

Jahresbericht 2024



Einladung zur Vereinsversammlung 2025
Tätigkeitsberichte zum Geschäftsjahr 2024
Bilanz und Erfolgsrechnung 2024

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur Vereinsversammlung 2025 des HEV Zürich	3
Verbandsorgane	4
Zum Geleit	5
Tätigkeitsbericht des Direktors	6
Tätigkeitsberichte der Abteilungen	ab 8
Organigramm des HEV Stadt Zürich	20
Veranstaltungen 2024	21
Bilanz/Erfolgsrechnung	22/23
Bericht der Revisionsstelle	24/25
Impressionen aus sechs Monaten Umbau	26/27

Für die Teilnahme an der Vereinsversammlung 2025

Zusammen mit diesem Jahresbericht erhalten Mitglieder ihre persönliche Zutrittskarte sowie einen vorfrankierten Anmelde-talon zur Teilnahme an der Vereinsversammlung 2025.

- Teilnahme nur mit Anmeldung mittels Anmelde-talon bis **Donnerstag, 17. April 2025.**
- Die Stimmkarte wird vor Ort bei Abgabe der Zutrittskarte ausgehändigt.

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

Stellvertretung durch einen handlungsfähigen Familienangehörigen ist ohne Vollmacht gestattet.

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

Eine Türkontrolle findet statt.

Impressum

Herausgeber:

Hauseigentümerverband
Stadt und Kanton Zürich

Gesamtverantwortung:

Luca Roncoroni,
Leiter Kommunikation

Fotos:

HEV Zürich,
Andreas Stocker, HEV Zürich

Druck:

Multicolor Print AG,
Sihlbruggstr. 105a, 6341 Baar

Einladung zur Vereinsversammlung 2025 des HEV Zürich

Dienstag, 13. Mai 2025, 18.00 Uhr

Hotel Spirgarten, Lindenplatz 5, 8048 Zürich-Altstetten

Apéro ab 17.30 Uhr

Traktanden

1. Begrüssung und Grusswort von Christian Huser,
Gemeinderat und Präsident des Gemeinderats ab Mai 2025
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Protokoll der Vereinsversammlung vom 23. April 2024
4. Entgegennahme des Jahresberichts 2024
5. Abnahme der Jahresrechnung 2024 und Kenntnisnahme
des Berichts der Revisionsstelle zur Jahresrechnung
6. Entlastung der Verwaltungsorgane
7. Festsetzung des Jahresbeitrags 2026
8. Wahlen
– Revisionsstelle
9. Anträge
10. Verschiedenes
Grussbotschaft Nationalrätin Maja Riniker, Präsidentin des Nationalrats

Nach der Vereinsversammlung sind die Mitglieder
zu Imbiss und Unterhaltung eingeladen.

Im Namen des Vorstandes

Gregor Rutz, Präsident | Albert Leiser, Direktor

Organisatorisches

Mitglieder erhalten zusammen mit diesem Jahresbericht ihren
Mitgliederausweis, ihre persönliche Zutrittskarte sowie einen vorfrankierten
Anmeldetalon für die Teilnahme an der Vereinsversammlung 2025.

Anmeldefrist: Donnerstag, 17. April 2025

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

Verbandsorgane

Vorstand		Eintrittsjahr
Präsident	Gregor Rutz*	lic. iur., Unternehmer, Nationalrat 2011
Vizepräsident	Andreas Honegger*	Dr. phil., Redaktor, alt Kantonsrat 1991
Vorstandsmitglieder	Bruno Amacker	lic. iur., Oberrichter, alt Kantonsrat 2012
	Yasmine Bourgeois	Dipl. Hôtelière, Schulleiterin, Gemeinderätin Stadt Zürich 2020
	Bruno Graf	lic. iur., alt Statthalter Bezirk Zürich 2009
	Peter Karlen*	Dr. iur., Rechtsanwalt, alt Bundesrichter 2020
	Vilmar Krähenbühl	Dipl. Bauing. ETH/SIA, alt Stadtingenieur Zürich, alt Kantonsrat 2019
	Reto Kyburz	Eidg. dipl. Bankfachmann, Vorsitzender GL 2024
	Maja Saputelli	Rechtsanwältin, Baujuristin 2024
	Michael Schmid	Rechtsanwalt, lic. iur. , LL.M, Gemeinderat Stadt Zürich 2024
	Hanspeter Tobler	Dr. sc. math. ETH 2020
	Christian Traber	Versicherungskaufmann, Gemeinderat Stadt Zürich 2024
Direktor	Albert Leiser	Eidg. dipl. Immobilienreuhänder Gemeinderat Stadt Zürich (Präsident des Gemeinderats 2012/2013) (1996–2004 Mitglied Vorstand/Ausschuss) 2004
Presse- und Informationsstelle/ Leitung Kommunikation	Luca Roncoroni	2008
Revision	Aeberli Treuhand AG, Zürich	
Sitz der Geschäftsstelle	Albisstrasse 28, 8038 Zürich	

* Mitglieder des Ausschusses des HEV Zürich



Gregor Rutz
Präsident
Hausigentümerverband
Zürich

Zum Geleit

Geschätzte Mitglieder des HEV Zürich
Sehr geehrte Damen und Herren

Der HEV Zürich blickt mit seinen 93 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern (knapp 80 Vollzeitstellen) in den Abteilungen Verwaltung, Verkauf, Rechtsberatung, Baumanagement und Schätzung erneut auf ein herausforderndes, aber auch erfolgreiches Geschäftsjahr zurück.

Insbesondere das zweite Halbjahr war stark geprägt vom Umbau unseres Geschäftssitzes an der Albisstrasse. Die meisten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zogen für gut sechs Monate nach Adliswil. Seit Mitte Dezember sind wir aber wieder alle in Zürich-Wollishofen.

Nach wie vor zu einem hohen Erklärungs- und Beratungsbedarf führten die 2023 erfolgten Erhöhungen des Referenzzinssatzes. Und zwar sowohl auf der Seite der Eigentümer wie auch bei Mieterinnen und Mietern in den von uns verwalteten Liegenschaften. Damit bleibt der HEV Zürich weiterhin eine wichtige Anlaufstelle für viele Fragen von Eigentümerinnen und Eigentümern.

Nicht vergessen dürfen wir die politische Arbeit: Ständig neue Gesetze, Verordnungen und Erlasse machen das Erwerben, Entwickeln und Vermieten von Wohnungen und Liegenschaften immer komplexer. Darum vertreten wir als Verband weiterhin und mit Nachdruck Ihre Interessen gegenüber Behörden in Stadt und Kanton.

Der HEV Stadt Zürich ist mit seinen über 20 000 Mitgliedern die grösste und stärkste Sektion des Hauseigentümerverbands in der ganzen Schweiz. Die hohe Zahl langjähriger und treuer Mitglieder freut uns immer wieder aufs Neue. Für Ihr Vertrauen danken wir Ihnen herzlich und freuen uns auf eine weiterhin gute und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Gregor Rutz
Präsident

Albert Leiser
Direktor



Albert Leiser
Direktor und
Gemeinderat der
Stadt Zürich

Renovation erfolgreich gemeistert

Das Geschäftsjahr 2024 war vollgepackt mit stets neuen Herausforderungen und Veränderungen. Dank eingespielter Teams und des grossen und permanenten Einsatzes aller Fachleute der Abteilungen Verwaltung, Immobilienverkauf, Schätzung, Rechtsberatung und Baumanagement konnten wir diese einmal mehr erfolgreich meistern.

Für sechs Monate nach Adliswil

Eine – wenn nicht die grösste – Herausforderung war der temporäre Umzug nach Adliswil aufgrund der Kernsanierung unserer Liegenschaft in Wollishofen. Von Mitte Juni bis Mitte Dezember 2024 arbeiteten beinahe alle unsere Mitarbeitenden zudem in Grossraumbüros. Diese doppelte Belastung stellte die Anpassungsfähigkeit unserer Teams auf eine harte Probe, wurde aber mit Bravour gemeistert.

Nach Abschluss der Renovierung kehrten wir im Dezember in die neu gestalteten Büros in Wollishofen zurück. Die modernen und hellen Arbeitsräume sind ein grosser Motivationsschub für alle und schaffen eine inspirierende Arbeitsatmosphäre. Neben den Innenräumen wurden auch Dach und Fassade umfassend saniert und den heutigen Anforderungen an Umweltschutz und Energieverbrauch angepasst. Eine neue Dämmung und neue Fenster senken den Wärmeverlust, eine freiwillige Photovoltaik-Anlage auf dem Dach produziert eigenen Strom.



Besonders stolz sind wir auf den vollständig neu konzipierten und erstellten Empfangsbereich. Freundliche Materialien und bequeme Möbel lassen allfällige Wartezeiten vergessen, zwei neue Sitzungszimmer im Erdgeschoss ermöglichen uns, noch mehr Gespräche, Besprechungen und Sitzungen mit Mitgliedern und Kunden durchführen zu können.

Wohnungen bauen statt verhindern

Zürich ist weiterhin national wie international sehr beliebt, der Wohnraum entsprechend begehrt. Aus wohnbaupolitischer Sicht läuft die Situation aber zunehmend aus dem Ruder: Statt den Bau dringend benötigten Wohnraums zu forcieren, versteifen sich Stadt- und Gemeinderat auf das sich selbst gesetzte Ziel eines Drittels an gemeinnützigen Wohnungen. Anstatt neue Wohnungen zu bauen, werden deshalb Millionen an Steuerfranken ausgegeben für den Kauf bereits bestehender Wohnungen. Damit entsteht keine einzige neue Wohnung. Es wird nur immer mehr Geld ausgegeben, damit bestehende Wohnungen teuer gekauft und dann gleich wieder mit Millionenbeträgen abgeschrieben werden, damit die Mieten nicht erhöht werden müssen. Gleichzeitig werden neue Projekte mit stetig neuen Maximalforderungen torpediert und damit oftmals verunmöglicht.

Velorouten statt Parkplätze

Der im November 2021 – leider deutlich – angenommene Siedlungs- und Verkehrsrichtplan zeigt nun immer mehr seine hässliche Fratze: In bald jedem Quartier werden massiv Parkplätze zugunsten von Velowegen abgebaut, der motorisierte Individualverkehr wird immer mehr eingeschränkt. Selbstverständlich unterstützen wir alle Bestrebungen, CO₂-Ausstoss und Lärmemissionen zu senken. Das Grundeigentum darf aber nicht entwertet und Wirtschaft und Gewerbe dürfen nicht abgewürgt werden. Leider ist die Stadt für vernünftige Argumente aus der Bevölkerung nicht empfänglich: In Wollishofen werden für viel Geld bisher einwandfrei funktionierende temporeduzierende Installationen für Autos und Velos abgebaut, damit Velos wieder schneller fahren können. Und das in der Nähe eines Schulhauses.

Neue Vorstandsmitglieder gewählt

An der letztjährigen Vereinsversammlung im April fanden die Gesamterneuerungswahlen des Vereinsvorstandes für die dreijährige Periode von 2024 bis 2027 statt. Gregor Rutz wurde einstimmig als Verbandspräsident wiedergewählt. Ohne Gegenstimmen wurden neu in den Vorstand gewählt: Maja Saputelli, Rechtsanwältin; Reto Kyburz, eidg. dipl. Bankfachmann; Michael Schmid, Rechtsanwalt, Gemeinderat Stadt Zürich, Fraktionspräsident FDP; und Christian Traber, Versicherungskaufmann, Gemeinderat Stadt Zürich, Fraktionspräsident Die Mitte.

Der HEV Zürich freut sich, dass mit den Gesamterneuerungswahlen im Vorstand Kontinuität gewährleistet ist und dass auch in Zukunft Erfahrung, Fachkompetenz und Fachwissen aus der Immobilienbranche, aus dem Baurecht und dem Finanzbereich unter einem Dach vereint sind. Zum Vorteil und Nutzen unserer Mitglieder und Kunden.



Patrik Schlageter
Leiter Verwaltung/Bewirtschaftung

VERWALTUNG/BEWIRTSCHAFTUNG

Jahr der Veränderungen und Fortschritte

Das Jahr 2024 war für die Bewirtschaftungsabteilung des HEV Zürich geprägt von grossen Projekten und einschneidenden Veränderungen. Von Mitte Juni bis Mitte Dezember 2024 arbeiteten unsere Mitarbeitenden in einem Grossraumbüro – eine erhebliche Umstellung nach den bisherigen 2er- und 3er-Büros. Die Anpassungsfähigkeit unseres Teams wurde dabei auf die Probe gestellt, und es ist beeindruckend, wie schnell sich alle an die neuen Arbeitsbedingungen gewöhnt haben.

Digitalisierung als Meilenstein

Bevor der Umzug in das temporäre Büro erfolgen konnte, stand ein weiteres Mammutprojekt an: die Digitalisierung unserer Liegenschaften- und Mieterakten. Insgesamt wurden 2850 Bundesordner und 990 000 Papierseiten eingescannt und bearbeitet. Dieser Schritt hin zu einer weitgehend papierlosen Arbeitsweise erleichtert uns nicht nur den rascheren Zugang zu wichtigen Informationen, sondern setzt auch ein Zeichen für eine nachhaltige Zukunft.

Herausforderung steigende Mietbelastungen

Ein weiteres zentrales Thema des Jahres war die Anpassung des Referenzzinssatzes. Die Erhöhung auf 1,75%, die im Dezember 2023 publiziert

wurde, führte zu zahlreichen Mietzinsanpassungen per 1. April 2024. Diese Mehrbelastungen, kombiniert mit anderen steigenden Lebenshaltungskosten wie Krankenkassenprämien und Versicherungen, wurden von vielen Mietenden spürbar wahrgenommen. Unsere Abteilung setzte daher verstärkt auf transparente Kommunikation und individuelle Beratung, um Unklarheiten zu klären und Lösungsansätze aufzuzeigen.

Erfolge bei Erstvermietungen

Trotz der vielfältigen Herausforderungen war das Jahr 2024 insbesondere im Bereich Erstvermietungen äusserst erfreulich. Wir konnten mehrere grössere Mandate in Rekordzeit abschliessen und dabei die vorgegebenen Ziele nicht nur einhalten, sondern teilweise sogar übertreffen. Diese Erfolge unterstreichen unsere Effizienz und Professionalität in der Projektabwicklung.

Darüber hinaus haben wir auch zahlreiche spannende neue Bewirtschaftungsmandate gewinnen können. Dieses anhaltende Wachstum ist ein klarer Vertrauensbeweis seitens der Eigentümer, die auf unsere Expertise und unseren exzellenten Service setzen. Wir sind stolz darauf, diese Wertschätzung durch unsere Arbeit zu bestätigen und unsere Kunden langfristig zu unterstützen.

Gut gerüstet

Das kommende Jahr bringt mit der unerwartet starken Senkung des Leitzinssatzes spannende Veränderungen mit sich. Diese Entwicklung führte wie erwartet Anfang März zu einer Reduktion des Referenzzinssatzes, was wiederum zahlreiche Mietzinsanpassungen zur Folge haben wird. Wie erwartet kam es zu einem grossen medialen Echo und verstärkten Aktivitäten des Mieterverbands.

Mit den Erfahrungen und Erfolgen aus 2024 sind wir gut gerüstet, um den Herausforderungen des neuen Jahres mit Zuversicht zu begegnen. Unser Fokus wird weiterhin darauf liegen, qualitativ hochwertige Dienstleistungen zu bieten, flexibel auf Veränderungen zu reagieren und sowohl Eigentümer als auch Mietende optimal zu unterstützen.

FAKTEN ZUR VERWALTUNG/BEWIRTSCHAFTUNG

- 37 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- davon 14 Immobilien-Bewirtschafterinnen und -Bewirtschafter mit kaufmännischer oder bautechnischer Ausbildung sowie mit eidg. Fachausweis Immobilien-Bewirtschafter/in und/oder eidg. dipl. Immobilienreuhänder/in
- Bewirtschaftung von über 15 000 Objekten im Grossraum Zürich



Roger Kuhn
Leiter Verkauf/Vermittlung

VERKAUF/VERMITTLUNG

Erfolgreich – für unsere Kunden

Die Abteilung Verkauf/Vermittlung hat auch im Jahr 2024 ihre Position als verlässlicher Partner für Immobilienverkäufe bestätigt. In einem zunehmend dynamischen und herausfordernden Marktumfeld sind Vertrauen, Kompetenz und persönlicher Service die entscheidenden Erfolgsfaktoren. Trotz der wachsenden Bedeutung digitaler Plattformen setzen wir auf persönlichen Kontakt, Empathie und Erfahrung, um für unsere Kunden das bestmögliche Verkaufsergebnis zu erzielen.

Das Jahr 2024 war geprägt von weltweiten Unsicherheiten und – damit zusammenhängend – rückläufigen Investitionen. Trotzdem konnte unsere Abteilung ein hervorragendes Resultat erzielen. Unser Erfolg basiert auf einem qualifizierten, engagierten und motivierten Team aus 6 festangestellten Mitarbeitenden.

Klare Erfolgsfaktoren

Zwei Hauptfaktoren trugen massgeblich zu unserem Erfolg bei: Professionalität und Empathie. Die Veränderungen auf dem Immobilienmarkt verlangen von uns schnelle Anpassungen in der Preisstrategie und Beratung. Dank unserer breiten Marktkennntnis und hohen Flexibilität konnten wir für unsere Kunden stets optimale Lösungen finden. Immobilienverkäufe sind oft emotionale Prozesse. Unser Team verfügt aufgrund der

jahrelangen Erfahrung über ein sehr hohes Mass an Einfühlungsvermögen und ist damit stets in der Lage, die individuellen Bedürfnisse von Verkäufern und Käufern gleichermaßen im Blick zu behalten.

Zunehmende Herausforderungen

Die jüngsten Bewegungen bei den Hypothekarzinsen führten zu einer selektiveren Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Dies machte eine präzisere Preisgestaltung und intensivere Beratung notwendig. Dennoch bleibt der Grossraum Zürich aufgrund seiner wirtschaftlichen Attraktivität ein begehrter Immobilienstandort.

Entwicklung der kommenden Monate

In den kommenden Monaten rechnen wir mit einer weiterhin hohen Nachfrage. Insbesondere Objekte an begehrten Lagen und gut erschlossenes Bauland werden weiterhin stark nachgefragt. Gleichzeitig werden wir unsere Prozesse durch den Einsatz moderner Technologien wie unserem kürzlich optimierten CRM-System weiter effizient gestalten.

Kompetenz und Know-how

Unser Team bringt neben Erfahrung auch fundiertes Fachwissen ein. Die kontinuierliche Weiterbildung bleibt eine unserer Prioritäten, um den komplexen Anforderungen des Immobilienmarkts stets gerecht zu werden. Deshalb wurden Schulungen zu Preisgestaltung, Markttrends und rechtlichen Rahmenbedingungen durchgeführt.

Unser Fokus liegt auch in Zukunft auf persönlichem Service, nachhaltigen Kundenbeziehungen und dem zielgerichteten Einsatz unserer Ressourcen. Wir werden die sich wandelnden Marktbedingungen weiterhin genau beobachten und unsere Dienstleistungen darauf abstimmen, um für unsere Kunden bestmögliche Ergebnisse zu erzielen.

FAKTEN ZU VERKAUF/VERMITTLUNG

6 festangestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 3 mit einem Abschluss als Immobilien-Treuhänder, MAS in Real Estate Management oder eidg. Fachausweis Immobilienvermarktung

- Einzelobjekte: 38 Einfamilienhäuser und 33 Eigentumswohnungen
- Grossobjekte: 17 Mehrfamilienhäuser sowie 7 Baulandgrundstücke und gemischt genutzte Immobilien.



Maximilian Müller
Leiter Baumanagement

BAUMANAGEMENT

Steigende Baukosten und Fachkräftemangel

Die Baukosten sind in der Schweiz in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Dieser Trend wird anhalten: Experten prognostizieren einen Anstieg der Baupreise um etwa 2 bis 3% im Jahr 2025. Dies ist auf verschiedene Faktoren zurückzuführen, darunter steigende Materialkosten und anhaltende Herausforderungen in der Lieferkette.

Der Fachkräftemangel bleibt auch 2025 ein zentrales Thema im Baugewerbe. Eine Studie des Schweizerischen Baumeisterverbands zeigt, dass bis 2040 etwa 16,6% der Stellen im Baugewerbe unbesetzt bleiben könnten, was etwa 5600 fehlenden Fachkräften entspricht. Diese Entwicklung wird durch den demografischen Wandel und die steigende Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften verstärkt.

Steigende Zinsen, langwierige Baugesuche, komplizierte und kostensteigernde behördliche Auflagen belasten die Baubranche zusätzlich. Nach wie vor gilt: Bei Bauprojekten jeweils mehrere Angebote einholen und sich von versierten Baufachleuten umfassend beraten lassen.

Umsetzung des kantonalen Energiegesetzes

Seit dem 1. September 2022 dürfen im Kanton Zürich fossile Heizungen in bestehenden Gebäuden nur noch durch erneuerbare Heizsysteme ersetzt werden. Laut Baudirektion sind bereits über 98% der ersetzten

Heizungen klimaneutral. Diese Massnahme trägt zur Reduktion der CO₂-Emissionen bei und unterstützt die langfristige Klimastrategie des Kantons.

Im Jahr 2024 sind die Strompreise im Durchschnitt um 18% gestiegen. Eigentümerinnen und Eigentümer kommen deshalb nicht umhin, sich rechtzeitig Gedanken darüber zu machen, wie sie zukünftig ihre Liegenschaft heizen wollen. In diesem Zusammenhang dürfte sich insbesondere bei älteren Gebäuden die Frage stellen, ob und wie diese zuerst wärmetechnisch saniert werden können, so etwa durch Dämmung der Fassaden, Dachböden, Kellerdecken und die Erneuerung von Fenstern. Darum ist das richtige Vorgehen bei Neubauten, Sanierungen, Renovationen und die Auswahl des richtigen Heizsystems in diesem Umfeld sehr wichtig wie auch anspruchsvoll.

Baumanagement 2024

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte das Baumanagement unter anderem rund 30 Gebäudediagnosen, 5 Thermografien und rund 8 Machbarkeitsstudien erstellen. Die energetische Sanierung und die Renovation unserer Büroräumlichkeiten an der Albisstrasse 28, Zürich, haben uns dieses Jahr stark beansprucht. Wir konnten 58 örtliche Bauberatungen und Wohnungsübergaben an Stockwerkeigentümer durchführen und diverse Zeichnungsarbeiten für kleinere Baugesuche ausarbeiten. Zudem konnten wir 7 Kostenvoranschläge erarbeiten, die demnächst zur Realisierung kommen werden. Momentan befinden sich 65 grössere und kleinere Projekte in der Ausführung.

FAKTEN ZUM BAUMANAGEMENT

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



Roger Kuhn
Leiter Bewertung/Expertisen

BEWERTUNG/EXPERTISEN

Frage nach dem richtigen Wert

Die Immobilienbewertung bleibt ein zentraler Bestandteil des Dienstleistungsangebots des HEV Zürich. Die Frage nach dem «richtigen Wert» für Immobilien ist komplex und erfordert Fachwissen sowie Erfahrung. Zwischen objektiven Faktoren wie Lage, Baujahr und Ausstattung einerseits und subjektiven Kriterien wie individuellen Vorlieben oder infrastruktureller Anbindung andererseits bewegt sich die Bestimmung des Marktwerts. Unser Ziel ist, eine fundierte und transparente Entscheidungsgrundlage zu schaffen – für Eigentümer wie auch für Interessenten.

Erfolgreiches Jahr

Im Jahr 2024 konnte unsere Abteilung erneut ein erfreuliches Ergebnis erzielen. Insgesamt wurden 849 Gutachten erstellt. Dies stellt eine deutliche Steigerung im Vergleich zum Vorjahr dar. Die Nachfrage nach professionellen und unabhängigen Marktwertbewertungen blieb durchgehend hoch, auch die im Frühsommer und Spätherbst durchgeführten hedonischen Bewertungsaktionen bleiben weiterhin sehr gefragt. Dank der im Vorjahr getroffenen Entscheidung, unser Team zu erweitern, konnten wir die Bearbeitungszeiten für Gutachten signifikant reduzieren.

Einflüsse auf das Jahresresultat

Die Hauptfaktoren Marktentwicklung und Teamkompetenz prägten das Ergebnis: Die medial kolportierten Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt, insbesondere die Bewegungen bei den Hypothekarzinsen, führten zu einer verstärkten Nachfrage nach professionellen Marktwertgutachten. Immobilieneigentümer suchen zunehmend nach unabhängigen Einschätzungen, um fundierte Entscheidungen treffen zu können.

Die kontinuierliche Weiterbildung und Schulung unserer Mitarbeitenden haben sich ausgezahlt. Unser Team arbeitet nach hohen Standards und nutzt aktuelle Bewertungsmethoden, die sich stets an den Bedürfnissen des Marktes orientieren.

Entwicklung der kommenden Monate

Angesichts der anhaltenden Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt erwarten wir für 2025 eine stabile bis leicht steigende Nachfrage nach unseren Dienstleistungen. Die zu erwartenden Bewegungen auf dem Immobilienmarkt und auch die Zinsentwicklung könnten den Bedarf nach unabhängigen Bewertungen weiter ankurbeln. Wir sind darauf vorbereitet, flexibel auf Marktentwicklungen zu reagieren und unseren Service entsprechend anzupassen.

Engagiert und fokussiert

Unser Ziel bleibt auch 2025, verlässliche und objektive Bewertungen zu liefern. Mit unserem engagierten Team und der etablierten Expertise möchten wir unseren Kunden weiterhin eine solide Basis für ihre Entscheidungen bieten. Dank der grossen Nachfrage und unserem bewährten Ansatz blicken wir optimistisch in die Zukunft und werden unseren Fokus auf Qualität, Kundennähe und Effizienz beibehalten.

FAKTEN ZU BEWERTUNG/EXPERTISEN

- 8 Mitarbeitende
- davon 2 Personen im Sekretariat
- Im Jahr 2024 wurden 849 Gutachten, davon 683 Marktwertgutachten, erstellt



Cornel Tanno
Leiter Rechtsberatung/Prozessführung

RECHTSBERATUNG/PROZESSFÜHRUNG

Bedarf an Beratung gross

Das Jahr 2024 war für die Rechtsabteilung ein weiteres herausforderndes und ereignisreiches Jahr. Insbesondere im Miet- und Stockwerkeigentumsrecht konnten wir erfolgreich zahlreiche Mandate und interne Aufgaben bearbeiten.

Anpassungen von Mietzinsen

Im Fokus standen zahlreiche Mietzinsanpassungen, obschon im Jahre 2024 der mietrechtsrelevante Referenzzinssatz stabil auf 1,75% verharrte. Es waren denn auch zur Hauptsache Mietzinserhöhungen, welche aufgrund von getätigten Investitionen durchgeführt wurden. Im Vordergrund standen dabei energetische Sanierungsmassnahmen wie etwa Wärmedämmung und Fenstersersatz. Vielfach wurden auch umfassende Sanierungen im Innenbereich wie auch im Aussenbereich der Liegenschaft vorgenommen.

Begründungen von Stockwerkeigentum

Die Rechtsabteilung hatte auch mehrmals die Gelegenheit, Stockwerkeigentumsbegründungen erfolgreich durchzuführen. Die Gründe auf Seiten des Eigentümers sind dabei vielschichtig. Die Flexibilität steht für viele Eigentümer dabei im Vordergrund. So wird ein allfälliger Verkauf erleichtert. Auch erbrechtliche Überlegungen, wie etwa die Verteilung der Wohnungen an die Nachkommen bereits zu Lebzeiten,

können den Eigentümer dazu bewogen haben, eine Stockwerkeigentumsbegründung durchzuführen.

Fragen aus vielen Bereichen

Neben Miet- und Stockwerkeigentumsrecht umfasst die Arbeit der Rechtsabteilung im Immobilienrecht noch weitere Themen, so wie etwa die Prüfung von Kauf- und Werkverträgen oder Fragen aus dem Erb- und Baurecht. Auch unterstützt die Rechtsabteilung die Mitglieder etwa bei Erbfolgeregelungen, Vorsorgeaufträgen und Patientenverfügungen. Das Spektrum ist sehr vielseitig und entspricht den Bedürfnissen unserer Mitglieder und Kunden.

Telefonische Rechtsberatung

Die unentgeltliche telefonische Rechtsauskunft ist ungebrochen eine äusserst beliebte und auch sehr wichtige Dienstleistung des Hauseigentümerversandes Zürich. Sie bietet Mitgliedern die Möglichkeit, sich schnell und unkompliziert über rechtliche Fragen zu informieren.

Die Rechtsabteilung steht auch im kommenden Jahr vor spannenden und komplexen Herausforderungen, insbesondere im Hinblick auf die Mietzinsgestaltung angesichts des Anfang März auf 1,5% gesunkenen Referenzzinssatzes. Auch bei weiteren Themen rund um das Immobilienrecht wird unsere Rechtsabteilung den Eigentümern von Liegenschaften im Jahre 2025 wieder gerne mit Rat und Tat hilfreich zur Seite stehen.

FAKTEN ZUR RECHTSBERATUNG/PROZESSFÜHRUNG

- 2 Anwälte (auf Mandatsbasis)
- 5 Juristinnen und Juristen (telefonische Rechtsauskunft)
- 1 Assistentin/Administration
- Rund 1 000 juristische Beratungen, davon gut 650 Beratungen zum Mietrecht



Simon Hatt
Leiter Finanzen

FINANZEN

Zahlen, bitte!

Die Abteilung Finanzen/Mitgliederverwaltung bildet ein zentrales Element des HEV Zürich und ist für die Verwaltung von Daten und Informationen zuständig. Zu ihren Aufgaben gehören ebenfalls Bereiche wie digitale Archivierung, das interne Kontrollsystem (IKS) und Versicherungsangelegenheiten.

Für Kundinnen und Kunden, insbesondere aus der Abteilung Liegenschaftsverwaltung, sowie für interne Zwecke bearbeitet der HEV Zürich jährlich:

- etwa 50 000 Kreditorenrechnungen;
- Mieteinnahmen in Höhe von rund CHF 165 Millionen,
- rund 500 Mahnungen pro Monat mit einem Gesamtvolumen von ca. CHF 1 Million;
- durchschnittlich 20 Betreibungsverfahren monatlich.

Im Jahr 2024 bestand das Team der Abteilung Finanzen aus 9 Fachpersonen: 7 in der Liegenschaftsbuchhaltung, einschliesslich einer Teamleiterin, sowie eine Fachperson, die sich speziell um die elektronische Archivierung und Mitgliederverwaltung kümmert. Der Leiter Finanzen ist für die Buchhaltung des HEV Zürich verantwortlich und betreut zusätzlich die Buchhaltung von zwei weiteren verbundenen Verbänden und Gesellschaften. Zu seinen Aufgaben zählen ausserdem das Liquiditätsmanagement, die Budgetierung, das Controlling, Versicherungsangelegenheiten und die kontinuierliche Überprüfung des IKS.



Luca Roncoroni
Leiter Kommunikation

MITGLIEDERDIENST

Mitglieder im Mittelpunkt

Der HEV Zürich bietet seinen Mitgliedern und interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern ein umfassendes Sortiment an Dienstleistungen und Tätigkeiten an, das den Umgang – insbesondere das Verwalten – mit den eigenen Immobilien vereinfacht. Dies umfasst eine breite Palette an aktuellen und aktualisierten Formularen und Musterdokumenten – auf Papier und teilweise elektronisch – wie etwa Mietverträge, Allgemeine Geschäftsbedingungen, Hausordnungen, Heizkostenabrechnungen, Anmeldebogen für Wohnungen sowie Abnahmeprotokolle für Mieterwechsel.

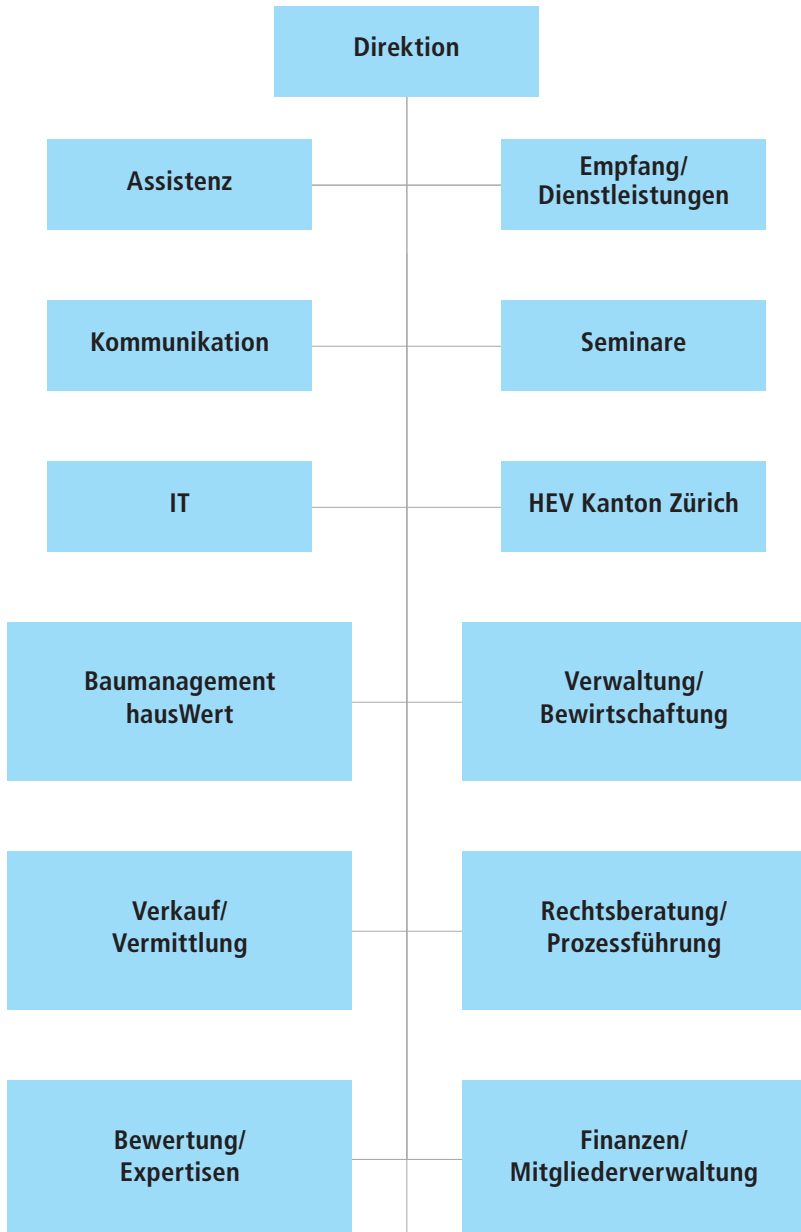
Zudem bietet der HEV Zürich zahlreiche Bücher, Broschüren und Drucksachen zu wichtigen Themen rund um Immobilien an.

Wichtiges rund um Immobilien und Wohneigentum – wie etwa Änderungen oder Neuerungen von Gesetzen und Verordnungen – erfahren Mitglieder stets und umfassend in der monatlich erscheinenden Mitgliederpublikation «Zürcher Hauseigentümer».

Wichtige Themen wie etwa «Die Sanierung einer Liegenschaft», «Die Wohnungsabnahme» oder «Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung» werden zudem regelmässig in Seminaren des HEV Zürich vertieft.

Eigentümerinnen und Eigentümer erfahren dabei Wichtiges und Aktuelles und profitieren vom Fachwissen und von der langjährigen Praxiserfahrung unserer eigenen Fachleute.

Organigramm des HEV Stadt Zürich



Veranstaltungen 2024

Seminare

- 23. 1. Liegenschaften in der Steuererklärung 2023
- 30. 1. Erbschaftsregelung
 - 6. 2. Fallstricke im Mietrecht
 - 5. 3. Die Wohnungsabnahme
- 19. 3. Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- 26. 3. Wie funktioniert Stockwerkeigentum? – aus der Praxis für die Praxis
 - 9. 4. Sanierungen einer vermieteten Liegenschaft
 - 3. 9. Die Wohnungsabnahme
- 24. 9. Die korrekte Heiz- und Nebenkostenabrechnung
- 29. 10. Sanierungen einer vermieteten Liegenschaft
- 12. 11. Erbschaftsregelung für Hauseigentümer
- 22. 11. + 29. 11. Die professionelle Verwaltung einer Liegenschaft

Mitgliederforum

- 13. 6. Bern und sein Bundeshaus
- 19. 9. Bern und sein Bundeshaus

Weitere Veranstaltungen

- 23. 4. Vereinsversammlung 2024
Hauseigentümerverband Zürich

Bilanz

	31. 12. 2024		Vorjahr 31. 12. 2023	
	CHF	%	CHF	%
Aktiven				
Flüssige Mittel	53 430 032	73,0	49 212 171	73,3
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	492 410	0,7	555 425	0,8
Forderungen aus Liegenschaftenverwaltung	200 105	0,3	187 369	0,3
Übrige kurzfristige Forderungen	1 107 234	1,5	433 580	0,6
Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen	52 002	0,1	62 002	0,1
Aktive Rechnungsabgrenzungen	174 621	0,2	23 241	0,0
Umlaufvermögen	55 456 404	75,8	50 473 788	75,1
Finanzanlagen	11 541 456	15,8	15 008 527	22,4
Mobile Sachanlagen	4	0,0	4	0,0
Immobilien Sachanlagen	6 176 883	8,4	1 667 867	2,5
Immaterielle Werte	2	0,0	2	0,0
Anlagevermögen	17 718 345	24,2	16 676 400	24,9
Total Aktiven	73 174 749	100,0	67 150 188	100,0
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	456 113	0,6	257 723	0,4
Verbindlichkeiten aus Liegenschaftenverwaltung	38 759 497	53,0	34 495 174	51,3
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 042 260	1,4	1 326 850	1,9
Passive Rechnungsabgrenzungen	3 293 957	4,5	2 732 205	4,1
Rückstellungen kurzfristig	3 467 000	4,7	2 147 000	3,2
Kurzfristiges Fremdkapital	47 018 827	64,2	40 958 953	60,9
Rückstellungen langfristig	16 195 482	22,2	16 630 057	24,8
Langfristiges Fremdkapital	16 195 482	22,2	16 630 057	24,8
Vereinskapital	9 561 178	13,1	9 178 683	13,7
Jahresgewinn	399 262	0,5	382 495	0,6
Eigenkapital	9 960 440	13,6	9 561 178	14,3
Total Passiven	73 174 749	100,0	67 150 188	100,0

Erfolgsrechnung

	2024 CHF	%	Vorjahr 2023 CHF	%
Mitgliederbeiträge	1 693 897	8,3	1 719 025	8,7
Umsatz Mitgliederdienste	3 925	0,0	1 661	0,0
Umsatz Dienstleistungen	17 701 131	87,0	17 048 075	85,8
Übriger Betriebsertrag	945 112	4,6	1 064 273	5,4
Erlösminderungen	–194	0,0	–1 275	0,0
Bestandsveränderung nicht fakturierte Dienstleistungen	10 000	0,1	17 000	0,1
Betrieblicher Ertrag	20 353 871	100,0	19 848 759	100,0
Direktaufwand	–1 268 462	–6,3	–1 275 668	–6,4
Bruttogewinn aus Betriebstätigkeiten	19 085 409	93,7	18 573 091	93,6
Personalaufwand	–12 544 590	–61,6	–11 931 032	–60,1
Verbandsaufwand	–2 892 094	–14,2	–2 527 014	–12,7
Übriger Betriebsaufwand	–2 571 446	–12,6	–3 434 902	–17,3
Total Betriebsaufwand	–18 008 130	–88,4	–17 892 948	–90,2
Betriebserfolg vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern (EBITDA)	1 077 279	5,3	680 143	3,4
Abschreibungen und Wertberichtigungen	–1 303 490	–6,4	–277 737	–1,4
Betriebserfolg vor Zinsen und Steuern (EBIT)	–226 211	–1,1	402 406	2,0
Finanzaufwand	–397 399	–1,9	–447 180	–2,2
Finanzertrag	1 149 522	5,5	562 090	2,8
Erfolg vor Steuern (EBT)	525 912	2,5	517 316	2,6
Direkte Steuern	–126 650	–0,5	–134 821	–0,6
Jahresgewinn	399 262	2,0	382 495	2,0

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

Zürich, 13. März 2025

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

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Hauseigentümerverband Zürich (der Verein) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Verantwortlichkeiten des Vorstandes für die Jahresrechnung

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

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

Mitglied TREUHAND | SUISSE

Mitglied von EXPERTSuisse



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

Aeberli Treuhand AG
Zürich – Zug – Luzern
+41 44 265 66 66

Hauptsitz:
Zimmergasse 17
8008 Zürich



Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Aeberli Treuhand AG

Marcel Widler
Revisionsexperte
leitender Revisor

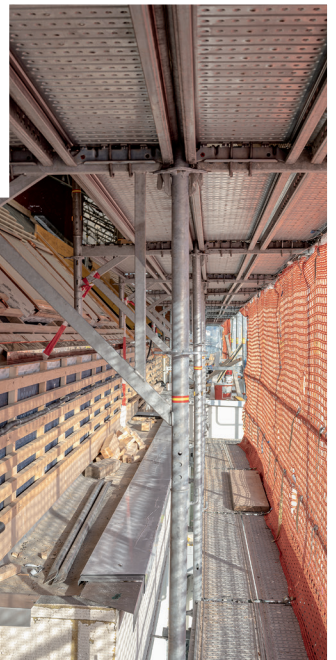
Gerhard Stäheli
Revisionsexperte

Beilage:

Jahresrechnung bestehend aus:

- Bilanz (Bilanzsumme: CHF 73'174'749)
- Erfolgsrechnung (Jahresgewinn: CHF 399'262)
- Geldflussrechnung
- Anhang





Öffnungszeiten

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

Telefonzentrale

Telefon 044 487 17 00

Drucksachenverkauf

Telefon 044 487 17 07

Telefonische Rechtsberatung für Mitglieder

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

Telefonische Bauberatung für Mitglieder

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

Internet:

www.hev-zuerich.ch

