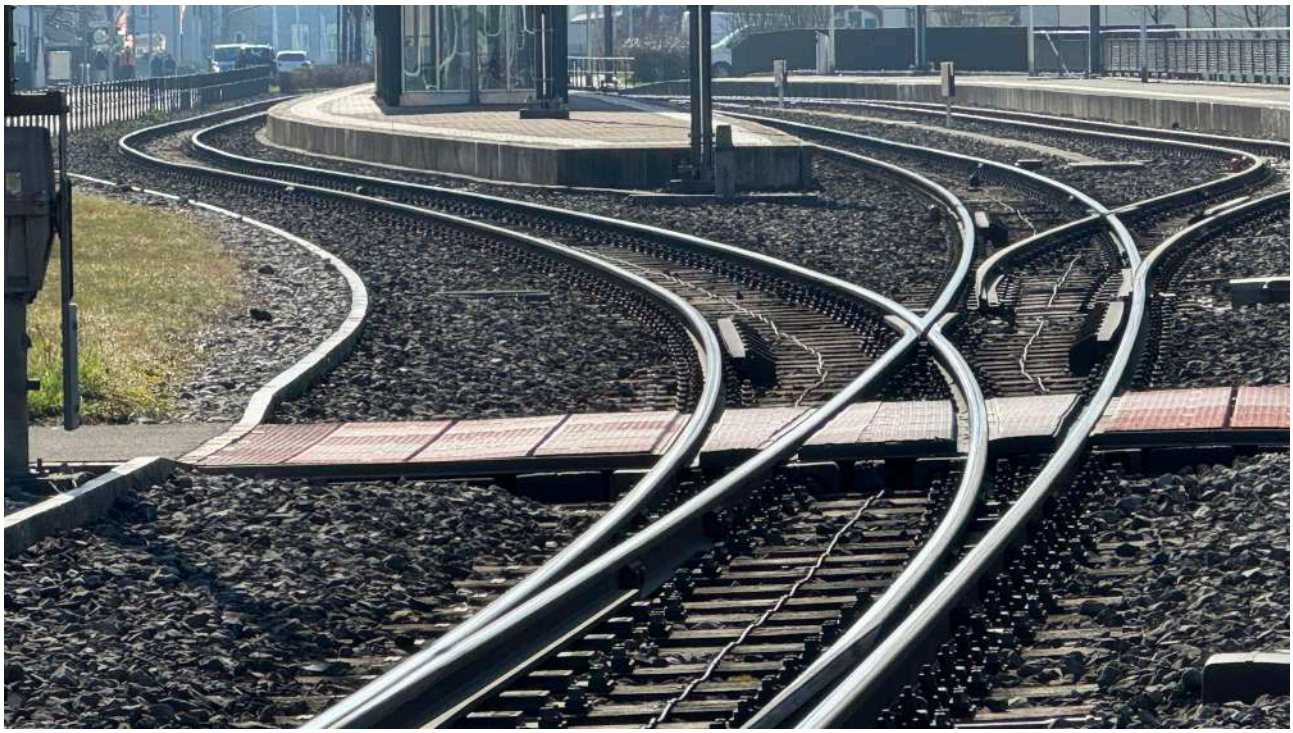
HEV Aarau und Kulm

Jahresbericht 2025



Inhaltsverzeichnis

1.	Jahresbericht 2025 des Präsidenten	2
1.1	HEV Schweiz	2
1.2	HEV Aargau	2
1.3.	HEV Aarau Kulm	3
2.	Protokoll der Generalversammlung vom 24.03.25	5
3.	Vorstand und Verbandsanlässe	10
4.	Mitgliederbeiträge	11
5.	Mutationen	11
6.	Dienstleistungen	11
7.	Veranstaltungen unserer Sektion	13
7.1	Generalversammlung vom 25.03.2025 in der Bärematte in Suhr	13
7.2	Besuch bei der AZ Medien vom 24. und 27.05.2025 in Aarau	14
7.3	Podiumsdiskussion zur Abschaffung des Eigenmietwertes vom 19.08.2025 in Aarau	15
8.	Der Wohnungsmarkt	16
8.1	Leerstände	16
8.2	Mietwohnungen	18
8.3	Eigentumswohnungen	19
8.4	Einfamilienhäuser	19
9.	Hypothekarmarkt	20
10.	Dienstleistungen Adressen und Telefon	23

1. Jahresbericht des Präsidenten

1.1. HEV Schweiz

Ein historischer Abstimmungssieg und grosse Investitionen

Das dominierende Thema auf nationaler Ebene war zweifellos die Vorbereitung und Durchführung der Volksabstimmung zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung.

Erfolgreiche Kampagne

Der Abstimmungskampf wurde mit einer ausserordentlichen Delegiertenversammlung am 28. Februar 2025 eingeläutet, um die Delegierten zu motivieren und auf die Kampagne einzustimmen. Für die gesamtschweizerische Kampagne, welche hauptsächlich durch die Bertakomm AG (und ergänzend durch DG! in der Romandie) geführt wurde , sprach der HEV Schweiz gestaffelt einen umfassenden Rahmenkredit von insgesamt 5 Millionen Franken. Der Sektionen-Unterstützungsbeitrag wurde dabei auf 2 Franken pro Mitglied festgelegt, sofern die Sektionen eigene Konzepte einreichten und sich zu 50 % an den Kosten beteiligten.

Digitalisierung und Modernisierung

Um den Verband technisch für die Zukunft zu rüsten, hat die Delegiertenversammlung grosse Investitionen getätigt: Es wurden Rahmenkredite für die Beschaffung einer neuen Software für die Mitgliederdatenbank in der Höhe von 1,0 Million Franken sowie für eine neue Sub-Websites für die Sektionen in der Höhe von 650'000 Franken bewilligt. Die faktische Implementierung beider Systeme ist für Anfang 2027 geplant.

Personelle Wechsel

Nach langjährigem Einsatz wird unser Direktor Markus Meier per 1. September 2026 in die ordentliche Pensionierung treten. Der Rekrutierungsprozess läuft auf Hochtouren. Zudem kam es im Vorstand des HEV Schweiz zu einem Wechsel: Thomas Hess trat zurück, und als sein Nachfolger wurde Urs Marti, der geschäftsführende Präsident des HEV Graubünden, zur Wahl empfohlen, welcher einstimmig gewählt wurde.

1.2. HEV Aargau

Kantonale Präsenz und neue Räumlichkeiten

Auch der Kantonalverband blickt auf ein ereignisreiches Jahr zurück, in welchem die Anliegen der Wohneigentümer auf kantonaler Ebene stark vertreten wurden.

Abstimmungskampf im Aargau

Der HEV Aargau hat die Kampagne zur Abschaffung des Eigenmietwerts mit einem Sonderbudget von CHF 200'000.– tatkräftig unterstützt. In Zusammenarbeit mit bürgerlichen Parteien und einem überparteilichen Komitee konnten wir eine sehr hohe Visibilität auf den Strassen und in den Medien erzielen.

Neuschätzung der Liegenschaften

Die massenhafte Versendung von Verfügungen zur Neuschätzung der Verkehrs- und Steuerwerte durch den Kanton sorgte für grosses Unverständnis und teils für fehlerhafte Dokumente. Der HEV Aargau hat umgehend reagiert und eine Muster-Einsprache zur Verfügung gestellt, die rund 13'000 Mal heruntergeladen wurde.

Neuer Standort für die Geschäftsstelle

Der HEV Aargau hat sich entschlossen, seine aktuelle Stockwerkeinheit an der Stadtturmstrasse in Baden zu verkaufen. Voraussichtlich Mitte 2026 wird die kantonale Geschäftsstelle in neue, moderne Räumlichkeiten an der Badstrasse 11 in Baden umziehen.

Strategieprozess

Ende Oktober hat der HEV Aargau in einem Workshop die strategische Ausrichtung des Kantonalverbands geschärft. Ein Fokus wird künftig verstärkt auf der politischen Einflussnahme auf kommunaler Ebene und der stärkeren Einbindung von Stockwerkeigentümern liegen. Auch die Ausrichtung, der Umfang und die Koordination der Dienstleistungen soll überarbeitet und noch mehr auf den Mehrwert für die Mitglieder ausgerichtet werden. Zuletzt soll der HEV Aargau insgesamt «fit für die Zukunft» gemacht werden, um auch künftig noch der relevanteste Verband für Wohneigentum zu sein.

1.3. HEV Aarau Kulm

Aktives Verbandsleben vor Ort

In unserer Sektion stand das Jahr 2025 ganz im Zeichen der Mitgliederpflege und der lokalen Mobilisierung.

Veranstaltungen

Die Generalversammlung vom 24. März 2025 in Suhr, begleitet von einem spannenden Referat von Nationalrat Gregor Rutz, war ein voller Erfolg. Als weiteres Highlight durften wir an zwei Daten im Juni unsere Mitglieder zu exklusiven Frühlings-/Sommeranlässen bei CH-Media begrüssen, bei denen jeweils rund 45 Personen teilnahmen.

Lokaler Abstimmungskampf

Zur Mobilisierung für die Eigenmietwert-Abstimmung waren wir am 16. August 2025 mit Standaktionen in Aarau und Reinach präsent. Ergänzt wurde dies durch eine hochkarätig besetzte Podiumsdiskussion am 19. August 2025 im Gasthof Schützen in Aarau, die reibungslos verlief und wichtige Überzeugungsarbeit leistete.

Personelles aus dem Vorstand

Thomas Käser hat sein Vorstandsamt zur Verfügung gestellt. Wir danken ihm herzlich für seinen äusserst wertvollen Einsatz. Als sein Nachfolger wurde Christoph Hindermann, Rechtsanwalt und MLaw, vom Vorstand einstimmig als Ersatz nominiert. Er wird an der Generalversammlung vom 18. Mai 2026 zur Wahl vorgeschlagen.

Ausblick auf 2026

Die nächste Generalversammlung findet am Montag, 18. Mai 2026, in der Bärenmatte in Suhr statt. Dabei dürfen wir uns auf eine humorvolle Darbietung des Duos «OHNE ROLF» freuen. Zudem planen wir für unsere Mitglieder ein exklusives Sommer-Grillfest.

Ich wünsche Ihnen, liebe Mitglieder, ein weiterhin gutes Jahr und danke Ihnen von Herzen für Ihre Treue und Ihr Engagement für das private Wohneigentum!

Der Präsident:



Thomas Hilfiker

2. Protokoll der Generalversammlung vom 24.03.25

Dauer: 18.30 bis 19.40 Uhr

Ort: Bärenmatte Suhr

Traktanden:
1. Begrüssung
2. Wahl der Stimmenzähler
3. Jahresbericht des Präsidenten
4. Jahresrechnung 2024, Revisorenbericht und Décharge-Erteilung
5. Budget 2025
6. Festsetzung Mitgliederbeiträge 2026
7. Totalrevision der Statuten
8. Protokoll der GV vom 19.03.2024
9. Varia und Umfrage

1. Begrüssung

Der Präsident Thomas Hilfiker begrüsst die Mitglieder der HEV-Sektion Aarau Kulm und freut sich über eine Beteiligung von 632 Anwesenden.
Für die Grussbotschaft gibt der Präsident das Wort an Frau Carmen Suter-Frey, Gemeindepräsidentin von Suhr. Carmen Suter-Frey stellt die Gemeinde Suhr vor. Beim Portraitieren ihrer vielseitigen Gemeinde beleuchtet die Gemeindepräsidentin neben bekannten (Möbel Pfister, Transportfirma Dreier, Regionale Traglufthalle für das Schwimmen im Winter, Frau Nationalrats-präsidentin Maja Riniker, etc.) auch weniger bekannte Aspekte (Suhrer Bundesrichter, Suhrer Weltmeister im Stepptanz und im Einrad, Suhrer Olympiasiegerin im Parabadmington, etc.). Carmen Suter-Frey betont, dass Suhr aufgrund der guten Erreichbarkeit nicht nur zum Wohnen attraktiv ist, sondern auch als Gewerbestandort: auf Suhrer Boden gibt es rund 6'000 Arbeitsplätze in diversen Branchen. Carmen Suter-Frey fordert die Anwesenden auf, sich politisch einzubringen und dabei insbesondere auch für die Anliegen der Hauseigentümer einzustehen. Die Anwesenden verdanken die Ausführungen von Frau Gemeindepräsidentin Carmen Suter-Frey mit grossem Applaus.
Der Präsident stellt fest, dass die Einladung fristgerecht versandt wurde (inkl. Entwurf der totalrevidierten Statuten für die Beschlussfassung zu Traktandum 7). Änderungen an der Traktandenliste werden nicht gewünscht. Das Protokoll der Generalversammlung vom 19.03.2024 liegt an der Versammlung auf.

2. Wahl der Stimmenzähler

Von den 632 anwesenden Personen sind 380 stimmberechtigt.

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen: Beat Kaspar, Bernhard Morger, Elisabeth Kuhn, René Züttel, Hans-Ulrich Widmer, André Urech, Claudio Lacoseliac, Hans Lehner, Hans-Peter Gautschi, Joanna Klonowska und Dieter Eichenberger.
Die vorgeschlagenen elf Stimmenzähler werden per Akklamation gewählt.

3. Jahresbericht des Präsidenten

Der Präsident trägt den Jahresbericht vor; er ist in drei Abschnitte unterteilt:

a) HEV Schweiz
Am 28.06.2024 fand in Lugano die Delegiertenversammlung des HEV Schweiz mit Gesamterneuerungswahl des Vorstandes statt. Herr Nationalrat Gregor Rutz wurde als neuer Präsident gewählt und löste damit Herrn alt Nationalrat Hans Egloff ab, der den Verband über 20 Jahre prägte. Auch der Ausschuss wurde neu bestellt.
Politisch setzte sich der HEV Schweiz im vergangenen Jahr schwergewichtig mit Mietrechtsvorlagen, mit der Abschaffung des Eigenmietwerts, der Revision des Obligationenrechts (Baumängel), diversen Umweltinitiativen und Revisionsvorhaben im Stockwerkeigentum auseinander.

b) HEV Aargau
Der Vorstand des HEV Aargau tagte im vergangenen Jahr viermal, die Delegiertenversammlung fand am 24.04.2024 in Aarau statt. Martin Meili wurde als Geschäftsführer verabschiedet und Dr. Fabian Schnell als neuer Geschäftsführer begrüsst.
Politische Schwerpunkte aus kantonaler Sicht waren Änderungen des Steuergesetzes (Erhöhung Eigenmietwert und weitere geplante Anpassungen), Revision des Energiegesetzes und Unterstützung von Kandidaten im Grossratswahlkampf. Zudem hat der Vorstand den Strategieprozess für die Zukunft fortgesetzt.

c) HEV Aarau-Kulm
Die sehr gut besuchte Generalversammlung am 19.03.2024 in Suhr und spannende Frühjahres- und Herbstanlässe prägten das vergangene Jahr des HEV Aarau-Kulm.
Alle Vorstandsmitglieder wurden in ihrem Amt bestätigt. Der Vorstand hat Gabriel Kohler (AWB Beratungen AG) als Nachfolger der langjährigen Geschäftsführerin Monika Frei, die dem Verband als Vorstandsmitglied erhalten bleibt, gewählt.

Aus der Versammlung werden zu diesem Traktandum keine Fragen und keine Anträge gestellt; die Diskussion wird nicht gewünscht.

Der Jahresbericht wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

4. Jahresrechnung 2024, Revisorenbericht und Décharge-Erteilung

Der Kassier Hans-Peter Widmer präsentiert die Jahresrechnung mit einem Ertrag von CHF 393'985.16 und Aufwendungen von CHF 402'865.50. Es resultiert ein Verlust in der Höhe von CHF 8'880.34. Das Eigenkapital beträgt CHF 533'345.69.
Die Jahresrechnung wurde von Antje Frutschi und Markus Kyburz am 22.01.2025 revidiert; der Revisorenbericht wird durch Antje Frutschi vorgetragen. Frau Frutschi führt aus, dass die Bestandessaldi der Bilanz ausgewiesen sind, die Belege mit der Buchhaltung übereinstimmen und die Buchhaltung ordnungsgemäss und sauber geführt wird. Die Revisorin bestätigt, dass die Buchhaltung den gesetzlichen und statutarischen Vorschriften entspricht. Die Revisorin beantragt der Versammlung, die Jahresrechnung zu genehmigen.
Aus der Versammlung werden zu diesem Traktandum keine Fragen und keine Anträge gestellt; die Diskussion wird nicht gewünscht.
Die Abstimmung wird durch Antje Frutschi geführt. Die Jahresrechnung sowie der Revisionsbericht werden einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt. Den Vorstandsmitgliedern wird einstimmig und ohne Enthaltungen die Décharge erteilt.

5. Budget 2025

Der Kassier Hans-Peter Widmer präsentiert das Budget für das Vereinsjahr 2025 mit einem budgetierten Ertrag von CHF 400'500.00 und budgetierten Aufwendungen von CHF 430'567.00. Gemäss Budget resultiert – nach Auflösung von Reserven in der Höhe von CHF 20'000.00 – ein Verlust in der Höhe von CHF 10'067.00.
Aus der Versammlung werden zu diesem Traktandum keine Fragen und keine Anträge gestellt; die Diskussion wird nicht gewünscht.
Die Abstimmung wird durch Hans-Peter Widmer geführt. Das Budget für 2025 wird einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

6. Festsetzung Mitgliederbeiträge 2026

Der Vorstand beantragt, die seit 2013 geltenden Jahresbeiträge unverändert auch für das Jahr 2026 beizubehalten:

- Einfamilienhaus, Eigentumswohnung: CHF 60.00
- Wohnhaus bis 3 Wohnungen: CHF 60.00
- Mehrfamilienhaus ab 4 Wohnungen und Stockwerkeigentümergemeinschaften: CHF 100.00
- Geschäftshaus: CHF 120.00

Herr Rainer Ziesemer-Fernàndez hat am 25.03.2024 einen Antrag um Senkung der Mitgliederbeiträge eingereicht. Er beantragt, die Mitgliederbeiträge um 10 % (jedoch maximal um CHF 10.00 pro Kategorie) zu reduzieren. Herr Rainer Ziesemer-Fernàndez begründet seinen Antrag damit, dass der HEV Aarau-Kulm über ein hohes Eigenkapital verfügt und 2023 einen Jahresgewinn von CHF 16'114.58 erzielt hat.
Der Präsident dankt Herrn Rainer Ziesemer-Fernàndez für seinen Antrag. Namens des Vorstandes nimmt der Präsident Stellung zum Antrag; er weist insbesondere darauf hin, dass der Jahresabschluss 2024 einen Verlust von CHF 8'880.34 ausweist und die Mitgliederbeiträge rückläufig sind. 2025 sollen gar Reserven im Umfang von CHF 20'000.00 aufgelöst werden. Der Präsident weist darauf hin, dass der Verlust im Jahr 2025 – bei antragsgemäss reduzierten Mitgliederbeiträgen – rund CHF 48'000.00 (statt des budgetierten Verlustes von rund CHF 10'000.00) betragen würde. Aus Sicht des Vorstandes ist eine Reduktion des Mitgliederbeitrages daher nicht angebracht, weshalb der Vorstand empfiehlt, diesen Antrag abzulehnen. Herr Rainer Ziesemer-Fernàndez ergänzt seinen Antrag mündlich und verweist dabei erneut auf das hohe Vereinsvermögen.
Aus der Versammlung werden zu diesem Traktandum keine Fragen und keine weiteren Anträge gestellt; die Diskussion wird nicht gewünscht.
Der Antrag des Vorstandes wird mit grosser Mehrheit genehmigt. Der Antrag Rainer Ziesemer-Fernàndez erhält 5 Stimmen.

7. Totalrevision der Statuten

Der Vorstand beantragt, die bisherigen Statuten des Vereins vom 12.02.1951 / 15.03.1999 total zu revidieren. Der Entwurf der totalrevidierten Statuten wurde mit Einladung zur Generalversammlung an alle Mitglieder versendet. Thomas Käser präsentiert die totalrevidierten Statuten.
Herr Eduard Brunner stellt den Antrag, die Funktionsbezeichnungen in den Statuten geschlechterneutral zu formulieren, und erläutert diesen Änderungswunsch. Thomas Käser lässt über den Antrag von Herrn Brunner abstimmen, mit folgendem Ergebnis: 46 Personen stimmen dem Antrag von Herrn Eduard Brunner zu, die grosse Mehrheit spricht sich für die Fomulierung gemäss Vorschlag des Vorstandes aus (bei einer Enthaltung).
Herr René Böss regt sodann an, dass die Generalversammlung auch künftig in den Monaten März oder April stattfinden soll (die totalrevidierten Statuten sehen in Art. 7 vor, dass die Generalversammlung in den ersten sechs

Monaten stattfinden kann), dass Mitglieder des Vorstandes nicht mehr als drei Amtsperioden im Vorstand verbleiben sollen (die totalrevidierten Statuten sehen in Art. 11 keine Amtszeitbeschränkung vor) und dass der Vorstand strategische Beschlüsse der Generalversammlung vorlegt (die totalrevidierten Statuten sehen in Art. 12 vor, dass die «strategische Führung des Verbandes» dem Vorstand obliegt). Herr René Böss versteht sein Votum als Anregung und wünscht nicht, dass die Statuten in diesen Punkten angepasst werden. Der Vorstand nimmt diese Anregungen entgegen.
Aus der Versammlung werden zu diesem Traktandum keine weiteren Fragen oder Anträge gestellt; eine weitergehende Diskussion wird nicht gewünscht.
Die Abstimmung wird durch Thomas Käser geführt. Der Antrag des Vorstandes wird mit grossem Mehr, ohne Gegenstimmen (bei zwei Enthaltungen) genehmigt. Die totalrevidierten Statuten werden mit sofortiger Wirkung in Kraft gesetzt.

8. Protokoll der GV vom 19.03.2024

Das Protokoll der Generalversammlung vom 19.03.2024 liegt an der Versammlung auf.
Aus der Versammlung werden zu diesem Traktandum keine Fragen und keine Anträge gestellt; die Diskussion wird nicht gewünscht.
Das Protokoll wird von der Generalversammlung einstimmig und ohne Enthaltungen genehmigt.

9. Varia und Umfrage

Unter diesem Traktandum werden keine weiteren Voten gewünscht. Der Präsident weist auf die weiteren Anlässe hin und schliesst um 19.40 Uhr den offiziellen Teil der Versammlung.
Im Anschluss an den offiziellen Teil tritt der Präsident des HEV Schweiz, Herr Nationalrat Gregor Rutz, als Referent auf. Die Anwesenden verdanken die Ausführungen von Herrn Nationalrat Gregor Rutz mit grossem Applaus.
Anschliessend wird allen Anwesenden ein feines Nachtessen serviert.

Suhr, den 24.03.2025

Der Protokollführer:



Thomas Käser

3. Vorstand und Geschäftsstelle / Verbandsanlässej

Im Berichtsjahr 2025 setzten sich der Vorstand und die Geschäftsleitung wie folgt zusammen:



Thomas Hilfiker
Präsident,
Vorstandsmitglied
HEV Aargau und
HEV Schweiz



Karin Faes
Vizepräsidentin



Monika Frei
Beisitzerin



Hans-Peter Widmer
Kassier, Presse



Reto Müller
Beisitzer



Thomas Käser
Beisitzer



Gabriel Kohler
Leiter Geschäftsstelle

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 drei Veranstaltungen statt. Es waren dies
:

- die Delegiertenversammlung des Aarg. Hauseigentümerverbandes
- die 110. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz
- die traditionelle Präsidentenkonferenz

4. Mitgliederbeiträge

Die Mitgliederbeiträge betrugen im Berichtsjahr

CHF 60.- Einfamilienhaus / Eigentumswohnung / Zwei- oder Dreifamilienhaus

CHF 100.- Mehrfamilienhaus ab 4 Wohnungen, Stockwerkeigentümergemeinschaft

CHF 120.- Geschäftshaus

5. Mutationen

Am 31. Dezember 2025 gehörten unserer Sektion insgesamt 6’203 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund ¾ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2024 insgesamt 39’568 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 333’159 Mitgliedern.

6. 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. Beachten Sie dazu die Liste auf:
www.hev-schweiz.ch/verband/mitgliedschaft/verguenstigungen

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

7. Veranstaltungen unserer Sektion

7.1 Generalversammlung vom 25.03.25 in der Bärenmatte in Suhr



Bereits zum zweiten Mal fand die Generalversammlung in der Bärenmatte in Suhr statt. Nach einer kurzen Grussbotschaft von Frau Carmen Suter, Gemeindepräsidentin von Suhr, führte der Präsident zügig durch die Traktanden. Nebst den üblichen Geschäften wurde eine Totalrevision der Statuten beschlossen.

Noch vor dem Nachtessen durften die Teilnehmer einem Referat des Präsidenten des HEV Schweiz, Gregor Rutz, folgen. Seine Hauptbotschaft war auf die Abstimmung zum Eigenmietwert gerichtet. Sein Aufruf, jeder Eigentümer soll 10 Personen von dieser Abschaffung überzeugen, trug offenbar Früchte. Der Eigenmietwert wurde am 28.09.2025 an der Urne abgeschafft.





Das anschliessende Nachtessen schmeckte wie immer vorzüglich und bot den anwesenden Mitgliedern Gelegenheit für angeregte Diskussionen, welche sich wahrscheinlich ebenfalls um die Abschaffung des Eigenmietwertes drehten.

7.2 Besuch bei den CH-Medien vom 24. und 27.06.2025 in Aarau

Die beiden Anlässe bei den CH-Medien stiessen auf grosses Interesse und waren innert zwei Tagen komplett ausgebucht.

Unter kundiger Leitung gingen die Teilnehmer nach einer kurzen Einführung zu den CH-Medien in zwei Gruppen auf einen Rundgang durchs ganze Gebäude. Dabei erfuhren sie nicht nur viel Interessantes, sondern sie wissen jetzt wie die Sendung «Aktuell» von Tele M1 entsteht, aus welchem Studio Radio Argovia sendet oder wie der Inhalt der Aargauer Zeitung recherchiert, die Print-Ausgabe gedruckt und am frühen Morgen verteilt wird. Die Gruppen durften sogar während der Life-Schaltung dem Moderator von Radio Aargovia über die Schulter schauen.

Die Teilnehmenden zeigten sich beeindruckt von der Dynamik, Professionalität und Vielseitigkeit, mit der bei CH Media gearbeitet wird. Besonders geschätzt wurde der transparente Einblick in eine Branche, die sich stetig wandelt – und dennoch beständig darum bemüht ist, fundiert, schnell und verantwortungsvoll zu berichten.

Beim anschliessenden Apéro hatten die Teilnehmer Gelegenheit, weitere Fragen zu stellen und sich untereinander auszutauschen.









7.3 Podiumsdiskussion zur Abstimmung des Eigenmietwertes vom 19.08.2025 in Aarau

Zwei profilierte Politikerinnen diskutierten unter der souveränen Leitung von Dr. Fabian Schnell, Direktor HEV Aargau, über die Abstimmung des Eigenmietwertes. Auf der Pro-Seite sprach sich die Zürcher SVP-Nationalrätin Dr. Nina Fehr Düsel entschieden für die Abschaffung aus, während dem sich Rebecca Derendinger, Geschäftsleitungsmitglied der SP Aargau, vehement dagegen äusserte. Die Diskussion verlief engagiert, aber stets sachlich. Während Fehr Düsel die Eigenverantwortung und steuerliche Fairness in den Vordergrund stellte, argumentierte Derendinger mit gesellschaftlicher Gerechtigkeit und der Finanzierung staatlicher Leistungen. Das Publikum im Saal verfolgte die Wortgefechte aufmerksam und beteiligte sich mit Fragen.

Beim anschliessenden Apéro wurde rege weiter diskutiert und die beiden Referentinnen mit Fragen konfrontiert.



Die Podiumsteilnehmer von links nach rechts:

NR Dr. Nina Fehr Düsel, SVP

Dr. Fabian Schnell (Moderation)

Rebecca Derendinger, SP

Der Apéro konnte dank dem schönen Abend draussen genossen werden.



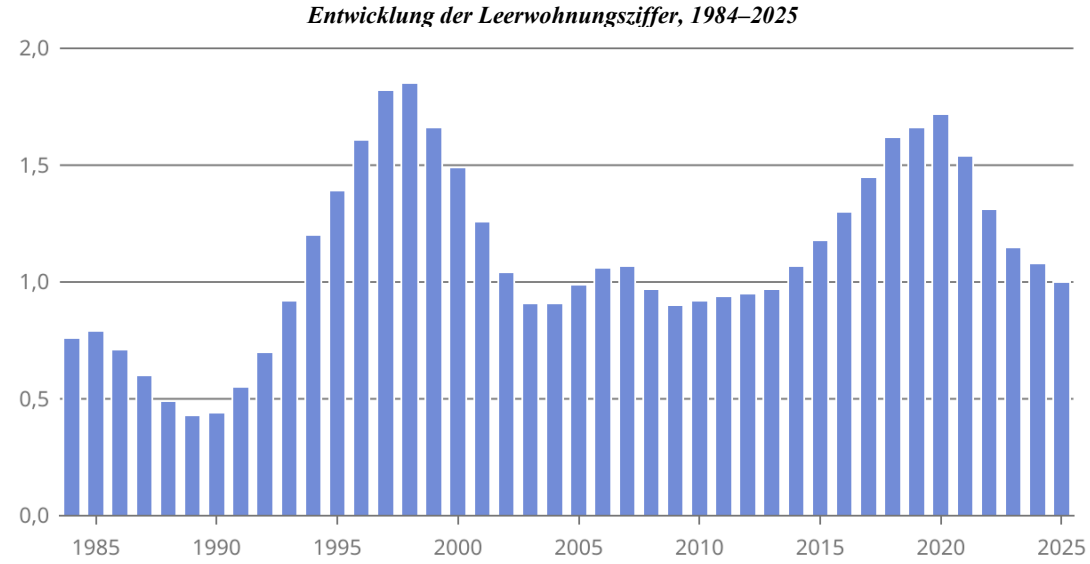
Der Präsident, Thomas Hilfiker, in angeregter Diskussion mit Dr. Fabian Schnell

8. Der Wohnungsmarkt

8.1 Leerstände

Schweiz

Der Wohnungsleerstand in der Schweiz ist gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) weiter gesunken. Am 1. Juni 2025 waren 48’455 Wohnungen leer, das entspricht 1% des gesamten Wohnungsbestands. Gegenüber dem Vorjahr sind 3’519 Wohnungen weniger leer gewesen (–6.8%). Es ist bereits der fünfte Rückgang in Folge. Die Leerwohnungsziffer sank innert Jahresfrist von 1.08% auf 1% (–0.08%). Seit 2021 ging die Quote insgesamt um 0.72% zurück.



Grafik: BFS – Leerwohnungszählung

Die tiefsten Leerstände wiesen die Kantone Genf (0.34%), Zug (0.42%) und Zürich (0.48%) auf. Insgesamt lagen 15 Kantone unter der 1%-Marke, was auf einen schweizweit sehr angespannten Wohnungsmarkt hindeutet. Die höchsten Leerstände verzeichneten die Kantone Jura (3.03%) und Solothurn (2.05%), die damit als einzige Kantone über einer Leerstandsquote von 2% lagen.
Am Stichtag standen 37’194 Mietwohnungen leer, das sind 3’229 Einheiten bzw. 8% weniger als im Vorjahr. Damit setzt sich der Rückgang bei den leer stehenden Mietwohnungen bereits seit fünf Jahren in Folge fort. Auch bei den zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen nahm der Leerstand ab: Ihre Zahl sank innert Jahresfrist um 290 Einheiten bzw. 2.5% auf insgesamt 11’261 Wohnungen. Ebenfalls leicht gesunken ist der Leerstand bei den Einfamilienhäusern: Insgesamt standen 6’797 Häuser leer, 25 weniger als ein Jahr zuvor (–0.4%).

Am häufigsten leer stehen Drei- und Vierzimmerwohnungen, mit 14’664 beziehungsweise 12’804 Einheiten. Bei Wohnungen mit ein bis fünf Zimmern nahm der Leerstand gegenüber dem Vorjahr durchgehend ab, mit Rückgängen zwischen 3.9% und 9%. Grosswohnungen mit sechs und mehr Zimmern bildeten hingegen eine Ausnahme: Hier stieg der Leerstand leicht um 84 Einheiten auf insgesamt 3’717 Wohnungen, was einem Plus von 2.3% entspricht.

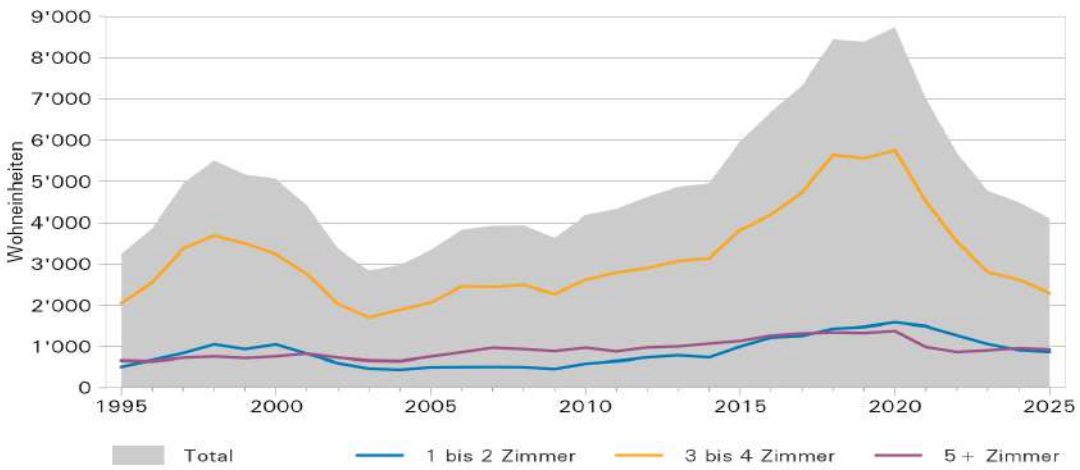
Kanton Aargau

Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2025:

Ort	Leerwohnungs-ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	0.88 %	365	354
Bezirk Kulm	2.36 %	536	584
Kanton Aargau	1.18 %	4’102	4’500
Schweiz	1.00 %	48’455	51’974

Entwicklung Leerwohnungen im Kanton Aargau

Quelle: Statistik Aargau



Auch wenn sich der Leerwohnungsbestand über die letzten fünf Jahre mehr als halbiert hat, liegt er mit aktuell 4‘102 Einheiten im Beobachtungszeitraum seit 1995 weiterhin über den Werten von 1995, 1996 sowie 2002 bis 2009. Im

Jahr 2025 ging der Leerwohnungsbestand etwas stärker zurück als 2024. Am deutlichsten nahmen die Leerstände gegenüber dem Vorjahr bei den 3- bis 4-Zimmerwohnungen ab (– 321 Einheiten), gefolgt von den 1- bis 2-Zimmerwohnungen (– 46 Einheiten).

Der grösste Teil der nicht besetzten Wohneinheiten befindet sich in Altbauten (vor mehr als zwei Jahren erstellt). Von den insgesamt 4‘102 leer stehenden Wohneinheiten entfallen lediglich 289 auf Neubauten (vor zwei oder weniger Jahren erstellt). Über alle Wohnungsgrössen betrachtet sind die Leerstände in Altbauten deutlich höher als in Neubauten. Sowohl bei Alt- als auch bei Neubauten liegt der grösste Anteil der leer stehenden Einheiten in den Kategorien der 3- bis 4-Zimmerwohnungen.

8.2 Mietwohnungen

Der Markt leidet nicht an einer zyklischen, sondern an einer strukturellen Unterversorgung. Der Neubau ist nicht in der Lage, den bestehenden Nachfrageüberhang zu kompensieren. Darin sind sich die Analysten von Wüest Partner (WP) und die Verfasser des Online Wohnungsindex (OWI) einig. Aktuell fehlen insbesondere kompakte und bezahlbare Wohnungen. Eine Entspannung ist nicht in Sicht. Gleichwohl funktioniert der Markt insofern, als er Verhaltensanpassungen auslöst: Haushalte reagieren mit Verdichtung, und der Pro-Kopf-Flächenkonsum nimmt ab.

Der Neubau verschiebt sich nur leicht zu kleineren Wohnungen bei insgesamt tieferen Fertigstellungszahlen, sodass der Mangel an kompakten und bezahlbaren Wohnungen insbesondere im unteren und mittleren Preissegment bestehen bleibt. Auf der Nachfrageseite dürfte sich das Bevölkerungswachstum infolge der Abkühlung am Arbeitsmarkt verlangsamen. Für 2026 wird ein Zuwachs von knapp 60’000 Personen erwartet. Die Senkung des Referenzzinssatzes auf 1.25% führt 2026 voraussichtlich zu leicht sinkenden Bestandesmieten, ohne die angespannte Marktlage spürbar zu entschärfen.

Preisentwicklung Mieten

Der Mietpreisindex (MPI) misst die Teuerung der Mieten für dauerhaft zu Wohnzwecken vermietete Wohnungen in der Schweiz. Mit einem Warenkorbanteil von rund 16 Prozent ist der Mietpreisindex (MPI) der bedeutendste Teilindex im Warenkorb des Landesindexes der Konsumentenpreise.

Jahresdurchschnitte (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte)

Erhebungs-jahr	*Indexstand November*	*Veränderung zum Vorjahr*	*Erhebungs-jahr*	*Indexstand November*	*Veränderung zum Vorjahr*
2016	*96.6 Pte*	*+ 0.2 %*	*2021*	*100.9 Pte*	*+ 1.0 %*
2017	*97.8 Pte*	*+ 1.2 %*	*2022*	*102.4 Pte*	*+ 1.5 %*
2018	*98.4 Pte*	*+ 0.6 %*	*2023*	*104.0 Pte*	*+ 1.6 %*
2019	*99.0 Pte*	*+ 0.6 %*	*2024*	*107.3 Pte*	*+ 3.2 %*
2020	*99.9 Pte*	*+ 0.6 %*	*2025*	*109.9 Pte*	*+ 2.4 %*

*8.*3 Eigentumswohnungen

Der Markt für Eigentumswohnungen bleibt auch 2026 strukturell angespannt. Zwar zieht die Neubautätigkeit wieder an: Die Zahl der Baubewilligungen für Eigentumswohnungen lag im dritten Quartal 2025 deutlich über dem Vorjahresniveau. Dennoch reicht das zusätzliche Angebot nicht aus, um den in den vergangenen Jahren aufgebauten Nachfrageüberhang abzubauen. Neu erstellte Wohnungen werden rasch absorbiert, das am Markt sichtbare Angebot bleibt entsprechend knapp.

Regional bestehen deutliche Unterschiede. Besonders knapp ist das Angebot in den grossen Zentren, in steuerattraktiven Kantonen sowie in touristischen Regionen. Entspannter präsentiert sich die Lage in einzelnen peripheren Regionen, etwa im Tessin. Insgesamt bleibt der Markt jedoch schweizweit von Angebotsknappheit geprägt.

Auf der Nachfrageseite mehren sich Anzeichen einer leichten Beruhigung. Das Bevölkerungswachstum dürfte sich infolge der Abkühlung am Arbeitsmarkt verlangsamen, und auch das Nachfragewachstum nach Eigentumswohnungen verliert etwas an Dynamik. Gleichzeitig wirken regulatorische Vorgaben bei der Finanzierung sowie die Tragbarkeitsannahmen der Banken preisdämpfend. Eine eigentliche Nachfrageschwäche ist jedoch nicht erkennbar.

Vor diesem Hintergrund wird für 2026 kein Preisrückgang erwartet, sondern eine Abkühlung des Preiswachstums gegenüber den sehr dynamischen Vorjahren.

8.4 Einfamilienhäuser

Obwohl die Nachfrage nach Einfamilienhäusern gesamtschweizerisch konstant bleibt, driften die Regionen bei genauer Betrachtung stärker auseinander als in der Vergangenheit. Während im vorherigen Analysezeitraum in allen Regionen noch eine steigende Nachfrage zu beobachten war, ist dies 2024/2025 nicht mehr der Fall. Etwa die Hälfte der untersuchten (Sub-)Regionen verzeichnet weiterhin eine zunehmende Nachfrage, während sie sich in der anderen Hälfte stabilisiert oder abgeschwächt hat.

Während das landesweite Angebot leicht zunimmt, bleibt der Zugang zu Wohneigentum für viele Haushalte leider anspruchsvoll. Regionale Unterschiede bei Nachfrage, Vermarktungsdauer und Angebotsentwicklung zeigen zudem, wie unterschiedlich die Wohnraumsituation in der Schweiz ist. Für Politik und Branche bestätigt die Analyse damit, dass regional differenzierte Ansätze notwendig bleiben – sei es bei der Förderung von Wohneigentum, bei der Planung neuer Wohnzonen oder bei der Weiterentwicklung regulatorischer Rahmenbedingungen.

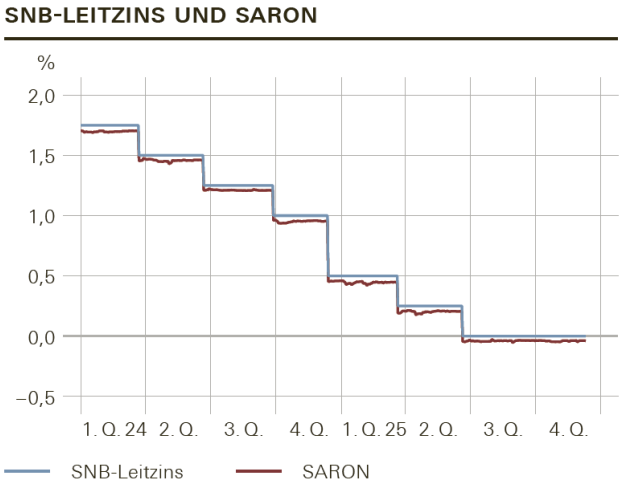
9. Hypothekarmarkt

Die SNB hält in ihrer geldpolitischen Lagebeurteilung fest, dass sie für die kommenden Jahre von einem weiterhin sehr tiefen Zinsumfeld ausgeht. Gemäss Prognose der SNB bleibt die Inflation 2026 mit rund 0.3% klar im Bereich der Preisstabilität, womit aus geldpolitischer Sicht kein Anlass für Zinserhöhungen besteht. Entsprechend bleiben Hypotheken günstig, was die Nachfrage nach Wohneigentum grundsätzlich stützt.

Gleichzeitig betont die SNB dass das Wachstum der Hypothekarkredite weiter zunimmt und die Preise für Wohnimmobilien nochmals angestiegen sind. Von einer Überhitzung spricht sie jedoch nicht. Vielmehr wird der Hypothekarmarkt als robust und kontrolliert wachsend beschrieben. Entscheidend ist dabei, dass die Banken trotz tiefer Marktzinsen weiterhin mit hohen kalkulatorischen Zinssätzen arbeiten und strenge Tragbarkeitsanforderungen anwenden. Diese wirken risikodämpfend und begrenzen die maximal mögliche Zahlungsbereitschaft der Käufer.

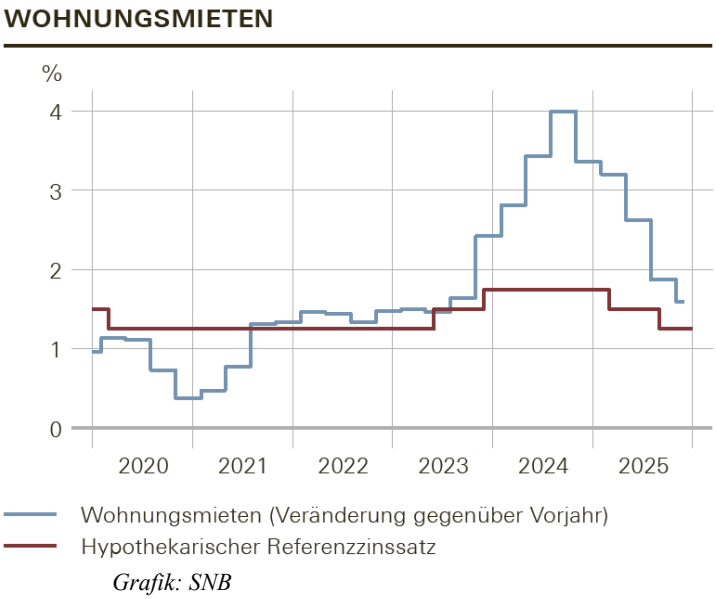
Diese Einschätzung deckt sich mit der Analyse von Fahrländer Partner Raumentwicklung (FPRE). FPRE stellt fest, dass sich das Finanzierungsumfeld 2025 zwar verbessert hat, für 2026 jedoch kaum mit weiteren zinsbedingten Impulsen zu rechnen ist. Hypotheken bleiben günstig, liefern aber

keinen zusätzlichen Preisschub mehr. Auch FPRE verweist explizit auf die regulatorischen Leitplanken im Hypothekarmarkt und die konservative Kreditvergabe der Banken als zentrale Bremsfaktoren für die Preisentwicklung. Sowohl gemäss SNB als auch gemäss (FPRE) stabilisiert der Hypothekarmarkt damit die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, ohne neue Risiken aufzubauen. Für die Preisentwicklung bedeutet dies: Die Finanzierung bleibt unterstützend, gleichzeitig begrenzen Regulierung, Tragbarkeitsregeln und eine sich abschwächende konjunkturelle Dynamik das weitere Preiswachstum. In der Kombination tragen diese Faktoren dazu bei, dass die Preise für Eigentumswohnungen 2026 weiter steigen dürften, allerdings mit deutlich geringerer Dynamik als in den Vorjahren.



Hypothekarischer Referenzzinssatz

Der hypothekarische Referenzzinssatz wird vierteljährlich durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) kommuniziert und ist massgebend für die Mietzinsanpassungen bei bestehenden unbefristeten Mietverhältnissen. Aktuell liegt der hypothekarische Referenzzinssatz bei 1,25% (gültig ab 2. September 2025). Nach dem Rückgang im September 2025 erwarten Analysten mittelfristig keine Veränderungen des Referenzzinssatzes und folglich auch keine weiteren Mietzinsanpassungen bei bestehenden unbefristeten Mietverhältnissen. Die SNB weist darauf hin, dass sich der Rückgang von September erstmals im Februar 2026 auf den Mietpreisindex auswirken wird, weil sich Veränderungen des Referenzzinssatzes aufgrund von vertraglichen Fristen üblicherweise mit einer Verzögerung von mehreren Monaten auf die Mietteuerung übertragen.



Grafik: SNB

Im Einklang mit der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt sanken die publizierten Zinssätze für festverzinsliche Hypotheken bis Dezember 2024. Seit Anfang 2025 haben sie sich jedoch – ebenso wie die Kapitalmarktzinsen – stabilisiert. Der zehnjährige Hypothekarzinssatz lag Ende Oktober 2025 bei rund 1.8%. Noch gestützt durch den Zinsrückgang bis Ende 2024 beschleunigte sich das Wachstum der Hypothekarforderungen der Banken im Verlauf des Jahres 2025. Die Wachstumsrate der Hypothekarforderungen betrug im Oktober 2025 3.3%, während sie im Jahr 2024 durchschnittlich noch bei 2.4% gelegen hatte.

10. 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 13.15 - 17.00 Uhr Mittwoch 13.15 - 17.00 Uhr Freitag 7.30 - 12.00 Uhr Tel. 062 822 06 14
Rechtskonsulenten	Barbara Borer, MLaw, Rechtsanwältin Bahnhofstrasse 24 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 Laurenzenvorstadt 21 5001 Aarau Tel. 062 855 50 00 E-Mail: hindermann@bau-recht.ch
Schätzungen	Jörg Widmer Immobilien-Treuhand, Mitgl.Schweiz.Bewertungsexp.kammer 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 E-Mail: egger@immobilia4.ch

	Beat Kaspar, Bewerter m. eidg. FA BEKA Immobilien-Bewertungen Junkermattweg 1 5040 Schöftland Tel. 062 721 88 70 / 079 657 88 70 E-Mail: info@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
Wohnungsabnahmen	Peter Gloor BERDAAG AG Hallwylstrasse 9 5000 Aarau Tel. 062 824 25 24 E-Mail: peter.gloor@berdaag.ch
	Susanne Marbacher Generationenweg 5 5707 Seengen Tel. 062 842 39 07 / 079 520 38 80 E-Mail: s.marbacher06@gmail.com
	Urs Bolliger Bolliger Neukom Treuhand, Herzogstrasse 14, Postfach 5001 Aarau Telefon G. 062 823 39 39 E-Mail: bolliger@bntreuhand.ch
	Selina Knaus KB Partners GmbH Suhrerstrasse 15 5036 Oberentfelden Tel. 062 724 00 20 E-Mail: selina.knaus@kb-partners.ch
	Jolanda Eiholzer Juchstrasse 1 4656 Starrkirch Tel. 079 222 35 89 E-Mail: ximo03@bluewin.ch

Bauberatung	Roland Egger, Architekt FH/SIA Immobilia 4 AG Zwischen den Toren 4 5000 Aarau Tel. 062 836 47 57 E-Mail: egger@immobilia4.ch Holenstein Architektur Christoph Holenstein, dipl. Architekt FH Alte Juchstrasse 15 5726 Unterkulm Tel. 076 328 14 31 E-Mail: christoph.holenstein@bluewin.ch Beat Kaspar, Bewerter m. eidg. FA BEKA Immobilien-Bewertungen Junkermattweg 1 5040 Schöftland Tel. 062 721 88 70 / 079 657 88 70 E-Mail: info@ibk-immobilien.ch
Steuern	Patrick Bossard, dipl. Steuerexperte AWB Beratungen AG Bahnhofstrasse 10 5001 Aarau Tel. 062 832 77 44 E-Mail: pbossard@awb.ch
Liegenschaftenverwaltung	Sekretariat Tel. 062 822 06 14 E-Mail: info@hev-aarau-kulm.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.

Bild: Weichenstellungen für die Zukunft