HEV Aarau und Kulm

Jahresbericht 2012



1. Jahresrückblick 2012 des Präsidenten

1.1. HEV Schweiz

Zwillingsinitiativen
Die Bausparinitiative und die Initiative für das Sichere Wohnen im Alter haben uns intensiv beschäftigt. Wir haben auch zu beiden Initiativen Veranstaltungen organisiert, ich erinnere an die Kinobesuche, die sehr guten Anklang gefunden haben. Leider gingen beide Initiativen verloren. Die Initiative für das Sichere Wohnen im Alter, mit welcher die ungerechte Eigenmietwertbesteuerung abgeschafft werden sollte, ging knapp verloren. Das ist sehr bedauerlich. Das hat uns im HEV Schweiz aber motiviert, das Thema sofort wieder aufzugreifen und zwar mittels parlamentarischer Vorstösse. Im Moment sind wir am Ausloten, was politisch machbar ist und unserem Anliegen noch dient.

Raumplanungsrecht
Der Vorstand hat sich intensiv mit dem Raumplanungsrecht auseinandergesetzt und insbesondere mit der Revision des RPG. Das Thema wurde sehr kontrovers diskutiert. Die Delegiertenversammlung des HEV Schweiz hat nach ausführlicher und breiter Diskussion in der Folge beschlossen, das Referendum des Gewerbeverbandes zu unterstützen. Die Abstimmung hat dann bekanntlich am 3. März 2013 stattgefunden. Das Referendum wurde abgewiesen, das Gesetz angenommen.

Zweitwohnungsinitiative
Für unser Gebiet war dieses Geschäft - für sich gesehen - nicht von so grosser Bedeutung wie für die Berg- und Ferienkantone. Aber: Die Initiative geht sehr weit, sie greift tief ins freie Grundeigentum ein. Sie reiht sich damit nahtlos in eine Vielzahl von politischen Aktivitäten, die auf die Schwächung des Grundeigentums zielen und damit an einem wesentlichen Grundpfeiler unserer Rechtsordnung rütteln. Die Zweitwohnungsinitiative wurde bekanntlich angenommen. Die Konsequenzen für die Wirtschaft, besonders für die Bauwirtschaft, sind noch nicht absehbar. Dass damit das Grundrecht der Eigentumsgarantie, insbesondere das Grund- und Wohneigentum weiter unter Druck kommt, ist kaum mehr von der Hand zu weisen; der HEV wird wachsam sein müssen.

An der Delegiertenversammlung wurde der Vorstand neu bestellt. Nationalrat Hans Egloff (Zürich), wurde neuer Präsident. Er hat uns vor ca. 2 Jahren die

Ehre erwiesen, als er an unserem Anlass in Suhr zum Recht der Eigentumswohnungen referierte.

Die Zusammenarbeit im Vorstand des HEV Schweiz ist weiterhin interessant. Ich selber darf diesem Gremium immer noch angehören. Zusammen mit Frau Esther Egger stellen wir die Aargauer Deputation. Über unsere sechs Bundesparlamentarier haben wir den Zugang in die Fraktionen, auch zu Bundesräten, was bei der Vorberatung von Gesetzen sehr wichtig ist.

1.2. HEV Aargau

Der HEV Aargau hat nicht nur an verschiedenen Vernehmlassungen teilgenommen, er hat sich auch wieder am Energiegipfel beteiligt.

Unser Präsident, Hansjörg Knecht, hat nach der Prämienerhöhung der Aargauischen Gebäudeversicherung den Preisüberwacher eingeschaltet. Die Antwort lautete, dass die Prämienerhöhung nicht missbräuchlich sei.

Im Steuerrecht lief eine weitere Revisionsrunde und auch jetzt ist der Gesetzgeber in diesem Bereich noch nicht zur Ruhe gekommen. Die Entwicklung ist allerdings in eine ungenügende Steuerentlastung für uns Haus- und Wohneigentümer gegangen. Über unsere Grossräte haben wir jedoch korrigierend eingreifen können.

Im Herbst fanden bekanntlich die Grossratswahlen statt. Der HEV des Kt. Aargau hat auch bei diesen Wahlen wieder Kandidaten unterstützt. Ich möchte in Erinnerung rufen, dass das Prozedere bezüglich Unterstützung nach dem gewohnten Schema ablief: Die Kandidaten mussten sich auf die Ausschreibung in der Wohnwirtschaft selbst melden. Ich erwähne das an dieser Stelle, weil ich verschiedentlich darauf angesprochen wurde.

Der Vorstand des HEV Aargau wurde in seiner bisherigen Zusammensetzung an der DV in Wettingen bestätigt.

1.3. HEV Aarau und Kulm

Der Vorstand tagte dreimal um die ordentlichen Geschäfte zu erledigen und er nahm gesamthaft oder als Delegation an der Präsidentenkonferenz und an allen Delegiertenversammlungen des HEV Schweiz und des HEV Aargau teil.

Nebst der Generalversammlung führten wir folgende Veranstaltungen durch:

17. September 2012: Nachlass-, Steuer- und Erbrecht mit den Referenten Dr. Markus Siegrist, Rechtsanwalt und Notar in Aarau und Dr. Conrad Walther, Rechtsanwalt in Aarau.

Beide Referenten erlaubten uns, ihre Vorträge auf der Website aufzuschalten. Sehr viele Mitglieder fanden den Weg nach Suhr und folgten den interessanten und praxisnahen Ausführungen der beiden Referenten.

7. und 8. Mai 2012: Kinoanlass in Schöftland und Aarau mit Referaten zu den Zwillingsinitiativen.

Der HEV Aarau-Kulm hat sich im Abstimmungskampf für die Zwillingsinitiativen auch mit verschiedenen Inseraten stark gemacht.

Schliesslich ist unser telefonischer Auskunftsdienst rege angegangen worden. Unsere Geschäftsstelle und die Herren lic. iur. Gustav Lienhard, Rechtsanwalt und Notar in Aarau und Dr. Armin Schätti, Rechtsanwalt in Reinach, beides Rechtsberater unserer Sektion, wurden von unseren Mitgliedern häufig kontaktiert. Auch das freut uns. Das zeigt uns, dass wir zu Recht diese Dienstleistungen nach wie vor anbieten.

Der Präsident:

Dr. Beat Ries



2. Der Wohnungsmarkt

2.1. Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer

Alle Gemeinden der Schweiz führen seit 1974 jährlich eine Leerwohnungszählung durch. Am 1. Juni 2012 standen im Kanton Aargau 4‘631 Wohnobjekte leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 1.61 %. Damit steigt der Leerbestand gegenüber dem Vorjahr um 296 Wohnobjekte, resp. um 6.83 % an. Verglichen mit dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 0.94 %, welcher sich seit dem Vorjahr nicht verändert hat, weist der Kanton Aargau eine relativ hohe Leerstandsquote aus.

Innerhalb des Kantons Aargau lassen sich deutliche regionale Unterschiede feststellen. Während im Vorjahr die Bezirke Kulm (3.41 %) und Zofingen (2.39 %) die höchsten Leerstände aufwiesen, sind es jetzt Aarau mit 2.39 % dicht gefolgt von Zofingen mit 2.34 %. Am anderen Ende der Skala liegen Baden mit 1.04 % und neu Muri mit 1.09 % mit den tiefsten Leerstandsquoten.

Die teilweise markanten Zu- oder Abnahmen von Leerständen stehen oft auch im Zusammenhang mit der Bautätigkeit. Objekte, welche kurz vor der Zählung neu erstellt wurden, haben noch viele Leerstände, während Gebiete mit einer tiefen Bautätigkeit die bestehenden Leerstände reduzieren können. Nach wie vor spielt aber die Makrolage eine grosse Rolle in Bezug auf die Attraktivität von Wohnlagen.

Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2012:

Ort	Leerwohnungs-ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	2.39 %	830	578
Bezirk Kulm	1.95 %	344	593
Kanton Aargau	1.61 %	4‘631	4‘335
Schweiz	0.94 %	38‘920	38‘420

Gesamtschweizerisch stieg der Leerwohnungsbestand lediglich um 500 Wohnungen. Die Leerstandsquote blieb unverändert bei 0.94 %.

Gesamtschweizerisch weist der Kanton Solothurn mit 1.98 % nach wie vor den höchsten Leerwohnungsstand auf. Ihm folgt der Kanton Jura mit 1.92 % vor dem Kanton Appenzell A.Rh. mit 1.67 % und dem Aargau mit 1.61 %. Der Kanton Aargau wies somit per 1. Juni 2012 wie bereits im Vorjahr den viert-höchsten Leerwohnungsbestand der Schweiz auf. Am unteren Ende der Ska-la liegen die Kantone Genf (0.33 %), Basel-Landschaft (0.44 %), Basel-Stadt (0.46 %) und Zug (0.48 %) mit den tiefsten Leerständen.

2.2. Preisentwicklung Mieten und Wohneigentum

2.2.1. Mieten

Die Entwicklung der durchschnittlichen Jahresteuerungsrate bei den Mietzin-sen zeigt laut Berechnung des Bundesamtes für Statistik für die letzten 10 Jahre folgendes Bild:

Mietpreisindex per Dezember 2012:

Erhebungs-jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr	Erhebungs-jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr
2003	109.7 Pte	+ 0.3 %	2008	121.6 Pte	+ 3.1 %
2004	112.0 Pte	+ 2.1 %	2009	123.4 Pte	+ 1.5 %
2005	113.1 Pte	+ 1.0 %	2010	125.1 Pte	+ 1.4 %
2006	115.6 Pte	+ 2.2 %	2011	126.5 Pte	+ 1.2 %
2007	118.0 Pte	+ 2.1 %	2012	126.5 Pte	+ 0.0 %

(Basis Mai 1993 = 100)

Laut der vierteljährlichen Mietpreiserhebung des BFS vom November 2012 stieg der durchschnittliche Mietzins im Vergleich zum Vorjahr noch um 0.5 %. Der Anstieg war demnach geringer als 2011, als er noch 1.1 % betragen hat-te. Im Jahresdurchschnitt stieg der Mietpreisindex 2012 um 0.6 % (Vorjah-reswert: 1.3 %).

Mietpreisstatistik (Mietpreise per November 2012):

Wohnungsgrösse	Netto-Mietpreis	(Mietpreis im Vorjahr)
1-Zimmer-Wohnung	CHF 730.00	CHF 709.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF 960.00	CHF 959.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF 1'164.00	CHF 1'152.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF 1'409.00	CHF 1'412.00
5-Zimmer-Wohnung	CHF 1'753.00	CHF 1'790.00
6-Zimmer-Wohnung	CHF 2'159.00	CHF 2'206.00

Bei den publizierten Mietpreisen handelt es sich um eine durchschnittliche Miete, welche vierteljährlich gesamtschweizerisch erhoben wird. Halbe Zimmer sind abgerundet, d.h. 3 ½ Zimmer = 3 Zimmer etc.

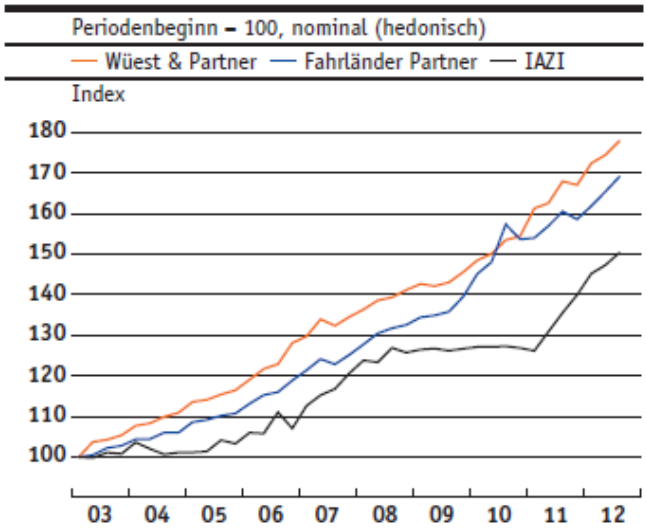
Am 2. Dezember 2011 war der hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse durch das Bundesamt für Wohnungswesen von 2.75 % auf 2.5 % gesenkt worden. Am 2. März 2012 sank der Zinssatz nochmals und zwar auf 2.25 %. In den darauffolgenden Monaten wurden die Mietzinsen in zahlreichen Mietverhältnissen nach unten angepasst (Quelle: BFS 2012).

CH	Mietpreis		
Erhebung	Aufschlag	Senkung	unverändert
1.02.10	2.3%	6.6%	91.1%
1.05.10	2.9%	7.3%	89.8%
1.08.10	1.9%	1.6%	96.5%
1.11.10	2.4%	0.8%	96.8%
1.02.11	1.9%	0.8%	97.3%
1.05.11	2.1%	11.3%	86.6%
1.08.11	2.3%	2.8%	94.9%
1.11.11	2.2%	1.2%	96.6%
1.02.12	1.9%	1.2%	97.0%
1.05.12	1.8%	11.9%	86.2%
1.08.12	1.5%	4.5%	94.8%
1.11.12	1.7%	12.2%	86.1%

2.2.2. Wohneigentum

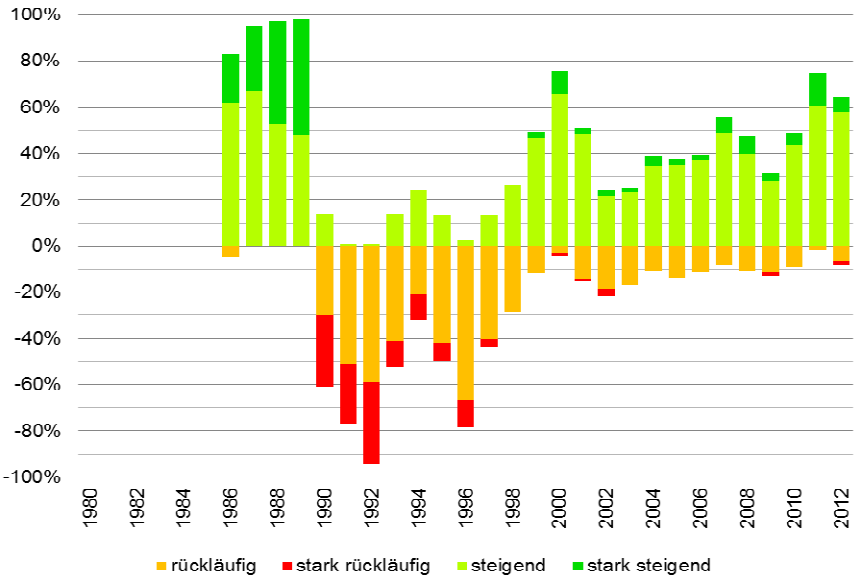
Die verfügbaren Indizes der bezahlten Preise gehandelter Wohnimmobilien weichen deutlich voneinander ab. Im Jahr 2012 zeigen jedoch alle einen Anstieg von ca. 5 %. Im Vergleich zum Jahr 2011 hat sich der Anstieg der Wohneigentumspreise im Jahr 2012 laut Fahrländer Partner leicht beschleunigt. So lagen die Preise für Einfamilienhäuser im dritten Quartal 2012 gegenüber dem Vorjahresquartal schweizweit um 5.1 % höher (Vorjahr: 4.0 %), jene für Eigentumswohnungen gar um 5.4 % (Vorjahr: 4.3 %). In den letzten zwölf Jahren sind die Preise für Einfamilienhäuser damit um rund 55 % gestiegen, während diejenigen für Eigentumswohnungen um 80 % zugelegt haben.

Beispiel: Transaktionspreise Eigentumswohnungen



Quelle: W&P, fpre, IAZI

Preisentwicklung Einfamilienhäuser



Quelle: HEV Schweiz Immobilienumfrage 2012/13

3. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

Im Jahr 2012 waren die Bezirksämter letztmals für die Durchführung der Schlichtungsverhandlungen für das Mietwesen zuständig. Die Verfahren richten sich nach der neuen Zivilprozessordnung. Die Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörde ist nach neuer Ordnung eingeschränkt und nur noch in wenigen Fällen anwendbar.

Total gingen im Berichtsjahr bei den Schlichtungsbehörden des Kantons Aargau 2‘070 neue Begehren ein. Zusammen mit den Pendenzen aus dem Vorjahr waren 2‘706 Fälle zu behandeln.

Tätigkeit der Schlichtungsbehörden im Jahr 2012:

Bezirk Kanton	Total Erledigungen	Einigung	Feststellung Nichteinigung	Urteilsvorschlag angenommen	Klagebewilligung erteilt	Entscheid	Anderweitig
Aarau	336	111	44	31	20	5	125
Kulm	112	73	27	0	0	0	12
Aargau	1‘989	1‘069	236	110	73	8	493

Während die Anzahl Begehren im Bezirk Aarau zugenommen hat, sank sie im Bezirk Kulm um rund 30 %. Tätigkeitsschwerpunkt waren Mietzinssenkungsbegehren, Forderungen auf Zahlung und Begehren auf Erstreckung des Mietverhältnisses. In den Bezirken Aarau und Kulm konnte in über 40 % der Fälle eine Einigung erzielt werden und bei knapp 16 % der Verhandlungen stellte die Schlichtungsbehörde Nichteinigung fest. Über 30 % aller Fälle erledigten sich anderweitig, d.h. das Begehren wurde zurückgezogen oder die Parteien einigten sich vorgängig der Verhandlung.

4. Mutationen

Am 1. Januar 2013 gehörten unserer Sektion insgesamt 5'891 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund ¾ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2012 insgesamt 36‘657 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 313‘688 Mitgliedern.

5. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2012 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Präsident	:	Dr. Beat Ries (Vorstandsmitglied HEV Aargau und HEV Schweiz), bisher
Vizepräsident	:	Peter Ryser, bisher
Geschäftsstelle	:	Monika Frei, bisher
Kassier	:	Hans-Peter Widmer, bisher
Aktuar und Pressebeauftragter	:	Reto Müller, bisher
Beisitzer	:	Gustav Lienhard, bisher
Beisitzerin	:	Renate Gautschy, 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 folgende Anlässe statt, an welchen auch mehrere Vorstandsmitglieder unserer Sektion teilgenommen haben:

- die Delegiertenversammlung des Aarg. Hauseigentümerverbandes vom 23. Mai 2012 in Wettingen
- die 97. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 22. Juni 2012 in Basel
- die traditionelle Präsidentenkonferenz vom 16. November 2012 wie gewohnt in Zürich-Oerlikon

6. Dienstleistungen

Rechtsberatung

Eine wichtige Einrichtung unseres Verbandes ist die unentgeltliche Rechtsberatung. Die telefonische Rechtsberatung ist für HEV-Mitglieder in den ersten 20 Minuten gratis. Sie gewinnt kontinuierlich an Bedeutung. Monatlich gehen in unserer Geschäftsstelle zwischen 50 und 100 Anrufe i.S. Rechtsauskunft ein. Der Schwerpunkt liegt bei den Themen Mietrecht und Stockwerkeigentum. 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“ und „Wohnungsabnahmen“.

Mitgliedervergünstigungen

Mitglieder erhalten mit dem HEV-Ausweis an zahlreichen Orten attraktive Vergünstigungen. Sie können beispielsweise vergünstigte Tickets bei der SBB beziehen, zu günstigeren Tarifen das Alpamare oder auch den Zürcher Zoo besuchen. Beachten Sie die Liste auf www.hev-schweiz.ch.

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

7. Veranstaltungen unserer Sektion

Generalversammlung im Saalbau, Reinach, vom 19. März 2012

Die Generalversammlung unserer Sektion fand am 19. März 2012 turnusgemäss in Reinach statt. 396 Personen hatten sich für diese Generalversammlung angemeldet.

Herr Thomas Huber, VR-Präsident und Direktor Huber & Co. AG, Bandfabrik, VR-Präsident Romay AG, Präsident der Regionalgruppe Wynental der AIHK, richtete vorgängig der Versammlung eine Grussbotschaft an die Teilnehmer. Die Versammlung, geleitet vom Präsidenten Dr. Beat Ries, erledigte alle statutarischen Geschäfte zügig und diskussionslos.

Der Vorstand musste neu gewählt werden. Alle bisherigen Mitglieder stellten sich für eine weitere Amtsperiode zur Verfügung und wurden gewählt.

Im Anschluss an den statutarischen Teil hielt Herr Dr. Rudolf Steiner, Präsident HEV Schweiz, in seinem letzten Amtsjahr ein interessantes Referat zur aktuellen Eigentumspolitik des Bundes.

Der Abend schloss mit einem Imbiss, welcher wie gewohnt von der Sektion offeriert wurde.



Der Präsident des HEV Schweiz, Herr Dr. Rudolf Steiner während seines Referates,…



…welchem die GV-Teilnehmer gespannt folgten.

Kinoabende am 7. Mai 2012 in Schöftland und am 8. Mai 2012 in Aarau

Anfang Mai lud unsere Sektion erstmals zu zwei Kinoabenden ein. Ab 19.00 Uhr wurden die Teilnehmer mit einem Apéro riche verwöhnt und konnten sich in entspannter Atmosphäre auf den Abend einstimmen.

Bevor dann der Film startete, informierte der Präsident Dr. Beat Ries die Zuschauer in einem kurzen Referat über die anstehende Abstimmung zur Bausparinitiative.

Dann – nach einer kurzen Pause – ging das Filmvergnügen los…..
Während der Film in Schöftland „The Cold Light of Day“ sehr spannungsgeladen und aktionsreich war, bot am Folgetag der Film in Aarau „Salmon Fishing in the Yemen“ eher etwas fürs Gemüt und zum Schmunzeln.

Alle Teilnehmer waren sich einig, dass das ein sehr origineller Anlass war und sie gaben ihrer Hoffnung Ausdruck, dass diesem ersten Kinoabend weitere folgen mögen.

Schade, hielt sich der Publikumsaufmarsch in Grenzen. Die Kinosääle hätten für mehr Zuschauer Platz geboten.



Die Teilnehmer wurden mit einem reichhaltigen Apéro empfangen.



Bevor die Filmvorführung begann, hielt der Präsident Dr. Beat Ries ein Kurzreferat zur anstehenden Abstimmung über die Bauspar-Initiative.

Öffentliche Informationsveranstaltung zum Thema „Nachlass-, Steuer- und Erbrecht“, vom 17. September 2012

Über 200 Personen fanden sich für diese interessante Veranstaltung in der Bärenmatte in Suhr ein. Rasch mussten noch zusätzliche Stühle bereitgestellt werden, damit alle Zuhörer einen Sitzplatz hatten.

Zuerst referierte Herr Dr. Conrad Walther über „Steuerfragen im Zusammenhang mit Eigenheim und Erbrecht“, bevor Herr Dr. Markus Siegrist auf die „Güter- und erbrechtliche Begünstigungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung von Grundeigentum“ einging.

Beide Referenten verstanden es, mit ihren interessanten Ausführungen einzelne Aspekte dieser komplexen Materie den Zuhörern näher zu bringen.

Im Anschluss an die Fragerunde im Plenum offerierte der HEV Aarau und Kulm allen Teilnehmern einen Apéro. Während dieser Zeit standen die Referenten weiterhin für Fragen zur Verfügung und es entwickelten sich angeregte Diskussionen.



Die beiden Referenten:
Dr. Conrad Walther (stehend)
Dr. Markus Siegrist (sitzend)



Beim anschliessenden Apéro wurde die Gelegenheit zu interessanten Gesprächen genutzt.

8. Eigentumspolitik

8.1 Eigenmietwert

Die am 23. Januar 2009 eingereichte HEV-Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“ wurde am 23. September 2012 nur knapp mit 47.4 % Ja-Stimmen bei einer Stimmbeteiligung von 42.5 % abgelehnt. Es fehlten nur etwas mehr als 50‘000 Nein-Stimmen und die Initiative wäre angenommen worden. Sodann stimmten neuneinhalb Stände der HEV-Initiative zu. Namentlich die Kantone Aargau, Appenzell Ausserrhoden, Genf, Glarus, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn, Tessin, Thurgau und St. Gallen stimmten der Volksinitiative zu. Die höchste Zustimmung erlangte die Initiative im Kanton Schaffhausen, wo 55.9 % der Stimmenden mit Ja stimmten. Im Kanton Basel-Stadt wurde hingegen die Vorlage mit 63.8 % Nein-Stimmen verworfen. Auch in anderen Kantonen (z.B. Luzern) stimmte die Landbevölkerung für die Initiative, währendem die Städte das Anliegen ablehnten. Erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist der Kanton Genf, der die Initiative mit 52.7 % Ja-Stimmen unterstützte. Auffällig ist auch, dass die übrigen Westschweizer Kantone die Vorlage ablehnten. Da ortet der HEV Schweiz noch Aufklärungs- und Handlungsbedarf. Das knappe Resultat überraschte viele Kritiker und bestätigte den HEV Schweiz, in seinem eingeschlagenen Weg.

Gewisse HEV-Sektionen haben den HEV Schweiz im äusserst heftig geführten Abstimmungskampf tatkräftig und sehr aktiv unterstützt. Bei diesen HEV-Sektionen möchte sich der HEV Schweiz ausdrücklich und sehr herzlich bedanken. Das knappe Resultat verdankt der HEV Schweiz unter anderem ihrem grossen Einsatz und der Bereitschaft, für die Initiative einzustehen bzw. dafür zu werben. Sie haben mitgeholfen, das äusserst knappe Abstimmungsresultat zu erwirken. Dies, obwohl mit Ausnahme der SVP, sämtliche nationale Parteien gegen die Initiative Stellung bezogen haben. Auch die grossen nationalen Medienhäuser waren gegen das Anliegen. Angesichts dieses politischen Umfelds kann das knappe Resultat als Achtungserfolg gewertet werden. Das Thema Eigenmietwert hat gleichwohl sehr starke Emotionen ausgelöst. Der HEV Schweiz bediente unzählige Schreiben, Mails, Artikel und Telefonate im Abstimmungskampf und in der Zeit danach. Überraschend im Abstimmungskampf war, dass die nationale FDP, die im Parlament das Anliegen noch unterstützte, die Nein-Parole fasste. Bemerkenswert war auch, dass ausgerechnet der Schweizerische Seniorenrat, der notabene finanziell vom Bund abhängig ist, in der Sendung „Arena“ des Schweizer Fernsehens gegen die Initiative votierte.

Nach dem knappen Abstimmungsergebnis wird der im Abstimmungskampf noch umstrittene Handlungsbedarf im Bereich der Eigenmietwertbesteuerung nun endlich anerkannt. Der Bundesrat wurde aufgerüttelt und kündet nun einen Vorschlag an. Aber auch die Parteien wurden aktiv. Seit der Abstimmung sind in den eidgenössischen Räten nicht weniger als fünf Vorstösse zum Thema Eigenmietwert eingereicht worden. Das Thema Eigenmietwert bewegt. Darüber wird schon seit Jahren diskutiert und die Eigenmietwertbesteuerung figuriert seit geraumer Zeit in der politischen Agenda verschiedener Parteien. Die Zeit ist reif für eine Anpassung des heutigen Systems. Angesichts dieser Flut von Vorschlägen und Vorstössen gilt es einerseits Ruhe zu bewahren und überlegt vorzugehen und andererseits darf das Heft nicht aus der Hand gegeben werden. Der HEV Schweiz muss die Federführung zu diesem Kernthema des Verbands behalten. Dabei sollen Schnellschüsse vermieden werden. Damit der HEV Schweiz seine Glaubwürdigkeit bewahrt, muss er sehr sorgfältig abwägen, für welche Lösung er einsteht, bevor er mit dem Lösungsvorschlag an die Öffentlichkeit geht. Diese Lösung muss überzeugen und reiflich überlegt sein und darf gleichzeitig Wohneigentümer steuerlich nicht schlechter stellen. Insbesondere muss berücksichtigt werden, dass das heutige System für viele Wohneigentümer vorteilhaft - für andere wiederum nachteilig ist. Es gilt zu verhindern, dass die politischen Gegner die Wohneigentumsbesteuerung derart umbauen, dass eine grosse Zahl von Wohneigentümern noch mehr Steuern bezahlt als heute – wahrlich keine einfache Aufgabe für den HEV Schweiz.

8.2 Bausparen

Am 11. März 2012 kam zunächst die Bausparinitiative der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens (SGFB) zur Abstimmung. Das Bausparen traf auf massiven politischen Widerstand. Die Gegner des Bausparens finanzierten eine millionenschwere Gegenkampagne und liessen kein gutes Haar an dem Anliegen. Im Abstimmungskampf musste der HEV Schweiz mit Blick auf seine eigene Bausparinitiative der SGFB unter die Arme greifen, obwohl es sich dabei nicht um eine Initiative des HEV Schweiz handelte. Das wurde in der Öffentlichkeit aber vielfach nicht so wahrgenommen und dem HEV Schweiz wiederholt Zwängerei vorgeworfen. Trotz Unterstützung des HEV Schweiz wurde die Initiative mit 44.2 % Ja-Stimmen bei einer Stimmbeteiligung von 43.4 % abgelehnt. Viereinhalb Stände stimmten der Vorlage zu. Das war ein denkbar schlechter Start für das Bausparen. Die Volksinitiative des HEV Schweiz „Eigene vier Wände dank Bausparen“, die am 17. Juni 2012 zur Abstimmung kam, hatte folglich einen sehr schwierigen Stand. Diese Vorlage wurde denn auch mit 31.1 % Ja-Stimmen abgelehnt.

Sämtliche Stände lehnten das Anliegen ab. Das Stimmvolk hat damit die Möglichkeit verpasst, dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung Nachachtung zu verschaffen.

8.3 Energie und Umwelt

8.3.1. Das Gebäudeprogramm

Seit 2010 existiert unter dem Namen „das Gebäudeprogramm“ ein recht umfassendes Förderkonzept für energetische Sanierungen. Das Gebäudeprogramm wird aus der Teilzweckbindung der CO2-Abgabe finanziert. Die Nachfrage im Bereich der energetischen Sanierungen ist beträchtlich. Die Zahl der Anträge um Fördermittel ist auch 2012 weiter angestiegen. Deshalb mussten die Richtlinien für die Förderung 2012 bereits wieder angepasst, d.h. verschärft werden. Nachdem 2011, nach einer ersten Korrektur, mehr Geld in Form von Subventionen verpflichtet wurde als dem Programm zu Verfügung steht, wurden im Frühjahr 2012 zum zweiten Mal Anpassungen an den Förderbedingungen vorgenommen. Die Fördersätze für die Aussenwärmedämmung, das neue Dach oder den Fensterersatz wurden auf ca. CHF 30 gesenkt. Die Beiträge an die Kellerdeckendämmung sanken auf CHF 10 pro m2 Deckenfläche. Zusätzlich sollen für Fenster nur noch Beiträge ausbezahlt werden, wenn gleichzeitig die angrenzende Aussenwand energetisch verbessert wird. Der minimal zu erreichende Förderbeitrag von CHF 3‘000 bleibt weiterhin bestehen.

Mit den neusten Anpassungen geht das Gebäudeprogramm den eingeschlagenen Kurs zielstrebig weiter. Unterstützt werden sollen vor allem Gesamterneuerungen bei denen nebst den Fenstern auch die Gebäudehülle energetisch verbessert wird. Dass dabei die Besitzer von kleineren Liegenschaften wie Einfamilienhäuser vermehrt leer ausgehen werden, wird leider in Kauf genommen.

8.3.2. Energiestrategie 2050

Im Vorfeld der Vernehmlassung zur Energiestrategie 2050 wurde viel darüber spekuliert, wie die Energiestrategie des Bundes aussehen würde. Die anfangs Oktober vorliegende Vernehmlassungsvorlage des neuen Energiegesetzes zeigte sich dann harmloser, als dies aufgrund der Gerüchte hätte vermutet werden können. Im Wesentlichen wird die Strategie der Förderung bis 2020 ausgebaut. Anschliessend soll auf ein System mit einer Lenkungsabgabe gewechselt werden. Wie diese aussehen soll, ist zurzeit noch nicht bekannt.

Mit dem neuen Energiegesetz sollen zum Beispiel die Förderbeiträge für das Gebäudeprogramm von CHF 300 Mio. auf CHF 600 Mio. erhöht werden. Bezahlen müssten dies die Kantone oder die Konsumenten mittels einer höheren CO2-Abgabe. Bei umfassenden Erneuerungen von Liegenschaften sollen neu die energetischen Massnahmen über drei Jahre von den Steuern abgesetzt werden können. Dies allerdings nur, wenn mit der Erneuerung ein energetischer Standard erreicht wird. Wie dieser Standard aussieht ist noch offen. Weiter sollen die Kantone bei der Ausarbeitung ihrer Bauvorschriften enger in die Pflicht genommen werden. Für kleine Photovoltaik-Anlagen soll keine Einspeisevergütung mehr ausbezahlt sondern eine einmalige Direktentschädigung vergütet werden. Die Vernehmlassungsfrist dauerte bis am 31. Januar 2013.

9. Mietrecht

Seit dem 10. September 2008 ist für Mietzinsanpassungen schweizweit ein neuer hypothekarischer Referenzzinssatz massgebend. Dieser ersetzte die früher massgebenden Zinssätze für variable Althypotheken der Kantonalbanken. Der Referenzzins stützt sich auf den volumengewichteten hypothekarischen Durchschnittszinssatz der Banken. Der Durchschnittssatz wird von der Schweizerischen Nationalbank vierteljährlich erhoben. Gemäss Bundesratsverordnung wird der Durchschnittszinssatz danach vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) auf Viertelprozente gerundet und als mietrechtlich relevanter Referenzzinssatz publiziert.

Per 1. Dezember 2011 hat der Bundesrat mittels Verordnungsrevision die Rundungsmethode geändert. Seither wird für die Rundung auf Viertelprozent die sogenannt „kaufmännische Rundung“ angewandt. Diese Revision war bei der erstmaligen Anwendung der neuen Methode ausschlaggebend für die Senkung des Referenzzinses um ein Viertelprozent auf 2.5 %. Seither ist der hypothekarische Referenzzinssatz um ein weiteres Viertelprozent gesunken, so per 2. Juni 2012 auf 2.25 %. In zahlreichen Fällen haben sich infolgedessen Mietzinssenkungen ergeben. Dies hat zu einer Entlastung der Bestandsmieten geführt, was sich auch im Landesindex der Konsumentenpreise gezeigt hat. Danach wurde der Bereich Wohnen allein zwischen August und November 2012 um 0.2 % günstiger.

Dienstleistungen	Adressen und Telefon
Telefonischer Auskunftsdienst	Sekretariat: Montag 13.30 - 18.00 Uhr Mittwoch 13.30 - 16.30 Uhr Freitag 7.30 - 12.00 Uhr Tel. 062 822 06 14 Fax 062 832 77 19
Rechtskonsulenten	Gustav Lienhard, Fürsprecher und Notar, 5000 Aarau Tel. 062 836 40 50 / Fax 062 836 40 60 E-Mail: lienhard@slp.ch Dr. Armin Schätti, Rechtsanwalt 5734 Reinach Tel. 062 765 70 20 / Fax 062 765 70 29 Mail: aschaetti@anwaltskanzleischaetti.ch
Schätzungen	Jörg Widmer Immobilien-Treuhand Untere Haltenstrasse 5 5737 Menziken Tel. 062 771 97 68 / 079 215 50 08 Fax 062 771 97 69 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 Immobilienschätzungen Dreisteinweg 21 5040 Schöftland Tel. 079 657 88 70 E-Mail: beatkaspar@bluewin.ch

	H.U. Thomann, Architekt ETH/SIA Brunnmattweg 18 5036 Oberentfelden Tel. 062 723 71 06 / 062 723 72 52 E-Mail: info@thomann-online.ch
Liegenschaftenverwaltung (Beihilfen)	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 / Fax 062 823 65 88 E-Mail: peter.gloor@berdaag.ch Denise Hausmann dh Immobilien Treuhand AG Bahnhofstrasse 5c 5734 Reinach Tel. 062 737 17 37 / Fax 062 737 17 30 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 / 078 789 37 06 E-Mail: susi@syl.li Nathalie Siegenthaler Rain 54 5000 Aarau Tel. 079 356 15 68 E-Mail: nasie@bluewin.ch

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 Beat Kaspar, Bewerter mit FA BEKA Immobilienschätzungen Dreisteinweg 21 5040 Schöftland Tel. 079 657 88 70 E-Mail: beatkaspar@bluewin.ch Reto Müller, Architekt Neudorfstrasse 7 5726 Unterkulm Tel. 062 776 41 21 / Fax 062 776 41 74 reto.mueller@archikulm.ch H.U. Thomann, Architekt ETH/SIA Brunnmattweg 18 5036 Oberentfelden Tel. 062 723 71 06 / 062 723 72 52 E-Mail: info@thomann-online.ch
Vermittlung von weiteren Fachleuten und Experten	Sekretariat Tel. 062 822 06 14
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 Auftragverhältnis zum Hauseigentümerverband. Sie führen sämtliche Arbeiten auf eigene Rechnung aus. Der Verband lehnt daher jede Haftung ab.

Titelbild: Die grösste Bahnhofsuhr in Europa am Bahnhof Aarau