HEV Aarau und Kulm

Jahresbericht 2015



Inhaltsverzeichnis

1. Jahresbericht des Präsidenten 2
1.1. HEV Schweiz 2
1.2. HEV Aargau 3
1.3. HEV Aarau und Kulm 4

2. Der Wohnungsmarkt 5
2.1. Leerwohnungsbestand 5
2.2. Preisentwicklung Mieten 7
2.3. Preisentwicklung Wohneigentum 9

3. Zinsen und Hypothekarkredite 11

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen 12

5. Mutationen 12

6. Vorstand und Verbandsanlässe 13

7. Mitgliederbeiträge 14

8. Dienstleistungen 15

9. Veranstaltungen unserer Sektion 16
9.1. Generalversammlung 16
9.2. Wakker-Rundgang 17
9.3. Informationsveranstaltung zum Thema Gebäudemodernisierung / Baubewilligung 18
9.4. Veranstaltungen des HEV Schweiz zum 100-Jahr-Jubiläum 19

10. Eigentumspolitik 20
10.1. Wohneigentumsförderung mit Mitteln der 2. Säule 20
10.2. Volksinitiative „mehr bezahlbare Wohnungen“ 20
10.3. Energie und Umwelt 21

11. Mietrecht 23

12. Dienstleistungen (Adressen und Telefon) 25

1. Jahresbericht 2015 des Präsidenten

1.1. HEV Schweiz

Der Vorstand des HEV Schweiz, welchem ich immer noch angehöre, hat im vergangenen Jahr viermal getagt.

Raumplanungsgesetz
Der HEV Schweiz hat sich wiederum mit den Revisionen des RPG (Raumplanungsgesetz) auseinandergesetzt. Vom Bund geht ein unguter Aktivismus aus. Kaum ist eine Revision beschlossen und in Kraft gesetzt, wird eine neue aufgegleist. Teilweise wird nicht einmal bis zum Inkrafttreten abgewartet. Der Vorstand des HEV Schweiz hat seine Grundposition eingenommen: Genug ist genug, zur Zeit besteht kein Handlungsbedarf.

Abstimmungskampf Erbschaftssteuer
Der HEV Schweiz hat sich im Abstimmungskampf der Volksinitiative „Millionen Erbschaften vors Volk“ stark engagiert. Weil auch Werte in Immobilien darunter gefallen wären, haben wir es als unsere Pflicht angesehen, gegen diesen Raubzug anzugehen. Der Kampf hat sich gelohnt.

eGRIS
Der HEV-Schweiz hat sich auch mit dem eGRIS beschäftigt. Es geht dabei um den Informationsaustausch im Grundbuchwesen mittels Einführung eines schweizweiten, elektronischen Grundstück-Informationssystems. Die Vorteile des elektronischen Zugangs sind zweifellos zu begrüßen. Der Persönlichkeitsschutz aber ist zu wahren. Der Vorstand hat deshalb beschlossen, am Anliegen, dass Zugriffsverträge zum elektronischen Grundstückinformationssystem strenger geregelt werden müssen, festzuhalten.

Zusätzlich hat sich der HEV in weiteren Vernehmlassungsverfahren geäussert.

100-Jahr-Jubiläum
Das Jahr 2015 war vom 100 Jahr Jubiläum geprägt, mit:

- Taufe HEV-Loki in Luzern;
- Jubiläums-Delegiertenversammlung in Bern;
- drei Extrazügen mit der HEV-Loki in alle Landesteile und Besuch der Sektionen;
- HEV-Volksfest auf dem Rütli;

1.2. HEV Aargau

Der HEV Aargau hat sich zu verschiedenen politischen Themen geäussert.

Wir haben insbesondere zu folgenden Anhörungen eine Eingabe gemacht:
- Revision des Baugesetzes
- Energie- und Klimalenkungssystem

Zum dritten Mal wurde die Delegiertenversammlung in einem offenen Rahmen durchgeführt. Nach dem offiziellen Teil, welcher den Delegierten vorbehalten ist, wurde wieder ein Vortrag angeboten. Als Referentin trat Frau Eveline Binsack auf. Der HEV Aargau lädt zu diesem Anlass jeweils in der Wohnwirtschaft ein.

1.3 HEV Aarau Kulm

Der Vorstand unserer Sektion hat dreimal getagt, zweimal in Aarau und einmal im Bezirk Kulm, im Gemeindehaus Leimbach.

Das Vereinsjahr begann mit der Generalversammlung am 16. März 2015 in Aarau. Frau Grossrätin Maja Riniker richtete die Grussbotschaft aus. Im Anschluss an den offiziellen Teil referierte Herr Prof Dr. Sconamiglio.

Am 28. April und am 6. Mai organisierten wir in der Stadt Aarau diverse Wakkerrundgänge mit anschliessendem Apéro. Sie stiessen auf grosses Echo. Das war sehr erfreulich.

Am 21. Oktober 2015 waren Frau Verena Sommerhalder, Chef Rechtsabteilung Departement BVU, und Herr Stephan Kämpfen stellvertretender Leiter Abt. Energie im Dep. BVU, unsere Gäste. Sie referierten zur Frage „Weshalb benötigt eine Gebäudemodernisierung eine Baubewilligung?“ Auch dieser Anlass war gut besucht und wurde durch Ihre konkreten Fragen sehr bereichert.

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

Schliesslich ist unser telefonischer Auskunftsdienst rege angegangen worden. Unsere Geschäftsstelle und die Herren Gustav Lienhard und Dr. Armin Schätti, unsere Rechtsberater, wurden von Ihnen häufig kontaktiert. Auch das

freut uns. Das zeigt uns, dass wir zu Recht diese Dienstleistungen nach wie vor anbieten.

Der Präsident:

Dr. Beat Ries

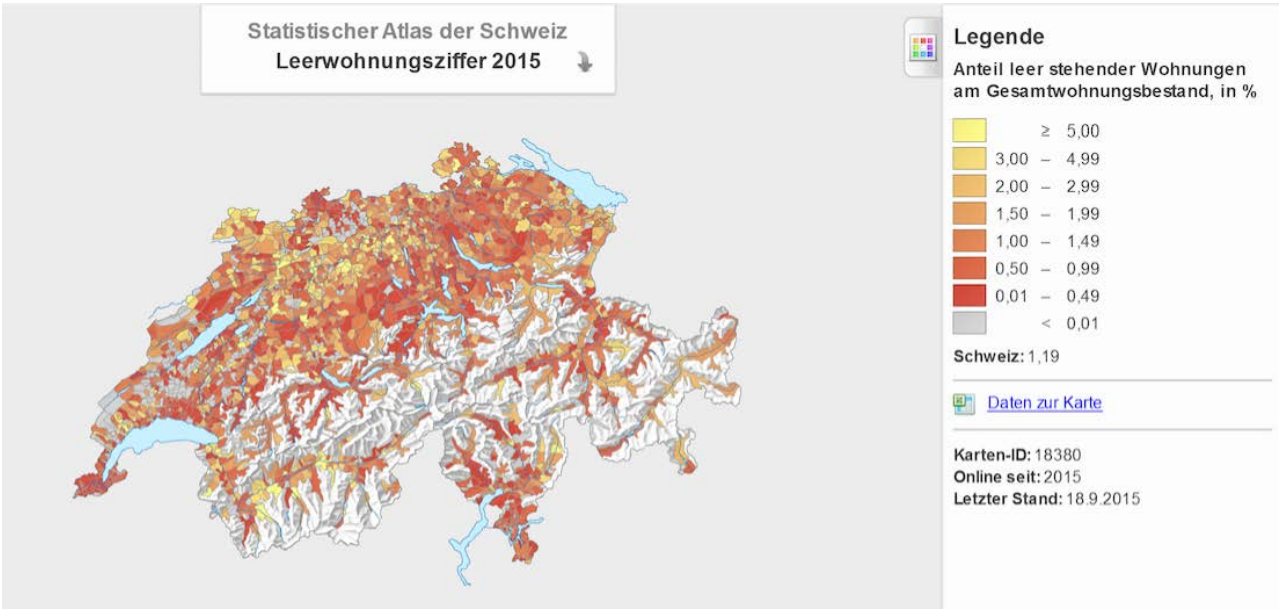


2. Der Wohnungsmarkt

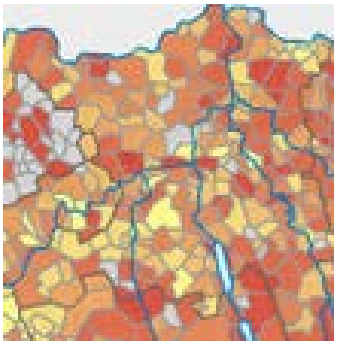
2.1. Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer

Das BFS gab im September 2015 bekannt, dass die Leerwohnungsziffer zwischen dem 1. Juni 2014 und 1. Juni 2015 von 1.08 auf 1.19 angestiegen sei. Im Vergleich zum Vorjahr stehen 5‘424 Wohnungen zusätzlich leer. In 24 Kantonen stieg die Leerwohnungsziffer an. Insgesamt wurden vom BFS 51‘172 zur Miete oder zum Kauf ausgeschriebene Leerwohnungen gezählt.

Der Kanton Aargau gehört mit seinen 5‘975 leerstehenden Objekten und einer Leerstandsquote von 1.98 % zu den Kantonen mit den höchsten Leerstandsquoten. Eine Leerstandsquote von über 2 % haben die Kantone Wallis, Solothurn, Jura, Glarus und Schaffhausen.

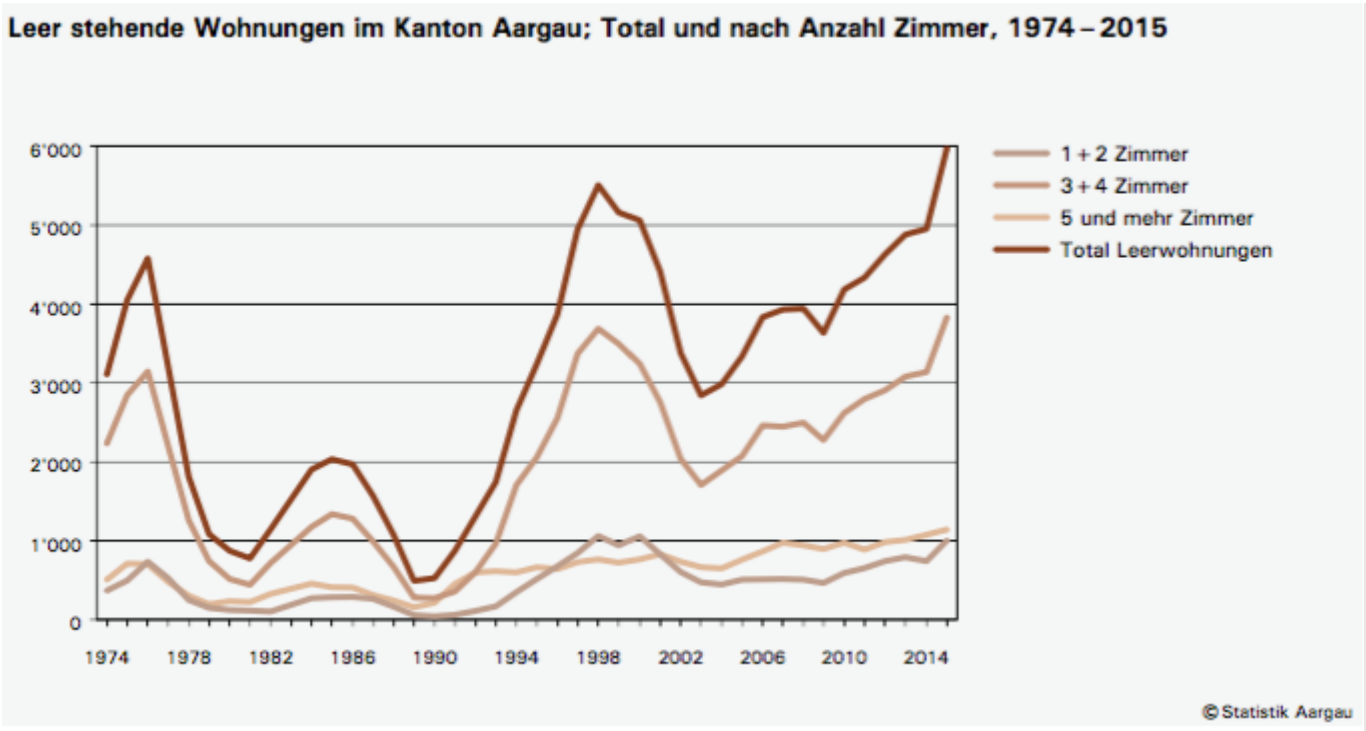


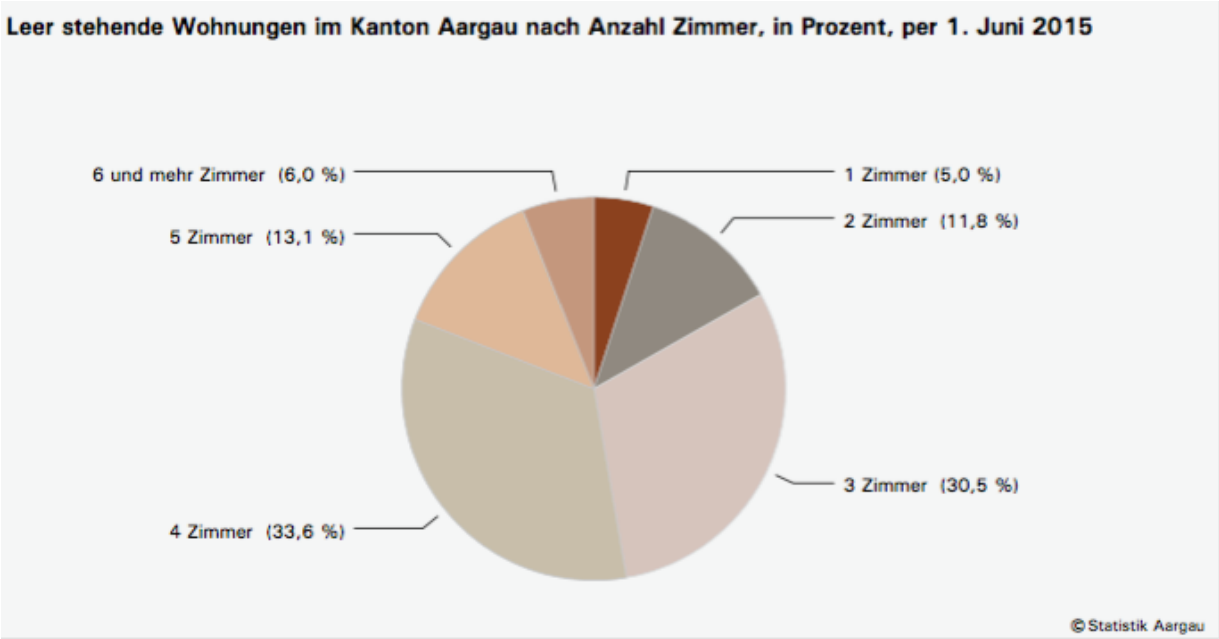
Untenstehender Ausschnitt zeigt vergrössert die Situation im Kanton Aargau.



Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2015:

Ort	Leerwohnungs-ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	2.52 %	896	788
Bezirk Kulm	2.57 %	471	357
Kanton Aargau	1.98 %	5‘975	4‘957
Schweiz	1.19 %	51‘172	45‘754





2.2. Preisentwicklung Mieten

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

Mietpreisindex per Ende November 2015:

Erhebungs-jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr	Erhebungs-jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr
2006	115.6 Pte	+ 2.2 %	2011	126.5 Pte	+ 1.2 %
2007	118.0 Pte	+ 2.1 %	2012	126.5 Pte	+ 0.0 %
2008	121.6 Pte	+ 3.1 %	2013	128.2 Pte	+ 1.4 %
2009	123.4 Pte	+ 1.5 %	2014	129.6 Pte	+ 1.1 %
2010	125.1 Pte	+ 1.4 %	2015	129.7 Pte	+ 0.1 %

(Basis Mai 1993 = 100)

Die Mietzinsen, welche im Rahmen des Landesindex für Konsumentenpreise vom Bundesamt für Statistik erhoben werden, stiegen im Vergleich zum Vorjahr 2014 um 0.1%. In diesem Durchschnittswert sind sowohl bestehende wie auch neue Wohnungen enthalten.

Bestehende Mietverträge sind an den Referenzzinssatz gekoppelt. Während der Referenzzinssatz am 03.12.2014 noch bei 2% lag, wurde er am 2. Juni 2015 auf 1.75% gesenkt. Der zugrundeliegende Durchschnittszinssatz ist seither nochmals leicht gesunken und lag Ende 2015 bei 1.8%.

Mietpreisstatistik (Mietpreise 2014):

Seit Mai 2013 liefert die Strukturerhebung der eidgenössischen Volkszählung jährlich aktualisierte Mittelwerte der Nettomieten pro Zimmerzahl.

Aktuell sind die Zahlen für 2014 verfügbar.

Wohnungsgrösse	Netto-Mietpreis 2014 Schweiz	Netto-Mietpreis 2013 Schweiz
1-Zimmer-Wohnung	CHF 751.00	CHF 733.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF 1‘051.00	CHF 1‘038.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF 1'280.00	CHF 1'266.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF 1'554.00	CHF 1'526.00
5-Zimmer-Wohnung	CHF 1'881.00	CHF 1'867.00
6-Zimmer-Wohnung	CHF 2'402.00	CHF 2'447.00

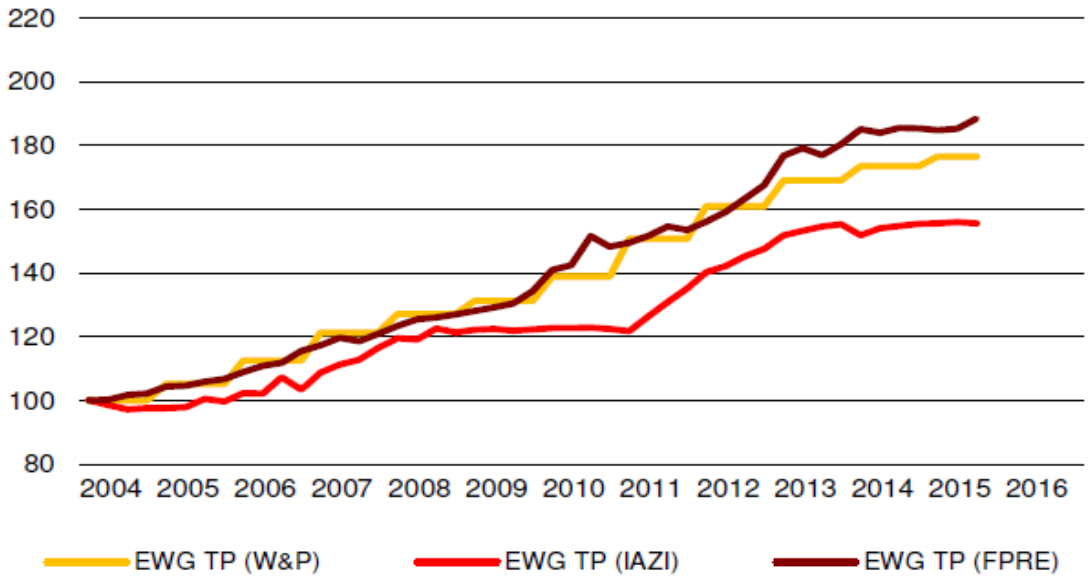
Wohnungsgrösse	Netto-Mietpreis 2014 Aargau	Netto-Mietpreis 2013 Aargau
1-Zimmer-Wohnung	CHF 723.00	CHF 677.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF 1‘049.00	CHF 1‘005.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF 1'276.00	CHF 1'260.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF 1'540.00	CHF 1'508.00
5-Zimmer-Wohnung	CHF 1'817.00	CHF 1'799.00
6-Zimmer-Wohnung	CHF 2'033.00	CHF 2'161.00

Halbe Zimmer sind abgerundet, d.h. 3 ½ Zimmer = 3 Zimmer etc.

2.3. Preisentwicklung Wohneigentum

Die bezahlten Preise für Wohneigentum sind im Jahr 2015 nur noch leicht oder gar nicht mehr gestiegen. Dies obwohl die Hypothekarzinsen mehr oder weniger konstant geblieben sind. Wüst & Partner verzeichnete jedoch für alle Regionen der Schweiz einen Rückgang beim Angebot, was die Preise gestützt haben dürfte.

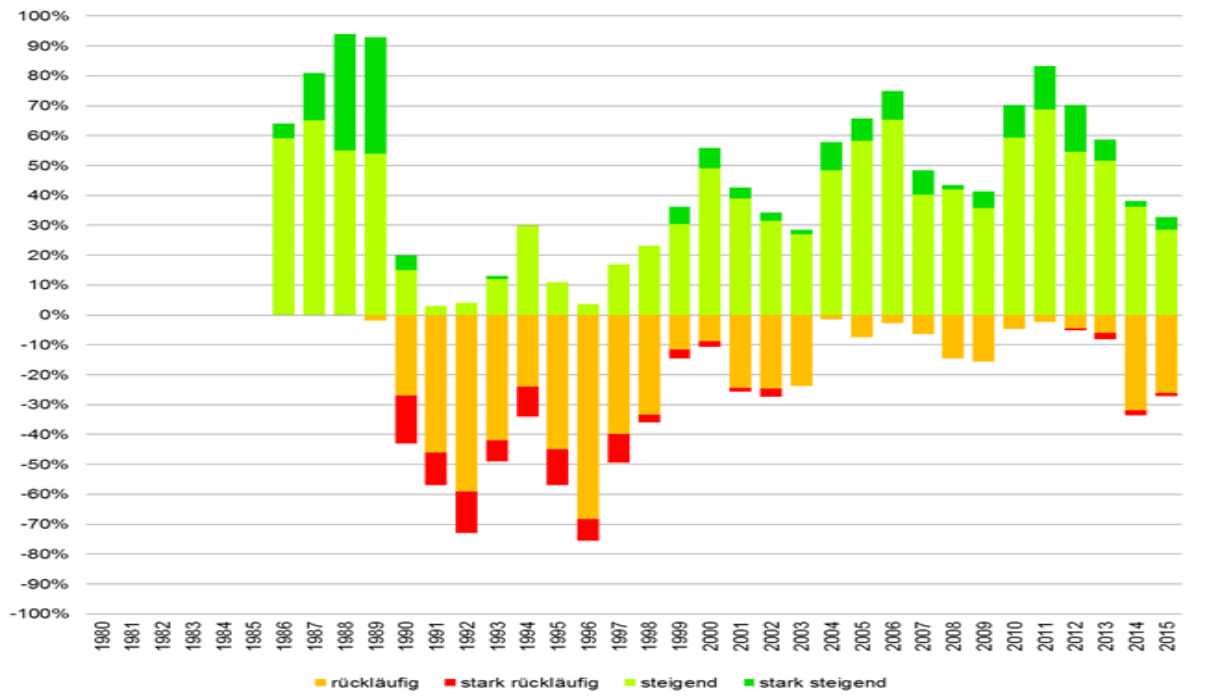
Transaktionspreise Eigentumswohnungen



Quelle: W&P, fpre, IAZI (nominal, hedonisch)

Auch bei den Einfamilienhäusern hat sich die Preisentwicklung verlangsamt. Ein Grund dafür ist sicherlich in einer gesunkenen Zahlungsbereitschaft zu sehen, da die Richtlinien bei der Hypothekarvergabe verschärft wurden.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen (vergangene 12 Mt.)



Quelle: HEV Schweiz Immobilienumfrage 2015

Im Vergleich zu 2014 beobachteten mehr Experten gleichbleibende Preise bei den Einfamilienhäusern (44%) und weniger Personen melden nun rückläufige Preise. Dennoch geben immer noch 20% sinkende Preise für Einfamilienhäuser an. Auch bei den Eigentumswohnungen beobachtete ein grosser Teil der Befragten konstante Preise (40%) während etwa gleich viele Personen von sinkenden wie von steigenden Preisen berichten. Sowohl bei den Einfamilienhäusern wie auch bei den Eigentumswohnungen scheint sich die Preisentwicklung also zu stabilisieren.

Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen sind auf dem Markt nach wie vor stark gefragt. Während die Experten zu 58% eine steigende Nachfrage beobachten, meldeten gleichzeitig 51% ein sinkendes Angebot. Es ist daher nicht verwunderlich, dass 75% steigende oder stark steigende Preise für dieses Segment melden, während es 2014 noch 61% waren.
Die Renditeerwartungen für Mehrfamilienhäuser wurden in den letzten Jahren stetig zurückgenommen. Bei Neubauten liegt der Mittelwert der gemeldeten Bruttorenditen für gehandelte Mehrfamilienhäuser noch bei 4.25%. Somit haben sie den tiefsten Stand seit dem Jahr 2000 erreicht.

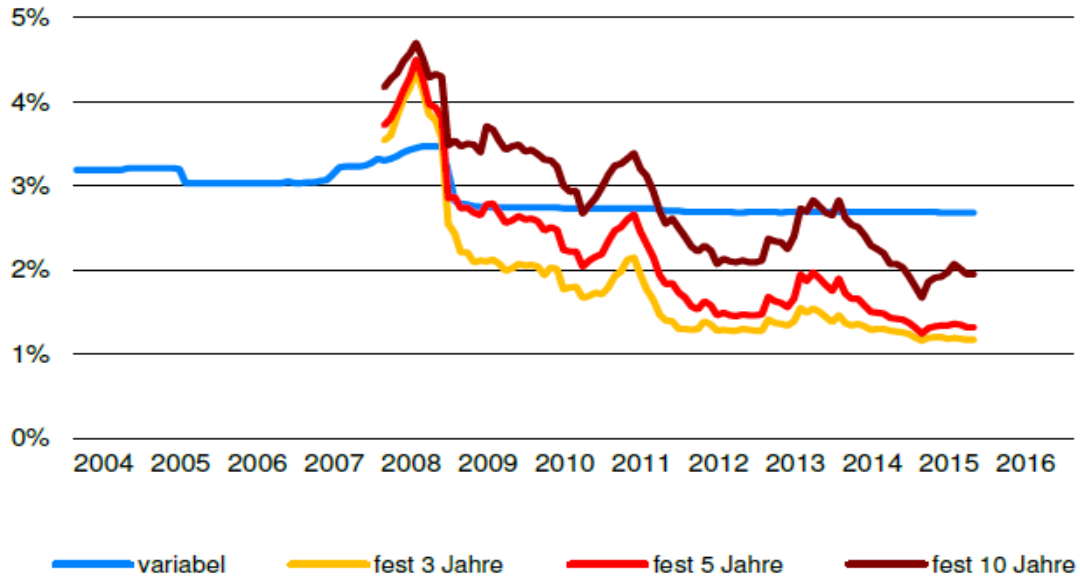
3. Zinsen und Hypothekarkredite

Nachdem die SNB während über drei Jahren einen Mindestkurs des Frankens zum Euro von CHF 1.20 gestützt hatte, hob sie diesen mit dem Entscheid vom 15. Januar 2015 auf. Gleichzeitig verschob sie das Zielband für den 3-Monats-Libor weiter in den negativen Bereich auf -1.25 bis -0.25. Der 3 Monats-Libor ist der Zinssatz zu dem sich Banken gegenseitig Geld ausleihen. In der Folge wertete der Schweizer Franken abrupt auf; zeitweise kostete 1 Euro weniger als einen Schweizer Franken. Ende 2015 hat sich der Franken im Bereich von CHF 1.08 für einen Euro eingependelt.

Das Hypothekenzentrum gibt am 6. Januar 2016 den Durchschnitt der von ihm beobachteten grossen zehn Hypothekarinstitute für eine fünfjährige Festhypothek mit 1.25 % an. Damit ist der Zins für eine solche Hypothek seit Jahresbeginn beinahe unverändert geblieben. Trotz der Zinserhöhung der amerikanischen Notenbank Fed. bestätigte die SNB ihren expansiven Kurs in der Geldpolitik im Dezember 2015. Daher wird allgemein von weiterhin tiefen Hypothekarzinsen in der Schweiz ausgegangen.

In der Lagebeurteilung vom 10. Dezember 2015 schrieb die SNB, das Hypothekarvolumen steige im Einklang mit den Fundamentalfaktoren. Das gesamte Hypothekarvolumen der von der SNB untersuchten Banken lag bei knapp 950 Milliarden Franken (Ende 2014 CHF 900 Mia.). Damit setzte sich die Wachstumsverlangsamung bei den Hypothekarkrediten fort. Die Wachstumsrate lag bei 3% (2014 bei 3.5%). (SNB Quartalsheft 4/2015)

Abbildung 1: Entwicklung der Hypothekarzinsen



Quelle: SNB

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

Seit 2013 wird die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden im Geschäftsbericht des Kantons Aargau aufgeführt.

Für das Jahr 2014 wurden folgende Angaben publiziert:

Bezirk Kanton	Pendent per 01.01.2014	Eingänge 2014	Erledigte Geschäfte 2014	Pendent per 31.12.2014
Aarau	28	224	219	33
Kulm	13	124	129	8
Aargau	345	1‘996	2‘129	212

5. Mutationen

Am 31. Dezember 2015 gehörten unserer Sektion insgesamt 5‘926 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund ¾ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2015 insgesamt 37‘733 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 327‘512 Mitgliedern.

6. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2015 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:



Dr. Beat Ries
Präsident, Vorstands-mitglied HEV Aargau und HEV Schweiz, bisher



Peter Ryser,
Vizepräsident, bisher



***Hans-Peter Widmer**,*
Kassier, bisher



Monika Frei,
Geschäftsstelle, bisher



***Reto Müller**,*
Aktuar, Presse-Beauftragter, bisher



***Gustav Lienhard**,*
Beisitzer, bisher



***Janine Murer**,*
Beisitzerin, bisher



***Thomas Hilfiker**,*
Beisitzer, neu

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 20. Mai 2015 in Laufenburg;
- die 100. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 26. Juni 2015 im Kursaal in Bern;
- die traditionelle Präsidentenkonferenz vom 27. November 2015 in Zürich-Oerlikon.

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 20 Minuten gratis. Sie wird nach wie vor stark nachgefragt. 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“, „Wohnungsabnahmen“ und „Versicherung / Vorsorge“.

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.

9. Veranstaltungen unserer Sektion

9.1. Generalversammlung im Kultur- und Kongresshaus vom 16. März 2015

Die Generalversammlung unserer Sektion fand am 16. März 2015 turnusgemäss in Aarau statt. Es waren 426 Personen angemeldet.

Frau Maja Riniker, Grossrätin, Suhr, äusserte sich in ihrer Grussbotschaft zur bevorstehenden Abstimmung über die Einführung der Erbschaftssteuer und gratulierte dem HEV Schweiz zum 100 jährigen Jubiläum. Die anschliessende Versammlung, geleitet vom Präsidenten Dr. Beat Ries, erledigte alle statutarischen Geschäfte zügig und diskussionslos. Im Anschluss an den statutarischen Teil fesselte Herr Prof. Dr. Donato Sconamiglio die Zuhörer mit seinem Referat zum Schweizer Immobilienmarkt “Wohin die Reise?”.



Der offizielle Teil startete mit einer kurzen Begrüssung durch Frau Maja Riniker …..

…... und endete mit dem interessanten Vortrag von Herrn Prof. Dr. Donato Sconamiglio.





Nach dem anschliessenden Abendessen, durften alle Teilnehmer eine kleine „HEV-Rüblitorte“ mit nach Hause nehmen.



9.2. Wakker-Rundgang vom 28. April und 6. Mai 2015 in Aarau

Der Schweizerische Heimatschutz vergibt jährlich den begehrten Wakkerpreis. Aarau erhielt die Auszeichnung 2014 für die vorbildliche Umsetzung einer qualitätsvollen Verdichtung am richtigen Ort.

Im Frühjahr lud der HEV Aarau und Kulm an zwei verschiedenen Tagen seine Mitglieder zu einem Rundgang durch die Altstadt und die Umgebung des Bahnhofs ein.

Die Nachfrage war sehr gross und es mussten beide Rundgänge in je drei Gruppen durchgeführt werden. Die charmanten Führerinnen freuten sich über die vielen Fragen der Teilnehmer, welche das grosse Interesse wiederspiegelten.

Nach dem Rundgang waren die Teilnehmer in einem wunderschönen Gewölbekeller – notabene in der Altstadt von Aarau – zu einem Apéro eingeladen und konnten dort über die Eindrücke und Informationen weiter diskutieren.





9.3. Öffentliche Informationsveranstaltung zum Thema Gebäudemodernisierung / Baubewilligung vom 21. Oktober 2015 in Suhr

Die Leiterin der Rechtsabteilung des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsanwältin Verena Sommerhalder Forestier erläuterte, weshalb für eine Gebäudemodernisierung eine Baubewilligung benötigt wird. Sie zeigte auf, dass auch bei der Modernisierung einer bestehenden Baute die Einhaltung der baugesetzlichen und energierechtlichen Vorschriften durch Eingabe eines Baugesuches durch die Gemeinde geprüft und bewilligt werden müssen. Bauvorhaben mit geringer Bedeutung können im vereinfachten Verfahren, grössere im ordentlichen Verfahren bewilligt werden.

Im zweiten Teil erklärte Herr Stephan Kämpfen, stellvertretender Leiter der Abteilung Energie des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, weshalb es wichtig ist, dass die Bewilligung vor Baubeginn eingeholt wird. Wenn schon vorher mit dem Bau begonnen wird, gehen die Förderbeiträge und Subventionen verloren. Er konnte den aufmerksamen Zuhörern die Grundlagen und Ziele der Energiegesetzgebung verständlich darlegen und aufzeigen, wie sich die energierechtlichen Grundlagen auf den Energieverbrauch und damit auf die Unterhaltskosten eines Gebäudes auswirken.

Als Fazit des Abends resultierte: Zuerst Informieren und dann Sanieren, es lohnt sich!

Auch wenn der Besucheraufmarsch eher bescheiden war, zeigte die anschliessende Fragerunde, dass das Thema sehr vielfältig ist. Die beiden Referenten standen den Teilnehmern auch beim anschliessenden Apéro noch für Fragen zur Verfügung.





.

9.4. Veranstaltungen des HEV Schweiz zum 100-Jahr-Jubiläum

Zugfahrt mit der HEV-Loki mit Halt in Aarau am 8. Juli 2015



Am 8. Juli 2015 machte die HEV-Loki auf einer ihrer drei Zugsfahrten einen längeren Halt in Aarau. Viele Mitglieder unserer Sektion folgten der Einladung und nahmen die Gelegenheit wahr, in Aarau die HEV-Loki aus der Nähe zu besichtigen und einen Rundgang durch den Führerstand zu machen.



Familienfest auf dem Rütli am 22. August 2015





Das Familienfest auf dem Rütli fand an einem prächtigen Sommertag statt! Mit einer logistischen Meisterleistung wurden die Teilnehmer per Zug und Schiff aufs Rütli gebracht und dort aufs Beste verpflegt. Bundesrat Ueli Maurer liess es sich nicht nehmen, persönlich aufs Rütli zu kommen und der HEV-Familie seine Glückwünsche zum 100-Jahr-Jubiläum auszusprechen.

10. Eigentumspolitik

10.1. Wohneigentumsförderung mit Mitteln der 2. Säule

2014 hatte der Bundesrat eine Reform der Ergänzungsleistungen angekündigt, bei der keine Kapitalbezüge aus der beruflichen Vorsorge mehr möglich sein sollten. Mit dieser Massnahme wäre eine wichtige Stütze für den Erwerb von Wohneigentum entfallen. Wohneigentum in der Schweiz ist teuer. Gerade junge Familien verfügen oftmals nur unter Einbezug der Vorsorgegelder über das notwendige Eigenkapital zum Kauf von Wohneigentum. Die Abschaffung der Möglichkeit zum WEF-Vorbezug widerspricht dem Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung. Ständerat Urs Schwaller verlangte in einer Motion, dass die Zusammenhänge zwischen Kapitalvorbezug und dem späteren Bezug von Ergänzungsleistungen untersucht werden sollten (13.3656). Im November 2015 legte der Bundesrat den entsprechenden Bericht sowie den Gesetzesentwurf vor, in dem er den Bezug von Geldern aus der 2. Säule für den Erwerb von Wohneigentum ausdrücklich von der Reform ausnahm. Ein Haus oder eine Wohnung stellten einen Wert dar, welcher der Altersvorsorge erhalten blieben. Somit werden zukünftige Hausbesitzer auch in Zukunft einen Teil des erforderlichen Eigenkapitals aus der beruflichen Vorsorge entnehmen dürfen. Der HEV Schweiz begrüsst diese Entscheidung sehr und wird sich aktiv an der nun folgenden Vernehmlassung zur Vorlage beteiligen. Der HEV ist überzeugt, dass die Zweckentfremdung des Vorsorgekapitals über eine Änderung der gesetzlichen Grundlagen zur Berechnung der Ergänzungsleistungen wesentlich besser und zielgerichteter angegangen werden kann.

10.2. Volksinitiative „mehr bezahlbare Wohnungen“

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hat eine Volksinitiative unter dem Titel „Mehr bezahlbare Wohnungen“ lanciert. Der Sammelstart für die Unterschriften war am 4. September 2015. Anfang Dezember gab der Verband bekannt, dass bereits 58‘000 Unterschriften gesammelt worden seien. Die Sammelfrist läuft noch bis zum 1. März 2017.

Unter anderem verlangt die Initiative, dass 10% aller neugebauten Wohnungen durch gemeinnützige Träger zu erstellen sind. Dabei stehen bereits heute mehr als drei Milliarden Franken an Bundesgeldern für die staatliche Wohnbauförderung zur Verfügung. Während eine Förderung von günstigem Wohnraum wünschenswert ist, wirkt eine Festlegung des (einzigen!) Instru-

ments sowie dessen Umfang über eine starre Quotenregelung in der Bundesverfassung kontraproduktiv: Bei einer intensiven privaten Bautätigkeit – und von einer solchen ist angesichts der Wohnungsknappheit weiterhin auszugehen – wird der Staat dadurch stets zu neuen Ausgaben gezwungen, um die angestrebte Quote von 10% zu erreichen oder aufrecht zu erhalten.

Während die durchschnittliche Miete aller Mietwohnungen in der Schweiz gemäss den aktuellsten Zahlen des Bundesamts für Statistik immer noch bei 1‘332 Franken pro Monat liegt, führt eine künstliche Verbilligung der Mieten ausserdem dazu, dass das knappe Gut Boden weiterhin überkonsumiert wird. Preise sind ein wichtiger Anreiz zum haushälterischen Umgang mit Ressourcen, und zu einem solchen sind wir gemäss Raumplanungsgesetz verpflichtet. Eine aktuelle Studie des Bundesamts für Wohnungswesen („Günstiger Mietwohnungsbau ist möglich“, 2012) hat ausserdem gezeigt, dass es auch ohne Subventionierung und zu marktüblichen Bodenpreisen und Renditen möglich ist, günstige Wohnungen zu erstellen. Dafür muss die Wohnfläche etwas verringert und der Ausbaustandard einfach gehalten werden. Auf der gleichen Fläche wohnen so mehr Menschen, was auch der stets gepredigten Maxime des verdichteten Bauens entspricht. Das Ziel von mehr günstigen Wohnungen kann also auch über entsprechende Anreize (bspw. Aufhebung der maximalen Ausnützungsziffer) für private Investoren und ohne den Einsatz von Steuergeldern erreicht werden.

Auch die Forderung der Initianten, energetische Sanierungen dürften nicht zum Verlust von preisgünstigen Wohnungen führen, geht an der Realität vorbei. Die staatlichen Förderprogramme für energetische Sanierungen decken nur einen kleinen Teil der erforderlichen Investitionen, welche Vermieter für die energetisch sinnvolle Sanierung aufwenden müssen. Wenn die privaten Investitionen für Sanierungen nicht durch entsprechende Mietzinsanpassungen verzinst werden dürfen, gibt es überhaupt keine Anreize die Energieeffizienz von Wohngebäuden zu steigern, was den gesellschaftlichen Zielen energieeffizienter Gebäude sowie der Vermeidung von CO_2 entgegenläuft.

10.3. Energie und Umwelt

Energiestrategie 2050 des Bundes

Die Energiestrategie lag 2015 ganz in der Hand des Ständerates. Nach der Beratung der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK-S) gelangte das Geschäft in der Herbstsession in die kleine Kammer. Diese bestätigte den Entscheid des Nationalrates zur Anhebung der Abgabe auf Strom auf 2.3 Rp./kWh und das Beibehalten der CO_2-Abgabe bei

CHF 60.- /tCO_2. Das Parlament will entsprechend nichts wissen von frei von jeglichen Reduktionszielen festgesetzten Abgaben. Bei beiden ist zu erwarten, dass diese so in die Schlussabstimmung kommen.
Aus Sicht der Hauseigentümer erfreulich, wollte der Ständerat nichts wissen von zusätzlichen Vorschriften im Bereich der Gebäudetechnik durch den Bund. Ebenfalls wurde die Abzugsfähigkeit energetischer Massnahmen über mehrere Steuerperioden, welche der Nationalrat wieder ins Spiel gebracht hatte, erneut versenkt.
Im nun anstehenden Differenzbereinigungsverfahren wird sich der HEV dafür einsetzen, dass der Vorlage die hauseigentümerfeindlichen Zähne gezogen werden. Im Fokus liegt hier der Steuerabzug für energetische Massnahmen. Würde ein solcher an einen minimal zu erreichenden Energiestandard gekoppelt, werden sämtliche Erneuerungen, welche gestaffelt vorgenommen werden sollen, bestraft. Anstelle einer Zunahme der angestrebten umfassenden Gesamtsanierungen dürfte eine Stagnation bei den energetischen Einzelmassnahmen einsetzen.

Vernehmlassung Strategie Stromnetze
Nebst dem die Energiestrategie 2050 als Gesamtpaket diskutiert wird, erfolgt über einzelne Gesetzesanpassungen bereits parallel dazu eine schleichende Umsetzung derselben. So zum Beispiel mit der Strategie Stromnetze. Durch die Umsetzung dieser Gesetzesartikel im Stromversorgungsgesetz (Strom VG) sowie dem Elektrizitätsgesetz (EleG) sollen die Voraussetzungen für den erforderlichen Netzumbau und -ausbau geschaffen werden. Dies mit dem Ziel, dass ein bedarfsgerechtes Stromnetz zeitgerecht zur Verfügung gestellt werden kann.
Der HEV Schweiz unterstützt die Bestrebungen, die Prozesse rund um die Erneuerung und den Ausbau der Stromnetze zu vereinheitlichen und zu vereinfachen. Diese Vereinfachungen gestalten sich allerdings vielerorts dahingehend aus, als den Bundesverwaltungen mehr Kompetenz eingeräumt und die direkt betroffenen Grundeigentümer und Kantone nicht mehr in den Prozess einbezogen werden sollen. Entsprechend hat der HEV Schweiz Vorbehalte zur geplanten Revision angebracht und wird weiterhin bemüht sein, die Tendenz einer schleichenden Entmachtung der Grundeigentümer und Gemeinden zu verhindern.

Anpassungen der Energieverordnung EnV
Auch die Energieverordnung ist von einer steten Weiterentwicklung betroffen. 2015 sind drei Vernehmlassungen zu unterschiedlichen Anpassungen durch-

geführt worden. Im Februar wurde unter anderem die Periodizität der Rückzahlung des Netzzuschlages für stromintensive Kunden erhöht.
Im Mai erfolgte die Anhörung zur Erhöhung des Zuschlages auf die Stromkosten von 1.1 Rp./kWh auf 1.3 Rp./kWh. Trotz ablehnender Haltung seitens HEV Schweiz wurde diese Erhöhung per 1. Januar 2016 eingeführt. Es ist davon auszugehen, dass der Bundesrat seinen Spielraum von 1.5 Rp./kWh ausnutzen wird und die nächste Erhöhung nicht lange auf sich warten lässt. Dies insbesondere als in der Debatte zur Energiestrategie 2050 beide Räte bereits einer Erhöhung bis maximal 2.3 Rp./kWh zugestimmt haben.
Der Dritte Streich folgte im September. Mit dieser Revision werden die Vergütungssätze der Kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) im Frühjahr und Herbst 2016 sukzessive gesenkt. Der HEV Schweiz unterstützte grundsätzlich eine Anpassung der Fördersätze an die aktuellen Erstellungskosten, wies jedoch darauf hin, dass dachintegrierte Anlagen nicht den aufgesetzten Anlagen gleichgestellt werden dürfen und weiterhin höher bezuschusst werden sollten.

11. Mietrecht

Formularpflicht beim Anfangsmietzins

Im Mai 2014 gab der Bundesrat eine Änderung des Mietrechts in die Vernehmlassung. Folgende Punkte waren in der Vorlage enthalten:

- Gesamtschweizerische Formularpflicht beim Abschluss von Mietverträgen
- Sperrfrist für Mietzinserhöhungen infolge wertvermehrender oder energetischer Verbesserungen
- Teilweise Zulässigkeit der faksimilen Unterschrift auf Formularen
- Staffelmiete: Mitteilung der Erhöhungsschritte ohne Formular
- Bundeszuständigkeit für das Formularwesen

Der HEV Schweiz hatte sich in der Vernehmlassung im Vorjahr vehement gegen die Einführung der Formularpflicht ausgesprochen.

Der Bundesrat will die Bekanntgabe der bisherigen Miete bei Mieterwechseln per Formularpflicht gesamtschweizerisch für obligatorisch erklären. Vordergründig will der Bundesrat damit die Transparenz des Mietwohnungsmarktes erhöhen. Es ist allerdings offensichtlich, dass das eigentliche Ziel dieser

Massnahme die Zementierung der Bestandesmieten ist. Die Verbindlichkeit der vertraglich festgelegten Anfangsmietzinse soll durch die Förderung der gerichtlichen Anfechtung durch die Mieterschaft untergraben werden. Die Auswirkungen der schweizweiten Formularpflicht würden ausserdem durch eine kürzlich erfolgte Praxisänderung des Bundesgerichtes verstärkt, wonach entgegen der gesetzlichen Beweislastregel (Art. 8 ZGB) neu nicht mehr der Mieter die behauptete Missbräuchlichkeit des Anfangsmietzinses, sondern der Vermieter dessen „Nichtmissbräuchlichkeit“ beweisen muss. Dieser Beweis ist aber aufgrund der bundesgerichtlichen Vorgaben gar nicht zu erbringen. Die Berechnung der angemessenen Rendite führt aufgrund der Verwendung der historischen Erwerbspreise zu ökonomisch unsinnigen Werten. Der Nachweis der orts- und quartierüblichen Mieten scheitert daran, dass es die geforderten fünf fast identischen Mietobjekte gar nicht geben kann, da jede Mietwohnung anders ist. Damit werden die Gerichte die angefochtenen Anfangsmietzinsen selbst festlegen.

Mit der vorgeschlagenen schweizweiten Formularpflicht würde die gerichtliche Mietrechts-Praxis zur Durchsetzung der Kostenmiete auch für die Neufestlegung der Mietzinse zementiert. Mit der zu erwartenden Zunahmen der Anfechtungen aufgrund der Formular- und Begründungspflicht würde das letzte marktbezogene Element im geltenden Mietrecht auf dem Gerichtsweg vollständig gelöscht. Dies hätte schwerwiegende negative Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt.

Statt der Einführung neuer Formalismen im ohnehin bereits dichten Formulardschungel des Mietrechts sind nach Ansicht des HEV Schweiz die Bestimmungen zur Definition des „missbräuchlichen“ Mietzinses auf eine ökonomisch realistische, zeitgemässe und praxistaugliche Basis zu stellen.

Zur Untersuchung der ökonomischen Auswirkungen von Mietzinsregulierungen, unter Berücksichtigung der vom Bundesrat geplanten Formular- und Begründungspflicht wurde im Frühling 2015 eine Studie in Auftrag gegeben. An einer Medienkonferenz am 6. November 2015 präsentieren die beiden Studienautoren, Prof. Dr. Silvio Borner und Dr. Frank Bodmer, die Ergebnisse vor interessierten Journalisten und weiteren Gästen. Die beiden Ökonomen vergleichen Mietmärkte mit und ohne Regulierung sowohl theoretisch als auch anhand von Statistiken aus verschiedenen europäischen Ländern. In regulierten Mietmärkten, wie sie beispielsweise in Spanien oder Schweden existieren, ist das Angebot an Wohnungen knapper und die Gebäude befinden sich in einem schlechteren Zustand als in weniger stark regulierten Märkten. Die Autoren kritisieren auch die Berechnung der Kostenmiete in der Schweiz, welche auf Nominalzinsen und Einstandspreisen beruht. Durch die vollstän-

dige Durchsetzung der Kostenmiete verlieren die betroffenen Immobilien an Wert. Dies führt dazu, dass weniger neue Mietwohnungen erstellt werden, wodurch die Wohnungsknappheit zum Nachteil der Mieter noch verstärkt wird. Borner und Bodmer kommen zum Schluss, dass die beste Massnahme zur Dämpfung von Mietpreissteigerungen in einer Ausweitung des Angebots an Mietwohnungen liegt. Ein Anreiz für den Bau von Wohnungen würde zum Beispiel im Abbau von regulatorischen Vorschriften liegen. Ausserdem wird einkommensschwachen Haushalten durch gezielte Unterstützung besser geholfen als durch die undifferenzierte künstliche Begrenzung der Mieten.

Trotz der negativen Rückmeldungen in der Vernehmlassung hat der Bundesrat an der Vorlage zur Mietrechtsrevision festgehalten. Sie kommt 2016 zur Beratung ins Parlament. Der HEV Schweiz forderte das Parlament auf, nicht auf die Vorlage einzutreten. Nebst den erwähnten Argumenten, existiert die Formularpflicht schon in einigen Kantonen. Es ist nicht nötig, sie flächendeckend in der ganzen Schweiz einzuführen, da sich die Marktsituation in den Kantonen stark unterscheidet und die Mieten längst nicht überall so hoch sind wie in den Grosszentren. Die formalen Vereinfachungen, welche mit der Revision eingeführt werden sollen, wiegen den Nachteil, der den Vermietern durch den Formularzwang entsteht, in keiner Weise auf.

Dienstleistungen	***Adressen und Telefon***
Geschäftsstelle/Sekretariat	HEV Aarau und Kulm Bahnhofstrasse 10 5001 Aarau Tel. 062 822 06 14 / Fax 062 832 77 19 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	Gustav Lienhard, Fürsprecher und Notar, 5000 Aarau Tel. 062 836 40 50 / Fax 062 836 40 60 E-Mail: lienhard@slp.ch Dr. iur. 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	Sekretariat Tel. 062 822 06 14 E-Mail: info@hev-aarau-kulm.ch

Wohnungsabnahmen	Jolanda Fretz Holzikerstrasse 16 5040 Schöftland Tel. 076 584 86 89 E-Mail: jolanda.fretz@gmx.ch 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 Industriestrasse 4 5722 Gränichen 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 E-Mail: reto.mueller@archikulm.ch H.U. Thomann, Architekt ETH/SIA Brunnmattweg 18 5036 Oberentfelden Tel. 062 723 71 06 / Fax 062 723 72 52 E-Mail: info@thomann-online.ch
Versicherung / Vorsorge	Thomas Hilfiker, Versicherungsfachm. m. eidg.FA hilfiker & partner ag Laurenzenvorstadt 11 5000 Aarau Tel. 062 823 47 47 E-Mail: thomas.hilfiker@hilfiker-partner.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.

Titelbild: Perfekt integrierte Photovoltaikanlage auf einem alten Dach