

Jahresbericht 2016



Inhaltsverzeichnis

1.	Jahresbericht des Präsidenten	2
1.1.	HEV Schweiz	2
1.2.	HEV Aargau	3
1.3.	HEV Aarau und Kulm	3
2.	Der Wohnungsmarkt	5
2.1.	Leerwohnungsbestand	5
2.2.	Preisentwicklung Mieten	7
2.3.	Preisentwicklung Wohneigentum	8
2.4.	Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser	9
3.	Zinsen und Hypothekarkredite	11
4.	Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen	12
5.	Mutationen	12
6.	Vorstand und Verbandsanlässe	13
7.	Mitgliederbeiträge	14
8.	Dienstleistungen	15
9.	Veranstaltungen unserer Sektion	16
9.1.	Generalversammlung	16
9.2.	Betriebsbesichtigung ISS Kanal Service in Boswil	17
9.3.	Informationsveranstaltung zum Thema Baumängel: Strategien gegen die Machtlosigkeit	18
10.	Eigentumspolitik	20
10.1.	Steuern und Abgaben	20
10.2.	Energie und Umwelt	21
11.	Wohnungspolitik und Mietrecht	24
12.	Dienstleistungen (Adressen und Telefon)	25

1. Jahresbericht 2016 des Präsidenten

1.1. HEV Schweiz

Der Vorstand des HEV Schweiz, dem ich ebenfalls angehöre, hat im vergangenen Jahr 4x getagt.

Ein wichtiger Meilenstein war die erfolgreiche Einreichung der Petition „Eigenmietwert abschaffen“. Es gingen über 145 Unterschriften ein, welche am 10. November 2016 mit über 3'000 Gästen des HEV in Bern übergeben wurden. Ein deutliches Zeichen dafür, dass hier Handlungsbedarf besteht und die ungerechte Ungleichbehandlung von Mieter und Eigentümer, bzw. die Doppelbesteuerung durch Vermögenssteuer und Einkommenssteuer über fiktives Einkommen durch Eigenmietwert abgeschafft wird. Durch das vorgesehene einmalige Wahlrecht müssen die jüngeren Eigentümer ihr Steuerprivileg dennoch nicht opfern. Ein idealer Kompromiss wie ich meine. Leider, das haben Sie vermutlich alle mitbekommen, hat die ständerätliche Kommission die Motion Egloff abgelehnt. Der HEV wird hier aber am Ball bleiben.

Der Bundesrat hatte trotz heftiger Kritik in der Vernehmlassung 2015 eine Vorlage für eine Revision des Mietrechts ans Parlament verabschiedet. Kernpunkt der Revision war die Einführung der Pflicht zur Mitteilung des Anfangsmietzinses mittels amtlichen Formulars in der ganzen Schweiz. Mit dem Formular muss der Mietzins des Vormieters deklariert und eine allfällige Erhöhung gegenüber dem vom früheren Mieter bezahlten Zins detailliert begründet werden. Der Bundesrat wollte damit den Kantonen die Entscheidungskompetenz in diesem Bereich entziehen und diese auf den Bund übertragen. Der HEV Schweiz lehnte diese undifferenzierte, investitionshemmende Einführung einer gesamtschweizerischen Formularpflicht entschieden ab und hat sich erfolgreich durchgesetzt.

Die von der Grünen Partei am 6. September 2012 eingereichte Volksinitiative „Für eine nachhaltige und ressourcenschonende Wirtschaft (Grüne Wirtschaft)“ wollte eine nachhaltige und ressourceneffiziente Wirtschaft schaffen und dafür sorgen, dass die wirtschaftliche Tätigkeit das Potenzial der natürlichen Ressourcen nicht beeinträchtigt. Die Initiative verlangte, dass der ökologische Fussabdruck der Schweiz bis im Jahr 2050 so reduziert wird, dass er auf die Weltbevölkerung hochgerechnet eine Erde nicht überschreitet. Das heisst, dass der Ressourcenverbrauch um 65% (!) gesenkt werden müsste. Der HEV Schweiz lehnte die Initiative entschieden ab und lancierte eine Gegenkampagne. Grundsätzlich spricht sich der HEV Schweiz nicht gegen Ressourcenschonung und Umweltschutz aus. Aber die Initiative schoss über das

Ziel hinaus. Und die Eigentümer haben bewiesen, dass sie laufend in energetische Massnahmen investieren. Durch diese Investitionen liess sich der Energiebedarf von 1990 bis 2011 um 22% senken. Das zeigt, dass Wohnen energieeffizienter geworden ist. Es braucht keinen Zwang. Die Hauseigentümer übernehmen bereits genug Verantwortung. Aus diesen Gründen lehnte der HEV Schweiz wie auch der Bundesrat und das Parlament diese grüne „Verbotswirtschaft“ klar ab. Der HEV Schweiz war hoch erfreut, dass das Volk die Initiative am 25. September 2016 klar mit 63.6% Nein-Stimmen verworfen hat.

1.2. HEV Aargau

Der HEV Aargau hat sich wiederum politisch engagiert.

Im Zentrum standen die Grossratswahlen. Der HEV unterstützte erneut wohneigentümerfreundliche Kandidatinnen und Kandidaten, welche teilweise erfolgreich gewählt oder wiedergewählt wurden.

Zum fünften Mal wurde die Delegiertenversammlung in einem offenen Rahmen durchgeführt. Nach dem offiziellen Teil, der den Delegierten vorbehalten war, wurde wieder ein Vortrag angeboten. Als Referent trat Dr. Beat Kappeler zum Thema „Regulieren“ auf. Es war ein äusserst spannendes Referat. Dieser Teil der Delegiertenversammlung ist wie erwähnt öffentlich. Der HEV Aargau lädt in der Wohnwirtschaft zu diesem Anlass jeweils ein. Nutzen Sie die Gelegenheit und besuchen Sie auch diesen Anlass. Er wird dieses Jahr am 3. Mai 2017 hier im KuK Aarau stattfinden.

1.3. HEV Aarau Kulm

Der Vorstand unserer Sektion hat dreimal getagt.

Das Vereinsjahr begann mit der Generalversammlung am 21. März 2016 in Reinach, an der wir unseren langjährigen Präsidenten verabschiedet haben und meine Wenigkeit als Präsident gewählt wurde. Grossrat Adrian Meier richtete die Grussbotschaft aus. Anschliessend wurden wir musikalisch vom Apéro Jazz Quintett unterhalten.

Am 27. und 28. April 2016 organisierten wir eine Betriebsbesichtigung der ISS Kanal Services. Dieser Anlass stiess auf grosses Interesse und wir durften einen nicht alltäglichen Blick hinter die Kulissen werfen. Das anschlies-

send auf dem Feuer zubereitete Risotto trug sein Übriges zu diesem sehr gelungenen Anlass bei.

Am 10. November 2016 führten wir den jährlichen Herbstanlass, diesmal zum Dauerbrenner-Thema „Baumängel“, durch. Wir durften Experten wie Dr. Lukas Pfisterer (Baurecht), Ralf Bachmann (Bauführung) und Andreas Rüdisühli (Versicherung) begrüßen. Die vielen Fragen aus dem Publikum haben bewiesen, dass das Thema von Interesse ist. Beim anschliessenden Apéro Riche bestand die Gelegenheit, sich noch persönlich mit den Experten auszutauschen.

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

Der Präsident:

Thomas Hilfiker



2. Der Wohnungsmarkt

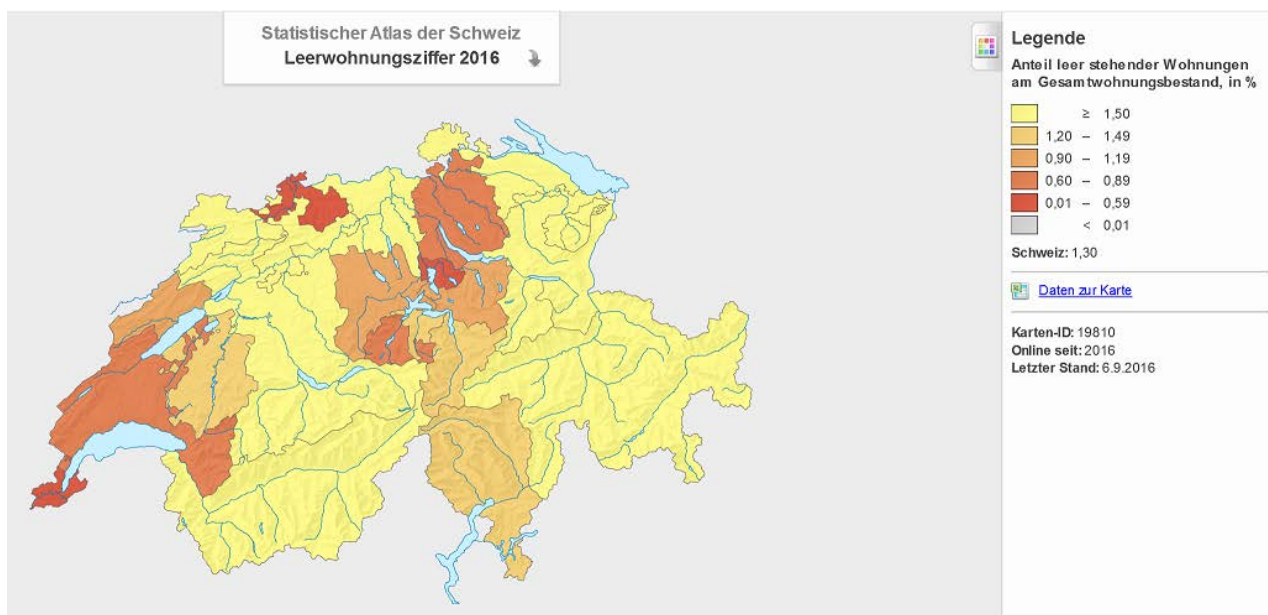
2.1. Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer

2016 hat die Leerwohnungsziffer mit 1.3% den höchsten Stand seit 2001 erreicht. Am Stichtag, dem 1. Juni 2016 standen 56'518 Wohnungen in der Schweiz leer. Dies waren 5'436 Wohnungen mehr als im vergangenen Jahr, was einem Anstieg von 11% entspricht.

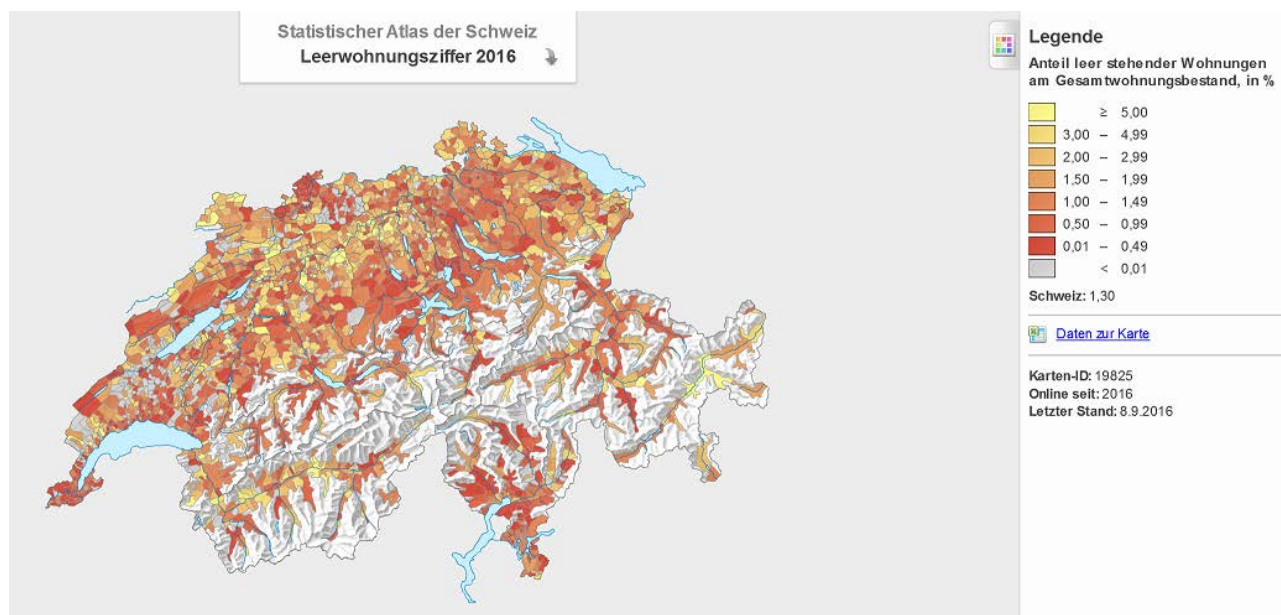
Der Kanton Aargau gehört mit seinen 6'687 leerstehenden Objekten und einer Leerstandsquote von 2.18% zu den vier Kantonen mit einer Leerstandsquote von über 2%. Lediglich die Kantone Solothurn und Appenzell Innerrho-den weisen eine höhere Leerstandsquote aus als der Kanton Aargau.

Die Leerwohnungsziffer sagt nichts über die Anzahl Wohnungen aus, die ohne Unterbruch weitervermietet werden und lässt somit auch keine abschlies-sende Schlussfolgerung über das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu.

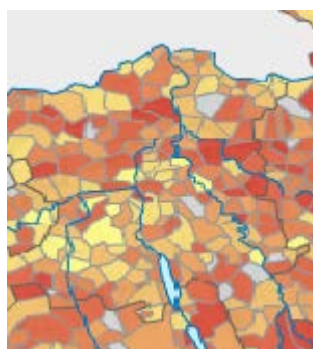
Anteil der leerstehenden Wohnungen nach Kantonen:



Anteil der leerstehenden Wohnungen nach Gemeinden:



Untenstehender Ausschnitt zeigt vergrössert die Situation im Kanton Aargau.



Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2016:

Ort	Leerwohnungs- ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	2.76 %	1'010	896
Bezirk Kulm	2.89 %	547	471
Kanton Aargau	2.18 %	6'687	5'975
Schweiz	1.30 %	56'518	51'172

2.2. Preisentwicklung Mieten

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

Jahresdurchschnitte (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte)

Erhebungs- jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr	Erhebungs- jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr
2007	90.9 Pte	+ 2.1 %	2012	97.5 Pte	+ 0.0 %
2008	93.8 Pte	+ 3.1 %	2013	98.9 Pte	+ 1.4 %
2009	95.1 Pte	+ 1.5 %	2014	99.9 Pte	+ 1.1 %
2010	96.5 Pte	+ 1.4 %	2015	100.0 Pte	+ 0.1 %
2011	97.5 Pte	+ 1.2 %	2016	101.1 Pte	+ 1.1 %

Die Angebotsmieten sind gemäss Fahrländer Partner im Vergleich zum Vor-
jahresquartal bei den Altbauten um -0.5% gesunken und bei den Neubauten
sogar um -2.1%.

Bestehende Mietverträge sind an den Referenzzinssatz gekoppelt. Während
des ganzen Jahres verharrte er bei 1.75%. Der zugrundeliegende Durch-
schnittszinssatz hat sich jedoch weiter gesenkt und lag Ende 2016 bei 1.67%.

Mietpreisstatistik (Mietpreise 2014):

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

Im Zeitpunkt des Drucks dieses Jahresberichts sind aufgrund einer Verzöge-
rung beim Bundesamt für Statistik immer noch erst die Zahlen für 2014 ver-
fügbar. Die neuen Zahlen sollten ab Anfang April 2017 auf dem Netz publi-
ziert sein.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen.html>

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

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

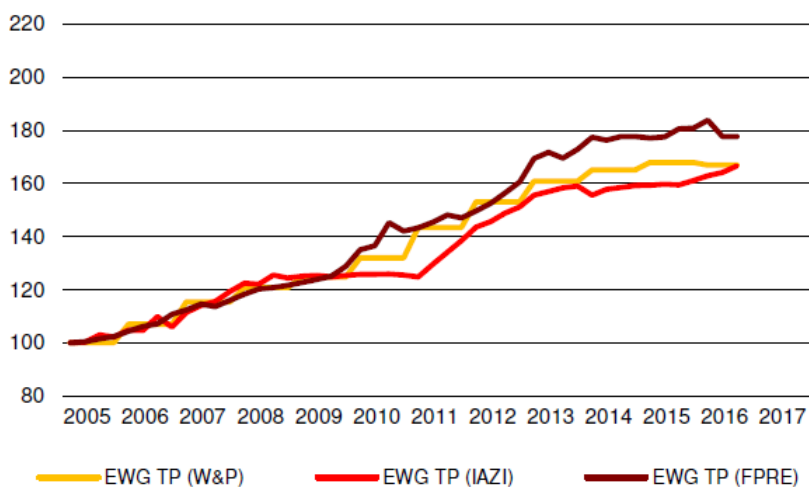
Halbe Zimmer sind abgerundet, d.h. 3 ½ Zimmer = 3 Zimmer etc.

2.3. Preisentwicklung Wohneigentum

Die Preise für Wohneigentum haben sich im Jahr 2016 je nach Segment und Region unterschiedlich entwickelt. Während Eigentumswohnungen im oberen Preissegment günstiger geworden sind, sind die Preise im unteren Segment nochmals deutlich angestiegen. Im Gegensatz dazu wurden Einfamilienhäuser in allen Segmenten günstiger gehandelt, wobei der Rückgang auch hier im gehobenen Segment am stärksten war.

Transaktionspreise Eigentumswohnungen

EWG: Transaktionspreisindizes (TP) Schweiz



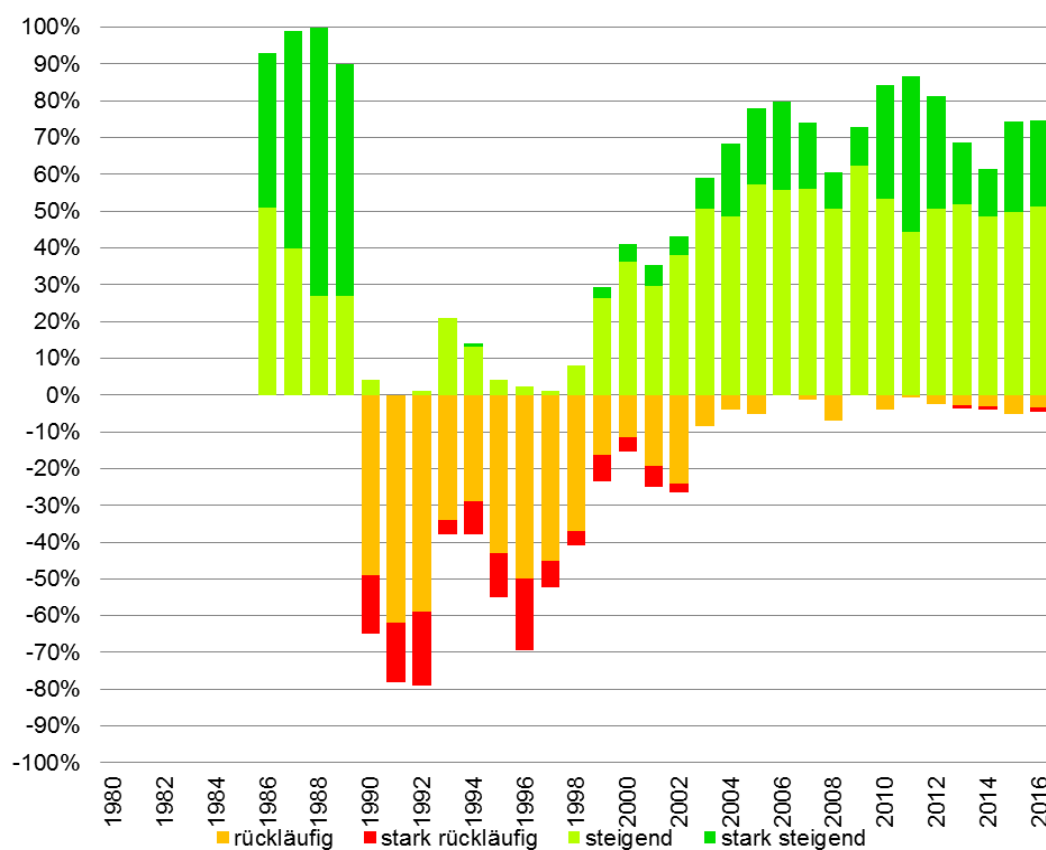
Quelle: W&P, FPRE, IAZI (nominal, hedonisch)

2.4. Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen scheint ungebrochen. Während 60% der Experten eine steigende Nachfrage beobachteten, meldeten gleichzeitig 53% von ihnen ein sinkendes Angebot. Dies suggeriert sogar noch eine Verschärfung der Marktlage im Vergleich zum Vorjahr. Über 70% der Experten beobachteten dementsprechend in den vergangenen 12 Monaten steigende oder sogar stark steigende Preise für Mehrfamilienhäuser.

Im engen Zusammenhang mit dem anhaltenden Preiswachstum steht die Renditeentwicklung von Mehrfamilienhäusern. Die Renditeerwartungen wurden in den letzten Jahren stetig zurückgenommen. Bei Neubauten liegt der Mittelwert der gemeldeten Bruttorenditen für gehandelte Mehrfamilienhäuser noch bei 4.06%. Die Bruttorenditen sind 2016 laut den Befragten nochmals gesunken und haben somit den tiefsten Stand seit dem Jahr 2000 erreicht.

Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser (vergangene 12 Mt.)



Quelle: HEV Schweiz Immobilienumfrage 2016

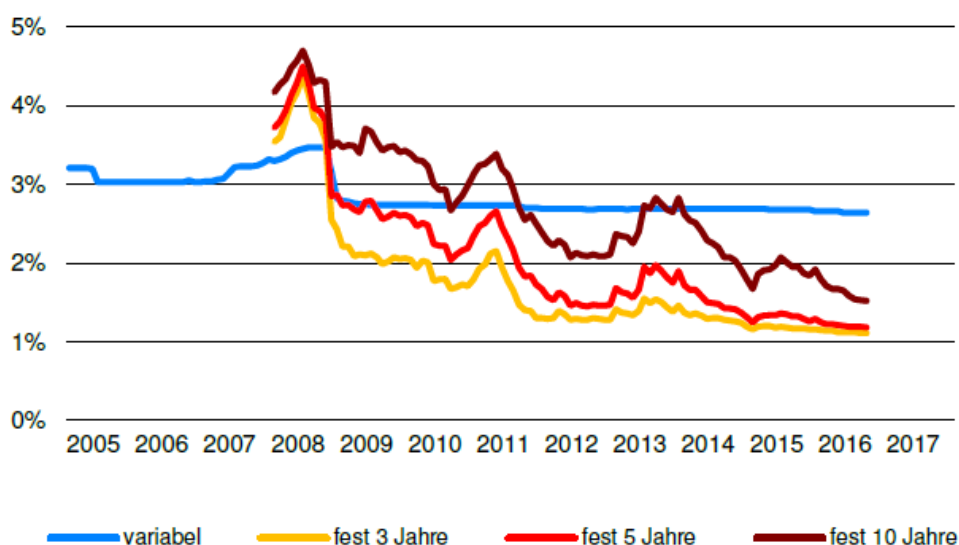
3. Zinsen und Hypothekarkredite

Nachdem die SNB während über drei Jahren einen Mindestkurs des Franken zum Euro von CHF 1.20 gestützt hatte, hob sie diesen mit dem Entscheid vom 15. Januar 2015 auf. Gleichzeitig verschob sie das Zielband für den 3-Monats-Libor weiter in den negativen Bereich auf -1.25 bis -0.25. Der 3 Monats-Libor ist der Zinssatz zu dem sich Banken gegenseitig Geld ausleihen. In der Folge wertete der Schweizer Franken abrupt auf; zeitweise kostete 1 Euro weniger als einen Schweizer Franken. 2016 hat sich der Franken im Bereich von CHF 1.08 für einen Euro bewegt.

Das Hypothekenzentrum gab am 31. Januar 2017 den Durchschnitt der von ihr beobachteten grossen zehn Hypothekarinstitute für eine fünfjährige Festhypothek mit 1.19 % an. Damit ist der Zins für eine solche Hypothek seit Jahresbeginn beinahe unverändert geblieben. Trotz der Zinserhöhung der amerikanischen Notenbank Fed. im Oktober 2016 auf 0.75% bestätigte die SNB ihren expansiven Kurs in der Geldpolitik im Dezember 2016. Daher wird allgemein von weiterhin tiefen Hypothekarzinsen in der Schweiz ausgegangen.

In der Lagebeurteilung vom 10. Dezember 2015 schrieb die SNB, die Wachstumsrate des Hypothekarvolumens sei stabil und liege bei ca. 2.5%. Das gesamte Hypothekarvolumen der von der SNB untersuchten Banken lag knapp über 950 Milliarden Franken (Ende 2014 900 Mia. Fr.). (SNB Quartalsheft 4/2016)

Hypothekarzinsen



Quelle: SNB

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

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

Für das Jahr 2015 wurden folgende Angaben publiziert:

Bezirk Kanton	Pendent per 01.01.2015	Eingänge 2015	Erledigte Ge- schäfte 2015	Pendent per 31.12.2015
Aarau	33	321	305	49
Kulm	8	199	204	3
Aargau	212	2'629	2'451	392

5. Mutationen

Am 31. Dezember 2016 gehörten unserer Sektion insgesamt 5'891 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund $\frac{3}{4}$ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2016 insgesamt 37'630 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 328'912 Mitgliedern.

6. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2016 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:



Thomas Hilfiker
*Präsident, Vorstands-
mitglied HEV Aargau
und HEV Schweiz,
bisher*



Peter Ryser
*Vizepräsident,
bisher*



Monika Frei
*Geschäftsstelle,
bisher*



Hans-Peter Widmer
*Kassier,
bisher*



Reto Müller
*Aktuar, Pressebeauf-
tragter, bisher*



Gustav Lienhard
*Beisitzer,
bisher*

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

Im Berichtsjahr fanden folgende Anlässe statt, an welchen auch mehrere Vorstandsmitglieder unserer Sektion teilgenommen haben:

- die Delegiertenversammlung des Aarg. Hauseigentümerverbandes vom 18. Mai 2016 in Bremgarten;
- die 101. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 24. Juni 2016 in Arbon;
- die traditionelle Präsidentenkonferenz vom 25. November 2016 in Zürich-Oerlikon.

7. Mitgliederbeiträge

Die Mitgliederbeiträge betrugen im Berichtsjahr

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

8. Dienstleistungen

Rechtsberatung

Eine wichtige Einrichtung unseres Verbandes ist die unentgeltliche Rechtsberatung. Die telefonische Rechtsberatung ist für HEV-Mitglieder in den ersten 20 Minuten gratis. Sie wird nach wie vor sehr hoch. Monatlich gehen in unserer Geschäftsstelle zwischen 50 und 100 Anrufe i.S. Rechtsauskunft ein. Der Schwerpunkt liegt bei den Themen Mietrecht und Stockwerkeigentum. Aber auch Fragen zu Baumängeln mehren sich in letzter Zeit. Spezifische Rechtsfragen werden an die Juristen unserer Sektion verwiesen.

Zeitung

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

Internet

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

Mitgliedervergünstigungen

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

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

9. Veranstaltungen unserer Sektion

9.1. Generalversammlung im Saalbau in Reinach vom 21. März 2016

Die Generalversammlung unserer Sektion fand am 21. März 2016 turnusgemäss in Reinach statt. Es waren 396 Personen angemeldet.

Nach 20-jähriger Vorstandsarbeit, davon 19 Jahre als umsichtiger und engagierter Präsident, übergab Dr. Beat Ries das Zepter an Thomas Hilfiker.

Die Generalversammlung wurde mit einem Kurzreferat von Grossrat Adrian Meier zu den Themen Eigenmietwert und erhaltenswichtige Infrastruktur von Liegenschaften eröffnet. Die ordentlichen GV-Traktanden wurden anschliessend von Dr. Beat Ries zügig behandelt. Der neue Präsident, Thomas Hilfiker wurde mit herzlichem Applaus in die neue Charge gewählt. Er bedankte sich für seine Wahl und versprach, sich voll und ganz für den HEV Aarau und Kulm einzusetzen.

Der Vizepräsident, Herr Peter Ryser, würdigte anschliessend die Verdienste des abtretenden Präsidenten Dr. Beat Ries und fasste diese mit dem Goethe-Zitat „Leider lässt sich die wahrhaftige Dankbarkeit nicht in Worten ausdrücken“ treffend zusammen.

Nach dem offiziellen Teil leitete das Apero Jazz Quintett den gemütlichen Teil des Abends ein.



Der offizielle Teil startete mit einer kurzen Begrüssung durch Adrian Meier und endete mit der Verabschiedung von Dr. Beat Ries



9.2. Betriebsbesichtigung bei der ISS Kanal Service AG in Boswil vom 27. und 28. April 2016

Im Frühjahr lud der HEV Aarau und Kulm an zwei verschiedenen Tagen seine Mitglieder zu einer Betriebsbesichtigung bei der ISS Kanal Service AG in Boswil ein. Für den Transport nach Boswil wurde ein Car organisiert.

An verschiedenen Posten demonstrierten Mitarbeiter der ISS praxisnah mit den im Einsatz stehenden Maschinen und Fahrzeugen, wie z.B. Leitungen mittels Inversionsverfahren saniert statt ersetzt werden können oder wie verschiedene Düsen Ablagerungen aus Leitungen entfernen können.

Im Anschluss an den Rundgang offerierte die ISS allen Teilnehmern ein feines Risotto. Dabei bestand die Gelegenheit zum Gedanken- und Erfahrungsaustausch oder um sich bei den Mitarbeitern der ISS näher zu informieren.



Geschäftsführer ISS Kanal Service: Rolf Brühlmann



9.3. Öffentliche Informationsveranstaltung vom 10.11.2016 in Suhr Thema Baumängel: Strategien gegen die Machtlosigkeit

Es gibt verschiedene Strategien, um gegen Baumängel vorzugehen. Die drei interessanten Referate, welche an diesem Abend geboten wurden, zeigten die verschiedenen Vorgehensmöglichkeiten auf.

Der erste Referent, Dr. iur. Lukas Pfisterer, Rechtsanwalt, informierte darüber, was unter einem Mangel zu verstehen ist, wie eine Mängelrüge eingeleitet wird, wann ein Gutachten sinnvoll ist und wie schlussendlich die Ansprüche durchgesetzt werden können.

Im anschliessenden Referat ging Ralf Bachmann, Qualicasa AG, im Speziellen darauf ein, was bei einem verdeckten Mangel bei einer Occasions-Liegenschaft unternommen werden kann.

Herr Andreas Rüdisühli, Zürich-Versicherung, informierte zum Schluss über eine Versicherungslösung für Käufer oder Verkäufer von gebrauchten Immobilien.

Im Anschluss an die rege genutzte Fragerunde offerierten der HEV Aarau und Kulm und die Zürich-Versicherung einen Apéro. Dabei wurde die Gelegenheit genutzt, mit den einzelnen Referenten weitere Diskussionen zu führen.



Dr. Lukas Pfisterer



Aufmerksame Zuhörer

10. Eigentumspolitik

10.1. Steuern und Abgaben

Petition „Eigenmietwert abschaffen“

Im Juli 2016 lancierte der HEV Schweiz die Petition „Eigenmietwert abschaffen“, um dem politischen Anliegen der Wohneigentümer Nachdruck zu verleihen. Bis zum Ablauf der Unterschriftensammlung Ende Oktober 2016 gingen über 145'000 Unterschriften ein. Ein deutliches Zeichen dafür, dass der Eigenmietwert vielen Personen ein Dorn im Auge ist.

Die Besteuerung des Eigengebrauchs von selbstbewohntem Wohneigentum ist eine Eigenheit des schweizerischen Steuersystems. Die schweizerische Bundesverfassung beinhaltet neben dem Schutz des Privateigentums und dem Verfassungsauftrag der Förderung des Erwerbs von Wohneigentum ein Verbot der Doppelbesteuerung, welches durch die Besteuerung des Eigenmietwerts auf Seiten der Wohneigentümer arg strapaziert wird. Denn Eigentümern, die in ihrer eigenen Immobilie leben, wird die Immobilie nicht nur bei der Vermögenssteuer angerechnet, sondern es wird mit dem Eigenmietwert zudem ein fiktives Einkommen generiert, das ebenfalls zu versteuern ist.

Diese Besteuerung führt zu einer ungerechten Ungleichbehandlung von Wohneigentümern und Mietern und setzt zudem falsche Anreize. Denn während die Eigenmietwerte kontinuierlich angehoben werden und das zu versteuernde fiktive Einkommen folglich ebenfalls steigt, sind die Mietzinsen in laufenden Mietverhältnissen tendenziell gesunken. In vielen Fällen haben Wohneigentümer aufgrund dieser Besteuerung sogar weniger Geld zur Verfügung als Mieter in gleichen wirtschaftlichen Verhältnissen. Dies trifft auch oftmals Wohneigentümer im Rentenalter, die durch die Besteuerung des Eigenmietwerts übermässig betroffen sind. Nicht selten resultiert zwangsläufig ein Verkauf des Wohneigentums, da die finanzielle Belastung durch den Eigenmietwert unhaltbar wird.

Während die Eigenmietwerte und damit die Steuerlast steigen, sinken die Hypothekarzinsen. Weil die Schuldzinsen vom Einkommen abgezogen und damit die Steuerbelastung reduziert werden kann, lohnt sich in vielen Fällen die Rückzahlung der Hypothek nicht. Oftmals wird sogar die Hypothekarschuldbelastung erhöht. Der falsche Anreiz, die Schulden hochzuhalten, führt dazu, dass die Schweizer und Schweizerinnen weltweit fast die höchsten Hypothekarschulden haben. Die privaten Haushalte tragen rund 3/4 des gesamten Hypothekarvolumens von 920 Mrd. CHF, Tendenz stark steigend. Dieses

Verhalten birgt enorme Risiken für Wohneigentümer und den schweizerischen Finanzplatz.

Eine Amortisation des Wohneigentums wird immer unattraktiver und die eigenverantwortliche Vorsorge wird durch das aktuelle System geradezu bestraft. Es ist jedoch essenziell, dass die Amortisation der Hypothekarbelastung und damit ein schuldenfreies Wohneigentum als Altersvorsorge gefördert werden.

Motion mit Wahlmöglichkeit findet Zustimmung

Im Frühjahr 2013 hat der Präsident des HEV Schweiz, Herr Nationalrat Hans Egloff, im Parlament die Motion „Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert“ eingereicht. Der Vorstoss fordert keinen systemwechsel, sondern sieht für alle Eigentümer von selbstbewohntem Wohneigentum ein einmaliges Wahlrecht vor. Das Wahlrecht kann zu einem beliebigen Zeitpunkt ausgeübt werden und der Eigengebrauch der Liegenschaft untersteht ab diesem Moment nicht mehr der Einkommenssteuer. Bis zu diesem Zeitpunkt bleibt die Besteuerung wie anhin bestehen und auch die Abzüge sind im aktuellen Umfang abzugsfähig. Nach der Ausübung des Wahlrechts können die privaten Schuldzinsen nur noch bis zur Höhe der steuerbaren Vermögenserträge abgezogen werden. Abzüge für effektive Unterhaltskosten und die Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften können auf Bundesebene bis zu einem Maximalbetrag von CHF 4'000 beziehungsweise bis zu einem durch den Kanton zu bestimmenden Maximalbetrag jährlich abgezogen werden, während die Abzüge für Versicherungsprämien und Verwaltungskosten abgeschafft werden. Kosten für Massnahmen, die im Zusammenhang mit dem Energiesparen, der Denkmalpflege oder dem Umweltschutz stehen, sind wie bis anhin im vollen Umfang abzugsfähig. Dies bietet Anreize für Sanierungen und dient auch der Förderung der kleinen und mittleren Unternehmen.

Die Verankerung des Wahlrechts auf Gesetzesebene stellt einen idealen Kompromiss dar. Denn es ist nicht von der Hand zu weisen, dass einige Wohneigentümer durch bestehende Abzugsmöglichkeiten profitieren. Dennoch sind die Risiken der Eigenmietwertbesteuerung und die ungerechte Behandlung von Wohneigentümern zu bekämpfen. Durch das Wahlrecht kann jeder eigenverantwortlich die für seine Situation ideale Lösung auswählen. Der Nationalrat hat den Vorstoss im September 2014 beraten, wobei eine Mehrheit die Motion unterstützt hat.

Nachdruck durch die Lancierung einer Petition

Um diesem wichtigen Anliegen Nachdruck zu verleihen, hat der HEV Schweiz im Juli 2016 die Petition „Eigenmietwert abschaffen“ lanciert. Durch Unterzeichnen der Petition wird die Bundesversammlung aufgefordert, die finanzielle Benachteiligung der Wohneigentümer zu beseitigen und dabei entweder den Eigenmietwert als Steuerkonstrukt gänzlich abzuschaffen oder analog der bereits erläuterten Motion ein Wahlrecht auf Gesetzesebene zu verankern.

Mit der Petition sollte zudem die Bevölkerung auf die Wichtigkeit der Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung aufmerksam gemacht und für das Thema sensibilisiert werden. Neben der Website www.eigenmietwert-abschaffen.ch, auf der online unterzeichnet werden konnte, wurden Unterschriftsbögen durch Zeitungsbeilagen und weitere Aktionen verteilt.

Zur feierlichen Übergabe lud der HEV Schweiz am 10. November 2016 zu einem grossen Volksfest auf dem Bundesplatz in Bern, zu dem über 3'000 Gäste kamen.

Sehr zu seiner Freude durfte der HEV Schweiz insgesamt über 145'000 eingegangene Unterschriften an den Vertreter der Bundesversammlung, Herrn NR Jürg Stahl, übergeben. 26 Kantonsvertreter überreichten die Unterschriften vor der grossartigen Kulisse des Bundeshauses und fanden jeweils deutliche Worte gegen die Eigenmietwertbesteuerung. Der Präsident des HEV Schweiz, Herr Nationalrat Hans Egloff, sowie der Direktor des HEV Schweiz, Herr Ansgar Gmür, führten durch das Fest und standen den Gästen danach bei Verpflegung und interessanten Gesprächen Rede und Antwort. Auch die geladenen Parlamentarier zeigten grosses Interesse und erschienen in grosser Anzahl, ebenso wie die Vertreter der HEV Sektionen.

10.2. Energie und Umwelt

Energiestrategie 2050 des Bundes

Beide Kammern haben im Berichtsjahr zweimal zur Energiestrategie 2050 getagt. Der Nationalrat nutzte die Frühjahrssession und der Ständerat beschäftigte sich in der Sommersession mit dem Geschäft. In der Herbstsession bereitete der Nationalrat zu verschiedenen letzten Differenzen Kompromisse vor, welche anschliessend auch vom Ständerat abgesegnet wurden. Somit

konnte nach drei Jahren und 26 Tagen die Parlamentsdebatte abgeschlossen werden.

Für die Hauseigentümer bringt die Energiestrategie ein klares Bekenntnis zur Eigenstromproduktion und dem Eigenbedarf. Dies bis zum Weiterverkauf des selbsterzeugten Stromes an die Mieter. Auch wenn aus mietrechtlicher Sicht hierzu noch nicht alle Eventualitäten geregelt sind.

Für den Netzzuschlag auf Strom wurde der Spielraum nach oben erweitert. Auch darf der Bund den Kantonen in Zukunft die Wirkungsgrade für Heizungen vorschreiben. Das Fördervolumen aus der CO₂-Abgabe soll von 300 auf 450 Millionen Franken erhöht werden. Wer Fördergelder bezieht, wird nicht dazu verpflichtet auf mietrechtliche Belange, z. B. einem Verzicht auf Leerkündigung, Rücksicht nehmen zu müssen.

Am längsten gerungen haben die Räte um die steuerlichen Abzüge für energetische Massnahmen. Neu wird es möglich sein, noch nicht berücksichtigte Aufwendungen in den nächstfolgenden zwei Steuerperioden geltend zu machen. Zudem werden die Abbruchkosten bei einem energetischen Ersatzneubau den abziehbaren Massnahmen gleichgesetzt. Nicht mehr zur Diskussion stand zuletzt die Erreichung eines energetischen Mindeststandards für die steuerliche Abzugsfähigkeit. Der HEV Schweiz konnte genügend gut darlegen, dass durch eine solche Hürde viele wertvolle Einzelerneruerungsmassnahmen im Keim erstickt würden.

Bereits vor der Schlussabstimmung im Parlament wurde das Referendum gegen die Gesetzesvorlage ergriffen. Anlässlich der Vorstandsitzung im Oktober hat der Vorstand des HEV Schweiz entschieden, das Referendum nicht aktiv zu unterstützen. Wenn auch nicht alle Beschlüsse im Sinne des Verbandes sind, rechtfertigen diese den Aufwand eines Referendums und einer Abstimmungskampagne nicht.

Klimapolitik nach 2020 – Revision CO₂-Gesetz

Das Klimaabkommen von Paris verpflichtet die Staaten zu Reduktionsmassnahmen gegen den globalen Temperaturanstieg. Das geltende CO₂-Gesetz verlangt vom Bundesrat rechtzeitig Vorschläge für weitere Verminderungsziele für die Zeit nach 2020. Mit der Totalrevision sollen die Umsetzung des Abkommens von Paris sowie Ziele bis 2030 festgelegt werden.

Die Revision des CO₂-Gesetzes sieht vor, dass die CO₂-Emissionen von Gebäuden, die mit Brennstoffen beheizt werden, im Durchschnitt der Jahre

2026 und 2027 mindestens um 51% unter dem Niveau von 1990 liegen sollen. Wird diese Reduktion nicht erreicht, will der Bundesrat fossil betriebene Heizungsanlagen (d.h. beheizt mit Erdöl, Erdgas oder Kohle) bei Neubauten und bei bestehenden Bauten bei vollständigem Ersatz von Heizanlagen verbieten.

Der Gebäudebereich hat beim CO₂-Ausstoss seine Hausaufgaben gemacht. Der Ausstoss wurde gegenüber 1990 um 23.6% gesenkt. Das Festsetzen von Vorschriften im Gebäudebereich obliegt den Kantonen. Der Bund überschreitet mit den Sanktionen zum Verbot von fossilen Heizungen klar seinen Kompetenzspielraum. Zudem sieht die Revision vor, dass die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe durch den Bundesrat bis auf CHF 240.- pro Tonne CO₂ erhöht werden kann (CHF 64.-/100 Liter Öl). Dies entspricht einer Verdreifachung der heutigen Abgabe. Damit würde bei einem aktuellen Ölpreis von CHF 75.-/100 Liter der Ölpreis durch Abgaben bestimmt.

Gemäss CO₂-Gesetz wird ein Drittel des Ertrages aus der CO₂-Abgabe, höchstens aber 450 Mio. Franken pro Jahr, für Massnahmen zur langfristigen Verminderung der CO₂-Emissionen von Gebäuden verwendet. Die Gewährung der Finanzhilfen an die Kantone soll bis Ende 2025 befristet werden. Der HEV Schweiz spricht sich gegen eine solche Befristung aus. Solange Abgaben erhoben werden, sollen auch die entsprechenden Beiträge fliessen.

Anpassungen der Energieverordnung EnV

Erneut hat die Energieverordnung verschiedene Erneuerungen erfahren und seitens HEV Schweiz wurde dreimal zu unterschiedlichen Änderungen Stellung genommen.

Im Februar drehte sich die Vernehmlassung um die Verschiebung des Verbots von Halogenleuchten auf 2018, analog zur europäischen Gesetzgebung. Weit sinnvoller wäre es ganz auf ein Verbot zu verzichten bis die Forschung bewiesen hat, dass von den Ersatzprodukten keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Nur drei Monate später endete die nächste Vernehmlassung zum Netzzuschlag auf Strom. Dieser wurde per 1. Januar 2017 von 1.3 auf 1.5 Rp./kWh angehoben. Seit Ende 2013 ist die Stromabgabe jährlich um mindestens 0.2 Rp. gestiegen und fällt 2017 bereits über drei Mal so hoch aus wie bei deren Einführung vor vier Jahren. Ein Ende des Anstieges ist noch nicht in Sicht.

Mit der letzten Revision welche im Juli vorgelegt worden ist, wurden zwei weitere Senkungsrunden der Kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) auf anfangs April und anfangs Oktober 2017 angekündigt. Total wird eine Senkung, je nach Anlagenkategorie, zwischen 11% bis zu 28% innert Jahresfrist umgesetzt. Dabei gleichen sich die Fördersätze für grosse und kleine Anlagen immer mehr an.

11. Wohnungspolitik und Mietrecht

Wohneigentumsförderung mit Mitteln der 2. Säule – Revision Ergänzungsleistungen

Im Vorfeld der Revision der Ergänzungsleistungen war angekündigt worden, dass auch die Vorbezüge von Pensionskassenguthaben für Wohneigentum eingeschränkt werden sollten. Im November 2015 legte der Bundesrat einen Bericht vor, nach dem Wohneigentum einen Wert darstelle, welcher der Altersvorsorge erhalten bliebe. Gemäss dem Gesetzesentwurf (Teilrevision des Bundesgesetzes vom 6. Oktober 2006 über Ergänzungsleistungen zur Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenversicherung), der im Frühling 2016 in die Vernehmlassung ging, ist der Vorbezug von Mitteln aus der beruflichen Vorsorge weiterhin vorgesehen. Neu soll die Rückzahlung der bezogenen Mittel bis zum Bezug der AHV erlaubt sein und die Freibeträge für den Bezug von Ergänzungsleistungen für selbstbewohntes Wohneigentum wurden beibehalten. Der HEV Schweiz ist über diese Entwicklung sehr erfreut.

Um das Gesetz über die Ergänzungsleistungen zur AHV tatsächlich anzupassen, muss die Vorlage als Nächstes ins Parlament. Der Bundesrat hat noch nicht über die nächsten Schritte informiert.

Voraussetzungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses

Gemäss geltendem Mietrecht kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme des Mietobjektes als missbräuchlich anfechten, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 270 Abs. 1 OR). Das Bundesgericht hat am 18. Mai 2016 entgegen der Praxis des Zürcher Obergerichts entschieden, dass der Mieter bei Wohnungsmangel den Anfangsmietzins unabhängig von einer persönlichen Zwangslage beim Vertragsabschluss anfechten kann. Damit wurden die Hürden für die Anfechtung des Anfangsmietzinses schweizweit erheblich gesenkt. Der im Schweizer Ver-

tragsrecht geltende Grundsatz von Treu und Glauben wird dadurch untergraben. Die Anfangsmietzinsanfechtung stellt einen enormen Eingriff in die Vertragstreue dar. Ein solcher Eingriff muss auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werden. Eine allgemeine, sogenannte Wohnungsknappheit darf dafür nicht genügen. Es ist zu fordern, dass der Mieter, welcher dem Vertragspartner einen tieferen Mietzins aufzwingen will, aufzeigt, dass er in einer Zwangslage zum Abschluss des Vertrags war, weil er kein anderes zumutbares Mietobjekt fand. Dies kann er beispielsweise durch den Nachweis erfolgloser Suchbemühungen aufzeigen. Eine allgemeine festgestellte Wohnungsknappheit in einem Gebiet, z.B. der Stadt Zürich, oder die Anhebung des Mietzinses gegenüber dem Mietzins im früheren Mietverhältnis darf für sich allein nicht ausreichen, um die vertragliche Vereinbarung zu hinterfragen. Dies ist nach Ansicht des Hauseigentümerverbandes nur gerechtfertigt, wenn sich dieser Wohnungsmangel auch tatsächlich auf den konkreten Mieter auswirkte. NR Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz verlangt mit einer parlamentarischen Initiative, dass ein Mieter den vereinbarten Mietzins gerichtlich nur anfechten darf, wenn er nachweisen kann, dass er sich in einer Zwangslage befand und somit keine vernünftige Alternative gefunden hat.

Dienstleistungen

Adressen und Telefon

Geschäftsstelle/Sekretariat

*HEV Aarau und Kulm
Bahnhofstrasse 10
5001 Aarau
Tel. 062 822 06 14 / Fax 062 832 77 19
E-Mail: info@hev-aarau-kulm.ch*

Telefonischer Auskunftsdienst

*Montag 13.30 - 18.00 Uhr
Mittwoch 13.30 - 16.30 Uhr
Freitag 7.30 - 12.00 Uhr
Tel. 062 822 06 14*

Rechtskonsulenten

*Gustav Lienhard, Fürsprecher
und Notar, 5001 Aarau
Tel. 062 836 40 50 / Fax 062 836 40 60
E-Mail: lienhard@slp.ch*

*Dr. iur. Armin Schätti, Rechtsanwalt
5734 Reinach
Tel. 062 765 70 20 / Fax 062 765 70 29
Mail: aschaetti@anwaltskanzleischaetti.ch*

Schätzungen

*Jörg Widmer, Mitglied SEK
Immobilien-Treuhand
Untere Haltenstrasse 5
5737 Menziken
Tel. 062 771 97 68 / 079 215 50 08
Fax 062 771 97 69
E-Mail: info@widmer-immobilien.ch*

*Roland Egger, Architekt FH/SIA
Immobilien 4 AG
Zwischen den Toren 4
5000 Aarau
Tel. 062 836 47 57 / Fax 062 836 47 58
E-Mail: egger@immobilien4.ch*

*Beat Kaspar, Bewerter FA
BEKA Immobilienschätzungen
Dreisteinweg 21
5040 Schöftland
Tel. 062 721 88 70 / 079 657 88 70
E-Mail: bewertungen@ibk-immobilien.ch*

*H.U. Thomann, Architekt ETH/SIA
Brunnmattweg 18
5036 Oberentfelden
Tel. 062 723 71 06 / 062 723 72 52
E-Mail: info@thomann-online.ch*

Liegenschaftenverwaltung

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

Wohnungsabnahmen

*Jolanda Fretz
Holzikerstrasse 16
5040 Schöftland
Tel. 076 584 86 89
E-Mail: jolanda.fretz@gmx.ch*

*Peter Gloor
BERDAAG AG
Hallwylstrasse 9
5000 Aarau
Tel. 062 824 25 24 / Fax 062 823 65 88
E-Mail: peter.gloor@berdaag.ch*

*Denise Hausmann
dh Immobilien Treuhand AG
Bahnhofstrasse 5c
5734 Reinach
Tel. 062 737 17 37 / Fax 062 737 17 30
E-Mail: d.hausmann@dh-immobilien.ch*

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

*Susanne Marbacher
Generationenweg 5
5707 Seengen
Tel. 062 842 39 07 / 078 789 37 06
E-Mail: susi@syl.li*

*Nathalie Siegenthaler
Industriestrasse 4
5722 Gränichen
Tel. 079 356 15 68
E-Mail: nasie@bluewin.ch*

Bauberatung

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

*Beat Kaspar, Bewerter mit FA
BEKA Immobilienschätzungen
Dreisteinweg 21
5040 Schöftland
Tel. 062 721 88 70 / 079 657 88 70
E-Mail: bewertungen@ibk-immobilien.ch*

*Reto Müller, Architekt
Neudorfstrasse 7
5726 Unterkulm
Tel. 062 776 41 21 / Fax 062 776 41 74
E-Mail: reto.mueller@archikulm.ch*

*H.U. Thomann, Architekt ETH/SIA
Brunnmattweg 18
5036 Oberentfelden
Tel. 062 723 71 06 / Fax 062 723 72 52
E-Mail: info@thomann-online.ch*

Versicherung / Vorsorge

*Thomas Hilfiker, Versicherungsfachm. m. eidg.FA
hilfiker & partner ag
Zollrain 14
5000 Aarau
Tel. 062 823 47 47
E-Mail: thomas.hilfiker@hilfiker-partner.ch*

Drucksachendienst

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

Bemerkung

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

Titelbild: Aarauer Altstadt, Foto aarau info / Sarah Keller
