



Jahresbericht 2022



Inhaltsverzeichnis

1.	Jahresbericht 2022 des Präsidenten	2
1.1	HEV Schweiz	2
1.2	HEV Aargau	3
1.3.	HEV Aarau Kulm.....	4
2.	Der Wohnungsmarkt.....	5
2.1	Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer	5
2.2	Preisentwicklung Mieten	7
2.3	Preisentwicklung Wohneigentum	8
2.4	HEV Immobilienumfrage 2022	11
3.	Hypothekarmarkt.....	13
4.	Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen.....	14
5.	Mutationen.....	14
6.	Vorstand und Verbandsanlässe	15
7.	Mitgliederbeiträge	16
8.	Dienstleistungen	17
9.	Veranstaltungen unserer Sektion	18
9.1	Generalversammlung vom 20.08.2022 im Saalbau in Reinach	18
9.2	Rundgänge in der Hochuli AG in Köllikon vom 27.09.2022.....	19
10.	Eigentumspolitik	20
10.1	Wohneigentumsbesteuerung	20
10.2	Energie und Umwelt.....	21
11.	Mietrecht und Wohnungspolitik.....	24
11.1	Parlamentarische Vorstösse von Vermieterseite.....	24
11.2	Periodische Revision der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands..	26
12.	Dienstleistungen Adressen und Telefon	27

1. Jahresbericht 2022 des Präsidenten

1.1 HEV Schweiz

Der Vorstand des HEV Schweiz, welchem ich ebenfalls annehöre, hat im vergangenen Jahr viermal getagt.

Am 1. Juli 2022 durfte der HEV Schweiz – nach zwei corona-bedingt schriftlich durchgeführten Versionen – wieder eine physische Delegiertenversammlung abhalten. Die Delegierten trafen sich in Münchenstein bei Basel.

Leider ist das Thema der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung Eigenmietwert) noch immer nicht erledigt. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrates (WAK-N) verzögerte das Geschäft durch weiterführende Abklärungsaufträge erfolgreich. Der Nationalrat hat im Herbst 2022 beschlossen, das Geschäft zurückzuweisen und eine Subkommission in der WAK-N einzusetzen, um eine tragfähige und ausgewogene Vorlage auszuarbeiten. Da die Vorlage mittlerweile überladen wurde, ist dieser Schritt wohl eine gute Option. Allerdings bleibt zu hoffen, dass das Wahljahr 2023 nicht zum Nachteil für die Vorlage wird.

Der Vorstand hat sich intensiv mit dem Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) befasst und die Argumente fundiert abgewogen. Die für Hauseigentümer relevanten Punkte sind:

- Erhöhung des Tempos durch Einführung von hochgesteckten Zwischenzielen der Absenkungspfade bis 2050 (Netto-Null Emission), anstelle des bisher vereinbarten Zieles von Netto-Null bis 2050;
- Einführen von sektoriellen Richtwerten, wobei der Sektor Gebäude überproportional stark betroffen wäre;
- Einführung eines weiteren Fördertopfs zur Finanzierung des Sonderprogramms zum Ersatz von Heizungsanlagen.

Auch zur Energiemangellage-Thematik äusserte sich der HEV Schweiz mehrfach und prominent. Insbesondere zu den teilweise abenteuerlichen und schwer nachvollziehbaren Verordnungsentwürfen des Bundesrates im Herbst 2022.

Zudem wurden die verschiedenen anstehenden Mietrechtsvorlagen, welche 2023 im Parlament behandelt werden, vorbereitend beraten. Dabei geht es unter anderem ums Thema Eigenbedarf und die Anforderungen daran. Diese haben im Umfeld der zunehmend kontrovers diskutierten Verknappung des Wohnraums an Brisanz gewonnen.

Das Jahr 2023 bleibt also spannend - auch weil in diesem Jahr das eidgenössische Parlament gewählt wird und weil angesichts der Wohnraumknappheit, der Migration und der potenziellen Wasser- und Energiemangellange viele für Hauseigentümer relevante Themen aufschlagen werden.

1.2 HEV Aargau

Der Vorstand des HEV Aargau hat im Berichtsjahr 2022 dreimal getagt.

Am 4. Mai 2022 konnte nach corona-bedingter schriftlicher Durchführung im 2021 endlich wieder eine reguläre Delegiertenversammlung im Kultur- und Kongresshaus Aarau durchgeführt werden. Nebst dem geschäftlichen Teil durften die Teilnehmenden ein äusserst spannendes Referat von Prof. Dr. Tobias Straumann zum Thema „Warum die Schweiz ein reiches Land geworden ist“ hören.

Politisch hat sich der HEV Aargau vor allem mit der Revision des Energiegesetzes beschäftigt. Nachdem 2020 das kantonale Energiegesetz und 2021 das eidgenössische CO₂-Gesetz abgelehnt wurden, arbeitet die Regierung nach wie vor eine neue Gesetzesvorlage aus. Inhaltlich sind nach Meinung des HEV AG zu viele Forderungen vorhanden, die bereits in der abgelehnten Version enthalten waren. Es fanden verschiedene Anhörungen mit dem Regierungsrat und seinen zuständigen Bereichsleitenden statt. Es besteht nach wie vor ein Dissens im Bereich des Heizungsersatzes (Verpflichtung vs. Schaffung von Anreizen) und damit dem Weg zum Ziel. Gleichzeitig besteht eine Abhängigkeit zum anstehenden Bundesgesetz (KIG), über welches 2023 abgestimmt wird. Der HEV Aargau bleibt in dieser Sache nahe dran.

1.3. HEV Aarau Kulm

Der Vorstand unserer Sektion hat dreimal getagt.

Die Generalversammlung fand am 22. August 2022 im Saalbau in Reinach statt. Wir durften 308 Teilnehmende bei bester Laune begrüßen. Nebst der Grussbotschaft durch den Künstler und Leiter des Theater am Bahnhof TaB, Clo Bisaz, durften wir Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz, bei uns haben. Er äusserte sich zu den aktuellen politischen Themen des HEV Schweiz und verbrachte anschliessend den Abend mit uns. Während dem Essen versorgte uns die Band „Sugar and the Josephines“ mit bester musikalischer Unterhaltung.

Der Herbstanlass wurde wieder mit physischer Präsenz durchgeführt. Am 27. September 2022 durften wir in zwei Gruppen die Kiesgrube der Hochuli AG in Kolliken besichtigen. Es war spannend zu sehen, wie Biodiversität, Nachhaltigkeit und das vermeintlich „unnatürliche“ Produkt Beton zusammenpassen. Der Anlass war denn auch innert Kürze ausgebucht. Die sympathischen und kompetenten Führer haben uns einen spannenden und kurzweiligen Einblick in ihre Welt gewährt. Anschliessend wurden wir von der Hochuli AG äusserst grosszügig verköstigt.

Unser telefonischer Auskunftsdienst ist wiederum rege angegangen worden. Die Geschäftsstelle und unsere Rechtsberater wurden von Ihnen häufig kontaktiert. Das zeigt uns, dass wir diese Dienstleistungen nach wie vor zu Recht anbieten. Werfen Sie einen Blick auf unsere Website oder rufen Sie unsere Geschäftsstelle an und nutzen Sie die Angebote, sich zu exklusiven Vorzugskonditionen von Experten beraten zu lassen.

Der Vorstand dankt Ihnen für Ihre Treue und Ihr Interesse an den von uns organisierten Anlässen.

Der Präsident:



Thomas Hilfiker

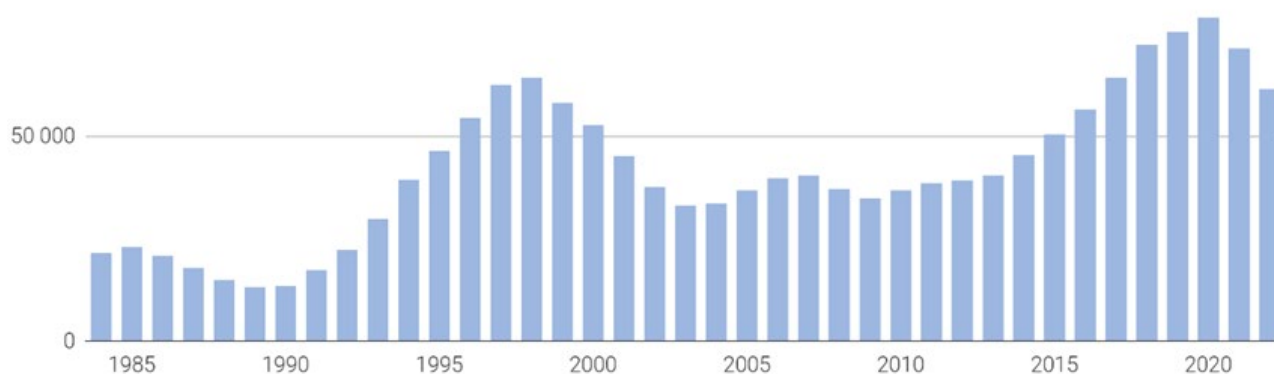
2. Der Wohnungsmarkt

2.1 Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer

Am 1. Juni 2022 wurden gemäss dem Bundesamt für Statistik (BFS) 61'496 Leerwohnungen gezählt. Das sind 1,31% des Gesamtwohnungsbestands (einschliesslich der Einfamilienhäuser). Die Leerwohnungsziffer ist im Vergleich zu 2021 um 0,23 Prozentpunkte zurückgegangen. Insgesamt standen im Vergleich zum Vorjahr 9'869 Wohnungen weniger leer (-13,8%).

Die Wohnraumproduktion ist in der Schweiz stark reguliert, das Bauland sehr teuer und immer knapper. Keine idealen Voraussetzungen für eine rege Bautätigkeit. Durch das Ende der Negativzinsära ist zudem die relative Attraktivität von Immobilienanlagen gesunken. Fremdfinanzierte Investitionen dürften wegen der gestiegenen Finanzierungskosten ebenfalls auf weniger Interesse stossen. Demgegenüber steht eine konstant hohe Nachfrage. Es ist folglich anzunehmen, dass die Leerstandsquote weiter sinken wird.

Entwicklung der Leerwohnungsziffer, 1984–2022

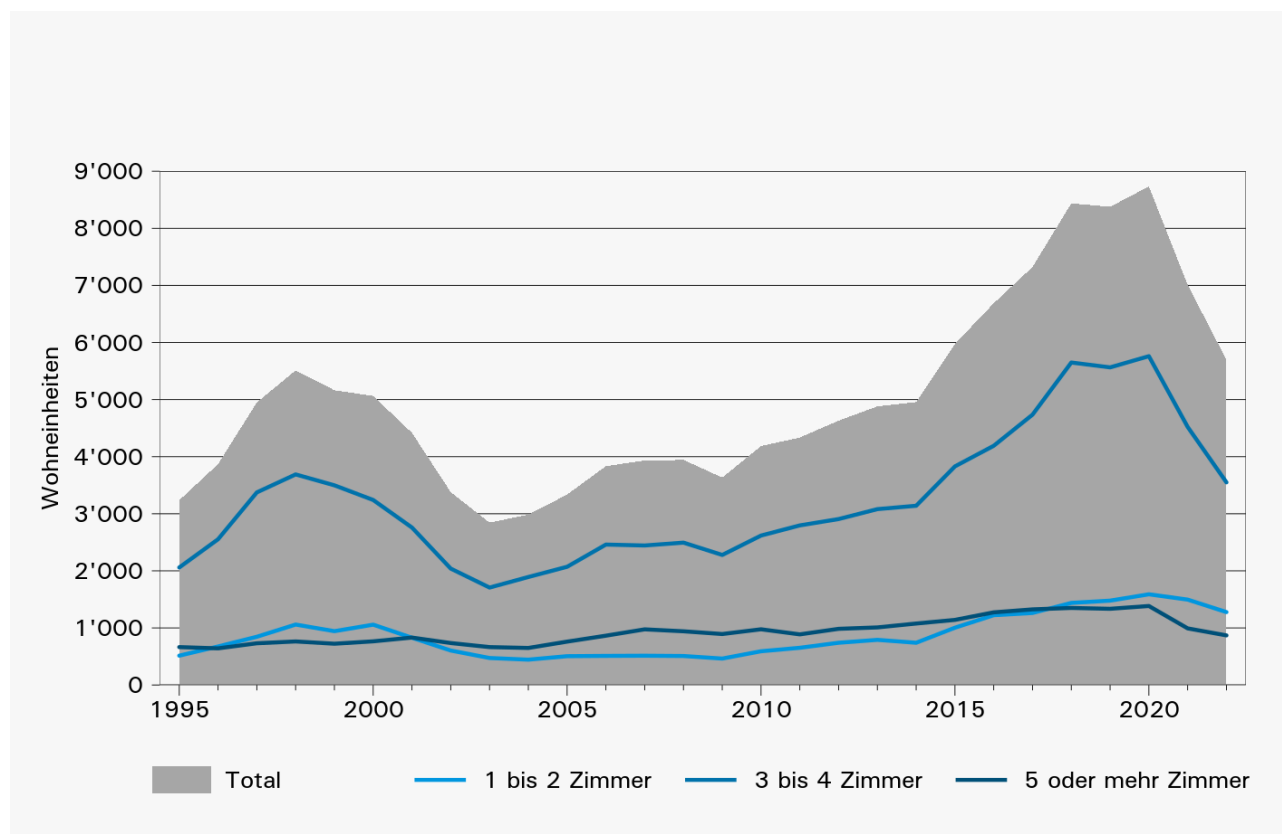


Quelle: BFS – Leerwohnungszählung

Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2022:

Ort	Leerwohnungs- ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	1.03 %	414	712
Bezirk Kulm	3.25 %	698	767
Kanton Aargau	1.69 %	5'696	7'009
Schweiz	1.31 %	61'496	71'365

Entwicklung Leerwohnungen im Kanton Aargau



Quelle: Statistik Aargau

Die deutliche Abnahme der Anzahl leer stehender Wohnungen im Jahr 2021 setzt sich, etwas abgeschwächt, auch im aktuellen Jahr fort. Es wurden 1'313 oder 18,7 Prozent weniger Leerstände gezählt als im Vorjahr. Der Leerwohnungsbestand beträgt per 1. Juni 2022 noch 5'696 Einheiten. Über den Beobachtungszeitraum seit 1995 ist dies der zweithöchste absolute Rückgang. Am stärksten nahmen die Leerstände mit 971 Einheiten bei den 3- bis 4-Zimmerwohnungen ab, gefolgt von den 1- bis 2-Zimmerwohnungen (– 219).

Im Bezirk Baden sind am meisten Wohneinheiten verfügbar (964). Das sind rund 6-mal mehr als im Bezirk Muri (167), welcher den geringsten Leerwohnungsbestand aufweist. Nach Zimmerzahl betrachtet, sind die Unterschiede bei den Einheiten mit drei Zimmern am grössten: Während im Bezirk Zofingen 339 Einheiten leer stehen, sind es im Bezirk Muri rund 9-mal weniger (37). Der Bezirk Baden weist mit 96 am meisten leer stehende Einfamilienhäuser aus, gefolgt von den Bezirken Kulm (91) und Zofingen (75).

2.2 Preisentwicklung Mieten

Da die kräftige Zuwanderung die Nachfrage nach Mietwohnungen stärkt und das Angebot rückläufig ist, sind die Angebotsmieten erneut gestiegen. Gleichzeitig sind auch die Leerstände nochmals gesunken. Eine Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes spätestens im Herbst erscheint zurzeit wahrscheinlich. Der hypothekarische Referenzzinssatz stützt sich auf den hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken und wird vierteljährlich vom Bundesamt für Wohnungswesen publiziert. Es handelt sich um einen für die ganze Schweiz einheitlichen Referenzzinssatz, welcher für Mietzinsanpassungen massgebend ist. Mietverträge, welche auf diesem basieren, könnten entsprechend nach oben angepasst werden. Mit einer Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von aktuell 1,25% auf 1,5% dürften die Mieten zum Beispiel um 3% erhöht werden. In den kommenden Jahren drohen den Mietern durch eine Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes und durch den gesetzlich erlaubten Ausgleich der Teuerung Mietzinserhöhungen von bis zu 10%.

Die Entwicklung der durchschnittlichen Jahresteuerrate bei den Mietzinsen zeigt laut Berechnung des Bundesamtes für Statistik für die letzten 10 Jahre folgendes Bild:

Jahresdurchschnitte (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte)

Erhebungs- jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr	Erhebungs- jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr
2013	98.9 Pte	+ 1.4 %	2018	102.3 Pte	+ 0.6 %
2014	99.9 Pte	+ 1.1 %	2019	102.9 Pte	+ 0.6 %
2015	100.2 Pte	+ 0.1 %	2020	103.8 Pte	+ 0.9 %
2016	100.4 Pte	+ 1.2 %	2021	105.6 Pte	+ 1.7 %
2017	101.7 Pte	+ 1.2 %	2022	107.1 Pte	+ 1.4 %

Der Referenzzinssatz liegt seit März 2020 bei 1,25 Prozent.

Der durchschnittliche Mietpreis von Mieter- und Genossenschaftswohnungen nach Anzahl Zimmer wird für 2021 vom BFS wie folgt publiziert:

Schweiz

Wohnungsgrösse

1-Zimmer-Wohnung	CHF	817.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF	1'131.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF	1'344.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF	1'601.00
5-Zimme-Wohnung	CHF	1'956.00
6 und mehr Zimmer-Wohnungen	CHF	2'492.00
Durchschnittlicher Mietpreis	CHF	1'393.00

Aargau

Wohnungsgrösse

1-Zimmer-Wohnung	CHF	769.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF	1'106.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF	1'337.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF	1'574.00
5-Zimme-Wohnung	CHF	1'871.00
6 und mehr Zimmer-Wohnungen	CHF	2'216.00
Durchschnittlicher Mietpreis	CHF	1'393.00

Die Strukturhebung umfasst Personen ab 15 Jahren, die in einem Privathaushalt der ständigen Wohnbevölkerung leben. Nicht berücksichtigt wurden Personen, die in Kollektivhaushalten leben, Diplomaten, internationale Funktionäre sowie deren Angehörige.

2.3 Preisentwicklung Wohneigentum

Die Wohneigentums-Nachfrage ist konstant hoch. Gleichzeitig bewegt sich die Wohnbautätigkeit auf einem sehr tiefen Niveau. Wegen des daraus resultierenden knappen Angebots sind die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen 2022 weiter angestiegen. Das steigende Zinsniveau wird zwar für eine gewisse Entspannung sorgen, aber sinkende Preise erwarten wir auch 2023 nicht. Die Preisentwicklung von Immobilien dürfte weiterhin nach oben zeigen, wenn auch mit einer schwächeren Dynamik. Anzeichen einer Verlangsamung sind insbesondere bei den Preisen für Wohnrenditeliegenschaften sichtbar.

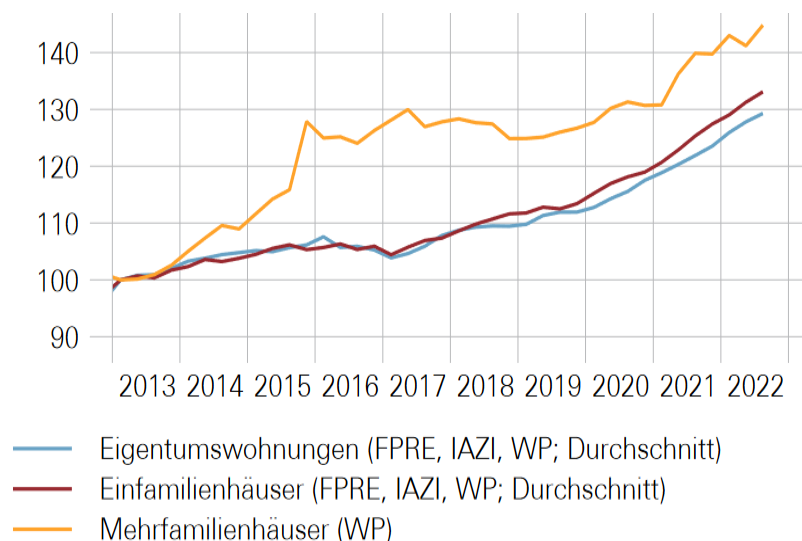
Im zweiten Quartal 2022 stiegen die Transaktionspreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser weiter. Lediglich die Preise für Mehrfamilienhäuser, die u.a. Wohnrenditeliegenschaften privater und institutioneller Investoren umfassen, gingen leicht zurück, nachdem sie im ersten Quartal 2022 gestiegen waren.

Es gilt zu berücksichtigen, dass die Nachfrage in den letzten Jahren auch wegen der Pandemie stark angestiegen ist. Dieser Effekt lässt nun nach. Zudem beeinflusst die Aussicht auf höhere Hypothekarzinsen selbstverständlich auch den Eigenheimmarkt. Man kann jedoch davon ausgehen, dass die Nachfrage weiter steigen wird, nicht zuletzt auch aufgrund des konstant positiven Wanderungssaldos der Schweiz.

Die Attraktivität vom Eigenheim ist ungebrochen. Trotz der höheren Hypothekarzinsen gibt es keine Anzeichen für eine schwindende Attraktivität von Wohneigentum. Die Nachfrage übersteigt auch 2023 das Angebot, und eine Trendwende ist nicht in Sicht. Das Eigenheim ist gefragt wie eh und je. Das zeigt auch die Preisentwicklung von Wohneigentum, welche seit Jahren nur eine Richtung kennt.

Transaktionspreise für Wohneigentum werden, unbeeindruckt von der Zinswende, weiter steigen. Zwar zeichnet sich eine Verlangsamung der Preisdynamik ab, sinkende Eigentumspreise sind aber angesichts des äusserst knappen Angebots nicht zu erwarten.

Transaktionspreise für Wohnimmobilien



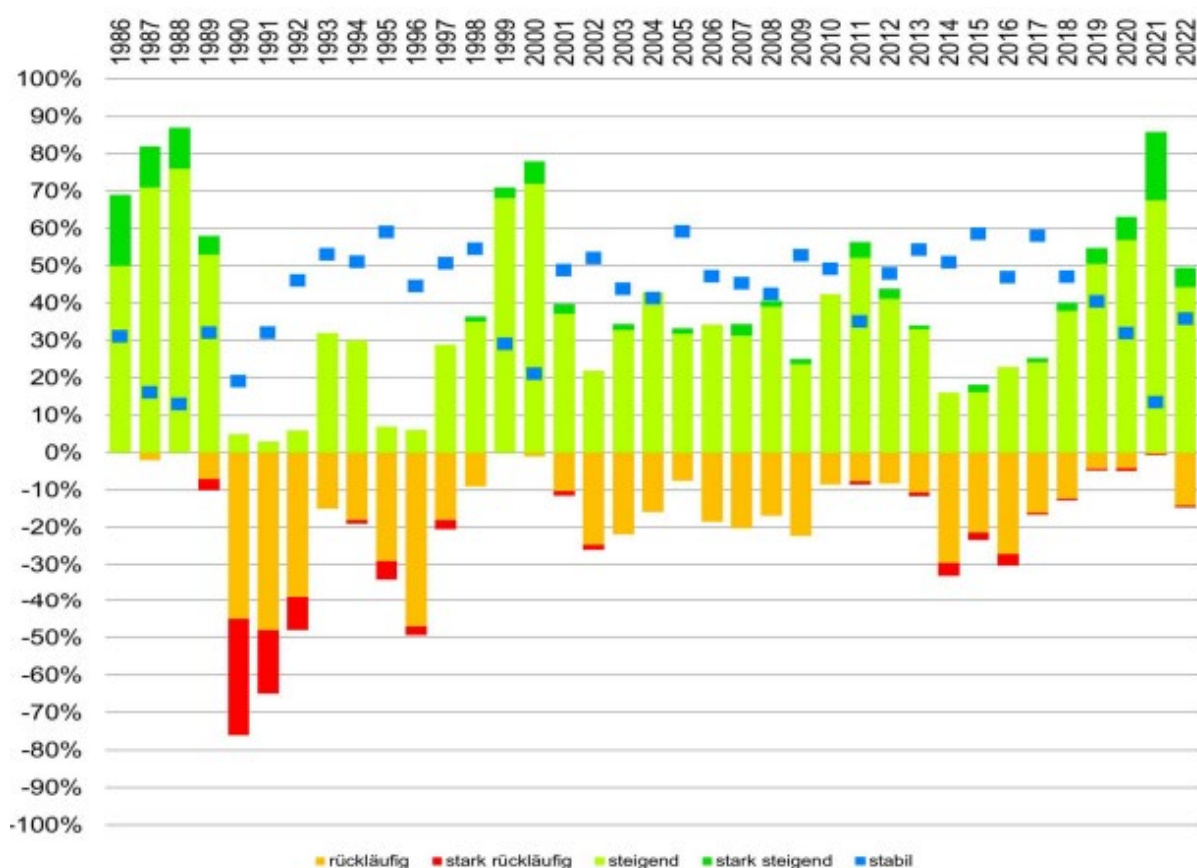
Quelle: SNB, Dezember 2022

Preiserwartungen für 2023 in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
stark rückläufig	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %	0 %	9 %	4 %
rückläufig	14 %	1 %	19 %	1 %	30 %	3 %	58 %	50 %
stabil	36 %	14 %	41 %	30 %	42 %	33 %	29 %	39 %
steigend	45 %	67 %	36 %	62 %	25 %	48 %	3 %	6 %
stark steigend	5 %	18 %	4 %	7 %	2 %	16 %	1 %	1 %

Quelle: HEV Schweiz Immobilienumfrage 2022

Preiserwartung im Segment der Einfamilienhäuser



Lesebeispiel:

2022 (letzte Säule) melden 45% der antwortenden Immobilienexperten für ihr Marktgebiet steigende Preise, weitere 5% melden stark steigende Preise im EFH-Segment. 14% der Befragten erwarten 2023 rückläufige Preise. Ein gerundetes Prozent meldete stark rückläufige Preise in diesem Segment. Die restlichen 36% (blaues Quadrat) beobachteten konstante Preise. Im Ver-

gleich zum Jahr 2021 hat der Anteil Personen, die stabile Preise bei Einfamilienhäusern feststellen, deutlich zugenommen.

2.4 HEV Immobilienumfrage 2022

Der HEV Schweiz befragt seit den 1980er-Jahren jedes Jahr Immobilienexperten der ganzen Schweiz zur aktuellen Lage des Immobilienmarktes sowie über ihre Erwartungen für das kommende Jahr. Die Daten stellen eine der längsten verfügbaren Zeitreihen zum Immobilienmarkt dar, welche als Grundlage zum Vergleich der Preisentwicklung dienen. An der diesjährigen Umfrage beteiligten sich über 249 Makler, Analysten, Immobilienreuhändler und Verwalter. Sowohl Wohneigentum als auch Bauland unterliegen schweizweit laut den Experten weiterhin einem Preisanstieg. Mehrfamilienhäuser als Renditeobjekte sind nach wie vor gefragt, blieb doch die Bandbreite der Bruttorenditen gehandelter Mehrfamilienhäuser im Vergleich zum letzten Jahr nahezu identisch. Der Nachfragerückgang im Bereich Büro- und Gewerbeflächen ist zwar gegenüber dem Vorjahr leicht abgeschwächt, gleichwohl ist aber mit keiner Entspannung in diesem Bereich zu rechnen.

Weiterhin steigende Preise für Bauland und Wohneigentum

Trotz einer leicht abgeschwächten Nachfrage nach Wohneigentum gegenüber dem Vorjahr registrierten fast 70% der Sachverständigen einen Anstieg der Wohneigentumspreise im vergangenen Jahr, wenn auch etwas moderater als im Jahr zuvor. Auch für 2023 erwarten rund die Hälfte der Experten steigende oder sogar stark steigende Preise für Eigentumswohnungen, genauso wie auch die Preise im Segment der Einfamilienhäuser zulegen werden. Der Grund für die erwarteten Preissteigerungen im Wohneigentumsbereich – trotz des leichten Rückgangs eines noch immer herrschenden, starken Nachfrageüberhangs – ist in den über die letzten Jahre deutlich gestiegenen Baulandpreisen zu finden.

Keine Lichtblicke bei Büro- und Geschäftsflächen

Im Bereich der Büro- und Geschäftsflächen hat sich die Situation gegenüber dem letzten Jahr nicht verbessert. Seit 2010 waren die Prognosen nicht mehr so düster. In Zentrumslagen schwächte der Nachfragerückgang gegenüber 2021 leicht ab, während sich das Handelsvolumen und die Nachfrage in mittelgrossen Städten und in Agglomerationsgemeinden weiter verkleinerte. 53% der Experten rechnen demnach auch mit rückläufigen Bruttorenditen und 67% mit rückläufigen oder sogar stark rückläufigen Quadratmeterpreisen

bei Büro- und Geschäftsflächen. Über vier Fünftel der Teilnehmenden erwarten für 2023 auch eine rückläufige Neubautätigkeit.

Stabilisierung der Renditeentwicklung von Mehrfamilienhäusern

Während sich der Angebotsrückgang vom letzten Jahr etwas erholt hat, verzeichnete die Mehrheit der Immobilienexperten eine gleichbleibende Nachfrage. Die rückläufige Tätigkeit im Bereich des Mehrfamilienhausbaus hat sich etwas erholt, knapp ein Fünftel der Befragten sah sogar eine Zunahme in diesem Segment. Nach Ansicht der Experten stiegen die Preise auch dieses Jahr gesamtschweizerisch wieder an. Während die Renditeentwicklung von Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren stetig abnahm, konnten sich die Bruttorenditen 2022 stabilisieren. Die Medianwerte für gehandelte Mehrfamilienhaus-Neubauten lagen nach Angaben der Experten mit 3,5% sogar 0,05% höher als im Vorjahr, für Altbauten wie letztes Jahr bei 4,25%.

Aussichten 2023

Im Einfamilienhaussegment ist für 2023 mit einer gleichbleibenden Neubautätigkeit und leicht erhöhten Einfamilienhauspreisen zu rechnen. Die für letztes Jahr deutliche Prognose steigender Preise für Eigentumswohnungen wurde 2022 gebrochen, und knapp die Hälfte der Befragten rechnet mit einem Status quo im Neubaubereich. Analog den Eigentumswohnungen wiesen die Experten auch bei den Mehrfamilienhäusern keine eindeutige Preissteigerung mehr aus. Lediglich ein gutes Viertel vermutet steigende Kaufpreise - so wenig wie seit über zehn Jahren nicht mehr.

Für 2023 rechnen aber 85% der Befragten für ihre Region mit steigenden Baukosten. Seit der Jahrtausendwende herrschte unter den Immobilienexperten keine entsprechend deutliche Einigkeit mehr. Gerade mal 13% gehen von einem konstant bleibenden Preisniveau aus. 71% der Immobilienexperten prognostizieren eine Verteuerung der knappen Ressource Bauland, der Rest geht von stabilen Baulandpreisen für 2023 aus. Die zunehmende Verknappung von Bauland und die Verteuerung von für den Bau wichtigen Materialien und Rohstoffen sind wohl noch immer mitverantwortlich für die klare Prognose der befragten Immobilienspezialisten bezüglich der bevorstehenden Bauland- und Bauteuerung.

3. Hypothekarmarkt

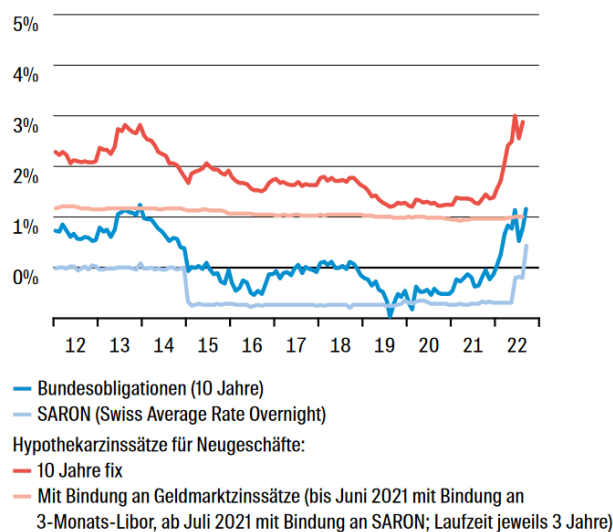
Insgesamt ist das Volumen an Hypothekarforderungen weiterhin gestiegen, allerdings etwas langsamer als im Vorjahr. Aufgrund der Erholung der Wirtschaft nach der Pandemie ist das Verhältnis von Hypothekarforderungen zum Bruttoinlandprodukt (credit-to-GDP gap) seit 2008/09 erstmals nicht weiter gestiegen.

Durch die Abkehr von den Negativzinsen durch die SNB im September ist die Zinswende nun auch bei den Geldmarkthypotheken angekommen. Mit der schrittweisen Erhöhung des SNB-Leitzinses auf 1% kehrte der geldpolitische Zinssatz der SNB nach fast acht Jahren wieder in den positiven Bereich zurück. Aufgrund der Teuerung ist zu erwarten, dass die Leitzinsen im nächsten halben Jahr noch einmal steigen könnten. Mit einer Erhöhung der Leitzinsen würden auch die Kosten für Flex-/SARON-Hypotheken weiter steigen. Dagegen dürften Festhypothekarzinsen noch eine Weile auf ihrem heutigen Niveau verharren. Seit Oktober schwankte der SARON geringfügig zwischen 0,43% und 0,47%. Mitte Dezember lag er bei 0,46% und am 3. Januar 2023 bei 0,95%.

Bei den Eigenheimen hat sich die Wachstumsdynamik zuletzt ein wenig verlangsamt. Die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten dürften eine dämpfende Wirkung auf die Hypothekarkreditnachfrage haben. Aufgrund des knappen Angebots an Kaufobjekten besteht aber immer noch ein Nachfrageüberhang, sodass auch die inflationsbereinigten Preise weiterhin gestiegen sind. Dies deutet gemäss der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) auf eine Überhitzung hin.

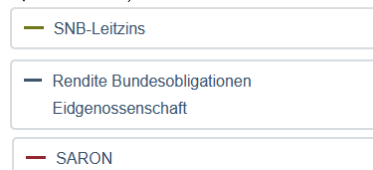
Neben Anzeichen, die auf eine Überhitzung im Immobilienmarkt hindeuten, warnt die FINMA auch davor, dass die Tragbarkeitsrisiken bei neu abgeschlossenen Hypotheken zugenommen haben. Im veränderten Zinsumfeld steigt die Wahrscheinlichkeit von Kreditausfällen, was zu bedeutenden Verlusten für die Kreditgeber führen kann. Letztere gehen bei der Hypothekarvergabe ein Kreditrisiko mit zwei Aspekten ein: Einerseits besteht das Risiko, dass die Kundinnen und Kunden den Zins- und Amortisationsverpflichtungen nicht nachkommen können; andererseits besteht das Risiko, dass der Wert der Liegenschaft, der als Sicherheit dient, zum Zeitpunkt des Ausfalls sinkt und so Verluste entstehen.

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Quelle: Wüest Partner AG

SNB-Leitzins und Geldmarktsätze

Abbildung 1, SNB-Leitzins und Geldmarktsätze
Quelle: SNB, Januar 2022

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

Im Geschäftsbericht des Kantons Aargau für das Jahr 2021 sind für die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden folgende Angaben publiziert:

Bezirk Kanton	Pendent per 01.01.2021	Eingänge 2021	Erledigte Geschäfte 2021	Pendent per 31.12.2021
Aarau	51	203	215	39
Kulm	12	101	111	2
Aargau	415	1'720	1'778	357

5. Mutationen

Am 31. Dezember 2022 gehörten unserer Sektion insgesamt 6'248 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund $\frac{3}{4}$ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2022 insgesamt 39'596 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 338'755 Mitgliedern.

6. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2022 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:



Thomas Hilfiker
Präsident,
Vorstandsmitglied
HEV Aargau und
HEV Schweiz,
bisher



Karin Faes
Vizepräsidentin,
bisher



Monika Frei
Geschäftsstelle,
bisher



Hans-Peter Widmer
Kassier, Presse
bisher



Reto Müller
Beisitzer,
bisher



Thomas Käser
Beisitzer,
bisher

Zur Behandlung der Verbandsgeschäfte trafen sich die Vorstandsmitglieder zu drei Sitzungen. Auch ausserhalb der Sitzungen standen die Vorstandsmitglieder zwecks Auskunftserteilung an die Mitglieder und Vorbereitung einzelner Verbandsgeschäfte in engem Kontakt miteinander.

Im Berichtsjahr fanden nach 2019 erstmals wieder alle physischen Veranstaltungen wie:

- die Delegiertenversammlung des Aarg. Hauseigentümerverbandes
- die 105. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz
- die traditionelle Präsidentenkonferenz

vor Ort statt.

7. Mitgliederbeiträge

Die Mitgliederbeiträge betrugen im Berichtsjahr

CHF 60.-	Einfamilienhaus / Eigentumswohnung / Zwei- oder Dreifamilienhaus
CHF 100.-	Mehrfamilienhaus ab 4 Wohnungen, Stockwerkeigentümergemeinschaft
CHF 120.-	Geschäftshaus

8. Dienstleistungen

Rechtsberatung

Eine wichtige Einrichtung unseres Verbandes ist die unentgeltliche Rechtsberatung. Die telefonische Rechtsberatung ist für HEV-Mitglieder in den ersten 15 Minuten gratis. Sie wird nach wie vor sehr rege genutzt. Monatlich gehen in unserer Geschäftsstelle zwischen 50 und 100 Anrufe i.S. Rechtsauskunft ein. Der Schwerpunkt liegt bei den Themen Mietrecht und Stockwerkeigentum. Aber auch Fragen zu Baumängeln mehren sich in letzter Zeit. Spezifische Rechtsfragen werden an die Juristen unserer Sektion verwiesen.

Zeitung

In der „Wohnwirtschaft“ und im „Der Schweizerische Hauseigentümer“ werden regelmässig verschiedenste Themen rund ums Wohn- und Grundeigentum, wie Nachbarrecht, bauplanerische und baurechtliche Aspekte, Erb- und Steuerrecht, Finanzierungen, Vermietung und viele mehr von namhaften Fachautoren abgehandelt. Jede Ausgabe widmet sich einem bestimmten Fachthema.

Internet

Auf der Internetseite www.hev-aarau-kulm.ch sind jeweils die aktuellen Anlässe aufgeschaltet. Über diese Seite können auch sämtliche Formulare und Drucksachen bestellt werden. Unter der Rubrik **Dienstleistungen** finden Sie die Koordinaten unserer Experten für die Bereiche «Rechtsberatung», «Schätzungen», «Bauberatung», «Verkauf», «Steuern» und «Wohnungsabnahmen».

Mitgliedervergünstigungen

Mitglieder erhalten mit dem HEV-Ausweis an zahlreichen Orten attraktive Vergünstigungen. Sie können beispielsweise vergünstigte Tickets für die Dampfbahn der Furka-Bergstrecke beziehen, zu günstigeren Tarifen den Kinderzoo in Rapperswil oder das Verkehrshaus in Luzern besuchen. Beachten Sie dazu die Liste auf:

www.hev-schweiz.ch/verband/mitgliedschaft/verguenstigungen

HEV-Mitglieder profitieren auch von attraktiven Sonderkonditionen auf die Produktpalette der Zürich Versicherungs-Gesellschaft.

9. Veranstaltungen unserer Sektion

9.1 Generalversammlung vom 20. August 2022 im Saalbau in Reinach



Nach 2019 fand die Generalversammlung erstmals wieder im gewohnten Rahmen statt. Turnusgemäss lud der Vorstand nach Reinach ein. Der Präsident freute sich, 308 Personen begrüßen zu dürfen. Das waren zwar nicht ganz so viele wie letztmals vor der Pandemie. Vielleicht lag es u.a. am ungewohnten Datum im Sommer. Der Entscheid, die Generalversammlung erst im Sommer durchzuführen, erwies sich aber als richtig.

Die Grussbotschaft übernahm Clo Bisaz (Leiter des TaB Theater am Bahnhof in Reinach). Bevor der Präsident durch die Generalversammlung führte, gab er noch kurz das Wort an Markus Meier, Direktor des HEV Schweiz. Die Traktanden wurden wie gewohnt zügig behandelt.



Clo Bisaz



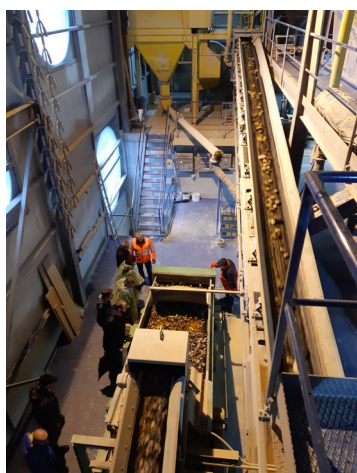
Markus Meier



Im Anschluss wurden die Teilnehmer mit einem feinen Essen und einer fulminanten Vorstellung von «Sugar and the Josephine» verwöhnt. Zwischen Essen und Unterhaltung blieb genügend Zeit, in welcher sich die Anwesenden wieder einmal physisch austauschen konnten.

9.2 Rundgänge in der Hochuli AG in Kölliken vom 27. September 2022

Ebenfalls zum ersten Mal nach Corona fand im Herbst wieder ein physischer Mitgliederanlass statt. Die beiden ausgeschriebenen Rundgänge waren innert kürzester Zeit komplett ausgebucht. Leider spielte Petrus nicht ganz mit – es regnete in Strömen. Das hielt aber niemanden davon ab, unter kundiger Führung die Kiesgrube und die angrenzenden Flächen, bei welchen der Boden nach erfolgtem Kiesabbau wieder der ursprünglichen Nutzung zugeführt wird und neue, ökologisch wertvolle Lebensräume entstehen, zu besichtigen und den Ausführungen zur Biodiversität zu folgen. Der Rundgang durchs Kieswerk, in welchem in verschiedenen Schritten die Zerkleinerung des abgebauten Kies erfolgt, war lärmig aber sehr spannend! Im Anschluss lud die Hochuli AG zu einem Apero Riche ein. Im Trockenen konnten die interessanten Gespräche fortgesetzt werden und das Team der Hochuli AG beantwortete geduldig die vielen Fragen, welche sich zum Thema Biodiversität stellen. Die Hochuli AG hat für ihre Leistungen in diesem Bereich ein Qualitätslabel für die naturnahe Gestaltung der Abbaustellen von der Stiftung «Natur und Wirtschaft» Schweiz erhalten.



10. Eigentumspolitik

10.1 Wohneigentumsbesteuerung

Wie schon die letzten Jahre war auch 2022 die Eigenmietwertbesteuerung eines der wichtigsten Themen für den HEV Schweiz.

Anlässlich der Herbstsession 2021 verabschiedete der Ständerat eine Vorlage zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung, die neben der Abschaffung des Eigenmietwertes für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz auf Bundes- und Kantonsebene eine verfassungs- und systemkonforme Umsetzung des Schuldzinsabzugs vorsah.

Im November 2021 trat die nationalrätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N) auf die Vorlage ein. Die Mehrheit der WAK-N unterstützte eine Vorlage, die die Abschaffung der Strafsteuer für Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz vorsieht. Eine Minderheit beantragte Nichteintreten und wollte dem Systemwechsel damit eine Abfuhr erteilen. Der Entwurf der WAK-N bringt die Vorlage jedoch durch übermässige Forderungen in Gefahr.

In der Herbstsession 2022 durfte sich auch der Nationalrat über die Vorlage beugen. Aufgrund der von der WAK-N ausgearbeiteten Vorlage, die in einigen Punkten erheblich von der Vorlage des Ständerates abweicht, entschied der Nationalrat allerdings, keine Detailberatung vorzunehmen, sondern die Vorlage an die WAK-N zurückzuweisen. Diese wurde aufgefordert, die Vorlage so zu überarbeiten, dass sie ihrer eigentlichen Zielsetzung entspricht. Dazu gehören insbesondere das Anstreben eines vollständigen Systemwechsels, die Beachtung des verfassungsmässigen Grundsatzes der Wohneigentumsförderung und der verfassungsrechtlichen Vorgaben zur Verhinderung unzulässiger Disparitäten zwischen Mieterinnen und Mietern und Wohneigentümerinnen und Wohneigentümern. Darüber hinaus soll auch geprüft werden, ob eine Subkommission eingesetzt werden soll, die insbesondere auch die Kantone in die Lösungsfindung miteinbezieht. Es ist geplant, die Vorlage anlässlich der Herbstsession 2023 wieder im Nationalrat zu behandeln. Der Bundesrat liess verlauten, dass er sich gemeinsam mit den Kantonen ausdrücklich für eine rasche Lösungsfindung einsetzen will.

10.2 Energie und Umwelt

Vernehmlassung zur Revision des CO₂ Gesetzes

Die Ablehnung der Totalrevision des CO₂-Gesetzes in der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 hat gezeigt, dass eine Mehrheit der Stimmbevölkerung verstanden hat, dass neue Vorschriften und Zwänge im Gebäudebereich zu höheren Wohnkosten führen. Insbesondere weil aufgrund der neuen Grenzwerte im Gebäudebereich ein Grossteil der Immobilieneigentümer zu unmittelbaren und umfassenden Gebäudesanierungen genötigt worden wäre. Höhere Wohnkosten und eine staatliche Umverteilung von zusätzlichen Abgaben wurden somit klar abgelehnt.

Mit dem revidierten CO₂-Gesetz will der Bundesrat die Treibhausgasemissionen der Schweiz bis 2030 gegenüber dem massgeblichen Basisjahr 1990 halbieren. Die Revision umfasst die Massnahmen für die Zeit von 2025 bis 2030. Die Vorlage führt bewährte Instrumente wie die CO₂-Abgabe weiter und verzichtet, um der Volksabstimmung vom Juni 2021 Rechnung zu tragen, auf neue Abgaben und auf die Erhöhung bestehender Abgaben. Der Bundesrat setzt stattdessen auf Anreize, die durch gezielte Förderungen und sektorspezifische Investitionen ergänzt werden. Er wird aber auch von seiner Kompetenz, neue verschärfte Zwischenziele festzulegen, Gebrauch machen. Diese Rechtsetzungskompetenz überschreitet klar die Vollzugskompetenz im Rahmen der Verordnung. Die Halbierung des CO₂-Ausstosses bis 2030 gegenüber 1990 ist auch ohne überregulierende Absenk- und sektorielle Zwischenziele erreichbar. Weitere Regelungen für den Gebäudebereich sind nicht nötig. Für Massnahmen, die den Verbrauch von Energie in Gebäuden betreffen, sind vor allem die Kantone zuständig. Diese verfassungskonforme Kompetenzverteilung zugunsten der Kantone ist voll zu respektieren. Mit den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) wird die Verantwortung zur Erreichung der Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 bereits übernommen. Die stetig zunehmende Rechtsetzungskompetenz des Bundesrats auf Verordnungsstufe geht wie bei der Festsetzung von sektoriellen Zwischenzielen, den einzutragenden Angaben ins Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und einer zusätzlichen Beratungspflicht bei einem Heizungsersatz durch eine fossil betriebene Anlage, deutlich zu weit. Bestehende Instrumente entsprechen bereits dem Vorsorgeprinzip und haben sich bewährt. Erhebungen der Kantone zeigen, dass schon heute – ohne neues CO₂-Gesetz – zunehmend fossile Heizungen durch erneuerbare Heizsysteme ersetzt werden. Im Zusammenhang mit der Förderung von Ladeinfrastrukturen bevorzugt der HEV Schweiz steuerliche Abzüge gegenüber Fördergeldern klar. Nicht ausgeschöpfte Erlöse sollen nicht umverteilt, sondern an Bevölkerung und Wirtschaft rückerstattet werden.

Der HEV Schweiz hat in seiner Stellungnahme den unterbreiteten Revisionsentwurf des Bundesrats entschieden abgelehnt, insbesondere die Rechtsetzungskompetenz des Bundesrats betreffend Reduktionszielen im Gebäudebereich und die Erhöhung der Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe. Der HEV Schweiz unterstützt das Ziel des Bundesrats, im Rahmen des Pariser Übereinkommens bis 2050 die Klimaneutralität zu erreichen. Er wird dies auch weiterhin so handhaben, sich aber gleichwohl auch bei weiteren Vorstössen hin zu Verboten und Bevormundung dafür einsetzen, dass der Gebäudebereich nicht über Gebühr belastet wird.

Für ein gesundes Klima - Gletscherinitiative (direkter und indirekter Gegenvorschlag)

Die Volksinitiative will das aus dem Klimaübereinkommen von Paris vom Dezember 2015 abgeleitete Verminderungsziel von Netto-Null Treibhausgasemissionen für das Jahr 2050 in der Verfassung festschreiben. Abweichend von der Volksinitiative will der direkte Gegenvorschlag des Bundesrats fossile Energien nicht verbieten und die «Neutralisation» von CO₂-Emissionen durch Senken im In- oder Ausland ermöglichen. Der indirekte Gegenvorschlag der vorberatenden Kommission des Nationalrates strebt zur raschen Umsetzung eine Regelung auf Gesetzes- anstatt auf Verfassungsstufe an.

Kern der Vorlage bilden das Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG); Änderungen im Energiegesetz, der Bundesbeschluss über die Finanzierung des Sonderprogrammes zum Ersatz von Heizungsanlagen sowie der Bundesbeschluss über die Finanzierung der Förderung von neuartigen Technologien und Prozessen. Änderungen im Energiegesetz wie die Pflicht zur Nutzung der Solarenergie bei Neubauten greifen sowohl in die Eigentumsgarantie als auch in die Wirtschaftsfreiheit ein. Als Rahmengesetz enthält auch der indirekte Gegenvorschlag nur wenig zielgerichtete Massnahmen. Der HEV Schweiz hält weder den direkten noch den indirekten Gegenvorschlag für zielführend und wird sich auch in der weiteren parlamentarischen Beratung dementsprechend einbringen.

Verordnungen Energiemangel

Das Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF eröffnete am 31. August 2022 die Konsultation für mitinteressierte Kreise. Inhalt dieser Vorlage sind die Verordnungsentwürfe zu den Bewirtschaftungsmassnahmen, Verbote und Verwendungsbeschränkungen sowie zur Kontingentierung. Als Gründungsmitglied der Energiespar-Alliance des Bundes unterstützt der HEV Schweiz die Bemühungen für die Versorgungssicherheit im Winter in Bezug auf die effiziente und sparsame Nutzung von Energie. Gleichwohl ist

es uns ein zentrales Anliegen, dass weder Bevölkerung noch Wirtschaft einseitig und übermässig von entsprechenden Massnahmen betroffen sind. Eine Maximaltemperatur von 19 Grad Celsius für durch Gas geheizte Innenräume sieht der HEV Schweiz kurzfristig als zumutbar. Die bestehende Rechtsunsicherheit für die mietrechtliche Zulässigkeit einer «dauerhaften» Raumtemperatur in Wohnräumen von weniger als 20 °C (bei Normalbauten) würde damit aber verstärkt. Der HEV Schweiz unterstützt in diesem Sinne prinzipiell die Entwürfe der Verordnung über die Kontingentierung des Gasbezugs und der Verordnung über Verbote und Beschränkungen der Verwendung von Gas.

Massnahmen im Fall einer Strommangellage

Die Grundprinzipien der Bewirtschaftungsmassnahmen im Falle einer Strommangellage sind bereits seit Längerem bekannt. Die Massnahmen wurden dieses Jahr konkretisiert und gemeinsam mit Wirtschaft, Kantonen und anderen betroffenen Kreisen weiterentwickelt. Im Falle einer schweren Strommangellage würden die Massnahmen an die Schwere der Mangellage und die aktuelle Situation angepasst und die Verordnungen erst dann in Kraft gesetzt werden. Von den fünf Verordnungsentwürfen hätte einzig die Verordnung über Beschränkungen und Verbote der Verwendung elektrischer Energie spezifische Auswirkungen auf Immobilieneigentümer. Zentral sind vor allem die Beschränkungen und Verbote für eine Vielzahl elektrischer Geräte im Haushalt sowie die Vorgaben der maximal zulässigen Raumtemperatur von 18 Grad Celsius für durch elektrische Energie (Elektroheizungen, Wärmepumpen) geheizte Räume. Der HEV Schweiz kann die Massnahmen grundsätzlich mittragen. Einige der Verbote sind allerdings nicht praxistauglich in der Durchführung und Kontrolle und gehören nicht in die Verordnung, sondern in einen Aufruf an die Bevölkerung. Eine Maximaltemperatur von weniger als 20 Grad Celsius lehnt der HEV Schweiz aus diversen Gründen ab. Es kann nicht sein, dass maximale Raumtemperaturen je nach Energieträger unterschiedlich angesetzt werden.

11. Mietrecht und Wohnungspolitik

11.1 Parlamentarische Vorstösse von Vermieterseite

Vor rund sieben Jahren wurden von vier Nationalräten parlamentarische Vorstösse eingereicht, um Probleme aus der Mietrechtspraxis durch gesetzliche Anpassungen zu beheben. Dies betrifft Anpassungen der Untermiete, der Formvorschriften bei Mietzins-Formularen sowie beim Erwerb eines Mietobjekts zur Eigennutzung.

Die Initiativen wurden durch die Rechtskommissionen beider Räte unterstützt. Im Jahr 2021 hatte die zuständige Rechtskommission des Nationalrates schliesslich konkrete Gesetzesvorlagen zur Umsetzung der Forderungen der Initiativen in eine Vernehmlassung geschickt. Inhaltlich geht es bei diesen Vorlagen um keine materiellen Änderungen des geltenden Mietrechts. Sie bewirken keine Einbusse der Rechte und des Schutzes der Mieterinnen und Mieter. Es geht um die Beseitigung von sinnlosen Formalien (handschriftlich erstellte Unterschrift auf Formularen) sowie um die Schaffung von Rechtssicherheit durch klare Verhältnisse bei der Untermiete – zugunsten aller ehrlichen Mietparteien und der weiteren Hausbewohner/ Nachbarn. Diese formalen Anpassungen lassen sich einfach im Sinne der Vernehmlassungsvorlagen umsetzen.

Bei der parlamentarischen Initiative «Beschleunigung des Verfahrens bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters oder seiner Familienangehörigen» geht es ebenfalls nicht um eine materielle Mietrechtsänderung oder eine «Gewichtsverschiebung» zwischen Mietern und Vermietern. Vielmehr soll der Durchsetzung der bestehenden Mietrechtsregelung bei Eigenbedarfskündigungen eines Erwerbers einer Wohnung oder eines Geschäftsraums durch eine Anpassung der Verfahren Rechnung getragen werden.

Der HEV Schweiz unterstützte die parlamentarischen Initiativen, welche die vorgeschlagenen drei Revisionsvorlagen auslösten. Die in der Vernehmlassung vorgeschlagene Umsetzung der parlamentarischen Initiativen zum Mietrecht ist allerdings nicht immer zielführend. Der HEV Schweiz hatte daher in seiner Stellungnahme eine Nachbesserung gefordert. Am 11. November 2022 hat die Rechtskommission des Nationalrates (RK-N) sodann entschieden, an ihrer Umsetzung der Vorlagen festzuhalten. Der HEV Schweiz begrüsst die vorgeschlagene Regelung zur Einschränkung von missbräuchlichen Untermieten und für die Zulassung der «mechanischen» Unterzeichnung der Mietzins-Formulare. Für Neuerwerber wird die Verfügung über ihre eigene Wohnung innert nützlicher Frist allerdings weiterhin eine

Illusion bleiben. Diese Vorlage ist von der Ständeratskommission nachzubessern.

Missbräuchliche Untermiete vermeiden

Mit der verabschiedeten Änderung im Mietrecht sollen künftig missbräuchliche Untermieten durch Verschleierungstaktik der Mieter wirksamer verhindert werden können. Heute missbrauchen Mieter leider ihre günstigen Mietwohnungen immer wieder, um damit Geschäfte zu machen. Sie verlangen von Untermietern horrend hohe Untermieten, indem sie 40%, 50%, oder noch höhere Zuschläge auf den Mietzins machen, den sie selbst dem Vermieter bezahlen. Dies ohne Zustimmung des Vermieters. Häufig wird dem Untermieter auch rechtswidrig das Anfangsmietzinsformular vorenthalten. Über den horrenden Aufschlag ist er folglich nicht informiert. Leider lässt sich die Wahrheit ohne Dokumente in einem Verfahren gut verschleiern. Daher will der Vorstoss, dass die Bewilligung mit den deklarierten Konditionen der Untermiete künftig schriftlich eingeholt werden muss. Für redliche Mieter bedeutet diese keinerlei Einschränkung - sie tun dies bereits heute.

Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären

Beim Vorstoss Feller geht es um die Zulassung der mechanischen Unterschrift auf den Formularen, statt der handschriftlichen Unterzeichnung. Dies sollte im 21. Jahrhundert eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Damit ist keinen Abbau der Schutzrechte der Mieter verbunden (der Unterschied dürfte optisch kaum festzustellen sein).

Nutzung der eigenen Wohnung oder des eigenen Geschäftslokals ermöglichen

Die Initiative von aNR Merlini bezweckt die Beschleunigung der viel zu langen Verfahren bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Vermieters. Heute kann es Jahre dauern, bis der Neuerwerber endlich über seine eigene Wohnung oder seinen eigenen Gewerberaum verfügen kann. Der HEV Schweiz begrüsst, dass die Kommission hierfür eine Verbesserung durch eine Fristverkürzung und Verfahrensbeschleunigung verabschiedet hat.

11.2 Periodische Revision der Renditen auf Mieteinnahmen bei Wohnimmobilien zur Sicherstellung des gesetzlichen Zustands

Der Vorstoss von Nationalrätin Badran und Ständerat Sommaruga verlangte eine regelmässige Überprüfung der erzielten Renditen für Eigentümer von Mietwohnungen. Diese Pflicht sollte durch eine Anpassung des Mietrechts erreicht werden.

Der HEV Schweiz gab zu bedenken, dass das Mietrecht schon heute mehrere Vorgaben gegen missbräuchliche Mieten und einen gut ausgebauten Mieterschutz vorsieht. Zudem kann der Mieter jede Mietzinserhöhung - zum Beispiel infolge wertvermehrender Investition - anfechten und prüfen lassen. Das Anfechtungsverfahren bei der Schlichtungsbehörde ist kostenlos.

Diese Initiative forderte eine Umkehrwendung im Schweizer Mietrecht. Statt Mieterschutzrechte, über deren Ausübung der Mieter selbst entscheidet, sollte ein staatliches Mietzinsdiktat eingeführt werden. Dies würde zu einer Entmündigung der Mietvertragsparteien führen. Die staatliche Renditeprüfungen würden zudem enormen administrativen Aufwand verursachen. Es müssten die Renditen von den Mieten von 2.3 Millionen Mieterhaushalten auf ihre Missbräuchlichkeit überprüft werden. Ausserdem müsste man Zugang zu Informationen haben, die durch das Datenschutzgesetz geschützt sind, damit die berechnete Rendite ermittelbar ist.

Die Argumente des HEV Schweiz fanden im Parlament Gehör. Beide Räte haben entschieden, der Initiative keine Folge zu leisten.

12. Dienstleistungen Adressen und Telefon

Geschäftsstelle/Sekretariat	HEV Aarau und Kulm Bahnhofstrasse 10 5001 Aarau Tel. 062 822 06 14 E-Mail: info@hev-aarau-kulm.ch
Telefonischer Auskunftsdienst	Montag 13.30 - 18.00 Uhr Mittwoch 13.30 - 16.30 Uhr Freitag 7.30 - 12.00 Uhr Tel. 062 822 06 14
Rechtskonsulenten	Barbara Borer, MLaw, Rechtsanwältin Rathausgasse 5001 Aarau Tel. 062 824 10 23 E-Mail: bb@leiser-meyer-mueller.ch Christoph Hindermann, MLaw, Rechtsanwalt Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht Mediator SAV Kasernenstrasse 26 5001 Aarau Tel. 062 855 50 00 / Fax 062 855 50 01 E-Mail: chindermann@bau-recht.ch
Schätzungen	Jörg Widmer Immobilien-Treuhand, Mitgl. Schweiz. Bewertungsexpertenkammer SVIT Untere Haltenstrasse 5 5737 Menziken Tel. 062 771 97 68 / 079 215 50 08 E-Mail: info@widmer-immobilien.ch Roland Egger, Architekt FH/SIA Immobilia 4 AG Zwischen den Toren 4 5000 Aarau Tel. 062 836 47 57 / Fax 062 836 47 58 E-Mail: egger@immobilia4.ch

Beat Kaspar, Bewerter FA
BEKA Immobilien-Bewertungen
Junkermattweg 1
5040 Schöftland
Tel. 062 721 88 70 / 079 657 88 70
E-Mail: bewertungen@ibk-immobilien.ch

Urs Bolliger, Bewerter m. eidg. FA
Bolliger Neukom Treuhand,
Herzogstrasse 14, Postfach
5001 Aarau
Telefon G. 062 823 39 39
E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch

Liegenschaftenverwaltung

Sekretariat
Tel. 062 822 06 14
E-Mail: info@hev-aarau-kulm.ch

Wohnungsabnahmen

Peter Gloor
BERDAAG AG
Hallwylstrasse 9
5000 Aarau
Tel. 062 824 25 24
E-Mail: peter.gloor@berdaag.ch

Denise Hausmann
dh Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 5c
5734 Reinach
Tel. 062 737 17 37
E-Mail: d.hausmann@dh-immobilien.ch

Theo Kuhn
Unterfeldstrasse 6
5722 Gränichen
Tel. 062 842 29 19 / 079 639 06 56
E-Mail: theokuhn@zik5722.ch

Susanne Marbacher
Generationenweg 5
5707 Seengen
Tel. 062 842 39 07 / 079 520 38 80
E-Mail: susi@syl.li

Bauberatung

Roland Egger, Architekt FH/SIA
Immobilia 4 AG
Zwischen den Toren 4
5000 Aarau
Tel. 062 836 47 57 / Fax 062 836 47 58
E-Mail: egger@immobilia4.ch

Holenstein Architektur
Christoph Holenstein, dipl. Architekt FH
Alte Juchstrasse 15
5726 Unterkulm
Tel. 076 328 14 31
christoph.holenstein@bluewin.ch

Beat Kaspar, Bewerter mit FA
BEKA Immobilien-Bewertungen
Junkermattweg 1
5040 Schöftland
Tel. 062 721 88 70 / 079 657 88 70
E-Mail: bewertungen@ibk-immobilien.ch

Drucksachendienst

Gegen Barzahlung im Sekretariat.
Bestellung per Internet oder telefonisch unter
056 200 50 50 möglich (Versandkosten).

Bemerkung

Alle vorstehend genannten Experten stehen bezüglich ihrer Dienstleistungen in keinem Anstellungs- oder Auftragsverhältnis zum Hauseigentümerverband.
Sie führen sämtliche Arbeiten auf eigene Rechnung aus. Der Verband lehnt daher jede Haftung ab.