorschlag» ersetzt. Der Entscheidungsvorschlag der Schlichtungsbehörde gilt als angenommen und hat die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine Partei innert zwanzig Tagen seit der schriftlichen Eröffnung ablehnt (vgl. dazu auch Beitrag «Wem wird die Klagebewilligung ausgestellt?» im Heft 1/2025).

## Erhöhung des Streitwerts für Entscheidungsvorschläge (Art. 210 ZPO)

Bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten kann die Schlichtungsbehörde den Parteien neu einen Entscheidungsvorschlag bis zu einem Streitwert von CHF 10 000.– unterbreiten.

## Persönliches Erscheinen zur Schlichtungsverhandlung (Art. 204 ZPO)

Ab 1.1.2025 ist es nicht mehr notwendig, dass von mehreren klagenden oder beklagten Parteien jede Person persönlich erscheint, sofern einer der Anwesenden befugt ist, die anderen Mitklagenden oder Mitbeklagten zu vertreten und in deren Namen einen Vergleich abzuschliessen.

Des Weiteren präzisiert die revidierte ZPO, dass für eine juristische Person entweder ein Organ oder eine Person erscheinen muss, die mit einer kaufmännischen Handlungsvollmacht ausgestattet, zur Prozessführung sowie zum Abschluss eines Vergleichs befugt und mit dem Streitgegenstand vertraut ist.

## Säumnis an der Schlichtungsverhandlung (Art. 206 Abs. 4 ZPO)

Um unentschuldigtem Fernbleiben möglichst entgegenzuwirken, kann eine säumige Partei durch die Schlichtungsbehörde neu mit einer Ordnungsbusse bis zu CHF 1000.– bestraft werden.

## Halbierung der Gerichtskostenvorschüsse (Art. 98 Abs. 1 ZPO)

Gerichtskostenvorschüsse dürfen ab 1.1.2025 in der Regel (es gibt Ausnahmen) nur noch die Hälfte der mutmasslichen Gerichtskosten betragen. Damit soll der Zugang zu den Gerichten erleichtert werden. Die Klägerschaft soll weiterhin einen Vorschuss für die staatliche Leistung des angerufenen Gerichts zahlen müssen, dieser soll aber nicht mehr so hoch ausfallen, dass die klagende Partei von der Einreichung der Klage abgehalten wird.

## Liquidation der Prozesskosten (Art. 111 ZPO)

Neu werden die Gerichtskosten in den Fällen der Kostenpflichtigkeit der Partei, die einen Vorschuss geleistet hat, mit den geleisteten Vorschüssen verrechnet. In den übrigen Fällen wird der

Vorschuss zurückerstattet. Ein Fehlbetrag wird bei der kostenpflichtigen Partei nachgefordert. Bis anhin wurde der Gerichtskostenvorschuss einbehalten und die obsiegende Partei musste diese Vorschüsse bei der unterliegenden Partei einfordern.

Damit tragen neu nicht mehr die Parteien das Inkassorisiko für die Gerichtskosten bzw. das Bonitätsrisiko der Gegenpartei, sondern der Staat.

## Beginn und Berechnung von Fristen (Art. 142 ZPO)

Neu gilt eine Sendung, die an einem Samstag, Sonntag oder einem am Gerichtsort vom Bundes- oder kantonalen Recht anerkannten Feiertag durch gewöhnliche Post zugestellt wird, erst am nächsten Werktag als zugestellt. Dies betrifft in der Praxis z.B. Sendungen, die durch A-Post Plus versendet werden und an einem Samstag eintreffen. Der Empfänger hat somit mindestens einen Werktag Zeit, um die Sendung zur Kenntnis zu nehmen, bevor die Frist zu laufen beginnt.



**Daniela Fischer**

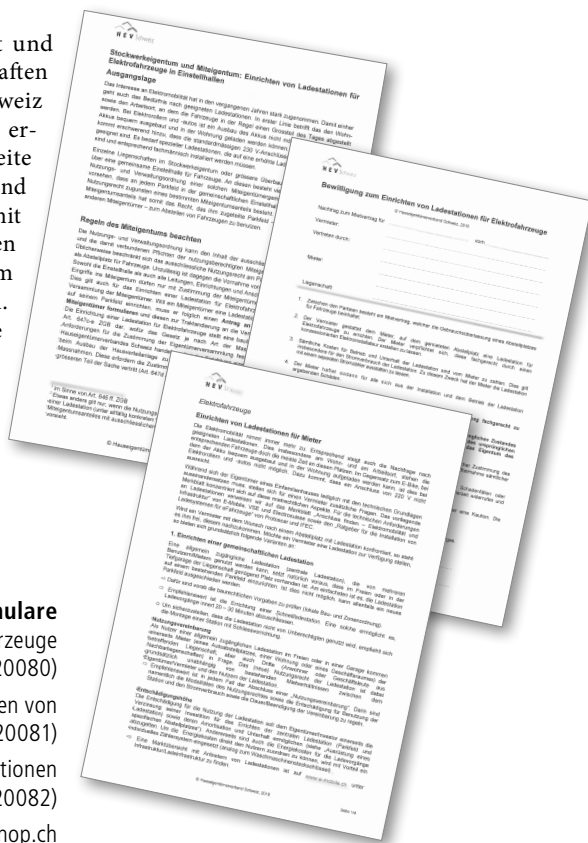
Lic. iur.  
Telefonische Rechtsberatung  
HEV Zürich

<b>Ernst &amp; Lüssli AG</b>				
<b>Sanitär</b>	<b>Spengler</b>	<b>Dachdecker</b>	<b>Heizung</b>	<b>Solaranlagen</b>
8004 Zürich Knüslistrasse 4		8004 Zürich 8143 Stallikon 8702 Zollikon		Tel. 044 201 25 50 Fax 044 201 34 72 info@ernstlups.ch

DRUCKSACHENVERKAUF

# Ladestationen für Elektrofahrzeuge

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



**Aktuelle Formulare**

Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen STWE (20080)

Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen für Mieter (20081)

Bewilligung zum Einrichten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge (20082)

[www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

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

Bestellformular siehe Seite 48

Online-Bestellung unter [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

Wenn Sie uns Ihr

## Mehrfamilienhaus verkaufen,

sichern Sie damit bezahlbaren Wohnraum und lebendige Quartiere. Wir garantieren das seit 1952 ohne Spekulation und Profit.

Gemeinnützige Wohnbaustiftung der FDP, SVP, Die Mitte, EVP  
und des Gewerbeverbands der Stadt Zürich, [sbw-zuerich.ch](http://sbw-zuerich.ch), +41 43 204 06 32

**sbw** | Stiftung Bauen & Wohnen Zürich



**jetzer  
storen.**

- Sonnen & Lamellenstoren
- Rollläden-Reparatur-Service
- Neuanfertigungen

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

## Werfen Sie kein Geld zum Fenster raus!



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

Sparen Sie Geld und kontaktieren Sie unsere Bauexperten unter **044 487 18 18** oder [bau@hev-zuerich.ch](mailto:bau@hev-zuerich.ch)





## SEMINAR

# «Wie funktioniert Stockwerkeigentum?»

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

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

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

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

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

## 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](mailto:sabrinaboeniger@bluewin.ch), damit sie diese entsprechend einbauen kann.



**Referentin  
Sabrina Boeniger**

Eidg. Dipl. Immobilientreuhänderin 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.

## 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, 1. April 2025, 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

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

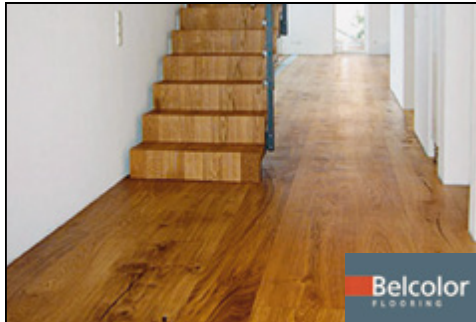
## ANMELDUNG FÜR SEMINAR

**«Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – Aus der Praxis für die Praxis» vom Dienstag, 1. April 2025**

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

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

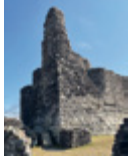
**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



Belcolor  
FLOORING

Genossenschaft

**B a u P r o A l t b u r g**



Burghofstr. 4  
8105 Regensdorf  
Tel. 044 342 99 88  
www.baupro-altburg.ch  
info@baupro-altburg.ch

Bodenfachmann in ihrer Nähe

**VIELE FÄHIGKEITEN EIN TEAM**

**Hächler**  
Fassaden

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.

## Einzelvermietung

Möchten Sie Ihre Wohnung oder Einfamilienhaus professionell vermieten lassen?



Wir übernehmen gerne für Sie:

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

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

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



# Bestellformular

Art.-Nr. Anzahl Artikel

Preise in CHF  
Mitglieder Nichtmitglieder

		Preise in CHF	
Art.-Nr.	Anzahl Artikel	Mitglieder	Nichtmitglieder
<b>Formulare zum Abschluss von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)</b>			
30009	_____ Anmeldung für gewerbliche Räume	1.80	2.80
30010	_____ Anmeldung für Wohnräume	1.80	2.80
10006	_____ Zürcher Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2023)		
	Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	6.30 8.30
10013	_____ Zürcher Wohnungsausweis	Set à 2 Stk.	1.80 2.80
20100	_____ Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzins (2014)	Set à 2 Stk.	1.80 2.80
10006EN	_____ Übersetzung Mietvertrag für Wohnräume inkl. Allg. Bedingungen (2007)		
	Pro Set je 2 englische und 2 deutsche Versionen	2 Sets à je 2 Stk.	17.00 22.00
10008	_____ Mietvertrag für möbl. Zimmer inkl. Allg. Bedingungen (2019)		
	Zürcher Wohnungsausweis und Anfangsmietzins	Set à je 2 Stk.	6.30 8.30
10009	_____ Mietvertrag für Geschäftsräume (2012) inkl. Allg. Bedingungen (2007)	Set à je 2 Stk.	7.50 9.50
10030	_____ Mietvertrag für Garagen und Autoabstellplätze (1994)	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10005	_____ Mietvertrag für Ferienwohnungen	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
20000A	_____ Hausregeln, mehrsprachig, «Zürisäcke in Container»		2.80 3.80
20000B	_____ Hausregeln, mehrsprachig, «Gebührenpfl. Abfallsack»		2.80 3.80
20001	_____ Hausordnung deutsch (2020)		2.80 3.80
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		6.30 8.30
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		6.30 8.30
20010	_____ Waschküchenordnung deutsch		2.80 3.80
	<input type="checkbox"/> franz. <input type="checkbox"/> ital. <input type="checkbox"/> engl. <input type="checkbox"/> span.		6.30 8.30
	<input type="checkbox"/> türk. <input type="checkbox"/> alb. <input type="checkbox"/> serbokr.		6.30 8.30
10507	_____ Inventarverzeichnis	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10501	_____ Zusatzvereinbarung Einfamilienhaus	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10012	_____ Zusatz betr. Veränderungen durch Mieter	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10504	_____ Zusatzvereinbarung Haushaltsgeräte	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
30011	_____ Zustimmung zur Untervermietung	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
10502	_____ Vereinbarung über die Heimtierhaltung	Set à 2 Stk.	5.20 6.70
<b>Formulare zur Beendigung von Mietverträgen (inkl. 8,10% MwSt.)</b>			
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
<b>Formulare zur Hauswartung (inkl. 8,10% MwSt.)</b>			
40018	_____ Bewerbung für Hauswartzdienste		2.30 3.30
40011	_____ Arbeitsvertrag für Hauswartzdienste inkl. Pflichtenheft und Aufgaben (2014)	Set à je 2 Stk.	9.20 12.20
10041	_____ Tarif nebenamtliche Hauswartung (2010)		5.20 6.70
40019	_____ Hauswartabrechnung	Garnitur 2-fach	2.80 4.50
<b>Diverse Verträge (inkl. 8,10% MwSt.)</b>			
10060	_____ Bewirtschaftungsvertrag inkl. Allg. Bedingungen (2019)	Set à je 2 Stk.	7.50 10.00
10070	_____ Verwaltungsvertrag für STWE inkl. Allg. Bedingungen (2014)	Set à je 2 Stk.	7.50 10.00
10071	_____ Checkliste: Ausschr. von Verwaltungsmandaten für STWE (2019)		7.00 9.00
10072	_____ Checkliste: Funktion und Aufgaben des Revisors im STWE (2016)		5.00 6.50
10050	_____ Bauvertrag (3 Verträge, 1 Wegleitung)		8.50 11.00
10051	_____ GU-Werkvertrag 2019, 18 Seiten		16.00 21.00





Art.-Nr.	Anzahl Artikel		Preise in CHF		
			Mitglieder	Nichtmitglieder	
<b>Diverse Formulare und Merkblätter (inkl. 8,10% MwSt.)</b>					
20040A	—	Mietzinsänderungsformular (blau, 2014)	Set à 2 Stk.	1.80	2.80
20070	—	Tabelle für Mietzinshöhung aufgrund wertvermehrender Investitionen (Januar 2024)		10.00	12.00
20130	—	Heizkostenabrechnung	Set à 2 Stk.	3.50	5.00
20011	—	Waschküchenstromtabelle		2.80	4.30
20004	—	Briefkastenkleber «Bitte keine Gratiszeitung»		1.80	2.80
20003	—	Richtiges Lüften		2.80	4.30
20080	—	Merkblatt für das Einrichten von Ladestationen STWE (2023)		7.50	9.50
20081	—	Merkblatt Ladestation Elektrofahrzeuge Mieter (2023)		7.50	9.50
20082	—	Bewilligung Einrichten Ladestationen Elektrofahrzeuge (2023)		3.50	4.50
<b>Broschüren und Bücher (inkl. 2,6% MwSt.)</b>					
20034	—	Beendigung des Mietverhältnisses (1998)		13.50	17.00
40051	—	Der Mietzins (2023)		39.00	46.00
60009	—	Ein Stadtgarten mit mediterranem Flair		24.00	28.00
40055	—	Erben und Schenken (2024)		29.00	29.00
50007	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, USB-Stick (2024)		189.00	219.00
50006	—	Handbuch Liegenschaftenverwaltung, Ordner (2016)		189.00	219.00
60003	—	Handwerkerverzeichnis (2023/2024)		4.00	5.00
40086	—	Hausschädlinge (2006)		32.50	37.50
40090	—	Immobilienbewertung (2020)		24.50	32.50
40094	—	Immobilien-Wegweiser durch den Steuerdschongel (2022)		39.00	46.00
40060	—	Kombipaket GU-Werkvertrag und Wegleitung zum GU-Werkvertrag (2017)		29.50	34.50
40091	—	Ratgeber: Hypotheken (2024)		29.00	29.00
40089	—	Ratgeber: Pensionierung (2023)		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
20037	—	Wohneigentum in der Zürcher Steuererklärung ab 2009		21.00	26.00

**BESTELLCOUPON**

Mitglied- und Rechnungsadresse müssen übereinstimmen.

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Name	Vorname	Mitgliednummer
<input type="text"/>	<input type="text"/>	(siehe Adressfeld auf letzter Seite)
Strasse	PLZ und Ort	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
E-Mail	Telefon privat	Telefon Geschäft
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

**Einsenden an:** HEV Zürich, Drucksachenverkauf, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, Tel. 044 487 17 07, Fax 044 487 17 77, E-Mail: mitgliederdienste@hev-zuerich.ch. Zuzüglich Bearbeitungs-/Materialpauschale (CHF 7.–) und effektive Portokosten. Keine Ansichtssendungen · Preisänderungen vorbehalten

**Direktzugang zu unserem neuen Online-Shop:** [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch)

**/ HAUSTECHNIK AUS EINER HAND**



**KOSTER**

/ Gebäudetechniker

KOSTER AG / HAUPTSITZ ZÜRICH

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

/ SOS - 24H SERVICE

**OECASA Verwaltung GmbH – die moderne Verwaltung für**



**Mietliegenschaften  
Stockwerkeigentum  
Wohnbaugenossenschaften**

**Verlangen Sie jetzt eine Offerte via [info@oecasa.ch](mailto:info@oecasa.ch)**

OECASA Verwaltung GmbH  
Schaffhauserstr. 144, 8302 Kloten  
043 536 66 10 [www.oecasa.ch](http://www.oecasa.ch)



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



Über  
**20 Jahre**  
erfolgreich!

Von der Analyse bis zur Sanierung:  
für ein gesundes Wohnklima und für die  
Wertsteigerung Ihrer Immobilien.  
Wir sind die Experten. Und das in Ihrer Nähe!

Vereinbaren Sie einen Termin zur  
Fachberatung vor Ort.

**Rufen Sie an: 052 346 26 26**  
[www.huerlimann-bautenschutz.ch](http://www.huerlimann-bautenschutz.ch)

**HÜRLIMANN  
BAUTENSCHUTZ AG**

**Qualität. Garantiert.**

Hürlimann Bautenschutz AG, Kempptalstrasse 124, 8308 Illnau





Jessica Fernandez, Geschäftsführerin abia Immobilien AG

## «ABIA Immobilien AG – Wir betreuen Ihre Immobilie, als wäre sie unsere eigene!»

Verkauf, Vermietung und Verwaltung von Immobilien in der Region Zürich – mit erstklassiger Beratung und einem erfahrenen Team, das Ihre Wünsche in den Mittelpunkt stellt. Dank unseres starken Netzwerks und unserer langjährigen Expertise sorgen wir dafür, dass Sie Ihre Immobilie in besten Händen wissen.

**Kontaktieren Sie uns jetzt für ein unverbindliches Beratungsgespräch. Ihre Immobilie verdient den besten Service!**

abia Immobilien AG  
Freiestrasse 13, 8610 Uster  
T: 043 366 30 66  
[info@abia.ch](mailto:info@abia.ch)/[www.abia.ch](http://www.abia.ch)



### SEMINAR

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

### REFERENTEN

**Patrik Schlageter**, eidg. dipl. Immobilienreuhänder, Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung, HEV Zürich  
**Cornel Tanno**, lic. iur. Rechtsanwalt, Leiter Rechtsberatung/Prozessführung, HEV Zürich

### Inhalt des Seminars

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

**Datum:** Dienstag, 6. Mai 2025,  
9.00 bis 12.00 Uhr; Türöffnung: 8.30 Uhr  
**Seminarort:** HEV Zürich, Albisstrasse 28,  
8038 Zürich-Wollishofen

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

**Seminarkosten inkl. Dokumentation:**  
Mitglieder\*: Einzel CHF 270.–, Ehepaar\*\* CHF 430.–  
Nichtmitglieder: Einzel CHF 310.–, Ehepaar\*\* CHF 510.–

\* Mitgliedervergünstigung kann nur bei Angabe der Mitgliedernummer gewährt werden (vgl. Adressfeld auf der letzten 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.

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

### ANMELDUNG FÜR SEMINAR

#### «Was bewegt die Mitglieder des HEV Zürich – Fallstricke im Mietrecht» vom 6. Mai 2025»

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

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

**Einsenden an:** HEV Zürich, Sekretariat Seminare, Albisstrasse 28, 8038 Zürich, per Fax 044 487 17 77 oder über unsere Website [www.hev-zuerich-shop.ch](http://www.hev-zuerich-shop.ch) unter «Seminare und Anlässe». Für Fragen Telefon 044 487 17 01.



Feuchtnasenneffige Cowboyfilm			griech. Buchstabe Bähre	südlichster Vulkan der Erde		Fremdwortteil: vor	Abspernung aus Stäben	Vogelkleid	6	Betriebssystem von Apple	clever
						CH-Rapper Männername			5		
		3		Behältnis für kleine Gegenstände				Kirchengebäude			
arabischer Fürstentitel		Vorname Einsteins kurz für: um das						Weltraumorg. englisch: und			
				Gründer von San Francisco		Berühmtheit biblischer König				lateinisch: ich	
Sinnes-täu-schung	Musterschau Weltmacht					schweiz.: jenseits Wortteil: Ohr					
			ein-fetten	engl. Adelstitel nordam. Indianer	4			stehendes Gewässer			gallertartige Substanz
Obstbrei Filmapparat		Amts-tracht norweg. Dichter				Ab-scheu-gefühl	Strudel-wirkung chin. Dynastie				
						Haken-schlinge				Ent-setzen, Schauder	
Leit-gedanke	norweg. König Metallstrang					weibliches Wildschwein	frisch (Temperatur)	2			
				Kloster betagte Menschen						Lauge	französischer Männername
Aktion		nun denn starkes Seil				lateinisch: dies	Zuruf an Zugtiere engl.: vor				
		7	Ziel beim Golfspiel				Fluss durch Bern				
Aussenorgan eh. dt. Airline						eh. Trainer der CH-Fussballnati			1		
			Ritter der Artus-runde				Münze im skandinavischen Raum				

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

# GEWINNEN SIE BARGELD mit dem Kreuzworträtsel CHF 50.-

So können Sie teilnehmen:

Per Telefon 0901 333 118 (CHF 1.50/Anruf), nennen Sie nach dem Signalton die Lösung, Namen und Adresse.

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

wap <http://win.wap.919.ch>

Postkarte HEV, Postfach 29, 8320 Fehraltorf  
 Mail [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch)

Dies ist ein Gewinnspiel der Firma TIT-PIT GmbH [www.comhouse.ch](http://www.comhouse.ch). Es nehmen alle Personen an der Verlosung teil, die ein SMS mit dem keyword HEV an die Zielnummer 919 senden oder auf die Telefonnummer 0901 333 118 anrufen (CHF 1.50/SMS oder Anruf). Gratisteilnahmemöglichkeit per Mail an [hev@comhouse.ch](mailto:hev@comhouse.ch) per wap: <http://win.wap.919.ch> oder Postkarte an HEV Zürich, Postfach 29, 8320 Fehraltorf. Teilnahmechluss ist der 12.02.2025. Es bestehen dieselben Gewinnchancen, bei SMS, Telefonanruf, 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](http://www.smsplay.ch/agb)

## Sudoku leicht

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

## Sudoku schwer

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

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



Blumenschmuck am Stephanstag:  
Der Winterschneeball blüht!

## WINTERBLÜHER

# Genies oder Dummköpfe?

Wenn ich an die in manchmal klirrender Kälte ausharrenden Stauden und Gehölze denke, überkommt mich ein Schaudern und ich frage mich, weshalb es Pflanzen gibt, welche die frostige Jahreszeit nicht nur aushalten, sondern gleichzeitig blühen. Schneeglöckchen (*Galanthus*), Zaubernuss (*Hamamelis*), Winterschneeball (*Viburnum x bodnantense* und *V. tinus*), Krokus (*Crocus chrysanthus*, *C. sieberi* und *C. tommasinianus*), Winterlinge (*Eranthis hyemalis*), Alpenveilchen (*Cyclamen coum*), Kissenprimeln (*Primula vulgaris*) und Christmas Box (*Sarcococca humilis* und *S. confusa*), aber auch ein erster Steinbrech (*Saxifraga 'Allendale Billows'*) und andere Winterschönheiten sind in unserem Garten nicht zu bremsen.

Sind diese ungeduldigen Geschöpfe einfach töricht, sich freiwillig jedem Wetter auszusetzen, ab und zu einen Schneemantel zu tragen oder sich vor Kälte zitternd hinzulegen? Oder sind sie die besonders Schläuen in der Welt der Flora?

Ich neige dazu, ihr Durchhaltevermögen zu bewundern, denn törichte Pflanzen gibt es im

Gegensatz zu arglosen Gärtnerinnen und Gärtnern wohl kaum. Trotzdem kann man sich fragen, was einzelne Organismen animiert, den Winter als ihre aktivste Phase den wärmeren Jahreszeiten vorzuziehen. Am einfachsten lässt sich dieses kurios erscheinende Verhalten an den Geophyten erklären, deren Erneuerungsknospen als

Zwiebeln, Knollen oder Rhizome unter der Erde lagern. Zu ihnen gehören beispielsweise die Krokusse (Zwiebeln), die Buschwindröschen (Knollen) und die Lungenkräuter (Rhizome).

### Alles Kalkül

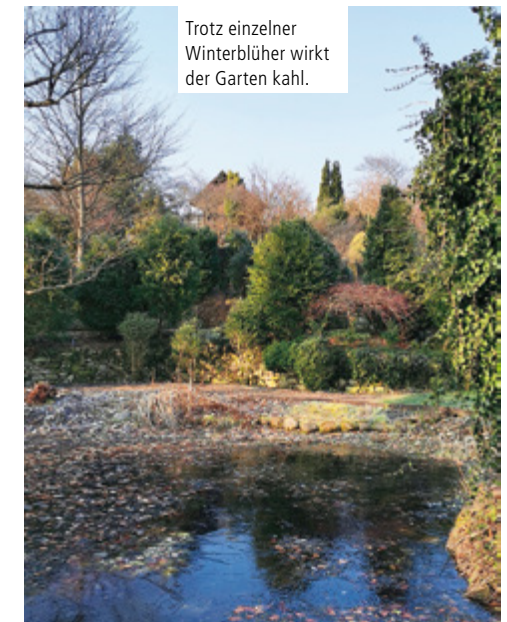
Die meisten Geophyten oder Erdpflanzen blühen aus Kalkül früh, denn würde die gesamte Flora sich gleichzeitig entfalten, könnte dies zum Krieg führen, da die bestäubenden Insekten ihre Aufgabe (aus der Sicht der Pflanzen) niemals simultan erfüllen könnten. Da viele Bestäuber im Winter wenig aktiv sind, sind die der Kälte trotzendes Gewächse nicht wählerisch und lassen sich von verschiedenen besuchen. Des Weiteren wachsen Winterblüher häufig im Schutz von Laub abwerfenden Gehölzen. Diese Plätze sind bloss vor dem Austrieb der Blüten und Blätter sonnig und bieten schon bald nur noch Schatten.

Gut geschützt vor übertriebener Kälte bereiten sich diese Geophyten in aller Ruhe im Boden auf ihren Auftritt vor. Sobald es wärmer wird, stossen

sie durch und vermeiden damit den möglicherweise heftigen Konkurrenzkampf mit anderen Stauden und Gehölzen. Kaum befruchtet, bilden sie eilends Früchte und Samen und beginnen, die Nährstoffe aus den Blättern in ihre Überdauerungsorgane abzuspeichern: Sie ziehen ein, d. h. sie verschwinden von der Oberfläche. Allerdings versinken sie nicht etwa in einen gemütlichen Sommerschlaf, sondern arbeiten im Boden stetig am Aufbau der Pflanzen für den nächsten Winter oder frühen Lenz.

### Weder dumm noch ungeduldig

Eine etwas andere Strategie haben sich die Christ- und Lenzrosen (*Helleborus niger* und *H. x hybridus*) ausgedacht, die ebenfalls zu den Winterblüheren zählen. Wer sie nach frostigen Tagen und Nächten jämmerlich am Boden liegen sieht, mag befürchten, dass sie dumm und ungeduldig seien. Kaum steigen die Temperaturen jedoch an, stehen sie wieder auf. Intelligente und vorausschauende, wie sie eingerichtet sind, entziehen sie ihren Leitungsbahnen vor frostigen Zeiten das Wasser, damit die Gefäße nicht gesprengt werden. Auf diese kluge



Trotz einzelner Winterblüher wirkt der Garten kahl.





Ob diese Schneeglöckchen den Frühling einläuten?

Weise schützen sie sich vor Temperaturabfällen bis -10 Grad. Sollte es noch kälter werden, müsste man ihnen ein Reisigmäntelchen umlegen, da ihre Strategie bei tieferen Temperaturen versagt. Ihre Samen hingegen verhalten sich wie Therophyten (Θείρος *theiros* 'Sommer, Sommerhitze, Wärme' und φυτοῖν *phyton* 'Pflanze'). Darunter versteht man meistens krautige Pflanzen, die für sie ungünstige Sommerhitze und seltene Kälte als Samen im Boden überdauern. *Helleborus*-Samen bringen sich im Boden vor der Kälte in Sicherheit und keimen erst, wenn es wärmer wird. Dieses Verhalten ist vor allem für kurzlebige einjährige Pflanzen typisch. Die langlebigen Lenzrosen sind eine Ausnahme.

Lenzrosen oder Orientalis-Hybriden (*Helleborus x hybridus*) verbreiten sich in unserem Garten wie Unkraut. Um eine Monokultur zu vermeiden, jäten wir jeweils unzählige Sämlinge aus. Glücklicherweise überleben einige diese Ausrottungsaktionen, sodass wir manchmal wahre Wunder erleben, beispielsweise wenn sich eine Jungpflanze



Schnee kann diese Zaubernuss nicht am Blühen hindern.

als gefüllt blühende Hybride «outet». Ein anderes Verhalten bewiesen die Christ- oder Schneerosen (*H. niger*): Nach etlichen Versuchen, sie im Halbschatten von Gehölzen zu etablieren, beschlossen wir, auf diese symbolischen und übrigens sehr giftigen Stauden zu verzichten. Unser Boden war ihnen offenbar zu wenig feucht und nicht kalkhaltig genug. Auch die neueren Züchtungen, meistens Kreuzungen, die vor der Weihnachtszeit überall angeboten werden, liessen uns im Stich und wuchsen spätestens nach zwei Jahren rückwärts.



Noch bevor der Winter kommt, blüht die *Mahonia* 'Wintersun'.



Der Winterschneeball wird seinem Namen gerecht.



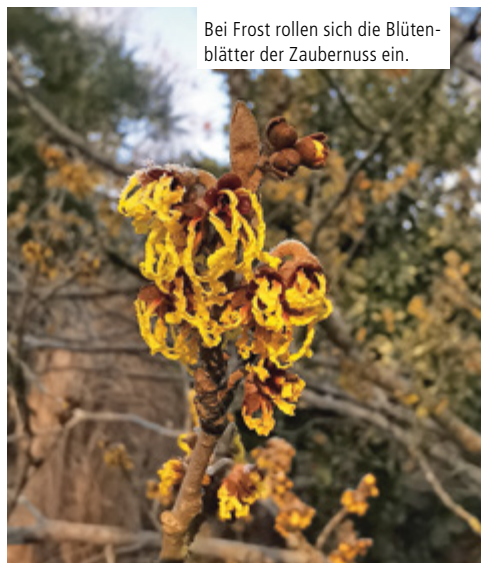
Gut, wenn nicht zu genau gejätet wird: eigener Lenzrosensämling.



### Weshalb bloss diese Ungeduld?

Während man das Blühen von Geophyten und anderen vorwitzigen Stauden leicht erklären und verstehen kann, ist es etwas schwieriger, die Ungeduld der im Winter blühenden Gehölze wie Winterjasmin (*Jasminum nudiflorum*), Winterschneeball oder *Mahonia* 'Wintersun' nachzuvollziehen. Wer sie genauer beobachtet, wird entdecken, dass sich normalerweise nicht alle Blüten gleichzeitig öffnen. «Die/Der/Das Kluge baut vor», denken sie (gengergerecht) und wissen, dass kalte Frostnächte ihren Blüten schaden. Der Ersatz aber steht in Form von Reserve-Knospen bereit: Sobald die Gefahr vorüber zu sein scheint, öffnen sich diese und blühen erneut. Diese Taktik übernimmt sogar die Zaubernuss, welche als erste Massnahme ihre zarten Blütenblätter je nach Bedarf ein- und ausrollen kann. Sinken die Temperaturen allerdings unter – 10 Grad, erfrieren ihre zottligen Blüten ebenfalls und werden später durch noch nicht aufgeblühte ersetzt.

Zehn Grad Celsius unter dem Gefrierpunkt scheint für unsere Winter-Gartenschönheiten ein magischer Grenzwert zu sein. Wird es kälter, müssten wir den voreiligen Pflanzen mit Mäntelchen zu Hilfe eilen. Ob diese gut gemeinte Unterstützung sinnvoll ist, bin ich nicht sicher, denn ein dichter Mantel bedeutet oft einen Mangel an Licht und Luft. Glücklicherweise sind die eisigen Winter mit Temperaturen bis – 20 Grad Celsius Vergangenheit oder äusserst selten. – Wie hat es



Bei Frost rollen sich die Blütenblätter der Zaubernuss ein.

jeweils wunderbar geknirscht, wenn wir als Jugendliche spät abends auf der schneebedeckten Strasse aufgekratzt ins Skilagerhaus zurückkehrten. Vor lauter Lebenslust spürten wir die Kälte, die tagsüber manchmal Nussbäume sprengte, kaum. An Feigenbäume, Erdbeerbäume, Buschmalven, portugiesischen Lorbeer und andere mediterrane Gehölze, die noch vor vierzig Jahren als «beschränkt kältebeständig» galten, dachte



Winterlinge trotzen der Kälte.

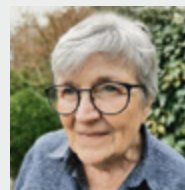


Christmas Box: Wer unscheinbar blüht, lockt mit süsssem Duft.

niemand. Heute pflanzen wir sie, ohne uns um die sogenannte bedingte Winterhärte zu kümmern. Der Schnee hingegen knirscht nie mehr so geheimnisvoll.

### Wer ist nun der Dummkopf?

Während ich meinen Schritten in eisiger Kälte in Gedanken noch etwas weiter folge, freue ich mich, dass wir nicht mehr bis im Mai/Juni warten müssen, bis die Krokusse auf den Bergwiesen blühen und die Männer ihre Frauen am Sonntag zur «Blueschtfahrt» einladen. Unser Frühling beginnt anders als früher im Winter und beglückt uns, obwohl wir dies dem bedrohlichen Klimawandel verdanken. Ist vielleicht gar der Mensch der Dummkopf, die Flora das Genie?



**Barbara Scalabrin-Laube**

Gartenliebhaberin  
Alten ZH

Fotos:  
Barbara Scalabrin-Laube



Schon im Februar blühen die ersten Krokusse.



ROBUSTER BLATTTRÄGER

# Das Kleine Immergrün, welches den Winter besiegte

**Wussten Sie, dass das Kleine Immergrün, das heute bei uns vor allem als zuverlässiger Bodendecker zum Einsatz kommt, zu den ältesten Gartenpflanzen überhaupt gehört? *Vinca minor*, so der botanische Name, wurde bereits von den alten Römern angebaut.**

Sie waren es auch, die den Halbstrauch im ersten Jahrhundert vor Christus bei ihren Eroberungszügen vom Süden Europas mit in die Mitte des Kontinents brachten. Hier galten die Pflanzen als etwas ganz Besonderes, denn immergrüne Gewächse mit Laub waren in diesen Breiten-graden vorher kaum bekannt. Nicht nur der deutsche Name unterstreicht daher diese Eigenschaft, auch der wissenschaftliche bezieht sich wahrscheinlich darauf. Denn *Vinca* leitet sich vom lateinischen Wort «vincere» ab, was «besiegen» bedeutet. Die Menschen beeindruckte es wohl ungemein, dass sich die über wurzelnde

Bodentriebe teppichartig ausbreitende Pflanze vom Winter nicht schlagen lässt und trotz Frost und Kälte ihre Blätter behält. Damit wurde sie bei den Römern zum Ewigkeits- und Unsterblichkeitssymbol und ersetzte in Mitteleuropa für sie den frostempfindlichen Lorbeer, aus dem in ihrer Heimat üblicherweise Girlanden oder Kränze für Gottesdienste und Siegerehrungen geflochten wurden.

Da das Kleine Immergrün nördlich der Alpen nur selten Samen ausbildet und die Fernausbreitung tatsächlich fast ausschliesslich über den Menschen erfolgt, ist die Pflanze heute auch aus



Gegossen werden muss das Kleine Immergrün nur bei sehr lang anhaltender Trockenheit, und auch Düngung ist nicht zwingend notwendig.



Vinca-Blüten haben eine ungewöhnliche Form. Da die fünf Blütenblätter etwas asymmetrisch sind, erinnern sie ein wenig an die Flügel eines Propellers, der sich leicht nach rechts dreht.

sich äusserst robust und haben eine Winterhärte von bis zu minus 20 Grad Celsius.

Damit die *Vinca* eine Fläche möglichst schnell komplett bedeckt und den dekorativen Laubteppich bildet, für den sie so geschätzt werden, wird empfohlen, fünf bis sieben Töpfe pro Quadratmeter einzuplanen. Der Boden muss vor der Bepflanzung gut vorbereitet werden. Besonders wichtig ist es, Wurzelunkräuter wie Quecke und Giersch sorgfältig zu entfernen und das Erdreich – wenn nötig – ein wenig aufzulockern. Auch das zusätzliche Einarbeiten von Kompost oder Hornspänen verschafft den Jungpflanzen gute Startbedingungen. Weitere Pflegemassnahmen sind nicht notwendig.

Genau wie beim Boden ist das Kleine Immergrün auch in puncto Standort recht anpassungsfähig und stellt keine besonderen Ansprüche. Man könnte meinen: Wem der Winter nichts anhaben kann, wird auch mit schwierigen Gartenbereichen spielend fertig. Sowohl in eher sonniger als auch in halbschattiger bis schattiger Lage entwickelt es sich prima. Da es ein sehr tolerantes

archäologischer Sicht interessant. Denn grossflächige Vorkommen in den hiesigen Wäldern können ein Hinweis darauf sein, dass es an dieser Stelle in der Römerzeit oder später einmal eine menschliche Ansiedlung gegeben hat. Die Fachleute sprechen bei solchen Gewächsen von Kulturfolgern.

## Anspruchslose und dekorative Bodendecker

Wer heute Bereiche in seinem Garten mit dem Kleinen Immergrün gestalten möchte, sollte möglichst im Frühling aktiv werden. Zwar lassen sich die in Töpfen gezogenen Jungpflanzen theoretisch das ganze Jahr über in die Erde bringen, aber der Beginn des Jahres bietet einige Vorteile. Zum einen muss in der Anwachsphase nicht so häufig gegossen werden, da die Temperaturen noch nicht so hoch sind, zum anderen haben die kleinen Halbsträucher bis zum nächsten Bodenfrost ausreichend Zeit einzuwurzeln. Sind sie erst einmal an einem Standort etabliert, zeigen sie

Anders als viele Bodendecker zeigen *Vinca minor* von April bis Mai eine verschwenderisch reiche Blüte.







**ch christen rolladen AG**  
Sonnen- Wetter-  
und Insektenschutz

Industriestrasse 1 • 8157 Dielsdorf • Tel. 044 854 70 00  
www.christenrolladen.ch • info@christenrolladen.ch

**VSR** Mitglied beim Verband  
Schweizerischer Anbieter von Sonnen-  
und Wetterschutz-Systemen VSR

**SUTER ZOTTI AG**  
BAUUNTERNEHMUNG

Umbau/Renovationen  
Kundenmaurerarbeiten • Denkmalpflege  
Fassadensanierung • Betonsanierung  
Gipserarbeiten • Gerüstebau • Neubau  
Tiefbau

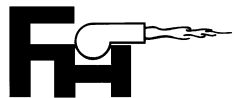
Suter Zotti AG, Flüelastrasse 7, 8048 Zürich  
**Telefon 044 723 10 10, www.suterzotti.ch**

## Möchten Sie Ihre Liegenschaft einer gemeinnützigen Stiftung verkaufen?

Die gemeinnützige Stiftung Drei Ringe bietet in Zürich seit 60 Jahren vergünstigten Wohnraum für aktuell 56 psychisch beeinträchtigte Mitmenschen an. Zur Erweiterung unseres Angebotes suchen wir eine geeignete Liegenschaft mit weiteren 30 bis 50 Wohneinheiten.

Kontaktaufnahme erbeten unter [www.stiftung-drei-ringe.ch](http://www.stiftung-drei-ringe.ch), steuerbefreit.

## Alles aus einer Hand



F. H. Wärmetechnik AG  
Gerlisberg, 8302 Kloten  
Tel. 044 813 49 40  
[www.fhwaerme.ch](http://www.fhwaerme.ch) / [fh@fhwaerme.ch](mailto:fh@fhwaerme.ch)

### Ihr sicherer Partner für

- Wärmepumpen & erneuerbaren Energien
- Energieberatung
- Kamin- und Heizungssanierung
- Feuerungskontrollen mit Eidg. Fachausweis
- 24h Service / 365 Tage

Ob im Vorgarten oder hinter dem Haus – der grüne Vinca-Teppich entwickelt sich am schönsten, wenn er komplett in Ruhe gelassen wird.

Wurzelwerk besitzt, eignet es sich auch hervorragend für die Unterpflanzung von Gehölzen.

### Blütenteppiche

Das dunkelgrüne, glänzende Laub des Kleinen Immergrüns ist etwa 4 Zentimeter lang und ellipsenförmig. Die Pflanzen werden 10 bis 30 Zentimeter hoch und breiten sich mit Hilfe von langen, biegsamen Trieben aus. Mit der Zeit bilden sie so ein bodennahes, lückenloses Geflecht. Bei der Gartengestaltung sorgen solche gleichförmigen Pflanzenteppiche für eine Ordnung, die wohltuende Ruhe ausstrahlt. Dank des dichten Bewuchses haben ausserdem Unkräuter keine Chance, und bei Hanglage ist das Erdreich sowohl bei Starkregen als auch bei heftigem Wind stabil gesichert.

Vinca können aber noch mehr: Denn anders als viele andere Boden-decker zeigen sie von April bis Mai ihre verschwenderisch reiche Blüte. Während die bei der Sorte «Marie» beispielsweise klassisch blau ist, kommt «Atropurpurea» malvenfarben daher, und Vinca minor «Alba» setzt mit reinem Weiss vor allem im dunklen Gartenbereich helle Farbtupfer.

### Einfach in Ruhe lassen

Bei den Vinca-Blüten, die einen Durchmesser von etwa 2 Zentimetern haben, lohnt es sich, einmal ganz genau hinzuschauen, denn sie haben eine ganz ungewöhnliche Form. Da die fünf Blütenblätter etwas asymmetrisch sind, erinnern sie ein wenig an die Flügel eines Propellers, der sich leicht nach rechts dreht. Mit etwas Glück zeigt das Kleine Immergrün übrigens nach seiner Hauptblütezeit noch bis in den September hinein eine Nachblüte. Viel Pflege braucht es dafür nicht. Gegossen werden muss tatsächlich nur bei sehr



lang anhaltender Trockenheit, und auch Düngung ist nicht zwingend notwendig. Sollten einmal einzelne Pflanzentriebe in Gartenbereiche vordringen, wo sie nicht erwünscht sind, können sie einfach abgeschnitten werden. Ansonsten ist kein regelmässiger Rückschnitt erforderlich. Der grüne Vinca-Teppich entwickelt sich tatsächlich am schönsten, wenn er komplett in Ruhe gelassen wird. Weitere Informationen zu den Bodendeckern und Bestellmöglichkeiten unter: [www.helix-pflanzen.de](http://www.helix-pflanzen.de).



**Text:**  
Grünes Presseportal

**Bilder:**  
Helix



# 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, Rechtsanwältin  
Tel. 044 383 58 38 (übliche Bürozeiten)

## DIETIKON – URDORF

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

## DÜBENDORF UND OBERES GLATTAL

www.hev-duebendorf.ch  
P: Heinz O. Haefele,  
heinz.haefele@hev-duebendorf.ch  
GS: Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf  
Tel. 044 820 03 43, Fax 043 355 24 59  
R: persönliche Auskünfte nach telefonischer  
Vereinbarung

## ENGSTRINGEN

www.hev-engstringen.ch  
P: Daniel Tinner, d.tinner@immotinn.ch  
c/o immotinn AG  
Dorfstrasse 29a, 8103 Unterengstringen  
R: Mo–Fr: 8.30–12.00/13.30–17.00  
HEV Limmattal, Tel. 044 250 22 20

## BEZIRK HINWIL

www.hev-bezirkhinwil.ch  
GS: HEV Bezirk Hinwil  
Dorfstrasse 2, 8630 Rüti  
T: Rechtsberatung 055 505 50 30  
info@hev-bezirkhinwil.ch  
T: Administration 044 932 44 77  
admin@hev-bezirkhinwil.ch  
P: Andreas Egli

## HORGEN

www.hev-horgen.ch  
P: Pascal Manhart  
GS: Einsiedlerstrasse 440b, 8810 Horgen  
Tel. 079 309 29 77, info@hev-horgen.ch  
R: RA lic. iur. Martina Sieber Lüscher, Mediatorin  
zu Bürozeiten, Tel. 044 770 13 77  
info@sieberluescher-recht.ch

## KILCHBERG

www.hev-kilchberg.ch  
P: Jürg Lehner  
info@hev-kilchberg.ch  
Bergstrasse 12, 8802 Kilchberg  
Tel. 044 715 40 14, Fax 044 715 55 72

## KLOTEN

www.hev-kloten.ch  
P: Ralph Homberger  
GS: Treuhand Abt AG, 8152 Glattbrugg  
Barbara Zika, Tel. 044 874 46 46  
R: Ralph Homberger  
ralph.homberger@gmx.ch  
Lärchenweg 9, 8309 Birchwil  
Tel. 079 347 58 86  
Mo–Fr: 09.00–12.00/14.00–17.00

## KÜSNACHT

www.hev-kuesnacht.ch  
P: Markus Dudler  
R: Mo–Fr: 8.00–12.00/13.30–17.00,  
Tel. 044 266 15 00

## PFANNENSTIEL

www.hev-pfannenstiel.ch  
P: Martin Hirs  
GS: Industriestrasse 9, 8712 Stäfa,  
Tel. 044 926 10 70  
info@hev-pfannenstiel.ch  
R: Fontana + Partner AG  
8708 Männedorf, Telefon 044 922 40 60

## RICHTERSWIL

www.hev-richterswil.ch  
P: Dr. iur. Peter P. Theiler  
R: keine telefonischen Auskünfte;  
Persönliche Auskünfte:  
vgl. www.hev-richterswil.ch/wir sind für Sie da/  
Rechtsberatung

## SCHLIEREN

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

## THALWIL–RÜSCHLIKON–OBERRIEDEN

www.hev-tro.ch  
P: Philipp Zellweger  
Weingartenstrasse 5, 8803 Rüslikon,  
philipp.zellweger@hev-rueschlikon.ch

## USTER

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

## WÄDENSWIL

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

## WALLISELEN UND UMGEBUNG

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

## WEININGEN – GEROLDSWIL – OETWIL

www.hev-weiningen.ch  
P: Daniel Weber  
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: Martin Farner  
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  
cornelia.clavadetscher@hev-zuerich.ch  
Tel. 044 487 17 74, Fax 044 487 17 98



**Hans Egloff**  
alt Nationalrat  
Präsident HEV Kanton Zürich

## Vielleicht doch mit der Motorsäge?

Der seit einigen Monaten in Argentinien regierende Präsident Javier Milei ist im seinerzeitigen Wahlkampf mit seinen Auftritten mit der Motorsäge aufgefallen. Aus dem Staat müsse Kleinholz gemacht werden, die Beamten abgeschafft, staatliche Leistungen gekürzt und auf das Minimum beschränkt werden. Nach seiner Wahl hat er nicht lange gefackelt und seinem Land einen radikalen Kurswechsel verordnet: Marktwirtschaft statt staatliche Reglementierung.

Dieser sehr «liberale Ansatz» galt und gilt auch für das argentinische Mietrecht, das stark zulasten der Vermieter reglementiert war – vermeintlicher Mieterschutz eben. Die ersten Folgen der Liberalisierung des Mietrechts werden aber bereits sichtbar: Das Angebot an Mietwohnungen hat sich verdreifacht (in Zahlen: × 3!!!) – Eigentümer wollen wieder vermieten – die Angebotsmieten sind gesunken.

Andere Wege ging und geht Deutschland. Die Politik bezeichnet die Mietpreisbremse als noch immer viel zu lasch und will das Mietrecht zusätzlich verschärfen. Dabei zeigen die Entwicklung am Markt und wissenschaftliche Studien (etwa des Instituts der deutschen Wirtschaft, IW) deutlich: Je mehr Regulierung im Mietrecht, desto geringer ist das Mietwohnungsangebot und desto höher sind die Angebotsmieten.

Den Weg der strengeren Regeln für den Mietwohnungsmarkt und vermeintlich mehr Mieterschutz sind auch Genf und Basel gegangen. Trotz der katastrophalen Entwicklungen zuletzt in Basel will auch Zürich diese Richtung einschlagen. Nicht dass ich jetzt plötzlich Verständnis für «gobernar con la motosierra» (Regieren mit der Motorsäge) hätte, aber vielleicht sollten wir doch eher etwas mehr Milei wagen.

*H. Egloff*  
Hans Egloff



# NASSE WÄNDE?

# FEUCHTER KELLER?

Ihr Spezialist zur Sanierung von  
Schimmel- und Feuchtigkeitsschäden



**Abdichtungssysteme Bengtsson AG**

Zürich 044 515 21 44 • Otelfingen 044 512 44 33

Bülach 044 512 44 31

E-Mail [zuerich@isotec.ch](mailto: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 [buerio@isotec.ch](mailto:buerio@isotec.ch)

[www.isotec.ch](http://www.isotec.ch)

**ISOTEC®**  
IMMER BESSER.



**AZB**  
CH-8038 Zürich  
P.P./Journal

Post CH AG  
Der Zürcher Hauseigentümer

Retouren an:  
Albisstrasse 28



VIELE WEGE FÜH-  
REN ZUM ZIEL, MIT  
DEN PASSENDEN  
MASCHINEN UND  
GERÄTEN WÄHLEN  
WIR IMMER DEN  
BESTEN FÜR SIE.

ZEITGEMÄSS. KOMPETENT. ERFAHREN.

**home service**<sup>®</sup>  
HAUSWARTUNG | GARTENPFLEGE

Tramstrasse 109  
8050 Zürich

044 311 51 31  
info@homeserviceag.ch