



Jahresbericht 2009



Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)
Seefeldstrasse 60, Postfach, 8032 Zürich
Tel. +41 44 254 90 20, Fax +41 44 254 90 21
www.hev-schweiz.ch, E-Mail: info@hev-schweiz.ch



EDITORIAL

Der Vorstand	4
Der Präsident	5

POLITISCHE KERNTHEMEN

Wohneigentumsbesteuerung und Bausparen	6
Mietrecht	7
Raumentwicklung	9
Energie- und Umweltpolitik	10

WEITERE POLITISCHE SACHTHEMEN

Ausgewählte Vorstösse auf Bundesebene	12
Ausgewählte kantonale Vorlagen	15

RECHTSPRECHUNG

Ausgewählte Bundesgerichtsentscheide	16
Tätigkeit der Schlichtungsbehörden	19

DER LIEGENSCHAFTSMARKT SCHWEIZ

Immobilien-Umfrage 2009/2010	20
Leerstände	21
Mietpreise	22
Baupreise	23
Wohnbautätigkeit	24
Hypothekarmarkt	25

DER VERBAND

Dienstleistungszentrum HEV Schweiz	26
HEV-Website in neuem Kleid	28
Geschäftsstelle HEV Schweiz	29
Die Sektionen und ihre Mitglieder	30
Kantonalverbände und Hauptgeschäftsstellen	31
Sektionsadressen	32

Der Vorstand



Präsident

Dr. Rudolf Steiner
Olten



Vizepräsident

Jacques Chèvre
Bern

Mitglieder des Ausschusses



Hans Egloff
Aesch / ZH



Hannes Germann
Ständerat
Schaffhausen



Elisabeth Simonius
Basel

Mitglieder des Vorstandes



Beat Bussmann
Zug



Leo Cathomas
Ilanz



Esther Egger-Wyss
Nationalrätin
Kirchdorf



Hans Rudolf Gysin
Nationalrat
Liestal



Paul Hug
Wilten



Markus Hutter
Nationalrat
Winterthur



Albert Leiser
Zürich



Thomas Müller
Nationalrat
Rorschach



Béatrice Paoluzzo Müller
Biel



Dr. Beat Ries
Aarau



Hans Rutschmann
Nationalrat
Rafz



Dr. Hans-Jakob Studer
Luzern



Richard Wolf
Fribourg

Delegierte der Sekretärenkonferenz



Hans Bättig
Bern



Renato Brunetti
Schaffhausen

Der Präsident

Das Jahr 2009 war geprägt durch den erfolgreichen Abschluss der Unterschriftensammlung und die Einreichung der HEV Initiativen zur Wohneigentumsbesteuerung und zum Bausparen.

Die Zwillinginitiative des HEV

Die Initiativen „Sicheres Wohnen im Alter“ und „Eigene vier Wände dank Bausparen“ tragen bereits erste Früchte. So konnte eine längst fällige Diskussion zum Thema Wohneigentum in Gang gebracht werden. Immer mehr Bürger und Bürgerinnen stellen sich nämlich die Frage, wieso in der Schweiz die Wohneigentumsquote tiefer und die Hypothekarverschuldung höher ist, als in jedem anderen europäischen Land.

Bezüglich der Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“ hat der Bundesrat ein Kernanliegen vieler älterer Wohneigentümer grundsätzlich anerkannt: Auch er findet es stossend, dass Eigentümer, die schuldenfrei werden möchten, durch eine umso höhere Besteuerung bestraft werden. Er hat unsere Initiative zwar abgelehnt, ihr aber einen indirekten Gegenvorschlag gegenübergestellt. Der Bundesrat will die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung an die Streichung der meisten bisherigen Abzugsmöglichkeiten für selbstgenutztes Wohneigentum koppeln. Zusätzlich soll neu eine kantonale Sondersteuer auf Zweitliegenschaften erhoben werden. Der HEV Schweiz lehnt den Gegenvorschlag des Bundesrates ab und hält uneingeschränkt an seiner Initiative fest. Der Gegenvorschlag würde insgesamt zu einer höheren Steuerbelastung der Wohneigentümer führen.

Die Initiative „Eigene vier Wände dank Bausparen“ wird vom Bundesrat leider ohne Gegenvorschlag abgelehnt. Die Argumente diesbezüglich sind für den HEV unverständlich. Die Förderung des Wohneigentums entspricht einem verfassungsmässigen Auftrag. Ein intelligentes Bausparmodell kann nicht nur für viele Noch-Mieter Ansporn für Wohneigentum sein, sondern der Wirtschaft auch wichtige Impulse verleihen. Dies konnte am Beispiel des Kantons Baselland eindrücklich belegt werden. Der Nationalrat befürwortete an seiner Sitzung vom 18. März 2010 die Initiative mit Zweidrittelmehrheit. Zum Zeitpunkt

der Drucklegung erwarten wir gespannt den Entscheid des Ständerates.

Dienstleistungen des HEV

Im vielseitigen Kursprogramm des HEV Schweiz bildeten sich auch in diesem Jahr über 3500 Wohneigentümer und Verwaltungen weiter. Die Kursteilnehmer brachten sich punkto Administration, Recht, Vermögen, Steuern und Unterhalt auf den neusten Stand. Auf der Hotline führten unsere Juristen täglich Dutzende von Beratungen zu rechtlichen Fragen rund ums Wohneigentum durch. Speziell die Themen Vermietung, Stockwerkeigentum, Nachbarrecht, Bauverträge und Steuern sind sehr gefragt. Die Leserschaft der Zeitung wuchs weiter und die verschiedenen HEV-Formulare und Merkblätter wurden rege benutzt. Dies ist nur ein Teil der Dienstleistungen des Hauseigentümerverbands. Es zeigt jedoch, dass diese Serviceleistungen von den Mitgliedern nach wie vor sehr geschätzt werden.

Anliegen des HEV aktueller denn je

Der Verband ist mit Hilfe seiner Sektionen weiterhin aktiv am Ball bei den vom Gesetzgeber angestrebten Revisionen in den Bereichen Mietrecht, Raumplanung und Energie. Um die Interessen der Eigentümer erfolgreich zu wahren und das Wohneigentum für weitere Bevölkerungskreise fördern zu können, ist dies notwendiger denn je.

Um die vielfältigen Aufgaben erfüllen zu können und in den kommenden Jahren die wichtigen politischen Weichenstellungen erfolgreich zu meistern, ist der HEV Schweiz auf die Unterstützung durch seine Mitglieder und Sektionen angewiesen. Der Vorstand und die Geschäftsstelle freuen sich auf die weitere erfolgreiche Zusammenarbeit, herzlichen Dank!



Dr. Rudolf Steiner
Olten, im April 2010

Politische Kernthemen

Wohneigentumsbesteuerung und Bausparen

Am 23. Januar 2009 wurden die eidgenössischen Volksinitiativen „Eigene vier Wände dank Bausparen“ und „Sicheres Wohnen im Alter“ vom HEV Schweiz eingereicht. Der HEV Schweiz will mit diesen beiden als „Zwillingsinitiative“ bekannten Anliegen schweizweit einerseits das steuererleichterte Bausparen und andererseits eine Wahlmöglichkeit für ältere Wohneigentümer für einen Systemwechsel bei der Eigenmietwertbesteuerung einführen.

Ziel der Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ ist es, das schuldenfreie Wohneigentum attraktiver zu machen. Hierzu soll die im aktuellen System der Eigenmietwertbesteuerung bestehende Benachteiligung der Eigentümer im Rentenalter mit abbezahltem Wohneigentum beseitigt werden. Gleichzeitig wird ein Anreiz zur Rückzahlung der Hypotheken geschaffen und damit das schuldenfreie Wohneigentum nachhaltig gefördert. Der Bundesrat hat sich am 17. Juni 2009 gegen diese vom HEV Schweiz eingereichte Initiative ausgesprochen und am 4. November 2009 einen indirekten Gegenvorschlag in die Vernehmlassung geschickt. Die Vernehmlassungsfrist dauert bis 15. Februar 2010. Der Gegenvorschlag sieht die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung (Systemwechsel) sowie die Einführung einer „Sondersteuer“ für Zweitliegenschaften vor.

Gleichzeitig sollen die bisherigen Abzugsmöglichkeiten beim selbstgenutzten Wohneigentum weitgehend aufgehoben werden. Künftig könnten nur so genannt qualitativ besonders wirkungsvolle Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen, die Kosten denkmalpflegerischer Arbeiten sowie die privaten Schuldzinsen maximal in der Höhe der Vermögenserträge vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden. Der heutige Abzug ist begrenzt auf steuerbare Vermögenserträge zuzüglich 50'000 Franken. Neuerwerber einer selbst genutzten Liegenschaft könnten jährlich einen Schuldzinsabzug von 5'000 Franken (verheiratete 10'000 Franken) in Abzug bringen. Der Schuldzinsabzug würde sich jährlich um 10 % reduzieren. Der Gegenvorschlag würde auf Bundesebene Mehreinnahmen in der Höhe von ca. 85 Mio. Franken auf Kosten der Wohneigentümer

generieren. Aber auch auf Kantonsebene ist mit steuerlichen Mehreinnahmen auf Kosten der Wohneigentümer zu rechnen. Der HEV Schweiz lehnt daher den Gegenvorschlag des Bundesrates in seiner Stellungnahme ab und hält an seiner Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“ fest. Die eidgenössische Volksabstimmung wird spätestens im Jahr 2013, ev. schon im Jahr 2012, erwartet.

Am 25. Februar 2009 hat der Bundesrat sowohl die Bausparinitiative des HEV Schweiz „Eigene vier Wände dank Bausparen“ als auch die Bausparinitiative der Schweizerischen Gesellschaft zur Förderung des Bausparens („SGFB“) ohne Gegenvorschlag abgelehnt. Das Bausparmodell des HEV Schweiz soll Mieterinnen und Mietern insbesondere der jüngeren Generation ermöglichen, genügend Geld für den Erwerb eines Eigenheimes anzusparen. Das Bausparen kommt dabei vor allem den mittleren Einkommen zugute. Durch das Bausparmodell des HEV Schweiz könnte der Traum vom Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten Realität werden. Damit wird dem Vorsorgecharakter des Wohneigentums Rechnung getragen und im Ruhestand tatsächlich günstiges Wohnen in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Die Förderung des Bausparens wäre auf Bundes- sowie auf Kantonsebene obligatorisch einzuführen.

Die Bausparinitiative der SGFB sieht eine „Kann-Formulierung“ für das Einführen des Bausparens auf kantonaler Ebene vor. Zudem ist beabsichtigt, den Kantonen zu erlauben, das Bausparen auch für die Finanzierung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen für selbstgenutztes Wohneigentum in der Schweiz von der Einkommenssteuer zu befreien.

Auch bei der Bausparinitiative wird die eidgenössische Volksabstimmung spätestens im Jahr 2013, ev. schon im Jahr 2012, erwartet.

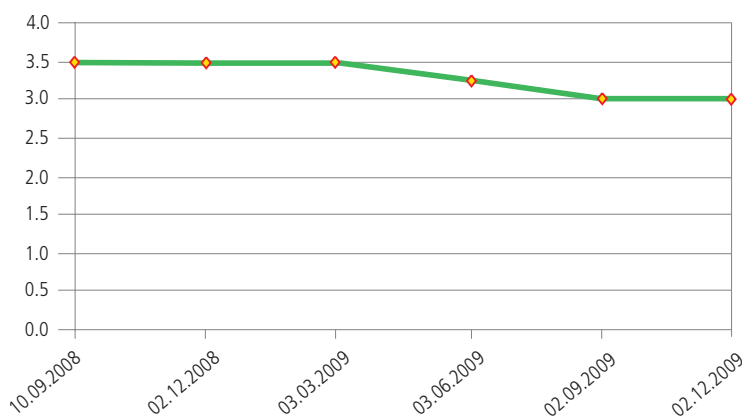
Mietrecht

Entwicklung Referenzzinssatz

Aufgrund einer Verordnungsänderung richten sich seit dem 9. September 2008 Mietzinsanpassungen nicht mehr nach den variablen „Leitzinssätzen“ der Kantonalbanken, sondern nach dem neuen mietrechtlichen Referenzzinssatz. Dieser Satz basiert auf dem von der Schweizerischen Nationalbank erhobenen volumengewichteten durchschnittlichen Zinssatz der inländischen Hypotheken. Der Referenzzinssatz wird vierteljährlich erhoben und durch das Bundesamt für Wohnungswesen publiziert. Er entspricht damit weitgehend den von den Eigentümern durchschnittlich tatsächlich bezahlten Hypothekarzinsen. Der Einbezug der Festhypotheken hat zu einer gewissen Glättung des Referenzzinssatzes und damit der Mietanpassungen geführt.

Die vom Bundesrat ans Parlament geschickte Vorlage veränderte diesen Kompromiss jedoch einseitig zu Lasten der Vermieter: Er übernimmt zwar alle Konzessionen der Vermieterseite, die Konzession der Mieterseite – die 100%-Anbindung an den Landesindex der Konsumentenpreise – wurde jedoch fallengelassen. Stattdessen will der Bundesrat einen „Spezialindex“ für Mietzinsanpassungen bilden, indem die Wohnungsmieten und Energiepreise aus dem Warenkorb des Konsumentenpreisindex herausgebrochen werden, so dass die Mieten nur in reduziertem Ausmass an die allgemeine Teuerung angepasst werden können. Der Hauseigentümerverband lehnt die bundesrätliche Mietrechtsvorlage ab.

Hypothekarischer Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen

Mietrechtsrevision: Aktueller Stand

Der Bundesrat hat dem Parlament eine Gesetzesrevision zur Änderung des Mietrechts vorgeschlagen. Danach sollen die Mieten nicht mehr den effektiven Kosten (Hypothekarzinsen, Unterhalt etc.) folgen, sondern an die Teuerung angepasst werden können. Die Vorlage basiert grundsätzlich auf dem von Vermieter- und Mieterorganisationen Ende 2007 in monatelangen zähen Verhandlungen ausgearbeiteten Kompromiss für ein neues Mietzinssystem. Beide Seiten waren dabei zu Konzessionen bereit, um im gegenseitigen Einverständnis ein solches Gesamtpaket zu erzielen.

Wertzerfall der Mieterträge

Eine Änderung des Warenkorbes bedeutet nichts anderes, als dass die Mietzinseinnahmen kontinuierlich von der Inflation „weggefressen“ werden. Wenn die allgemeine Teuerung nicht voll überwältzt werden kann, reduziert sich der reale Mietertrag des Vermieters kontinuierlich. Aus diesem Grund unterstützt auch die Schweizerische Nationalbank (SNB) eine Indexbindung der Mieten nur unter der ausdrücklichen Bedingung, dass die volle Anpassung der Mieten zu 100% an die allgemeine Teuerung zulässig ist.



Kein Handlungsbedarf für Mietrechtsrevision

Das geltende Recht ist besser nachvollziehbar als die Vorlage des Bundesrates. Die Regeln zur Mietzinsanpassung sind in der Praxis eingespielt. Streitigkeiten über die Mietzinsgestaltung sind Einzelfälle. Mit dem neuen Referenzzinssatz wurde auch die frühere Problematik der Mietzinsbindung an die stark schwankenden variablen Hypotheken gelöst. Die Schweiz verfügt im internationalen Vergleich über ein qualitativ gutes und breit gefächertes Wohnungsangebot. Im Gegensatz zum Ausland ist der Schweizer Wohnungsmarkt von Verwerfungen verschont geblieben und erfreut sich nach wie vor einer gesunden Wohnbauproduktion. Eine Notwendigkeit für eine Mietrechtsrevision besteht daher nicht.

Parlamentarische Beratungen

Äusserungen des Westschweizer Mieterverbandes sowie die Vorlage des Bundesrates zeigen deutlich, dass die Kompromisslösung der „Sozialpartner“ (den Interessenvertretern der Direktbetroffenen) für eine neue Mietzinsgestaltung politisch gescheitert ist. Dieser Ansicht ist auch der Nationalrat und entschied demgemäss, nicht auf die Mietrechtsvorlage einzutreten. Bedauerlicherweise sieht die Ständeratskommission jedoch Handlungsbedarf und ist auf die Bundesratsvorlage eingetreten. Eine neuerliche jahrelange und kostspielige politische Auseinandersetzung über die Mietzinsgestaltung, die letztlich womöglich wiederum an einem Referendum scheitert, ist absehbar. Es sei daran erinnert, dass das Stimmvolk in den Jahren 2003 und 2004 zwei unterschiedliche Mietrechtsvorlagen sehr deutlich verworfen hat.



Raumentwicklung

Revision RPG

Der Bundesrat wollte die Raumplanung anhand des neuen Raumentwicklungsgesetzes (REG) fundamental umkrempeln und hatte hierzu am 17. Dezember 2008 die Vernehmlassung eröffnet. Die im Entwurf enthaltenen Bestimmungen enthielten zum einen gegenüber der heutigen Gesetzgebung viel umfangreichere Bundesvorgaben an die Kantone. Ein weiteres zentrales Merkmal der Vorlage war eine massive Einschränkung der Eigentumsgarantie.

Der HEV Schweiz gab eine sehr detaillierte und umfassende Stellungnahme zum Gesetzesentwurf ab und äusserte sich selbstredend dezidiert ablehnend zur planungsgläubigen und eigentumsfeindlichen Vorlage. Glücklicherweise wurde die Vorlage auch von den meisten Kantonen scharf kritisiert. Auf Grund der vielen negativen Stellungnahmen hat der Bundesrat im Sommer 2009 von einer Totalrevision des gegenwärtigen Raumplanungsgesetzes abgesehen. Das mit der Umsetzung einer Gesetzesrevision betraute Bundesamt für Raumentwicklung ist aber bestrebt, der im August 2008 zustande gekommenen Landschaftsinitiative „Raum für Mensch und Umwelt“ einen indirekten Gegenvorschlag gegenüber zu stellen. Zusammen mit Vertretern der Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz hat deshalb das zuständige Bundesamt eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes erarbeitet. Anlässlich einer konferenziellen Anhörung zum Gesetzesentwurf konnte im Oktober 2009 auch der HEV Schweiz seine Sichtweise darlegen. Am 21. Januar 2010 schlägt der Bundesrat die Teilrevision des RPG als indirekten Gegenvorschlag zur Volksinitiative „Raum für Mensch und Umwelt (Landschaftsinitiative)“ vor. Der Revisionsentwurf zum RPG sieht nicht mehr derart einschneidende Massnahmen vor, wie das im REG der Fall gewesen wäre, geht aber immer noch zu weit. Der HEV Schweiz wird weiterhin für eine eigentumsverträgliche Lösung kämpfen und sich gegen bodenrechtliche Zwangsmassnahmen wie Bauverpflichtungen oder verschärfte bundesrechtliche Vorgaben zur Einführung von Mehrwertabschöpfungen einsetzen.

Lex Koller

Auch im Zusammenhang mit der Aufhebung des Bewilligungsgesetzes für den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, der sogenannten Lex Koller, werden raumplanerische Massnahmen diskutiert. Der Bundesrat bekundete bereits im Jahr 2007 die Absicht, die Lex Koller abzuschaffen und im Gegenzug flankierende Massnahmen im Raumplanungsgesetz einzuführen. Die vom Bundesrat ursprünglich vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen hätten die Kantone verpflichtet, innert drei Jahren in ihren Richtplänen Gebiete zu bezeichnen, welche besonderer Massnahmen bedürfen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen zu erreichen. Nach Ablauf der Frist dürften so lange keine Zweitwohnungen mehr bewilligt werden bis die nötigen Vorkehrungen getroffen worden sind. Obwohl diese Bestimmungen relativ weit in die Kompetenz der Kantone eingreifen würden, wären sie in Kombination mit einer Aufhebung der Lex Koller vom HEV Schweiz als Äusserstes akzeptiert worden. Im Verlaufe der Diskussionen um die Abschaffung der Lex Koller wurden aber verschiedene weitergehende Forderungen, wie verstärkter Mieterschutz oder bodenrechtliche Eingriffe laut. Hier setzt sich der HEV Schweiz entschieden zur Wehr. Es kann nicht angehen, dass im Zuge der Beratung über eine Abschaffung der Lex Koller alte, längst überholte Forderungen wieder aufs Tapet gebracht werden. Findet die vom Bundesrat vorgesehene Abschaffung der Lex Koller unter den vorgeschlagenen flankierenden Massnahmen keine Mehrheit, ist aus Verbandssicht an der heutigen Form der Lex Koller festzuhalten. In diesem Fall sind keinerlei raumplanerische oder bodenrechtliche Eingriffe angezeigt.



Energie- und Umweltpolitik

Gebäudeenergieausweis der Kantone

Nach einer intensiven Schlussphase bei der Erarbeitung des Gebäudeenergieausweises der Kantone konnte der GEAK® am 3. August 2009 lanciert werden. Unterstützt durch die Förderaktion des Bundes war der Ansturm auf den GEAK® sehr gross und die Experten meist überlastet. Um der Nachfrage zu begegnen wurden bis Ende Jahr über 1000 zertifizierte Expertinnen und Experten ausgebildet. Zusammen mit der Bundesaktion sind bis Ende 2009 über 15'000 Ausweise durch die Experten ausgestellt worden. Diese Fülle von Ausweisen wurde genutzt, das Tool stetig zu optimieren und kleinere Berechnungsfehler auszumerzen.

Änderung Energiegesetz

Der Bundesrat präsentierte Anfangs 2009 die Änderungen im Energiegesetz. Diese Änderungen umfassen primär die Einführung eines schweizweit einheitlichen Energieausweises für Gebäude. Im Weiteren sollen sie die Förderung von energetischen Massnahmen im Baubereich regeln. Im Zusammenhang mit dem Vernehmlassungsverfahren sowie zuhanden der abschliessenden Debatten in den Räten, hat sich der HEV Schweiz positiv zum einheitlichen Gebäudeenergieausweis geäussert, solange dieser für die Eigentümer freiwillig bleibt. Nicht einverstanden ist der HEV Schweiz mit der Formulierung zur Förderung von energetischen Massnahmen. Der Begriff „Stand der Technik“ als Minimalanforderung ist unpräzise und sollte sinnvoller durch „den Vorschriften entsprechend“ ersetzt werden. Die Absegnung durch das Parlament ist für Frühling 2010 geplant.

Energieplattform Immobilien (EPImmo)

Anfangs November 2009 wurde die Energieplattform Immobilien (EPImmo) in Zürich gegründet. Die Trägerschaft setzt sich aus Verbänden und Organisationen der Immobilien- und Baubranche zusammen. Die EPImmo hat sich zum Ziel gesetzt, sich für die laufende Erhöhung der Energieeffizienz und die Begrenzung der CO₂-Emissionen im Bereich Immobilien einzusetzen und die entsprechenden Marktakteure diesbezüglich zu sensibilisieren. Die Funktion der Geschäftsstelle

von EPImmo konnte der HEV Schweiz übernehmen. Zusammen mit dem Präsidenten von EPImmo, SR Hannes Germann und den weiteren Mitgliedern, soll nun rasch der Aufbau der Energieplattform für Immobilien vorangetrieben werden.

Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe zugunsten energetischer Sanierungen

Im Gebäudebereich fehlten konkrete Anreize für die Hauseigentümer in energetisch wirksame Massnahmen zu investieren, um damit die CO₂-Emissionen zu reduzieren. Der HEV Schweiz setzte sich erfolgreich dafür ein, dass endlich solche Anreize geschaffen werden. Auf Anstoss der parlamentarischen Initiative von Rolf Hegetschweiler aus dem Jahre 2002 wurden diesbezüglich Lösungen gesucht. Eine von der nationalrätlichen Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie eingesetzte Subkommission hatte eine Vorlage ausgearbeitet. Diese sah unter anderem vor, dass durch eine Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe Investitionen in energetisch wirksame Massnahmen direkt gefördert werden: Damit werden jährlich ein Drittel bis maximal 200 Millionen Franken der Einnahmen aus der CO₂-Abgabe für Massnahmen zur Verminderung der CO₂-Emissionen bei Gebäuden eingesetzt. Ebenso werden auch erneuerbare Energien in diesem Bereich gefördert. Der HEV Schweiz engagierte sich erfolgreich für die Einführung einer derartigen Teilzweckbindung der CO₂-Abgabe. Beide Räte haben im Frühling 2009 mit überwiegendem Stimmenmehr die Einführung der Teilzweckbindung unterstützt. Deshalb werden zukünftig energetische Gebäudesanierungen mit Hilfe eines nationalen Gebäudesanierungsprogrammes gefördert.

CO₂-Gesetz: Wie weiter?

Das gegenwärtige CO₂-Gesetz ist befristet und läuft im Jahre 2012 aus. Mit einer Revision des CO₂-Gesetzes will der Bundesrat die Klimapolitik und die Reduktionsziele für die Zeit nach Ablauf des heutigen Gesetzes festlegen. Der Bundesrat führte im Frühling 2009 ein Vernehmlassungsverfahren zur Revision der CO₂-Gesetzgebung durch. Dabei wurden zwei Varianten vorge-



schlagen: Bei der einen Variante wurde der Fokus zur Reduktion des CO₂-Ausstosses auf Massnahmen im Inland gelegt. Die andere Variante will das Reduktionsziel hauptsächlich durch den Zukauf von ausländischen Zertifikaten erreichen. Der HEV Schweiz lehnte die Weiterführung der CO₂-Gesetzgebung nach 2012 im Grundsatz ab. Ein klimapolitischer Alleingang, bei dem sich nicht auch andere wichtige Industrienationen zur Reduktion des CO₂-Ausstosses verpflichten, ist weder effektiv noch sinnvoll. Im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens unterstützte jedoch der HEV Schweiz anhand eines Eventualantrags diejenige Variante, welche sich schwergewichtig auf inländische Massnahmen konzentriert. Die Vernehmlassungsauswertung hat gezeigt, dass sich die Mehrheit der Teilnehmer für diese Variante ausgesprochen hatte. Der Bundesrat hatte aufgrund dieses Ergebnisses im Herbst 2009 eine entsprechende Botschaft ausgearbeitet, die voraussichtlich im Jahre 2010 im Parlament beraten wird.

Erdbebenversicherung

Heute sind Erdbebenschäden in der Schweiz nicht obligatorisch versichert und nicht im Deckungsumfang der Gebäudeversicherungen enthalten. Die kantonalen und einige private Gebäudeversicherungen haben sogenannte Erdbebenpools bereitgestellt. Im Falle eines Erdbebens würden Zahlungen aus diesen Pools geleistet. Reichen diese Mittel nicht aus, werden die Vergütungen an die Hauseigentümer proportional gekürzt. Für Eigenheimbesitzer besteht aber auch heute schon die Möglichkeit, sich bei einer privaten Versicherung gegen Erdbebenschäden freiwillig versichern zu lassen.

Die Versicherungsverbände haben ein konkretes Produkt für eine obligatorische schweizweite Erdbebenversicherung ausgearbeitet. Dieses enthält jedoch fragliche Aspekte bezüglich Selbstbehalt, Kapazitätsgrenze und Prämienhöhe. Eine entsprechende Umfrage des HEV Schweiz im Winter 08/09 hat ergeben, dass ein Grossteil der befragten Wohneigentümer die Einführung dieser obligatorischen Erdbebenversicherung ablehnt. Abgesehen von diesen Tatsachen haben aber auch die Unwetterkatastrophen der letzten Jahre ge-

zeigt, dass der zügige Wiederaufbau in vielen Fällen dank enormer Solidarität und Spendenbereitschaft möglich war. Es ist somit zu erwarten, dass im seltenen Fall eines starken Erdbebens dieselbe unbürokratische Hilfeleistung erbracht würde. Aus diesen Gründen lehnt der HEV Schweiz die Einführung der von den Versicherungsverbänden vorgeschlagenen obligatorischen Erdbebenversicherung ab.

Eisenbahnlärm

Der FinöV-Fonds wurde 1998 vom Volk angenommen, er sichert die Finanzierung der Eisenbahngrossprojekte und bezweckt eine Modernisierung der Bahninfrastruktur. Zu den vier FinöV-Projekten zählt insbesondere die Verbesserung des Lärmschutzes. Mit der im Parlament diskutierten Gesamtschau FinöV sollte über die Restmittel dieses FinöV-Fonds Auskunft gegeben werden. Der Bundesrat schlug in diesem Zusammenhang vor, den vorgesehenen Verpflichtungskredit für die Lärmsanierung um ca. 0,5 Mia. Franken, auf neu 1,33 Mia. Franken zu kürzen. Der HEV Schweiz setzte sich im Dezember 2008 im Nationalrat und ebenso im Ständerat im Frühjahr 2009 erfolgreich gegen diese vorgeschlagene Kürzung ein. Die Zweifel, ob die Ziele des Lärmschutzes mit diesem verbleibenden Kredit schliesslich effektiv erreicht werden könnten, obsiegten damit. Es galt zu verhindern, dass infolge dieser vom Bundesrat vorgeschlagenen Kreditkürzung einzelne Lärmschutzprojekte in Geldnot geraten würden.

Der Bundesrat hat im Herbst 2009 eine Aussprache über die Verwendung der im Kredit verbleibenden Mittel geführt. Der Lärmschutz soll für die Anwohner von Bahnstrecken ausgebaut werden. Deshalb wird der Bundesrat in der ersten Hälfte 2011 eine Vernehmlassungsvorlage ausarbeiten, welche Massnahmen für eine wirkungsvolle Lärmsanierung aufzeigen wird. Der HEV Schweiz bleibt am Ball.



Weitere politische Sachthemen

Ausgewählte Vorstösse auf Bundesebene

Anreize für energetische Sanierungen

Motion von Nationalrat Filippo Leutenegger (FDP, ZH) vom 20. Juni 2007 (07.3385). Werterhaltende sowie der Energieeffizienz und dem Umweltschutz dienende Investitionen gemäss der Verordnung über den Abzug der Kosten von Liegenschaften des Privatvermögens bei der direkten Bundessteuer (SR 642.116) sollen neu verteilt über mehrere Jahre und nicht nur im Jahre der Investition möglich sein. – Der Nationalrat nimmt die Motion am 1. Oktober 2007 an. Der Ständerat stimmt der Motion am 23. September 2008 in abgeschwächter Form zu. Demgemäss wird der Bundesrat beauftragt, zu prüfen und Bericht zu erstatten, ob und wie die Motion umsetzbar ist. Der Nationalrat lehnt die Motion am 11. Juni 2009 ab.

Nebenkosten im Mietrecht

Initiative von Nationalrätin Anita Thanei (SP, ZH) vom 20. März 2008 (08.416). Die Initiative verlangt, dass Art. 257d Abs. 1 des Obligationenrechtes dahingehend abgeändert wird, dass der Vermieter nur noch bei Zahlungsrückstand des Mieters bezüglich fälliger Mietzinse die Möglichkeit hat, das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen. Nebkostennachforderungen sollen den Vermieter nicht mehr zu einer ausserordentlichen Kündigung berechtigen. – Der Nationalrat beschliesst am 21. September 2009, der Initiative keine Folge zu geben.

Lockerung Lex Koller. Ausnahme

Motion von Nationalrat Christophe Darbellay (CVP, VS) vom 20. März 2008 (08.3230). Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament eine Revision der Lex Koller folgenden Inhalts zu unterbreiten: der Weiterverkauf von Grundstücken von Schweizerinnen und Schweizern an Personen im Ausland soll vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen werden. – Die Motion wurde noch nicht behandelt.

Verzicht auf die CO₂-Abgabe

Motion von Nationalrat Markus Hutter (FDP, ZH) vom 12. Juni 2008 (08.3339). Der Bundesrat wird angesichts des wirtschaftlich geänderten Umfeldes (Ölpreise, Erfolg neuer Energiesysteme) beauftragt, die bereits beschlossene CO₂-Abgabe auf Brennstoffen wieder aufzuheben und generell auf das Instrument der CO₂-Abgabe zu verzichten. – Die Motion wurde noch nicht behandelt.

Fakultative Einführung eines Bausparmodells

Initiative der Fraktion der Schweizerischen Volkspartei vom 13. Juni 2008 (08.436).

1. Eine Änderung des Steuerharmonisierungsgesetzes soll den Kantonen ermöglichen, fakultativ ein steuerbegünstigtes Bausparmodell einzuführen.
2. Dies unter folgenden Rahmenbedingungen: Die jährlich zugunsten eines Bausparkontos geleisteten Einzahlungen sollen bis zu einem zu definierenden Betrag während 10 Jahren abgezogen werden können. Während dieser Zeit sind der auf dem Bausparguthaben anwachsende Zins von der Einkommenssteuer und das Bausparguthaben als solches von der Vermögenssteuer befreit. Das Sparguthaben muss innert zwei Jahren nach Auslaufen des Bausparvertrages in erstmalig erworbenes und selbstbewohntes Wohneigentum investiert werden. Andernfalls sind die zuvor eingesparten Steuern dem Kanton zurückzuerstatten. Den Kantonen, die bereits ein Bausparmodell eingeführt haben, ist bis zum definitiven Inkrafttreten der StHG-Anpassung eine angemessene Frist zur Weiterführung ihres Bausparmodells einzuräumen. – Die Initiative wurde noch nicht behandelt.



Bauharmonisierungsgesetz

Motion von Nationalrat Philipp Müller (FDP, AG) vom 25. September 2008 (08.3524). Der Bundesrat wird eingeladen, die Voraussetzungen für eine formelle Vereinheitlichung des Baurechts in der Schweiz zu schaffen. Dem Parlament sind dazu der Entwurf eines Bundesbauharmonisierungsgesetzes sowie die allenfalls erforderliche Verfassungsänderung zu unterbreiten.

1. Der Erlass soll insbesondere folgende Punkte umfassen bzw. für die ganze Schweiz formell einheitlich regeln: a. Im Bau verwendete Begriffe und Messmethoden; b. Die minimalen Wärmedämmungsvorschriften; c. Die minimalen Schallschutznormen; d. Die Sicherheitsanforderungen im Bereich der Elektroinstallationen; e. Die minimalen Feuerschutzvorschriften; f. Vergleichbare Vorgaben für Sanierungen wie für den Neubau.
2. Zu prüfen ist ferner, in wie weit das Verfahrensrecht im Bau schweizweit vereinheitlicht werden kann.
3. Der Vollzug ist bei den Kantonen zu belassen. – Die Motion ist noch nicht behandelt worden.

Steuerlich begünstigtes Bausparen

Initiative von Nationalrat Hans Rudolf Gysin (FDP, BL) vom 3. Oktober 2008 (08.488). Das Steuerharmonisierungsgesetz (StHG) soll so geändert werden, dass die Kantone ein steuerbegünstigtes Bausparmodell zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum und zur Finanzierung von baulichen Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen einführen können. Um unter den Kantonen eine optimale Harmonisierung zu erreichen, sieht die Initiative konkrete Regelungen vor, an welche sich der kantonale Gesetzgeber halten muss. – Die Initiative wurde noch nicht behandelt.

Förderprämien für Bausparen

Initiative von Nationalrat Hans Rudolf Gysin (FDP, BL) vom 3. Oktober 2008 (08.495). Das Gesetz über die direkte Bundessteuer und das Steuerharmonisierungsgesetz sind wie folgt zu ändern:

1. Bausparförderprämien, welche gemäss kantonaler Gesetzgebung von Steuerpflichtigen nach erfolgreichem Abschluss der Bausparphase für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum beansprucht werden können,



nen, sind von der Einkommenssteuer zu befreien.

2. Förderprämien, welche gemäss kantonaler Gesetzgebung von Steuerpflichtigen für die Finanzierung von Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen am selbstgenutzten Wohneigentum beansprucht werden können, sind von der Einkommenssteuer zu befreien. – Die Initiative wurde noch nicht behandelt.

Mietzinserhöhung. Faksimile Unterschriften

Motion von Nationalrätin Esther Egger-Wyss (CVP, AG) vom 3. Oktober 2008 (08.3654). Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament eine Änderung des Obligationenrechtes zu unterbreiten, wonach auf die eigenhändige Unterzeichnung der Ankündigung einer Mietzinserhöhung und anderen einseitigen Vertragsänderungen verzichtet wird. – Die Motion ist noch nicht behandelt worden.

Energetische Gebäudesanierung

Motion von Nationalrat Hughes Hiltbold (FDP, GE) vom 29. April 2009 (09.3400). Der Bundesrat wird beauftragt, eine Vorlage auszuarbeiten zur Änderung des gegenwärtigen Systems der Bundesfinanzhilfen für energetische Gebäudesanierungen, namentlich des Mechanismus, wie er in Artikel 15 Absatz 5 des Energiegesetzes festgelegt ist. Statt Finanzhilfen nur für Arbeiten zu gewähren, die im laufenden Jahr abgeschlossen werden, sollen die Beiträge schon im Projektstadium in Form von Vorschüssen in den Rechnungen des Bundes und der Kantone gewährt werden; die Beiträge sollen dann später ausbezahlt werden, vorausgesetzt die Arbeiten werden innerhalb der nächsten zwei Jahre nach Einreichung des Gesuchs aufgenommen. – Die Motion wurde noch nicht behandelt.

CO₂-Gesetzesrevision

Motion von Ständerat Hannes Germann (SVP, SH) vom 14. August 2009 (09.3730). Der Bundesrat wird beauftragt, dem Parlament einen dringlichen Gesetzesentwurf zur Revision des CO₂-Gesetzes vorzulegen, der es erlaubt, in Zeiten von Krisen und Notlagen die Erhebung der CO₂-Abgabe vorübergehend ausser Kraft zu setzen. Während der Gesetzesrevision sind auf die weiteren Erhöhungsschritte der CO₂-Abgabe bei Brennstoffen auf 24 Franken pro Tonne CO₂ im Jahre 2009 respektive auf 36 Franken pro Tonne CO₂ im Jahre 2010 zu verzichten. – Der Ständerat lehnt die Motion am 14. September 2009 ab.

Energetische Sanierungen von Altbauten

Motion von Nationalrat Filippo Leutenegger (FDP, ZH) vom 10. Dezember 2009 (09.4227). Der Bundesrat wird aufgefordert, das Raumplanungsgesetz (RPG) dahingehend anzupassen, dass die Hürden für eine energetisch Sanierung von Altbauten beseitigt oder abgebaut werden. – Die Motion wurde noch nicht behandelt.

Kündigungsschutz

Initiative von Nationalrätin Anita Thanei (SP, ZH) vom 10. Dezember 2009 (09.507). Die Initiative verlangt, dass Artikel 271a OR dahingehend ergänzt wird, dass eine Kündigung durch den Vermieter anfechtbar ist, wenn sie ausgesprochen wird, um von einer neuen Mieterschaft einen höheren Mietzins zu realisieren. – Die Initiative wurde noch nicht behandelt.



Ausgewählte kantonale Vorlagen

Teilweise Abschaffung der Handänderungssteuer, Kanton Solothurn

Im Kanton Solothurn muss für den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum künftig keine Handänderungssteuer mehr bezahlt werden. Das Stimmvolk hat am 29. November 2009 eine Initiative des Hauseigentümerverbandes des Kantons Solothurn mit 55'872 Ja (63,1%) gegen 32'643 Nein (36,9%) angenommen.

Mit dem Volksbegehren „Willkommen im Kanton Solothurn“ kann die steuerliche Attraktivität für Zuzugs-willige, die im Kanton Solothurn ein Einfamilienhaus oder eine Eigentumswohnung erwerben wollen, gesteigert werden. Vor allem gegenüber den Kantonen Aargau, Basel-Land und Bern hatte die Steuer nachweislich zu einem Standortnachteil geführt, weil diese Kantone die Handänderungssteuer nicht kennen. Die Handänderungssteuer wird gemäss der Initiative nur für Private, die ihre Liegenschaft auch selber bewohnen wollen, abgeschafft. Firmen, Immobilienhändler und Vermieter sind dagegen nach wie vor der Handänderungssteuer unterworfen. Der Hauseigentümerverband Solothurn geht davon aus, dass die kurzfristig durch die teilweise Abschaffung der Handänderungssteuer auf kantonaler Ebene zu erwartenden Steuerausfälle mittelfristig durch finanzkräftige Zuzüger mehr als ausgeglichen werden. Noch vorteilhafter wird sich die teilweise Abschaffung für die Gemeinden auswirken, die an der bisherigen Handänderungssteuer keinen Anteil hatten.

Der HEV Solothurn darf stolz sein auf das Abstimmungsresultat, waren doch sowohl der Solothurner Regierungs- als auch der Kantonsrat gegen das Vorhaben angetreten.

Volksinitiative für eine faire Grundstückgewinnsteuer, Kanton Zürich

Der Hauseigentümerverband Kanton Zürich (HEV Kanton Zürich) hat am 2. November 2009 eine Volksinitiative zur Senkung der Grundstückgewinnsteuer mit rund 12'500 Unterschriften eingereicht. Ziel des HEV Kanton Zürich ist nicht die Abschaffung der Grundstückgewinnsteuer, sondern eine fairere Ausgestaltung der Tarife im Kanton Zürich. Die Höhe des Grundtarifs bleibt auch mit der Initiative unangetastet. Bei Annahme der Initiative würden aber Immobilienverkäufe nach sehr kurzer und sehr langer Besitzesdauer weniger stark besteuert als heute. Die Grundstückgewinnsteuer ist heute im Kanton Zürich wesentlich höher als in den umliegenden Kantonen. Die heutigen Tarife der Grundstückgewinnsteuer sind vor allem bei Immobilienverkäufen nach sehr kurzer und sehr langer Besitzesdauer zu hoch. Wer sein Haus oder seine Wohnung nach weniger als 2 Jahren z.B. infolge eines Stellenwechsels oder einer Scheidung wieder verkauft, muss heute bis zu 60% des Gewinns an die Gemeinde abliefern. Auch Haus- und Wohnungseigentümer, die viele Jahre in ihrem Eigentum gelebt haben, werden bei einem Verkauf sehr stark zur Kasse gebeten. Mit dem Aufwand der Gemeinde für die Instandhaltung der Infrastruktur lässt sich dies nicht rechtfertigen, zahlt man doch Jahr für Jahr auch Einkommens- und Vermögenssteuern sowie diverse mit dem Grundeigentum verbundene Gebühren und Abgaben. Personen, die nach dem Verkauf ihres Eigenheims in eine Mietwohnung, eine Altersresidenz oder ein kleineres Eigenheim umziehen, werden im heutigen System steuerlich stark benachteiligt. Viele Menschen betrachten den Kauf einer Immobilie als Teil ihrer Altersvorsorge. Wer sein Eigentum verkaufen muss, verliert wegen der hohen Gewinnsteuer einen beträchtlichen Teil seines Vorsorgekapitals.



Rechtsprechung

Ausgewählte Bundesgerichtsentscheide



Gültiges Mietzinserhöhungsformular

Das Bundesgericht hat in einem Entscheid vom 10. Februar 2009 (Urteil 4A_497/2008) entschieden, dass dem Formerfordernis von Art. 269d OR Genüge getan ist, wenn sich das für die Mietzinserhöhung verwendete Formular von einem vom Kanton genehmigten einzig in der Firma und dem Kennzeichen des unterzeichnenden Unternehmens unterscheidet.

Im vorliegend zu beurteilenden Fall waren die Mieter der Auffassung, eine ihnen aufgrund einer umfassenden Sanierung angezeigte Mietzinserhöhung sei nichtig, da sie nicht auf einem von der zuständigen Behörde genehmigten Formular erfolgt sei. Die Vorinstanz hatte in tatsächlicher Hinsicht festgehalten, die Tochtergesellschaft der Vermieterin, welche diese vertreten hatte, habe ihre Firma geändert, aber noch unter der ursprünglichen Firma die Genehmigung für ein Erhöhungsformular erhalten. Daher sei sie nicht verpflichtet gewesen, nach dem Firmenwechsel eine erneute Genehmigung einzuholen, da es sich um dieselbe Rechtsperson handle, der das Formular bewilligt worden war. Nach Art. 269d Abs. 1 OR muss der Vermieter eine Mietzinserhöhung auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen; ansonsten ist die Mietzinserhöhung nichtig. Aus Gründen der Klarheit und einheitlichen Handhabung sowie der Rechtssicherheit ist es nach Auffassung des Bundesgerichtes notwendig, dass das Formular von der zuständigen kantonalen Instanz genehmigt wurde.

Der Vorinstanz – so das Bundesgericht – sei nicht entgangen, dass die beiden Formulare nicht identisch seien, habe sie doch ausdrücklich auf die Firmenänderung hingewiesen. Die Vorinstanz sei vielmehr davon ausgegangen, die abweichende Gestaltung ändere nichts daran, dass es sich um ein genehmigtes Formular handle. Vorliegend hätten die Mieter auf zwei bei den Akten liegende genehmigte Formulare anderer Liegenschaftsverwaltungen hingewiesen, die mit Ausnahme der Geschäftsfirma und deren Logo mit dem von der Vermieterin verwendeten Formular identisch seien. Aus Art. 19 Abs. 4 der Mietrechtsverordnung, welche den zwingenden Formularinhalt abschliessend regle, ergäbe sich, dass der Vermieter genehmigte Erhöhungsformulare

beziehen können müsse, was voraussetze, dass unpersonliche Formulare zur Verfügung gestellt werden. Unterscheide sich das verwendete Formular von einem genehmigten nur in der Firma und dem Kennzeichen des unterzeichnenden Unternehmens, betreffe die Abweichung den individuell auszufüllenden und nicht den allgemeingültigen und damit der Formalisierung überhaupt zugänglichen Teil des Formulars. Mit der Bezeichnung der Vermieterschaft oder der für diese handelnden Gesellschaft werde für den Mieter ersichtlich, wer das Formular verwende. Damit werde dem Zweck von Art. 269d OR, dem Mieter den Rechtsweg aufzuzeigen, Genüge getan.

Nachbarrecht: Besonders spektakuläre Aussicht schützenswert

Das Bundesgericht hat in einem Entscheid vom 12. März 2009 (Urteil 5A_415/2008) festgehalten, dass das Obergericht des Kantons Zug die Eigentümerin einer Thujahecke im Rahmen dessen weiten Ermessens habe verpflichten können, diese zurückzuschneiden und unter Schnitt zu halten. Dies obwohl die Hecke den Bestimmungen des Zuger Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch entsprach. Die Eigentümerin des Nachbargrundstücks hatte geltend gemacht, die Thujahecke beeinträchtige die besonders spektakuläre Aussicht von ihrem Grundstück auf den Zugersee. Das Bundesgericht hatte bereits in einem früheren Entscheid festgehalten, dass sich Art. 684 ZGB auch auf sog. negative Immissionen (wie z.B. Lichtentzug) beziehe. Der bundesrechtliche Immissionsschutz sei eine Minimalgarantie, mit welcher Härten des kantonalen Pflanzenrechtes begegnet werden könne. Wenn die kantonalrechtlichen Pflanzenabstände eingehalten seien, könne jedoch in den seltensten Fällen von einer Verletzung dieser Minimalgarantie ausgegangen werden.

Das Bundesgericht wies vorab darauf hin, dass es sich beim Begriff der übermässigen Einwirkung im Sinn von Art. 684 Abs. 1 ZGB um eine typische Blankettnorm handle, welche dem Sachrichter bei der Beurteilung der Frage, ob die von ihm festgestellten Einwirkungen angesichts der gegebenen örtlichen Verhältnisse im Sinn

der genannten Bestimmungen übermässig und damit unzulässig sind, ein weites Ermessen eröffnen. Das Bundesgericht ist bei der Überprüfung derartiger Entscheidungen regelmässig zurückhaltend.

Das Bundesgericht vertritt vorliegend die Auffassung, dass über den eigentlichen Lichtentzug hinaus auch das schwerwiegende Verstellen einer besonders spektakulären Aussicht in den Anwendungsbereich von Art. 684 ZGB falle, werde doch diese Art der Einwirkung sowohl von der Lehre als auch von der Botschaft zu bevorstehenden Revision des Sachenrechts erwähnt. Aus den obergerichtlichen Sachverhaltsfeststellungen und aus den anlässlich des erstinstanzlichen Augenscheins gemachten sowie von den Parteien eingereichten Fotos ergäbe sich, dass die Nachbarin früher eine phantastische Sicht auf den Zugersee genossen habe, welche nunmehr durch die sich gleich einer undurchdringlichen Mauer meterhoch auftürmende Hecke fast vollständig verbarrikadiert werde. Die Wohn- und Lebensqualität der Nachbarin sei dadurch in drastischer Weise beeinträchtigt worden.

Unternutzungsabzug vom Eigenmietwert

Das Bundesgericht beschäftigte sich im Urteil der II. öffentlich-rechtlichen Abteilung vom 7. Juli 2009 (Urteil 2C_87/2009) mit der Frage, ob ein Unternutzungsabzug vom Eigenmietwert zu gewähren sei. Dem Urteil liegt folgender Sachverhalt zu Grunde: Ein Mann erwarb im Mai 2006 von seinem Vater ein 5-1/2-Zimmer-Einfamilienhaus. In seiner Steuererklärung für die direkte Bundessteuer 2006 machte er einen Unternutzungsabzug vom Eigenmietwert für die tatsächliche Unternutzung des erworbenen Hauses geltend, der ihm von den kantonalen Instanzen verweigert wurde. Das Bundesgericht stützte sich für die Beurteilung des Unternutzungsabzuges bei der direkten Bundessteuer auf Art. 21 Abs. 2 DBG. Diese Bestimmung lautet: „Die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt unter der Berücksichtigung der ortsüblichen Verhältnisse und der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbst bewohnten Liegenschaft“. Direkt aus dem Wortlaut der Bestimmung ergibt sich laut Bundesgericht, dass der

Unternutzungsabzug nur für selbstgenutztes Eigentum und nur für eine räumliche Unternutzung und nicht etwa für eine zeitliche Unternutzung einer Zweitwohnung gewährt werde. Sodann setzt der Unternutzungsabzug voraus, dass einzelne Räume tatsächlich und dauernd nicht benützt würden.

Der Wortlaut von Art. 21 Abs. 2 DBG wird vom Bundesgericht so ausgelegt, dass bei Erlass dieser Bestimmung der sog. Modellfall, wo ältere Wohneigentümer, nach dem Wegzug der Kinder oder dem Tod eines Ehegatten, im Wohneigentum verbleiben, im Vordergrund stand. Zudem sei bei Erlass auch ein sog. Härtefall befürchtet worden, gemäss dem ohne Gewährung eines Unternutzungsabzuges vom Eigenmietwert der Wohneigentümer gezwungen sein könnte, sein Wohneigentum zu verkaufen, was dem Verfassungsziel der Eigentumsförderung zuwiderlaufen würde. Gemäss Bundesgericht ist auch dann ein Härtefall gegeben, wenn das verfügbare Eigentum das Wohnbedürfnis unter Berücksichtigung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse offensichtlich übersteigt. Um in den Genuss des Unternutzungsabzuges zu kommen, muss die Raumreserve auf Gründen beruhen, auf welche die steuerpflichtige Person keinen Einfluss hat. Der Abzug wird gemäss Bundesgericht dort abgelehnt, wo jemand von Anfang an eine Wohnung mit mehr Zimmern als eigentlich benötigt werden erwirbt.

Im zu beurteilenden Fall liegt gemäss Bundesgericht weder ein Modellfall noch ein Härtefall vor. Sodann könne auch nicht von einer dauernden Unternutzung die Rede sein, wurde doch die massgebliche Sachlage erst 2006 neu geschaffen. Aus diesen Gründen sei der Unternutzungsabzug zu Recht verweigert worden.

Lärm-/Lichtimmissionen

Das Bundesgericht (BG) hatte sich in seinem Entscheid vom 13. Oktober 2009 (Urteil 1C 105/2009) mit der Beschwerde eines Hauseigentümers in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten auseinanderzusetzen. Der Hauseigentümer wohnt in der direkten Nachbarschaft eines Sportplatzes. Sein Grundstück liegt in einer Wohnzone, der angrenzende Sportplatz gehört zur Zone für





öffentliche Bauten und Anlagen. Die Gemeinde beabsichtigte dort, eine Beleuchtungsanlage mit sechs 18 Meter hohen Beleuchtungsmasten, welche eine intensivere Nutzung der bereits bestehenden Sportanlage ermöglichen, zu errichten. Gegen das Vorhaben erhob der Hauseigentümer erfolglos Einsprache. Mit einer Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten vom 4. März 2009 gelangte der Hauseigentümer ans Bundesgericht. In seiner Beschwerde wehrte sich der Hauseigentümer gegen die zusätzlichen Lärm- und Lichtimmissionen, die mit dem Betrieb der Anlage verbunden seien. Seiner Meinung nach dürften die Beleuchtungsanlagen wegen übermässiger Einwirkung nicht bewilligt werden. Das BG wies zwar die vom Hauseigentümer geführte Beschwerde ab, hielt aber in seinem Entscheid u.a. die Rahmenbedingungen zur Begrenzung von Lärm- und Lichtemissionen gemäss Art. 11 USG fest.

Gemäss Ausführungen des BG sieht das Umweltschutzgesetz in seinem Zweckartikel (Art. 1 Abs. 1 USG) u.a. den Schutz von Menschen vor schädlichen und lästigen Einwirkungen vor. Solche seien im Sinne der Vorsorge frühzeitig zu begrenzen. Bei den Einwirkungen gemäss Art. 7 USG handle es sich um sogenannte „Strahlen“, worunter auch das künstlich erzeugte Licht zu subsumieren sei. Nach Art. 11 USG seien Emissionen mit Massnahmen an der Quelle zu begrenzen. Dabei sind gemäss BG Emissionen – unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung – im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sei. Sowohl in lärmschutzrechtlicher Hinsicht als auch bezüglich der geltend gemachten Schädlichkeit und Lästigkeit der Lichtimmissionen kam das BG zum Schluss, dass wegen der nur beschränkten Nutzung der Anlage keine Überschreitung der massgebenden Belastungsgrenzwerte zu erwarten sei. Ebenso stellte das BG fest, dass auch im Rahmen der Vorsorge hinreichende Massnahmen angeordnet worden seien. In Bezug auf den Lärmschutz falle diesbezüglich die Einschränkung der Betriebsdauer – beschränkt auf die zweckbestimmte Nutzung – ins Gewicht. Der Einsatz der Stadionlautsprecheranlage sei bei Normalbetrieb jeweils bis 22

Uhr gestattet. Mobile Lautsprecheranlagen dürften grundsätzlich nur an sportlichen Grossanlässen benutzt werden, wobei deren Gebrauch ausnahmsweise an höchstens sechs sportlichen Grossanlässen pro Jahr bis 22.00 Uhr bewilligt werden dürfen. Mit diesen verbindlichen Rahmenbedingungen habe die Vorinstanz diejenigen Beschränkungen angeordnet, die im Rahmen der Vorsorge gemäss Art. 11 Abs. 2 USG bzw. Art. 8 Abs. 1 LSV erforderlich seien. Weitergehende Einschränkungen des Sportplatzbetriebes dürften gestützt auf das Umweltgesetz nicht verlangt werden.

Somit müssen betroffene Hauseigentümer auch zukünftig die durch die zweckbestimmte Benutzung eines Sportplatzes ausgehenden Lärm- und Lichtimmissionen dulden, dies aber nur unter der Voraussetzung, dass die eben genannten Rahmenbedingungen zu Art. 11 USG eingehalten werden.

Tätigkeit der Schlichtungsbehörden

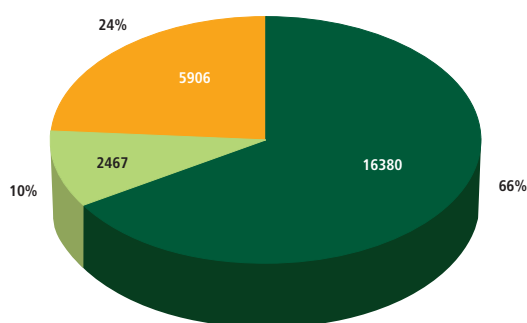
Bei den kantonalen Schlichtungsbehörden in Mietangelegenheiten gingen im Jahre 2009 33'997 Anfechtungen ein. Dies waren 2'286 weniger als im Jahr 2008. Gemessen an den über zwei Millionen Mietverhältnissen in der Schweiz werden die Schlichtungsbehörden weiterhin selten angerufen.

2009 wurden insgesamt 35'098 Fälle behandelt. In gut 16'380 Fällen konnte eine Einigung zwischen den Parteien erzielt werden. Dies entspricht zwei Dritteln aller Fälle, auf welche die Schlichtungsbehörde eingetreten ist. In 5'906 Fällen (24%) konnte durch die Schlichtungsbehörde keine Einigung herbeigeführt werden. Ein Teil dieser Fälle wird ans Schiedsgericht weitergezogen werden. In 2'467 Fällen (10%) konnte die Schlichtungsbehörde aufgrund der gesetzlichen Grundlagen direkt einen Entscheid fällen.

In 10'052 Fällen wurde auf die Anfechtung nicht eingetreten oder die Anfechtung wurde bereits vor der Verhandlung zurückgezogen. 293 Fälle wurden direkt ans Schiedsgericht weitergeleitet.

Die Zahl der Pendenzen ging im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück.

Behandelte Fälle 2009



ca. 35'000 Begehren pro Jahr

- Einigung
- Entscheid
- Nichteinigung

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Von den Schlichtungsbehörden erledigte Fälle

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Anfangsmietzins	465	506	660	569	526	560
Mietzinserhöhung	2'197	2'078	2'171	3'324	5'913	4'766
Mietzinssenkung	1'646	1'315	916	591	385	908
Andere Anfechtungsgründe	10'238	9'787	10'052	9'691	9'364	10'227
Kündigungsschutz	5'621	5'382	5'372	5'242	5'902	6'591
Mietzinshinterlegung	1'283	1'422	1'601	1'582	1'564	1'701
Nichteintreten / Rückzug	7'230	6'720	5'997	7'411	8'870	8'711
Überweisung ans Schiedsgericht	188	255	156	212	256	293
Anderweitige Erledigung (übrige)	1'701	1'629	1'532	1'771	2'027	1'341
Total	30'569	29'094	28'457	30'393	34'807	35'098

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

Der Liegenschaftsmarkt Schweiz

Immobilien-Umfrage 2009/2010



Traditionsgemäss führte der HEV Schweiz im Herbst 2009 seine jährliche Umfrage bei 80 Immobilien-treuhändlern, -maklern und -verwaltungen durch. Laut den Umfrageergebnissen stuften die Umfrageteilnehmer den Immobilienmarkt im 2009 im Wohnflächenbereich als weitgehend intakt ein. Für das 2010 rechnete die Mehrheit im Eigenheimmarkt nicht mehr mit weiteren Preisanstiegen, sondern ging von einer Seitwärtsbewegung aus. Für den Geschäftsflächenbereich orteten schon im 2009 etliche Befragte eine Abkühlung, die sich im 2010 Jahr noch akzentuieren dürfte.

2009: Seitwärtstrend bei Eigenheimen

Im 2009 stellte die deutliche Mehrheit der Befragten (über 60%) im Segment der Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen eine gegenüber 2008 unveränderte Nachfrage fest. Nach Jahren zunehmender Nachfrage und steigender Preise im Eigenheimsegment schienen verschiedene Marktteilnehmer langsam aber sicher eine Seitwärtsbewegung bei den Preisen festzustellen. Anders bei den Mehrfamilienhäusern: Die überwältigende Mehrheit konstatierte erneut eine angestiegene Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern sowie nochmalige Preiserhöhungen. Wenig euphorisch waren die Marktteilnehmer im Büro- und Geschäftsflächenbereich. Die Mehrheit stellte eine rückläufige Nachfrage fest und ein beachtlicher Anteil der Befragten (41%) nahm ausser-

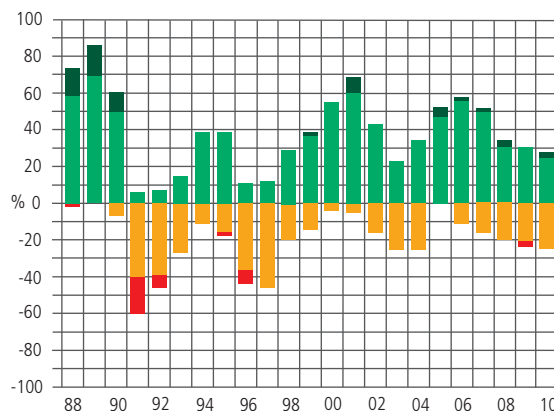
dem Preiseinbussen wahr. Beim Bauland wurde mehrheitlich eine gleichgebliebene und offensichtlich auf hohem Niveau befindliche Nachfrage konstatiert. Demgegenüber wurden weitere Bauland-Preiserhöhungen festgestellt.

Aussichten 2010

Eine gewisse Unsicherheit zeichnete sich punkto Preisentwicklung im Segment der Eigenheime ab. Zwar erwartete die Mehrheit im Jahr 2010 unveränderte Preise. Hinzu kamen aber rund je ein Viertel der Befragten, das bei den Eigenheimen von Preisanstiegen respektive Preiseinbussen fürs Jahr 2010 ausging. Für die Mehrfamilienhäuser waren die Marktteilnehmer viel optimistischer: 50% erwarteten steigende Preise, kaum jemand rechnete mit einem rückläufigen Preisniveau. Bei den Büro- und Geschäftsflächen sahen die Befragten das Jahr 2010 wenig rosig. Die deutliche Mehrheit erwartete teils markante Preisrückgänge. Bei den Baukosten rechneten beachtliche 32% mit rückläufigen, 19% mit ansteigenden und 49% mit unveränderten Baukosten.

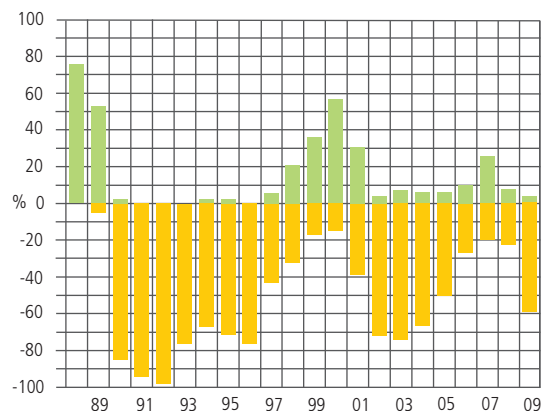
■ grösser
■ kleiner

Preiserwartungen Eigentumswohnungen



Quelle: HEV Schweiz

Nachfrage Geschäfts- und Büroflächen



Quelle: HEV Schweiz

Leerstände

Per 1. Juni 2009 standen in der Schweiz 34'761 Wohnungen leer, wie das Bundesamt für Statistik berichtete. Damit sank die Leerwohnungsziffer um 2'360 Wohnungen auf 0.90%. Die Aussagekraft dieses einzelnen Werts ist jedoch beschränkt. Einerseits stehen den einzelnen Gemeinden zur Erhebung der leeren Wohnungen diverse Methoden und Quellen zur Verfügung, wie Angaben durch die Einwohnerkontrollen, Aufrufe im Amtsblatt zur Meldung leerer Wohnungen, Befragung von Verwaltern usw. Diese Methodenvielfalt führt zwangsläufig zu qualitativen Mängeln, was auch im Rahmen parlamentarischer Vorstösse schon moniert wurde. Andererseits hat die derart erhobene Leerwohnungsziffer über die Zeit an Aussagekraft eingebüsst. Dass eine Wohnung am Stichtag nicht bewohnt

sein darf und zu dauernder Miete oder zum Kauf ausgeschrieben sein muss, entspricht je länger je weniger den Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt. Insbesondere dank den Immobilienplattformen im Internet, steht heute eine Wohnung zwischen Mieterwechseln kaum mehr leer. Verlassen einer Wohnung und Einzug der neuen Mieterschaft fallen meist zeitgleich zusammen, ohne dass die Wohnung im Sinne der obigen Definition je leer gestanden hätte. Dennoch existiert vielerorts ein durchaus belebter und funktionierender Markt, mit einem breiten und guten Wohnungsangebot, wie ein Blick auf eines der Immobilienportale im Internet bestätigt.

Leerwohnungsziffer, am 1. Juni nach Kantonen

	1990	2000	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Zürich	0,11	0,71	0,39	0,35	0,55	0,69	0,81	0,80	0,61	0,66
Bern	0,27	1,42	1,12	1,08	1,02	1,09	1,10	1,16	1,14	1,10
Luzern	0,24	1,46	0,84	0,70	0,78	0,97	1,06	1,02	0,81	0,63
Uri	0,22	1,77	1,34	1,39	1,22	0,92	0,76	0,88	0,90	0,75
Schwyz	0,16	1,41	0,90	0,53	0,48	0,52	0,58	0,65	0,72	0,80
Obwalden	0,17	0,96	0,76	0,76	0,83	0,80	0,97	0,90	0,92	0,74
Nidwalden	0,34	0,68	0,66	0,62	0,64	0,73	0,81	1,05	1,08	0,87
Glarus	0,61	3,40	3,05	2,71	2,32	2,11	2,50	2,14	2,16	1,89
Zug	0,25	0,31	0,35	0,30	0,41	0,36	0,40	0,28	0,27	0,29
Fribourg	0,51	1,82	1,28	0,97	0,94	1,00	1,06	1,12	1,08	0,85
Solothurn	0,63	2,77	1,99	1,72	1,79	1,91	1,98	2,04	1,83	1,68
Basel-Stadt	0,17	1,31	1,33	1,32	1,40	1,48	1,37	1,36	1,20	0,90
Basel-Landschaft	0,15	0,59	0,42	0,42	0,40	0,54	0,59	0,71	0,50	0,53
Schaffhausen	0,51	3,19	1,91	1,49	1,53	1,39	1,59	1,58	1,49	1,04
Appenzell A.Rh.	0,12	1,92	1,94	2,03	1,88	1,96	2,04	1,86	1,59	1,14
Appenzell I.Rh.	0,90	2,17	1,65	1,39	1,81	1,19	1,16	0,63	1,01	1,30
St. Gallen	0,39	2,44	1,91	1,72	1,70	1,62	1,66	1,57	1,48	1,41
Graubünden	0,42	1,11	1,05	0,93	0,88	0,88	0,84	0,92	0,83	0,85
Aargau	0,26	2,13	1,39	1,16	1,20	1,32	1,50	1,51	1,49	1,35
Thurgau	0,51	3,00	2,47	2,00	1,84	1,84	1,93	1,79	1,64	1,49
Tessin	1,43	1,31	---	---	0,64	0,89	0,89	0,91	0,76	0,79
Waadt	0,82	1,38	0,75	0,53	0,56	0,53	0,64	0,61	0,46	0,43
Wallis	0,92	2,05	1,38	1,20	1,05	1,23	1,41	1,48	1,49	1,17
Neuenburg	0,66	1,84	1,18	1,14	1,23	1,25	1,28	1,28	1,23	1,09
Genf	0,44	0,86	0,25	0,17	0,15	0,19	0,16	0,19	0,20	0,22
Jura	0,68	2,14	1,87	1,85	1,81	2,01	2,05	2,14	2,13	1,89
Schweiz	0,44	1,49	1,04	0,91	0,91	0,99	1,06	1,07	0,97	0,90

Quelle: Bundesamt für Statistik, Leerwohnungszählung

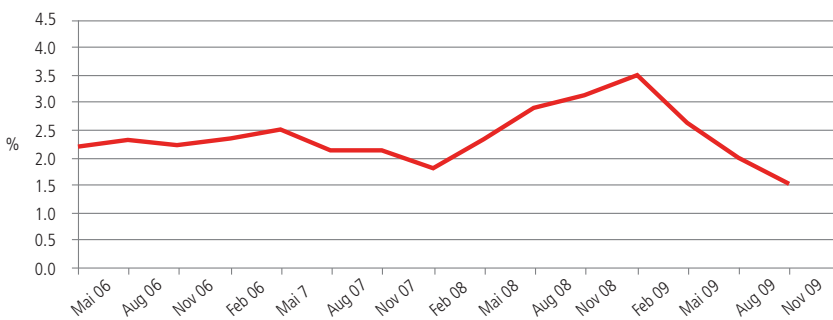


Mietpreise

Laut der vierteljährlichen Mietpreiserhebung des BFS erreichte die Jahresteuerungsrate bei den Mietpreisen im Februar 2009 mit 3.5% ihren Höhepunkt. Seither sinkt der Wert kontinuierlich. Im November 2009 belief sich die Jahresteuerungsrate bei den Mietpreisen noch auf 1.5%. Die Mietzinsteuern hat sich damit trotz anhaltend hohen Investitionen im Mietwohnungssegment über die letzten Quartale deutlich zurückgebildet.

Wie der Tabelle zu den Mietpreisaufschlägen und -abschlägen entnommen werden kann, verzeichnet die grosse Mehrheit der Mietenden über einen langen Zeitraum weder Aufschläge noch Senkungen. Wobei angemerkt werden kann, dass Ende 2009 immerhin beachtliche 8.3% der Mietenden eine Mietzinsreduktion erfahren haben.

Mietpreisentwicklung: Steigerungsraten 2006-2009



Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

Anteil der Mietpreisauf- und abschläge

in Prozent der pro Quartal erfassten Wohnungen

Erhebung	Mietpreis Aufschlag	Mietpreis Senkung	Unverändert
1.02.03	2.7%	3.3%	94.0%
1.05.03	3.0%	12.0%	85.0%
1.08.03	2.3%	9.2%	88.5%
1.11.03	2.2%	10.4%	87.4%
1.02.04	1.9%	2.8%	95.3%
1.05.04	2.6%	1.8%	95.6%
1.08.04	2.0%	1.2%	96.8%
1.11.04	2.3%	0.9%	96.8%
1.02.05	2.1%	0.9%	97.0%
1.05.05	3.0%	1.4%	95.6%
1.08.05	2.5%	1.1%	96.4%
1.11.05	3.1%	5.5%	91.4%
1.02.06	2.1%	2.3%	95.6%
1.05.06	2.9%	2.1%	95.0%
1.08.06	2.7%	1.3%	96.0%
1.11.06	2.3%	1.0%	96.7%
1.02.07	2.2%	0.9%	96.9%
1.05.07	3.1%	1.2%	95.7%
1.08.07	2.8%	1.0%	96.2%
1.11.07	10.0%	0.7%	89.3%
1.02.08	3.8%	0.6%	95.6%
1.05.08	13.5%	1.1%	85.4%
1.08.08	7.1%	0.9%	92.0%
1.11.08	8.3%	0.9%	90.8%
1.02.09	4.5%	0.6%	94.9%
1.05.09	4.9%	1.0%	94.1%
1.08.09	2.3%	1.2%	96.5%
1.11.09	2.6%	8.3%	89.1%

Baupreise

Schweizerischer Baupreisindex

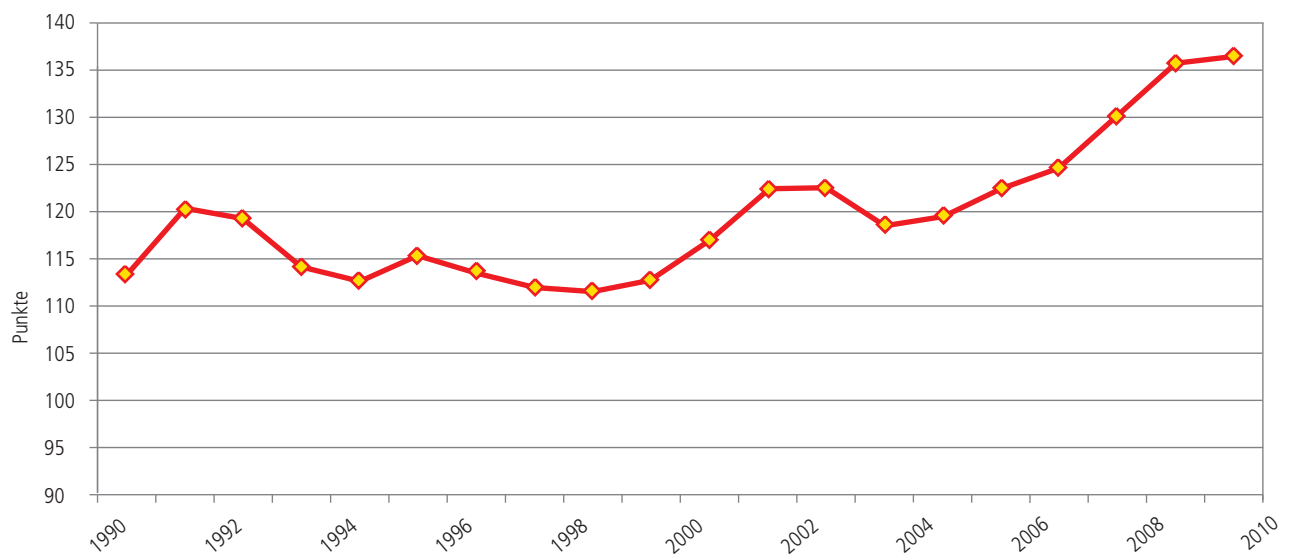
Die Baukosten sind im Halbjahr zwischen Oktober 2008 und April 2009 um beachtliche 2.0% gesunken, wie dem schweizerischen Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik zu entnehmen ist. Zwischen April und Oktober 2009 sind die Baupreise mit einem leichten Anstieg von 0.1% nahezu stabil geblieben. Innerhalb eines Jahres, das heisst zwischen Oktober 2008 und Oktober 2009, verzeichnete das Preisniveau im Baugewerbe einen Rückgang von 1.9%.

Zürcher Index der Wohnbaukosten

Der vom Statistischen Amt der Stadt Zürich erhobene Zürcher Index der Wohnbaukosten ist zwischen April 2008 und April 2009 um 0.5% gestiegen. Die Teuerung beim Zürcher Wohnbausektor war damit markant schwächer als im Vorjahr, als sie 5.2% betragen hatte.



Zürcher Index der Wohnbaukosten nominal (Basis 100 = 1988, Werte: April)



Quelle: Statistisches Amt der Stadt Zürich

Wohnbautätigkeit



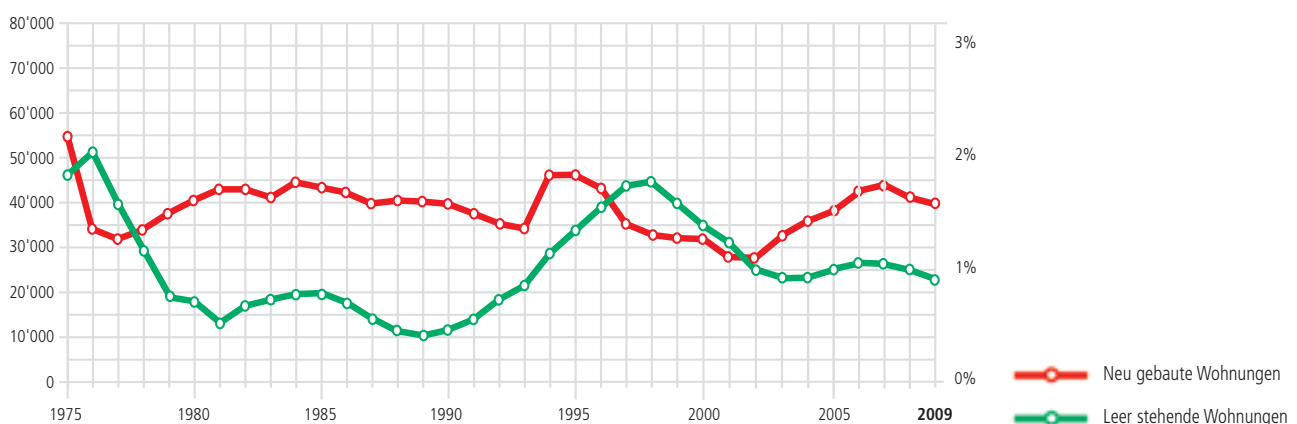
Gemäss den provisorischen Daten des Bundesamtes für Statistik zur Wohnbautätigkeit 2009 wurden im ersten Quartal 7'970 neue Wohnungen errichtet, was ein Rückgang um 837 Einheiten (-10%) gegenüber der gleichen Vorjahresperiode ergibt. Im zweiten Quartal 2009 wurden 9'611 Wohnungen neu erstellt. Dies entspricht einer Abnahme um 933 Einheiten (-9%). Im dritten Quartal wurden laut der provisorischen BFS Statistik 10'700 neue Wohnungen gebaut. Es wurde damit erstmals wieder ein leichter Anstieg gegenüber dem Vorjahresquartal verzeichnet, dies um 91 Einheiten (+1%). Im 4. Quartal 2009 wird die Wohnbautätigkeit auf 11'124 neu erstellte Wohnungen geschätzt. Dies entspricht einem Plus von 68 Einheiten gegenüber dem Vorjahresquartal. Insgesamt wurden somit im Jahr 2009 schätzungsweise 39'405 Wohnungen neu erstellt, was einem Rückgang gegenüber 2008 von 1'611 Einheiten oder -4% entspricht.

Neu erstellte Wohnungen 1990-2009

	ganze Schweiz
1990	39 984
1991	37 597
1992	35 422
1993	34 580
1994	47 107
1995	46 230
1996	41 988
1997	35 961
1998	33 734
1999	33 108
2000	32 214
2001	28 873
2002	28 644
2003	32 873
2004	36 321
2005	38 203
2006	41 534
2007	43 655
2008	41 016
2009*	*39 405

*provisorische Ergebnisse, Quelle: BFS

Neugebaute und leerstehende Wohnungen im Vergleich 1975-2009



Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen

Hypothekarmarkt

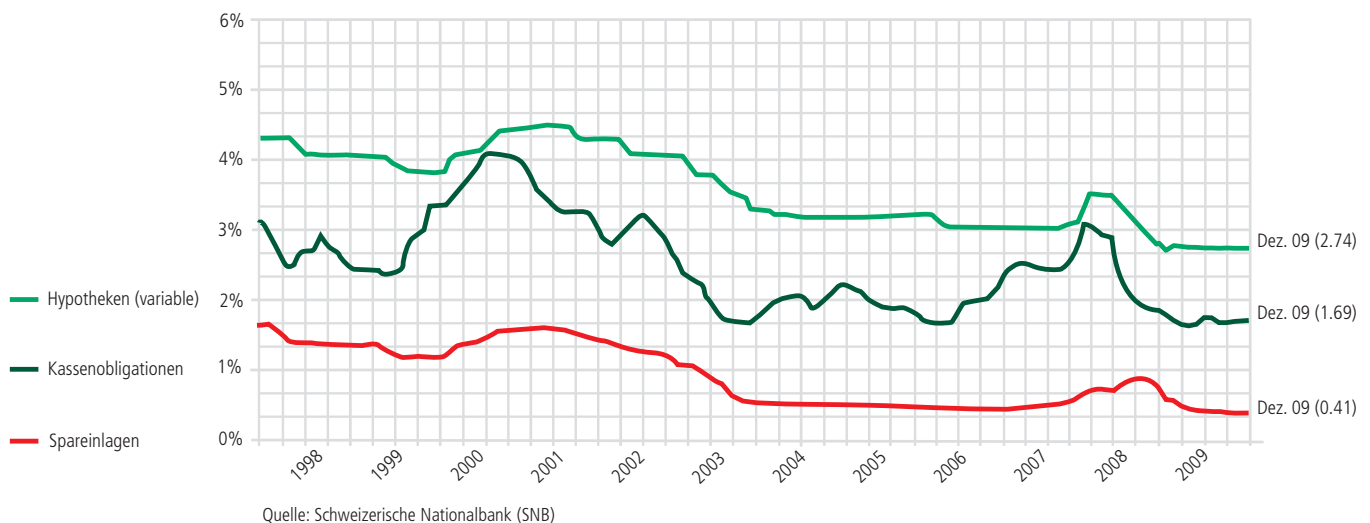
Insgesamt waren die Ausschläge im Jahr 2009 bei den beobachteten Zinssätzen wesentlich weniger kräftig als 2008. Der Durchschnittzinssatz von Spareinlagen sank von Januar bis September 2009 weiter von 0.58% auf 0.41% und blieb danach konstant.

Der Zinssatz der Kassenobligationen mit fünfjähriger Laufzeit bildete sich von durchschnittlich 1.72% im Januar 2009 auf 1.64% April zurück. Bis August 2009 erhöhte sich der Satz auf 1.75%, um schliesslich bis Ende Jahr bei 1.69% zu schliessen.

Der durchschnittliche variable Hypothekarzinsatz sank zwischen Januar und Juni 2009 von 2.79% auf 2.74%. Bei dieser Marke blieb er danach bis Ende 2009.



Zinssätze von Bankeinlagen und Hypotheken 1998-2009



Der Verband

Dienstleistungszentrum HEV Schweiz

Zeitung

In «Der Schweizerische Hauseigentümer» werden regelmässig verschiedenste Themen rund ums Wohn- und Grundeigentum, wie Nachbarrecht, bauplanerische und baurechtliche Aspekte, Erb- und Steuerrecht, Finanzierung, Vermietung und vieles mehr von namhaften Fachautoren abgehandelt. Ein besonderes Gewicht wird dem Thema Stockwerkeigentum beigemessen, sind doch die Stockwerkeigentümer dasjenige Mitgliedersegment des Hauseigentümergebietes mit dem grössten Wachstumspotential. Die HEV-Zeitung positioniert sich in allen Gebieten als praxisorientierter Problemlöser. Die Rubriken «Bauen&Wohnen» bzw. «Freizeit & Reisen» beinhalten haustechnische und architektoni-



sche Beiträge, befassen sich mit Gartenthemen oder Fragen des «Lifestyles» und informieren über kostengünstige Leseringeangebote, Kurse und die beliebten Mitgliederreisen.

Die Leserzahlen der bedeutendsten Schweizer Zeitung für Haus- und Wohneigentum stiegen gegenüber dem Vorquartal (Frühling 2008) um 10'000 (1.7%) und gegenüber dem gesamten Vorjahr 2008 sogar um 17'000 (2.9%) auf neu 600'000 Leser (MACH 2009 II). Auch bei den Auflagezahlen hält die positive Entwicklung an: Die WEMF-beglaubigte Auflage wurde um 6'183 auf neu 299'423 Exemplare gesteigert.

Die viermal im Jahr erscheinende Lifestyle-Beilage «SOFA» erfreut sich grosser Beliebtheit. «SOFA» widmet sich den aktuellen Wohntrends, zeigt Innovationen für Bad und Küche auf und gibt Tipps für Terrasse und Garten.

Bücher und Drucksachen

Das Bücherangebot des HEV Schweiz reicht von Hilfestellungen bei der Liegenschaftsverwaltung über Literatur zu Stockwerkeigentum oder Nachbarrecht bis hin zu Finanzierungstipps und Erbratgebern. Das umfangreiche Sortiment an Publikationen rund um das Thema Eigentum wurde im vergangenen Jahr durch die folgenden Formulare und Checklisten ergänzt:

- Checkliste Ausschreibung von Verwaltungsmandaten
- Checkliste Funktion und Aufgaben des Revisors im Stockwerkeigentum
- Kauf von Liegenschaften
- Verkauf von Liegenschaften
- Unterhaltsarbeiten und Erneuerungen von Mietliegenschaften
- Sicherungsmöglichkeiten, Betreuung, Zahlungsverzugskündigung

Mit den neuen Entscheiden des Bundesgerichts wurde wie jedes Jahr die Sammlung der Gerichtsentscheide ergänzt.

Weitere Dienstleistungen

Seit August 2009 werden die telefonischen Rechtsauskünfte des HEV Schweiz auf einer 0900er-Nummer zusammengefasst. Monatlich gehen mehrere 100 Anrufe auf dieser Rechtsauskunfts-Hotline ein. Der Schwerpunkt liegt bei Anfragen zum Thema Mietrecht und Stockwerkeigentum. Die Rechtsberatung ist für HEV-Mitglieder in den ersten 20 Minuten weiterhin gratis. Bei längeren Beratungen wird eine Taxe von 1.90 Franken pro Minute erhoben.

Die bewährte Zusammenarbeit mit dem Hypotheken Zentrum wurde 2009 erfolgreich fortgeführt. Die HEV Hypothek stiess auch im Berichtsjahr auf grosse Nachfrage.

Auch die Kooperation mit der Zürich Versicherungsgesellschaft läuft weiterhin sehr erfolgreich. HEV-Mitglieder profitieren seit zwei Jahren von attraktiven Sonderkonditionen auf die Produktpalette der Zürich Versicherungsgesellschaft.

Die Erdbebenversicherung des HEV Schweiz schliesst eine Deckungslücke auf dem Versicherungsmarkt in der Schweiz und erfreut sich grosser Nachfrage.

Der HEV Schweiz bietet seit Mitte 2009 ein kostenloses

Immobilien-Portal an. Auf www.hev-immo.ch können Immobilien gratis ausgeschrieben und gesucht werden. Auf der Immobilien-Plattform findet man nebst Kauf- auch Mietobjekte in der ganzen Schweiz. Das neue Immobilien-Portal stellt eine Ergänzung des vielfältigen Dienstleistungsangebots des HEV Schweiz dar. Seit 2006 erhalten die Mitglieder mit dem HEV Mitgliederausweis an zahlreichen Orten attraktive Vergünstigungen. Die Mitglieder können beispielsweise vergünstigte Tickets bei der SBB beziehen, zu günstigeren Tarifen ins Alpamare oder auch in den Zoo Zürich. Mit www.ab31.ch und www.ab51.ch bietet der HEV Schweiz schliesslich auch ein Partnerschaftstool im Internet an.

Kurswesen

Das HEV Institut hat 2009 über 100 Veranstaltungen zu den verschiedensten Themen vorwiegend in Zürich und Bern erfolgreich angeboten. Weitere Kursorte sind Basel, Wil SG und Luzern. Die durchschnittliche Teilnehmerzahl der Kurse beläuft sich jeweils auf 30 bis 40 Personen.

Neben den zahlreichen Veranstaltungen zu den Kernthemen des HEV Schweiz „Vermietung und Verwaltung“ – wie z.B. die bewährten Kurse „Liegenschaftsverwaltung“, „Wohnungsabnahme“ oder „Mietzinsanpassungen“ – oder den verschiedenen Seminaren zu den Themen Stockwerkeigentum, Recht, Steuern oder Vorsorge, bietet das HEV Institut auch Praxiskurse an. 2009 fanden Praxiskurse für „Gartenbau“ oder „Keramikplatten bzw. Laminat und Fertigparkett selber verlegen“, „Workshops für Hauswarte“ sowie „Computerkurse für Anfänger“ statt. Neu wurde Ende 2008 der Kurs „Kauf und Verkauf von Liegenschaften“ erarbeitet und 2009 erfolgreich an mehreren Veranstaltungsorten in der Schweiz durchgeführt. Das Kursprogramm des HEV Instituts wird jeweils pro Semester erstellt und findet sich immer aktuell unter www.hev-kurse.ch.



Der Verband

HEV-Website in neuem Kleid

Internet

Seit Mitte 2009 erscheint die Website des Hauseigentümergebietes Schweiz, www.hev-schweiz.ch, in einem neuen, frischen Layout. Die Website kommt klarer strukturiert, benutzerfreundlicher und moderner daher. Ratgeberseiten zu den Kernthemen des Verbandes – wie beispielsweise Stockwerkeigentum, Bauen & Renovieren, Mietrecht oder Steuern & Eigenmietwert – bieten den Benutzern die wichtigsten Informationen auf einen Blick.

Neu kann auf der HEV-Website auch Online-Werbung wie Banner oder Publiereportagen geschaltet werden. Die Vermarktung der Online-Werbung wird von der Kretz AG übernommen.



Geschäftsstelle HEV Schweiz

Geschäftsleitung



Ansgar Gmür
lic.oec.publ.
Direktor



Monika Sommer
lic.iur., eidg.dipl. Immobilien-Treuhänderin
stv. Direktorin

Kader



Thomas Ammann
dipl. Architekt FH
bautechnischer Mitarbeiter



Stefan Bär
lic.iur.
juristischer Mitarbeiter



Corinne Bünzli
stv. Redaktionsleiterin



Sandra Burlet
lic.rer.publ.HSG
Volkswirtschaftlerin



Claudia Furet
Direktionsassistentin



Monika Geiger
Redaktorin



Martina Gut
lic.phil.
Leiterin Marketing/PR



Caroline Imboden
Leiterin Kurswesen/
Direktionsassistentin



Michael Landolt
M.A.HSG, dipl.geogr.
Volkswirtschaftler



Thomas Oberle
lic.iur.
juristischer Mitarbeiter



Silvia Rossi
dipl. Übersetzerin /
Verlagsmanagerin
Redaktions- und Werbeleiterin



Pavlo Stathakis
Rechtsanwalt
juristischer Mitarbeiter

Sekretariat



Claudia Birchler
Sekretärin
Drucksachen
Telefon



Sarah Camboni
Sekretärin
Neumitglieder
Kurswesen



Helen Mausch
Sekretärin
Spezialprojekte



Evelyn Graser
Sekretärin
Spezialprojekte



Caroline Moser
Sekretärin
Spezialprojekte



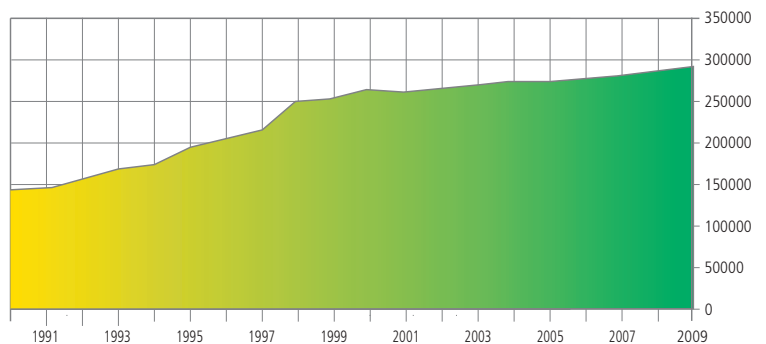
Sanela Vidovic
Sekretärin
Mutationen
Telefon

Die Sektionen und ihre Mitglieder

Organisationsgrad

Die Organisationsgrade unseres Verbandes in den einzelnen Kantonen können aus der nachfolgenden Übersicht entnommen werden. Dadurch ist ersichtlich, wie hoch der Mitgliederbestand des Hauseigentümergebietes im Verhältnis zu den Wohneigentümern insgesamt ist. Hier gilt allerdings zu beachten, dass die Angaben über die Anzahl der Wohneigentümer aus der Volkszählung 2000 stammen. In der Zwischenzeit ist die Zahl der Wohneigentümer angewachsen, weshalb der Organisationsgrad leichte Verzerrungen aufweist und generell vermutlich etwas hoch ausfällt. Nichtsdestotrotz weist der gesamtschweizerische Organisationsgrad wie auch derjenige der meisten Kantone mit über 35 Prozent beachtliche Werte auf.

Mitgliederbestand HEV Schweiz 1990 bis 2009



Der HEV Schweiz zählte per Stichtag 1. Januar 2010 292'287 Mitglieder (+4'261 gegenüber dem Vorjahr)

Quelle: HEV Schweiz

Der HEV-Organisationsgrad in den Kantonen 2009

Kanton	Volkszählung 2000 Wohneigentümer	HEV 2009 HEV-Mitglieder	HEV- Organisationsgrad
Zürich	136'893	69'630	51%
Bern	146'541	47'104	32%
Luzern	43'755	17'663	40%
Uri	6'201	1'331	21%
Schwyz	21'228	9'546	45%
Obwalden	5'522	1'820	33%
Nidwalden	5'415	2'400	44%
Glarus	7'432	2'768	37%
Zug	12'462	5'424	43%
Fribourg	38'170	* 1'957	* 5%
Solothurn	46'798	18'831	40%
Basel-Stadt	11'823	5'552	47%
Basel-Landschaft	45'331	16'994	37%
Schaffhausen	12'065	3'792	31%
Appenzell A.Rh.	9'411	3'163	34%
Appenzell I.Rh.	2'941	561	19%
St. Gallen	69'340	24'156	35%
Graubünden	34'743	8'632	25%
Aargau	104'122	33'724	32%
Thurgau	38'459	15'815	41%
Wallis	62'594	* 1'423	* 2%
Total	** 760'482	292'287	** 38%

* nur Deutschschweizer Mitglieder / ** ohne Fribourg und Wallis / Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS) / HEV Schweiz

Kantonalverbände und Hauptgeschäftsstellen



HEV Kt. Aargau
 Stadtturmstrasse 19
 Postfach
 5401 Baden
 Tel. 056/200 50 50
 Fax 056/222 90 18
 www.hev-aargau.ch
 info@hev-aargau.ch



HEV Graubünden
 Bahnhofplatz 2
 7302 Landquart
 Tel. 081/250 50 33
 Fax 081/250 50 37
 www.hevgr.ch
 info@hevgr.ch



HEV Kt. St. Gallen
 Poststrasse 10
 Postfach 847
 9001 St. Gallen
 Tel. 071/227 42 42
 Fax 071/227 42 49
 www.hev-sg.ch
 info@hev-sg.ch



HEV Appenzel A. Rh.
 Poststrasse 10
 Postfach 1036
 9102 Herisau 2
 Tel. 071/351 71 54
 Fax 071/353 00 59
 www.hev-ar.ch
 info@hev-ar.ch



HEV Luzern
 Pilatusstrasse 18
 Postfach 2943
 6002 Luzern
 Tel. 0900 99 33 00
 Fax 041/210 24 66
 www.hev-luzern.ch
 info@hev-luzern.ch



HEV Kt. Thurgau
 Kirchstrasse 24a
 8580 Amriswil
 Tel. 071/411 42 11
 Fax 071/411 42 26
 www.hev-tg.ch
 info@hev-thurgau.ch



HEV Appenzel I. Rh.
 Güetlistrasse 28
 9050 Appenzell
 Tel. 071/228 29 30
 www.hev-ai.ch
 info@hev-ai.ch



HEV Nidwalden
 Aemättlihof 105
 6370 Stans
 Tel. 041/619 77 46
 Fax 041/619 77 45
 www.hev-nw.ch
 info@hev-nw.ch



HEV Uri
 Hagenstrasse 23
 Postfach 501
 6460 Altdorf
 Tel. 041/870 08 58
 Fax 041/870 08 38
 www.hev-uri.ch
 info@hev-uri.ch



HEV Kt. Baselland
 Haus der Wirtschaft
 Altmarktstrasse 96
 4410 Liestal
 Tel. 061/927 64 17
 Fax 061/927 64 40
 www.hev-bl.ch
 hevbl@hev-bl.ch



HEV Oberwallis
 Rohnesandstrasse 24
 Postfach 363
 3900 Brig
 Tel. 027/922 11 99
 Fax 027/922 11 95
 info@imhasly-planche.ch



HEV Zugerland
 Alpenstrasse 11
 Postfach 4726
 6304 Zug
 Tel. 041/710 65 20
 Fax 041/712 02 65
 www.hev-zug.ch
 hev.sekretariat@bluewin.ch



HEV Basel-Stadt
 Aeschenvorstadt 71
 4010 Basel
 Tel. 061/205 16 16
 Fax 061/205 16 17
 www.hev-bs.ch
 info@hev-bs.ch



HEV Obwalden
 Brünigstrasse 103
 6072 Sachseln
 Tel. 041/660 00 88
 Fax 041/660 00 58
 www.hev-ow.ch
 info@hev-ow.ch



HEV Kt. Zürich
 Albisstrasse 28
 Postfach
 8038 Zürich
 Tel. 044/487 18 00
 Fax 044/487 18 88
 www.hev-zh.ch
 info@hev-zh.ch



HEV Kt. Bern
 Schwarztorstrasse 56
 Postfach 530
 3000 Bern 14
 Tel. 031/387 37 30
 Fax 031/387 37 31
 info@hev-be.ch



HEV Schaffhausen
 Herrenacker 15
 Postfach 817
 8201 Schaffhausen
 Tel. 052/632 40 40
 Fax 052/632 40 41
 www.hev-sh.ch
 info@hev-sh.ch



APF-HEV Fribourg
 Bld. de Pérolles 17
 Casa Postale 1078
 1701 Fribourg
 Tel. 026/347 11 40
 Fax 026/347 11 45
 www.apf-hev-fr.ch
 info@apf-hev-fr.ch



HEV Kt. Schwyz
 Schmiedgasse 1
 Postfach 557
 6431 Schwyz
 Tel. 041/811 56 77
 Fax 041/811 60 24
 www.hev-sz.ch
 info@hev-sz.ch



HEV Glarnerland
 Hauptstr. 49
 8750 Glarus
 Tel. 055/645 20 85
 Fax 055/645 20 00
 www.hev-gl.ch
 email@hev-gl.ch



HEV Kt. Solothurn
 Aarauerstrasse 72
 Postfach 1926
 4601 Olten
 Tel. 062/296 24 40
 Fax 062/297 11 88
 www.hev-so.ch
 info@hev-so.ch

Sektionsadressen

HEV Aadorf
Postfach 114
8355 Aadorf
Tel. 052/365 19 01
Fax 052/365 41 15
www.hev-aadorf.ch

**HEV Bezirke
Aarau und Kulm**
Bahnhofstrasse 10
Postfach 4311
5001 Aarau
Tel. 062/822 06 14
Fax 062/832 77 19
www.hev-aarau.ch

HEV Adliswil-Langnau
Albisstrasse 68
Postfach 569
8134 Adliswil
Tel. 044/710 19 19
Fax 044/710 19 17
www.hev-adliswil-langnau.ch

HEV Aesch-Pfeffingen
Römerstrasse 8
4148 Pfeffingen
Tel. 061/690 40 21
Fax 061/690 40 00
www.hev-aesch-pfeffingen.ch

HEV Albis
Industriestrasse 17
Postfach 364
8910 Affoltern a.A.
Tel. 044/763 70 80
Fax 044/763 70 71
www.hev-albis.ch

HEV Allschwil-Schönenbuch
Mühlebachweg 35
Postfach 95
4123 Allschwil 2
Tel. 061/481 25 71
Fax: 061/481 30 22
www.hev-allschwil.ch

HEV Alltoggengurg
c/o TREFA Treuhand AG
Mittendorferstrasse 2
Postfach 158
9606 Bütschwil
Tel. 071/982 89 29
Fax 071/982 89 20
www.hev-alltoggengurg.ch

HEV Region Amriswil
Feldstrasse 14
Postfach 1011
8580 Amriswil
Tel. 071/411 18 36
Fax 071/411 70 66
www.hev-amriswil.ch

HEV Appenzell A.Rh.
Poststrasse 10
Postfach 1036
9102 Herisau
Tel. 071/351 71 54
Fax 071/353 00 59
www.hev-ar.ch

HEV Appenzell I.Rh.
Güetlistrasse 28
9050 Appenzell
Tel. 071/228 29 30
Fax 071/787 55 50
www.hev-ai.ch

HEV Region Arbon
Neugasse 6
Postfach 107
9320 Arbon
Tel. 071/446 40 20
Fax 071/446 60 91
www.hev-arbon.ch

HEV Arlesheim
Im Lee 6
4144 Arlesheim
Tel. P. 061/701 10 62
Tel. G. 061/706 90 11

HEV Region Arth-Goldau
Postfach 128
6410 Goldau
Tel. 079/378 16 54
www.hev-sz.ch

HEV Baden/Brugg/Zurzach
Stadtturmstrasse 19
5401 Baden
Tel. 056/200 50 50
Fax 056/222 90 18
www.hev-aargau.ch

HEV Bad Ragaz - Taminatal
Bahnhofstrasse 35
7310 Bad Ragaz
Tel. 081/330 76 22
Fax 081/330 76 23
www.hev-bad-ragaz.ch

HEV Basel-Stadt
Aeschenvorstadt 71
4010 Basel
Tel. 061/205 16 16
Fax 061/205 16 17
www.hev-bs.ch

HEV Bern und Umgebung
Schwarztorstrasse 31
Postfach
3000 Bern 14
Tel. 031/388 58 50
Fax 031/388 58 59
www.hev-bern.ch

HEV Biel und Umgebung
Bahnhofstrasse 2
Postfach 79
2501 Biel
Tel. 032/323 66 23
Fax 032/323 11 14
www.hevbiel.ch

HEV Binningen/Bottmingen
c/o Nyfag AG
Bruderholzstrasse 6
Postfach 224
4102 Binningen
Tel. 061/421 05 55
www.hev-binningen.ch

**HEV Birmensdorf-
Uitikon-Aesch**
Rebhalde 13
Postfach 236
8903 Birmensdorf
Tel. 044/737 11 19
www.hev-birmensdorf.ch

HEV Birsfelden
Postfach 359
4127 Birsfelden
Tel. 061/312 20 02
Fax 061/312 20 04
www.hev-birsfelden.ch

**HEV Bischofszell
und Umgebung**
Kirchgasse 8
9220 Bischofszell
Tel. 071/422 28 54
Fax 071/422 28 16
www.hev-bischofszell.ch

HEV Bülach und Umgebung
Nussbaumen 624
Postfach 516
8180 Bülach
www.hev-buelach.ch

HEV Amt Büren
Hauptgasse 5
Postfach 72
3294 Büren a.A.
Tel. 032/352 06 06
Fax 032/352 06 09
www.hev-bueren.ch

**HEV Region
Burgdorf/Trachselwald**
Farbweg 11
3400 Burgdorf
Tel. 034/422 00 88
Fax 034/427 44 89
www.hev-burgdorf.ch

HEV Chur Regio
Bärenloch 1
Postfach 201
7002 Chur
Tel. 081/253 64 05
Fax 081/252 03 66

HEV Davos
Rosenhügelweg 6
Postfach 200
7270 Davos-Platz
Tel. 081/413 00 15
Fax 081/413 47 90

**HEV Degersheim
und Umgebung**
Monika Scherrer
Matt 761
9113 Degersheim
Tel. 071/372 89 151
Fax 071/371 21 07
www.hev-degersheim.ch

HEV Dielsdorf
Postfach 172
8105 Regensdorf
Tel. 044/840 60 36
Fax 044/840 60 73
www.khev-zh.ch/dielsdorf

HEV Diessenhofen
Kapfstrasse 3
8253 Diessenhofen
Tel. 052/657 14 43
Fax 052/657 23 17
www.hev-diessenhofen.ch

HEV Dietikon-Urdorf
Stoffelbachstrasse 27
Postfach 663
8953 Dietikon
Tel. 044/742 08 88
Fax 044/742 09 15
www.hev-dietikon-urdorf.ch

HEV Dorneck-Thierstein
Im Wolfbiel 6
4206 Seewen
Tel. 061/913 02 23
Fax 061/913 02 21
www.hev-dorneck-thier-
stein.ch

**HEV Dübendorf
& oberes Glattal**
Bettlistrasse 28
8600 Dübendorf
Tel. 044/820 03 43
Fax 044/801 66 67
www.hev-duebendorf.ch

HEV Region Einsiedeln
Im Moosrohr 6
8840 Trachslau
Tel. 055/418 38 83
Fax 055/418 38 39
www.hev-sz.ch

**HEV Engiadina/Val
Mustair/Samnaun**
c/o Lischana Fiduziari SA
Chasa Sotvi
7550 Scuol
Tel. 081/864 15 00
Fax 081/864 17 36

HEV Engstringen
Hintere Rietstrasse 19
8103 Unterengstringen
Tel. 044/750 16 05
www.hev-engstringen.ch

HEV Flawil
Weibelsteigweg 14
9230 Flawil
Tel. 071/393 16 68
www.hev-flawil.ch

HEV Flums
Nicole Zimmermann
Gumenstrasse 5
8890 Flums
Tel. 081/720 18 45
www.hev-flums.ch

HEV Amt Fraubrunnen
Fellenbergstrasse 5
3053 Münchenbuchsee
Tel. 031/869 00 56
Fax 031/869 36 43
www.hev-amt-fraubrunnen.ch

HEV Region Frauenfeld
Zürcherstrasse 138
Postfach 3062
8500 Frauenfeld
Tel. 052/721 02 83
Fax 052/721 02 84
www.hev-frauenfeld.ch

HEV Freiamt
Postfach 27
5623 Boswil
Tel. 056/664 37 37
Fax 056/664 55 66
www.hev-freiamt.ch

APF-HEV Fribourg
Bd. de Pérolles 17
1701 Fribourg
Tel. 026/347 11 40
Fax 026/347 11 45
www.apf-hev-fr.ch

HEV Fricktal
Platanenweg 6
5070 Frick
Tel. 062/875 90 90
Fax 062/871 64 65
www.hev-fricktal.ch

**HEV Gelterkinden
und Umgebung**
Postfach
4460 Gelterkinden
Tel. 061/927 65 14
Fax 061/927 65 74
www.hev-gelterkinden.ch

HEV Glarnerland
Hauptstrasse 49
8750 Glarus
Tel. 055/645 20 85
Fax 055/645 20 00
www.hev-gl.ch

**HEV Goldach
und Umgebung**
Chellenstrasse 29
Postfach 70
9403 Goldach
Tel. 079/445 63 52
Fax 071/845 35 22
www.hev-goldach.ch

HEV Gonzen
Herr Hans Lutziger
Ringstrasse 54
8887 Mels
Tel. 081/723 59 72
Fax 081/725 30 70
www.hev-gonzen.ch

HEV Region Gossau
Bahnhofstrasse 16
9200 Gossau
Tel. 071/388 81 22
Fax. 071/388 81 39
www.hev-gossau.ch

HEV Region Grenchen
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
Tel. 032/652 10 42
Fax 032/652 38 22
www.hev-grenchen.ch

HEV Hinterthurgau
c/o Strässl Immobilien
Wilerstrasse 3/PF 88
9545 Wängi
Tel. 052/378 14 02
Fax 052/378 14 04
www.hev-hinterthurgau.ch

HEV Horgen
Alte Landstrasse 24
Postfach 612
8810 Horgen
Tel. 044/725 21 14
Fax 044/725 22 17
www.hev-horgen.ch

HEV Interlaken / Oberhasli
Advokatur & Notariat
Ob. Jungfraustrasse 50
3800 Interlaken
Tel. 033/822 43 22
Fax 033/822 80 22

HEV Kilchberg
Postfach 431
8802 Kilchberg
Tel. 044/715 40 14
www.hev-kilchberg.ch

HEV Kloten
c/o Treuhand Abt AG
Lättenwiesenstrasse 3
8152 Glattbrugg
Tel. 044/874 46 46
Fax 044/874 46 99
www.hev-kloten.ch

HEV Amt Konolfingen
p.A. Notariatsbüro
Zimmermann & Blaser
Kreuzplatz 4
3510 Konolfingen
Tel. 031/791 12 11
Fax 031/791 17 72
www.hev-konolfingen.ch

HEV Region Kreuzlingen
Esslenstrasse 3
Postfach 1122
8280 Kreuzlingen
Tel. 071/677 01 20
Fax 071/677 01 29
www.hev-kreuzlingen.ch

HEV Kriens
Grossfeldstrasse 11
6010 Kriens
Tel. 041/318 36 50
Fax 041/318 36 40

HEV Küssnacht
Postfach 1208
8700 Küssnacht
Tel. 044/391 40 16
www.hev-kuesnacht.ch

HEV Küssnacht
Bahnhofstrasse 8
6403 Küssnacht a.R.
Tel. 041/850 54 64
Fax 041/850 59 00
www.hev-sz.ch

HEV Region Langenthal
Jurastrasse 29
4900 Langenthal
Tel. 062/923 77 44
Fax 062/923 77 45
www.hev-langenthal.ch

**HEV Langnau
und Umgebung**
Egger, Tanner & Partner
Kirchgasse 9
3550 Langnau
Tel. 034/408 00 40
Fax 034/408 00 50

HEV Laufen und Umgebung
Hänggi-Immobilien AG
Sonnenweg 29
4242 Laufen
Tel. 061/763 00 28
Fax 061/763 00 29

HEV Lenzburg-Seetal
Schützenmattstrasse 3
Postfach 611
5600 Lenzburg
Tel. 062/892 30 77
Fax 062/892 01 21
www.hev-lenzburg.ch

HEV Liestal und Umgebung

Tiergartenstrasse 14
4410 Liestal
Tel. 061/927 96 00
Fax 061/927 96 01
www.hev-liestal.ch

HEV Linthgebiet

Frau Conny Meier
Halsgasse 25
8640 Rapperswil
Tel. 055/220 59 59
Fax 055/220 59 58
www.hev-linthgebiet.ch

HEV Luzern

Pilatusstrasse 18
Postfach 2943
6002 Luzern
Tel. 0900/99 33 00
Fax 041/210 24 66
www.hev-luzern.ch

HEV Lyss & Umgebung

Leuernerweg 20A
3250 Lyss
Tel. 032/384 37 76
Fax 032/384 37 76

HEV March und Höfe

Pfäffikonstrasse 8
8834 Schindellegi
Tel. 044/787 59 12
Fax 044/787 59 14
www.hev-sz.ch

HEV Meilen und Umgebung

Dorfstrasse 94
8706 Meilen
Tel. 044/923 31 91
Fax 044/923 01 59
www.hev-meilen.ch

HEV Mittelbünden

Spitalstrasse 1
7430 Thusis
Tel. 081/650 06 00
Fax 081/650 06 06

HEV Mittelrheintal

c/o Sonnenbau
Dienstleistungs AG
Hohenemserstrasse 76
9444 Diepoldsau
Tel. 071/737 90 83
Fax 071/737 90 80
www.hev-mittelrheintal.ch

HEV Münchenstein

Postfach
4142 Münchenstein 1
Tel. 061/706 90 13
Fax 061/416 05 15
www.hev-muenchenstein.ch

HEV Muttenz

Postfach 238
4132 Muttenz 1
Tel. 061/ 463 16 16
Fax 061/ 463 16 15
www.hev-muttentz.ch

HEV Neu- & Obertoggenburg

Bahnhofstrasse 4
9630 Wattwil
Tel. 071/987 11 99
Fax 071/987 11 90
www.
hev-neu-und-obertoggenburg.ch

HEV Nidwalden

c/o Ruess Treuhand AG
Aemättlihof 105
6370 Stans
Tel. 041/619 77 46
Fax 041/619 77 45
www.hev-nw.ch

HEV Obereggadin

Treuhand und Immobilien
Via Maistra 100
Postfach 135
7504 Pontresina
Tel. 081/838 81 18
Fax 081/838 81 19

HEV Oberrheintal

Tiefenackerstrasse 57
9450 Altstätten
Tel. 071/755 76 03
www.hev-rheintal.ch

HEV Oberwallis

c/o Imhasly Planche
Treuhand AG
Rhone sandstrasse 24
Postfach 363
3900 Brig
Tel. 027/922 11 99
Fax 027/922 11 95

HEV Oberwil

Goldenthalweg 1
4104 Oberwil
Tel. 061/402 00 70
Fax 061/402 00 73

HEV Obwalden

Brünigstrasse 103
6072 Sachseln
Tel. 041/660 00 88
Fax 041/660 00 58
www.hev-ow.ch

HEV Region Olten

Martin-Disteli-Strasse 9
Postfach 768
4600 Olten
Tel. 062/287 90 60
Fax 062/287 90 66
www.hev-olten.ch

HEV Pratteln u. Umg.

Höhenweg 5
4133 Pratteln
Tel. 061/821 77 10
Fax 061/821 77 13
www.hev-pratteln.ch

HEV Prättigau

Latura
7223 Buchen i. P.
Tel. 081/328 21 91
Fax 081/328 25 19

HEV Reinach

c/o Ridoma AG
Seewenweg 6
4153 Reinach
Tel. 061/711 18 44
Fax 061/711 62 64
www.hev-reinach.ch

HEV Rheineck – Thal

Frau Christine Huber
Hauptstrasse 82
Postfach 251
9401 Rorschach
Tel. 071/841 11 64
Fax 071/841 11 65
www.hevr.ch

HEV Richterswil/ Samstagern

Bergstrasse 15b
8805 Richterswil
Tel. 044/787 59 87
Fax 044/787 58 88
www.hev-richterswil.ch

HEV Romanshorn

und Umgebung
c/o EGMÖ Treuhand
Konsumhof 5
8590 Romanshorn
Tel. 071/466 09 85
www.hev-romanshorn.ch

HEV Rorschach und Umgebung

Hauptstrasse 82
Postfach 251
9401 Rorschach
Tel. 071/841 11 64
Fax 071/841 11 65
www.hevr.ch

HEV Rüti und Umgebung

Dorfstrasse 4
Postfach 230
8630 Rüti
Tel. 055/251 00 51
Fax 055/251 00 50
www.hev-rueti.ch

HEV Schaffhausen

Herrenacker 15
Postfach 817
8201 Schaffhausen
Tel. 052/632 40 40
Fax 052/632 40 41
www.hev-sh.ch

HEV Schlieren

Postfach 514
8952 Schlieren
Tel. 044/730 30 30
Fax 044/730 19 80
www.hev-schlieren.ch

HEV Schwyz

und Umgebung
Schmiedgasse 1
Postfach 557
6431 Schwyz
Tel. 041/811 56 77
Fax 041/811 60 24
www.hev-sz.ch

HEV Sissach

Laimackerweg 2
4450 Sissach
Tel. 061/971 12 93
Fax 061/971 37 25
www.hev-sissach.ch

HEV Region Solothurn

Rötistrasse 22
4500 Solothurn
Tel. 032/625 18 04
Fax 032/623 69 27
www.hev-solothurn.ch

HEV Spiez und Umgebung

Frutigenstrasse 27 B
3700 Spiez
Tel. 033/654 71 54
Fax 033/654 71 24

HEV St. Gallen

Poststrasse 10
Postfach 847
9001 St. Gallen
Tel. 071/227 42 42
Fax 071/227 42 49
www.hev-stgallen.ch

HEV St. Margrethen

Wittestrasse 8
9430 St. Margrethen
Tel. 071/744 46 57
Fax 071/744 57 75
www.hev-stmargrethen.ch

HEV Region Steckborn

c/o Anita Alther Treuhand
Ackerstrasse 27
8266 Steckborn
Tel. 052/761 16 54
Fax 052/770 29 31
www.hev-steckborn.ch

HEV Sulgen und Umgebung

Thurbruggstrasse 11a
Postfach 31
9215 Schönenberg
Tel. 071/644 90 71
Fax 071/644 90 85
www.hev-sulgen.ch

HEV Surselva

Cathomas Treuhand AG
Schulstrasse 2
Postfach 168
7130 Ilanz
Tel. 081/920 00 78
Fax 081/920 00 79
www.hev-surselva.ch

HEV Thalwil-

Rüschlikon-Oberrieden
Kirchstrasse 81
Postfach 366
8803 Rüschlikon
Tel. 044/704 54 05
Fax 044/704 54 01
www.hev-rueschlikon.ch

HEV Therwil-

Ettingen Biel-Benken
Postfach 237
4106 Therwil
Tel. 079/322 90 56
www.hev-therwil.ch

HEV Region Thun

Bälliz 62
3600 Thun
Tel. 033/223 80 80
Fax 033/223 80 83
www.hev-thun.ch

HEV Uri

Hagenstrasse 23
Postfach 501
6460 Altdorf
Tel. 041/870 08 58
Fax 041/872 08 38
www.hev-uri.ch

HEV Uster

Tannenzaunstrasse 13
Postfach 1023
8610 Uster
Tel. 044/250 22 22
Fax 044/250 22 01
www.hev-uster.ch

HEV Uzwil

A. Gantenbein
Liegenschaften &
Verwaltungen
Sternenstrasse 4
9240 Uzwil
Tel. 071/951 66 77
Fax 071/951 66 85
www.hev-uzwil.ch

HEV Valposchiavo

Herr Piero Pola
7742 Poschiavo
Tel. 081/839 00 18
Fax 081/839 00 15

HEV Wädenswil-

Schönenberg-Hütten
c/o Acantia Treuhand AG
Eidmattstrasse 25
8820 Wädenswil
Tel. 044/789 88 90
Fax 044/789 88 91
www.hev-waedenswil.ch

HEV Waldenburg

Dielenbergweg 12
4436 Oberdorf
Tel. 061/961 90 41
Fax 061/963 95 19
www.hev-waldenburg.ch

HEV Walensee

Schulhausstrasse 19
8885 Mols
Tel. 081/720 35 06
Fax 081/738 21 62
www.hev-walensee.ch

HEV Wallisellen

Alte Landstrasse 1
8304 Wallisellen
Tel. 044/800 85 99
www.hev-wallisellen.ch

HEV Amt Wangen

Fabrikstrasse 6
3360 Herzogenbuchsee
Tel. 062/956 60 80

HEV Region Weinfelden

Postfach 175
8570 Weinfelden
Tel. 071/622 53 11
Fax 071/622 60 31
www.hev-weinfelden.ch

HEV Weiningen-

Geroldswil-Oetwil
Dorfstrasse 41
8954 Geroldswil
Tel. 044/748 33 89
Fax 044/748 33 14
www.hev-weiningen.ch

HEV Werdenberg

Werdenweg 10
9472 Grabs
Tel. 081/750 33 92
Fax 081/771 39 88
www.hev-werdenberg.ch

HEV Wetzikon

und Umgebung
8620 Wetzikon
Tel. 044/932 44 77
Fax 044/939 12 36
www.hev-wetzikon.ch

HEV Wil und Umgebung

Friedtalweg 20
9500 Wil
Tel. 071/913 70 89
Fax 071/913 70 88
www.hev-wil.ch

HEV Winterthur

und Umgebung
Lagerhausstrasse 11
Postfach
8401 Winterthur
Tel. 052/212 67 70
Fax 052/212 67 72
www.hev-winterthur.ch

HEV Zofingen

Schifflande 5
Postfach
4800 Zofingen
Tel. 062/751 28 62
Fax 062/752 32 10
www.hev-zofingen.ch

HEV Zugerland

Alpenstrasse 11
Postfach 4726
6304 Zug
Tel. 041/710 65 20
Fax 041/712 02 65
www.hev-zug.ch

HEV Zürich

Albisstrasse 28
Postfach
8038 Zürich
Tel. 044/487 17 00
Fax 044/487 17 77
www.hev-zuerich.ch



**Werden Sie Mitglied beim
Hauseigentümerverband –
... und profitieren
Sie von unzähligen
Vorteilen wie:**

- wertvolle Informationen und Ratgeber rund ums Wohneigentum
- kostenlose telefonische Rechtsauskunft
- praxisnahe Kurse
- die Fachzeitung «Der Schweizerische Hauseigentümer»

Weitere Informationen erhalten Sie unter
www.hev-schweiz.ch
über info@hev-schweiz.ch oder Tel. 044 254 90 20

**HEV** Hauseigentümerverband

Profitieren Sie vom Fachwissen der Profis:

- **Rechtsauskunft**
- **Fachzeitung**
- **Bücher**
- **Kurse**
- **Reisen**
- **Verwaltungsprogramme**
- **exklusive Angebote**

Mehr Infos unter:

www.hev-schweiz.ch

Hauseigentümerverband Schweiz (HEV Schweiz)
Seefeldstrasse 60, Postfach, 8032 Zürich
Tel. +41 44 254 90 20, Fax +41 44 254 90 21
www.hev-schweiz.ch, E-Mail: info@hev-schweiz.ch