

Jahresbericht 2018



Inhaltsverzeichnis

1.	Jahresbericht des Präsidenten	2
1.1.	HEV Schweiz	2
1.2.	HEV Aargau	3
1.3.	HEV Aarau und Kulm	4
2.	Der Wohnungsmarkt	6
2.1.	Leerwohnungsbestand	6
2.2.	Preisentwicklung Mieten	8
2.3.	Preisentwicklung Wohneigentum	9
2.4.	Lage auf den Immobilienmärkten 2018	9
3.	Zinsen und Hypothekarkredite	12
4.	Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen	13
5.	Mutationen	13
6.	Vorstand und Verbandsanlässe	14
7.	Mitgliederbeiträge	15
8.	Dienstleistungen	16
9.	Veranstaltungen unserer Sektion	17
9.1.	Generalversammlung	17
9.2.	Betriebsbesichtigung bei KWC in Unterkulm	18
9.3.	Informationsveranstaltung zum Thema: «Geringer Aufwand – rasche Beute»	19
10.	Eigentumspolitik	20
10.1.	Steuern und Abgaben	20
10.2.	Energie und Umwelt	22
11.	Wohnungspolitik und Mietrecht	25
12.	Dienstleistungen (Adressen und Telefon)	27

1. Jahresbericht 2018 des Präsidenten

1.1. HEV Schweiz

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

Zentrale politische Themen waren 2018 das Projekt Volksinitiative „Schweiz plus: für starke Regionen im ganzen Land“, welches nach langer Konsultation vom Vorstand beendet wurde. Ziel der Volksinitiative war, das bestehende Zweitwohnungsgesetz zu flexibilisieren. Es fehlte schlussendlich an Rückhalt in den HEV-eigenen Kreisen sowie in den Partnerverbänden.

Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG2) hat den Vorstand und die Mitarbeitenden des HEV Schweiz 2018 beschäftigt, ist es doch ein zentrales Anliegen unserer geschätzten Mitglieder. Das Ziel der Revision ist im Wesentlichen:

- Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen sollen aus einer Gesamtsicht zeitgemäss weiterentwickelt werden: Berücksichtigung des Strukturwandels in der Landwirtschaft und weiterer Anforderungen an den Raum ausserhalb des Siedlungsgebiets. Bessere Strukturierung der Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen. Klärung des Vollzugs.
- Kantonen soll ein grösserer Gestaltungsspielraum eingeräumt werden, um auf unterschiedliche kantonale regionale Bedürfnisse einzugehen.
- Das grundlegende Prinzip der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet soll nicht tangiert werden.

Der HEV Schweiz unterstützt den Inhalt in der aktuellen Form grundsätzlich, da er mehrheitlich alle Forderungen erfüllt. Das Geschäft wird 2019 behandelt. Dies, nachdem klar ist, dass die schädliche Zersiedelungsinitiative vom Volk deutlich abgelehnt wurde.

Ebenfalls beschäftigt hat den Vorstand die Volksinitiative „Mehr bezahlbare Wohnungen“ des Mieterverbandes, welche den Bund verpflichten würde, sicherzustellen, dass ständig gesamtschweizerisch mindestens 10% (heute sind es rund 4% oder 1'500 Wohnungen p.a.) der neu gebauten Wohnungen gemeinnützig sind. Diese Forderung steht nach Ansicht des HEV schief in einer Landschaft, in der der Leerstand an Wohnungen ständig ansteigt. So beträgt die aktuelle Leerstandsquote 1.62% und ist damit so hoch wie seit 1999 nicht mehr. Der Bundesrat lehnt die Initiative ab und schlägt stattdessen

vor, den zugrunde liegenden Fonds de Roulement um CHF 250 Mio. aufzustocken. Der Vorstand hat entschieden, anlässlich der Delegiertenversammlung vom 14.06.2019 die Parolenfassung beschliessen zu lassen.

Zentrales Thema 2018 blieb die Wohneigentumsbesteuerung bzw. die Abschaffung des Eigenmietwertes. Hier konnten Meilensteine gesetzt werden. Die Eckpunkte sind:

- Keine Besteuerung des Eigenmietwertes am Hauptwohnsitz
- Beibehaltung der Eigenmietwertbesteuerung für Zweitliegenschaften
- Keine Abzüge für Unterhaltskosten
- Auf Bundesebene kein Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen (in Kantonen aber möglich)
- Zeitlich befristeter Ersterwerberabzug

Das Geschäft geht nun in die Vernehmlassung.

Zu guter Letzt hat der HEV Schweiz letztes Jahr einen neuen Direktor erhalten, nachdem Ansgar Gmür nach 18 Jahren verdient und geplant in den Ruhestand ging. Sein Nachfolger, Markus Meier, ist erfolgreich in seiner Funktion gestartet.

1.2. HEV Aargau

Der HEV Aargau hat sich im vergangenen Jahr weiterhin stark mit der Repositionierung beschäftigt und gemeinsam mit einem externen Partner eine Überarbeitung der Strategie und der Positionierung ausgearbeitet. Ziel ist, die Anzahl Mitglieder zu erhöhen und das Thema Wohneigentum einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen. Hier steht der HEV Aargau nun kurz vor der Umsetzung und wird eine entsprechende Imagekampagne lancieren.

Politisch hat sich der HEV Aargau stark in die Vernehmlassung zum Energiegesetz eingebracht und versucht so zu verhindern, dass für Mitglieder schädliche Bestimmungen nicht in das Gesetz einfließen.

Zum siebten Mal wurde die Delegiertenversammlung in einem offenen Rahmen durchgeführt. Nach dem offiziellen Teil, der den Delegierten vorbehalten ist, wurde wieder ein Vortrag angeboten. Als Referentin trat Autorin und Kolumnistin der NZZ Claudia Wirz zum Thema „Der manipulierte Mensch“ auf. Es war ein äusserst spannendes Referat. Dieser Teil der Delegiertenversammlung ist öffentlich.

1.3. HEV Aarau Kulm

Der Vorstand unserer Sektion hat dreimal getagt.

Das Vereinsjahr begann mit der Generalversammlung am 26. März 2018 in Reinach. Martin Heiz, Gemeindeamman von Reinach AG hat uns die Grussbotschaft überbracht. Anschliessend hatten wir das ausserordentliche Vergnügen, den HEV-Schweiz Direktor Ansgar Gmür zu erleben. Sein Referat war inhaltlich spannend, relevant und faktenbasiert – bei gleichzeitig grossem Humor.

Am 19. April und 08. Mai 2018 organisierten wir eine Betriebsbesichtigung des Unternehmens KWC in Unterkulm. Der Anlass stiess auf sehr grosses Interesse und wir erhielten einen überaus spannenden Einblick in die Welt der Wasserarmaturen und letztendlich ein stolzes Stück Geschichte Aargauer Industrie.

Im 23. Oktober 2018 führten wir den jährlichen Herbstanlass, diesmal zum Thema „Geringer Aufwand – rasche Beute“, durch. Wir durften rund 80 Teilnehmende begrüssen, welche den Worten von Rolf Mohn, Leiter der Sicherheitsberatung der Kantonspolizei Aargau mit Spannung folgten. Die vielen spannenden Fragen, welche im Anschluss gestellt wurden, sind Zeugnis für das grosse Interesse und die Relevanz dieses Themas.

Unser telefonischer Auskunftsdienst ist wiederum rege angegangen worden. Die Geschäftsstelle und die Herren Gustav Lienhard und Dr. Armin Schätti, unsere Rechtsberater, wurden von Ihnen häufig kontaktiert. Das zeigt uns, dass wir zu Recht diese Dienstleistungen nach wie vor anbieten. Werfen Sie einen Blick auf unsere Website oder rufen Sie auf unsere Geschäftsstelle an und nutzen Sie die Angebote, sich zu exklusiven Vorzugskonditionen von Experten beraten zu lassen.

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

Der Präsident:

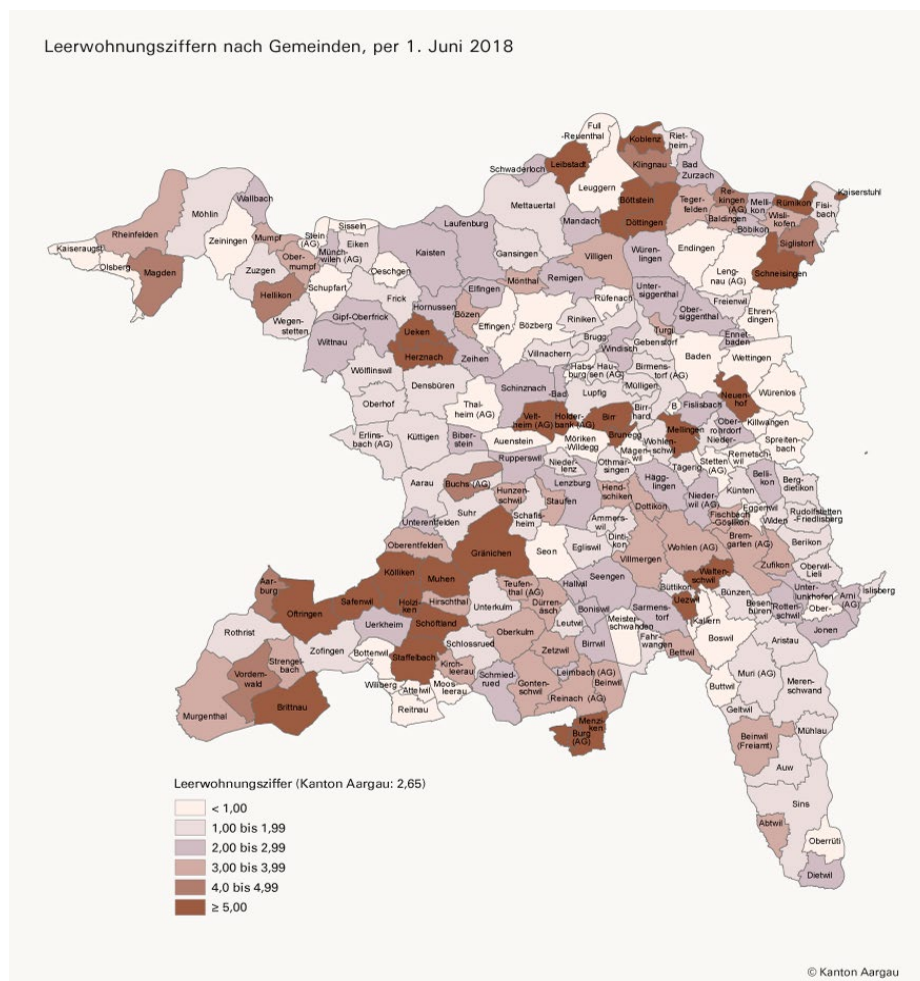
Thomas Hilfiker



Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2018:

Ort	Leerwohnungs- ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	2.85 %	1'088	1'155
Bezirk Kulm	4.44 %	883	712
Kanton Aargau	2.65 %	8'437	7'323
Schweiz	1.47 %	64'893	64'893

Anteil der leerstehenden Wohnungen nach Gemeinden:



2.2. Preisentwicklung Mieten

Die Entwicklung der durchschnittlichen Jahresteuersatzrate 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
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 %
2012	97.5 Pte	+ 0.0 %	2017	101.7 Pte	+ 0.6 %
2013	98.9 Pte	+ 1.4 %	2018	102.3 Pte	+ 0.6 %

Der Referenzzinssatz liegt seit Juni 2017 bei 1.5%. Der zugrundeliegende
Durchschnittszinssatz der Hypotheken lag im Dezember 2018 bei 1.47%. Die
Durchschnittsmiete einer Wohnung in der Schweiz stieg wieder leicht an: von
1'306 auf 1'322 Franken.

Die durchschnittlichen Netto-Mietpreise für die Periode 2011 - 2017 werden
vom BFS nach Grossregionen wie folgt publiziert:

Wohnungsgrösse	Schweiz	Region Nordwest- schweiz
1-Zimmer-Wohnung	CHF 954.00	(CHF 723.00)
2-Zimmer-Wohnung	CHF 1'362.00	CHF 1'297.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF 1'713.00	CHF 1'727.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF 2'029.00	CHF 1'986.00
5-Zimmer-Wohnung	CHF 2'370.00	CHF 2'344.00
6-Zimmer-Wohnung	CHF 2'933.00	(CHF 2'684.00)

Die Preise in () sind mit grosser Vorsicht zu interpretieren, da sie auf weniger
als 50 Beobachtungen basieren.

2.3. Preisentwicklung Wohneigentum

Die Zahl der neu erstellten Einfamilienhäuser ist schon seit längerer Zeit rückläufig. Die Nachfrage nach ihnen ist zwar nach wie vor vorhanden, wird aber vermehrt durch Altbauten befriedigt. Die Preise für Einfamilienhäuser bewegten sich insgesamt seitwärts. Die Preise für Eigentumswohnungen steigen wieder. Vor allem im unteren und mittleren Segment sind sie gemäss Fahrländer Partner gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Eine durchschnittliche Eigentumswohnung mit 4 Zimmern kostet in der Schweiz im Median 735'000 Franken, bei Einfamilienhäusern liegt der Median bei 1'195'000 Franken.

Mehrfamilienhäuser waren in Anbetracht des Tiefzinsumfeldes und wenig Anlage-Alternativen weiterhin sehr attraktiv für Anleger, dies trotz der gestiegenen Leerwohnungsziffer. Die Angebotsmieten sind gegenüber dem Vorjahr um 2% gesunken. Die Nationalbank sieht denn auch Risiken im Markt für Renditelienschaften und drängt auf eine Selbstregulierung der Banken bei deren Finanzierung.

2.4. Lage auf den Immobilienmärkten 2018

Steigende Preise für EFH

Die Anzahl neu gebauter Einfamilienhäuser sinkt stetig. Dennoch träumen immer noch viele Menschen in der Schweiz davon, im eigenen Haus zu wohnen. Da ist es kein Wunder, dass die Preise weiterhin ansteigen. Nach einer kurzen Verschnaufspause in den letzten zwei Jahren erwarten bereits wieder 40% der befragten Experten steigende Preise für Einfamilienhäuser. Weiterhin gibt es bei den Einschätzungen relativ grosse regionale Unterschiede. Während die Experten in der Genfersee-Region sowie im Alpenraum mehrheitlich sinkende EFH-Preise beobachten, sind die Preise im Mittelland mehrheitlich konstant bis steigend. In den Regionen Zürich und Ostschweiz scheinen die Preise deutlich gestiegen zu sein. Der Grund für die Preissteigerungen dürfte vor allem in den steigenden Baulandpreisen liegen – die Experten beobachten nämlich konstante Baukosten.

Bei den Eigentumswohnungen erwarten die Experten mehrheitlich gleichbleibende Preise. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich hier die Entwicklung in den verschiedenen Regionen wieder angeglichen.

Sinkende Mieten in der ganzen Schweiz

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen scheint sich etwas stabilisiert zu haben. Im Vergleich zum Vorjahr beobachten weniger Experten eine steigende Nachfrage (39% statt 55%). Gleichzeitig meldeten 39% von ihnen ein sinkendes Angebot. Auch bei den Preisen scheint sich eine gewisse Stabilisierung zu zeigen. Dennoch beobachteten immer noch über die Hälfte der Experten in den vergangenen 12 Monaten steigende oder sogar stark steigende Preise für Mehrfamilienhäuser. Gleichzeitig erwarten über die Hälfte der Befragten auch im kommenden Jahr rückläufige Mieten. Die Entwicklung der letzten Jahre setzt sich in diesem Segment also fort: Aufgrund des Anlagenotstands sind Investitionen in Renditeobjekte weiterhin interessant, auch wenn die Renditen durch die hohen Preise und die rückläufigen Mieten gesunken sind. Jährlich wurden um die 50'000 Wohnungen erstellt – und auch 2019 sollen ähnlich viele Wohnungen neu gebaut werden. Im Juni 2018 standen gemäss dem Bundesamt für Statistik in der Schweiz über 72'000 Wohnungen leer. Das entspricht in etwa dem Wohnungsbestand der Stadt Bern. Die bereits hohen Leerstände dürften sich damit noch weiter erhöhen und entsprechend hat die Nationalbank bereits erste Warnsignale gegeben. Während in den Städten Wohnraum nach wie vor sehr gefragt ist, gibt es auch Regionen mit hohen Leerständen, wo Mieter eine breite Auswahl vorfinden. Vermieter mit unattraktiven oder älteren Liegenschaften müssen sich also etwas einfallen lassen, um ihre Wohnungen dennoch zu vermieten.

Lage für Büro- und Geschäftsflächen unverändert pessimistisch

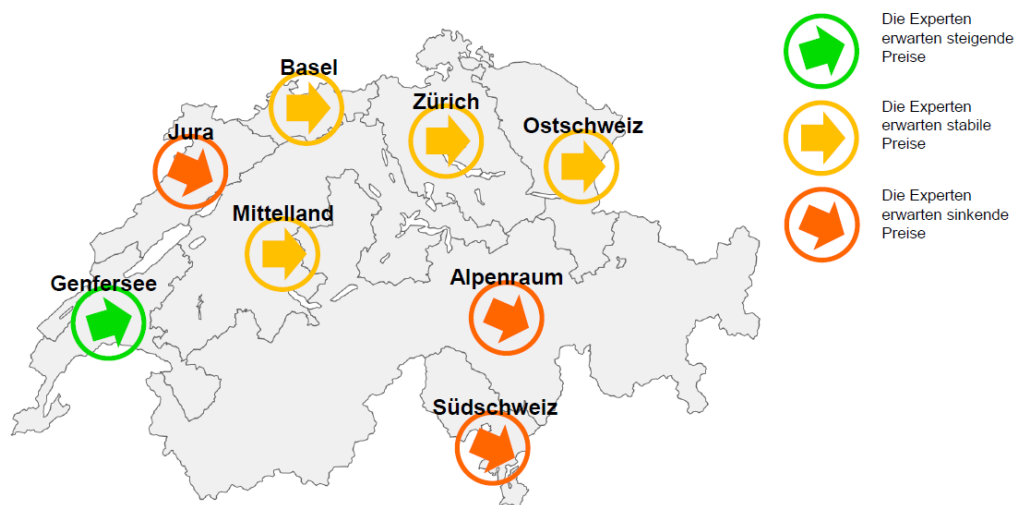
Die Situation für Büro- und Geschäftsflächen ist nach wie vor schwierig. Durchs Band und für alle Lagen, ist nach Einschätzung der Experten die Nachfrage nach solchen Flächen rückläufig. Für die sehr guten Lagen in den grossstädtischen Zentren sind sie leicht optimistischer eingestellt, doch auch hier machen sich die Schwierigkeiten des Detailhandels bemerkbar. Durch die Digitalisierung kaufen Kunden vermehrt im Internet ein und auch die Büroflächen können durch neue Arbeitsmodelle wie Home-Office reduziert werden.

Erwartete Preisentwicklung für verschiedene Immobiliensegmente 2018

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
stark rückläufig	0%	1%	2%	1%	1%	2%	13%	14%
rückläufig	12%	16%	24%	31%	14%	8%	45%	55%
stabil	47%	58%	49%	51%	46%	45%	37%	28%
steigend	38%	24%	23%	16%	34%	38%	5%	2%
stark steigend	2%	1%	2%	2%	5%	7%	1%	1%
N	219	174	223	180	237	186	193	152

Quelle: HEV Schweiz Immobilienumfrage 2018

Erwartungen zu Eigentumswohnungs-Preisen



Frage: Wie werden sich die Preise von Eigentumswohnungen in Ihrer Region in den kommenden zwölf Monaten entwickeln?

Quelle: FPRE. Datenstand: 4. Quartal 2018

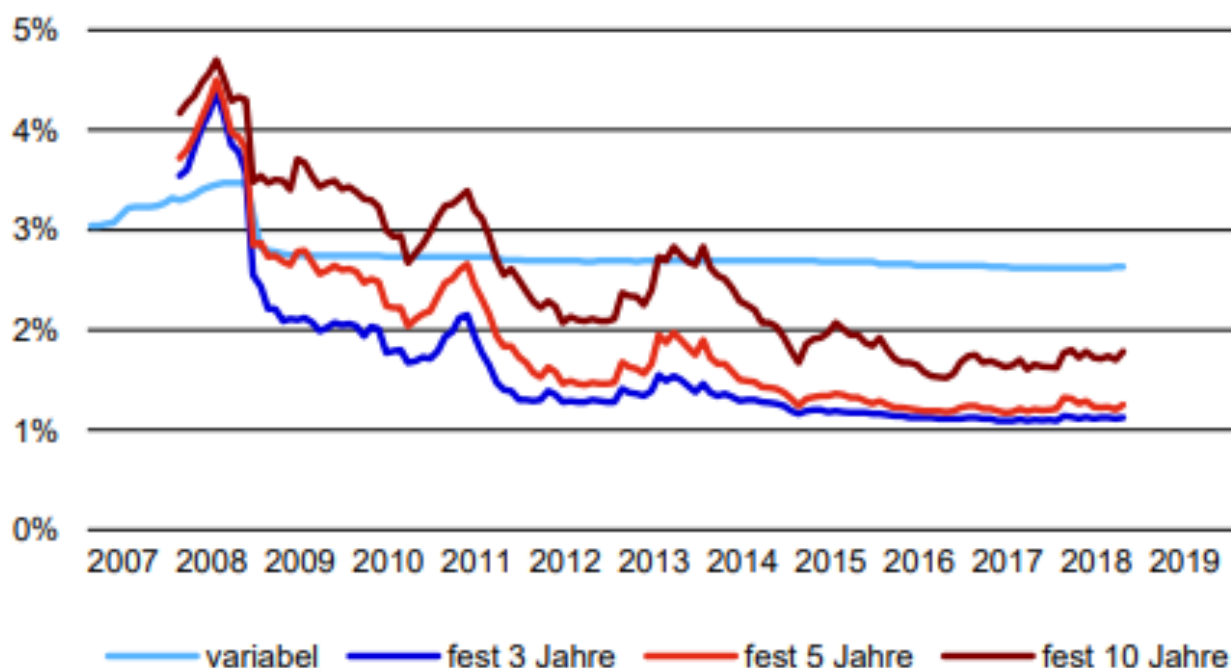
3. Zinsen und Hypothekarkredite

Der Zinsentscheid der SNB vom Januar 2015 hallt noch immer nach. Seither befindet sich der Leitzins unverändert bei -0.75%. Im Dezember 2018 hat die SNB ihren Kurs bestätigt: Sie belässt das Zielband für den 3-Monats-Libor weiterhin bei -1.25% und -0.25%.

Der beste Zinssatz für eine zehnjährige Festhypothek lag im Dezember 2018 bei 1.23%, der Durchschnitt der wichtigsten Banken lag bei 1.52%. Da die Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank unverändert bleibt, dürften sich die Hypothekarzinsen auch 2019 nur wenig verändern.

In der Lagebeurteilung vom Dezember 2018 schrieb die SNB, die Wachstumsrate des Hypothekarvolumens habe leicht zugenommen und liege bei ca. 3%. Das gesamte Hypothekarvolumen der von der SNB untersuchten Banken hat 2018 erstmals die Grenze von 1'000 Milliarden Franken überschritten. Die Schweiz hat eine der weltweit höchsten Privatverschuldungen, was vor allem an den hohen Hypothekarschulden liegt.

Abbildung 1: Entwicklung der Hypothekarzinsen



Quelle: FPRE/ SNB 2018

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

Im Geschäftsbericht des Kantons Aargau für das Jahr 2017 sind für die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden folgende Angaben publiziert:

Bezirk Kanton	Pendent per 01.01.2017	Eingänge 2017	Erledigte Ge- schäfte 2017	Pendent per 31.12.2017
Aarau	30	326	295	61
Kulm	13	192	173	32
Aargau	329	2'351	2'192	485

5. Mutationen

Am 31. Dezember 2018 gehörten unserer Sektion insgesamt 6'022 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund $\frac{3}{4}$ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2018 insgesamt 37'842 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 335'309 Mitgliedern.

6. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2018 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:



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



Maja Riniker
*Vizepräsidentin,
neu*

Monika Frei
*Geschäftsstelle,
bisher*



Hans-Peter Widmer
*Kassier,
bisher*



Karin Faes
*Pressebeauftragte,
neu*



Reto Müller
*Aktuar,
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 2. Mai 2018 in Aarau;
- die 103. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 1. Juni 2018 in Luzern;
- die traditionelle Präsidentenkonferenz vom 23. November 2018 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 15 Minuten gratis. Sie wird nach wie vor sehr rege genutzt. Monatlich gehen in unserer Geschäftsstelle zwischen 50 und 100 Anrufe i.S. Rechtsauskunft ein. Der Schwerpunkt liegt bei den Themen Mietrecht und Stockwerkeigentum. Aber auch Fragen zu Baumängeln mehren sich in letzter Zeit. Spezifische Rechtsfragen werden an die Juristen unserer Sektion verwiesen.

Zeitung

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

Internet

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

Mitgliedervergünstigungen

Mitglieder erhalten mit dem HEV-Ausweis an zahlreichen Orten attraktive Vergünstigungen. 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 19. März 2018

Die Generalversammlung unserer Sektion fand am 19. März 2018 turnusgemäss in Reinach statt. Es waren 381 Personen angemeldet.

Die Generalversammlung wurde mit einer Grussbotschaft von Herrn Martin Heiz, Gemeindeammann von Reinach, eröffnet. Herr Heiz bezeichnete die Hauseigentümer als Wunscheinwohner einer Gemeinde, da sie Verantwortung für ihr eigenes Haus tragen.

Anschliessend führte der Präsident, Thomas Hilfiker, zügig durch die ordentlichen GV-Traktanden. Beim Traktandum Wahlen wurden die Herren Markus Kyburz und Martin Binder als neue Revisoren gewählt. Im Vorstand war der Austritt des langjährigen Vizepräsidenten Peter Ryser zu verzeichnen. Neu konnte der Vorstand mit Maja Riniker und Karin Fäs ergänzt werden. Die beiden Damen vertreten perfekt die beiden Bezirke Aarau und Kulm.

Nach dem offiziellen Teil hielt der scheidende Direktor des Hauseigentümerverbandes Schweiz, Ansgar Gmür, ein Referat mit der gewohnten Mischung aus Humor und Professionalität.



Der Präsident, Thomas Hilfiker, verabschiedet Peter Ryser und bedankt sich bei ihm für die 15-jährige Vorstandstätigkeit

Der Kassier, Hans-Peter Hilfiker, verabschiedet die beiden langjährigen Revisoren Marcel Husistein und Ernst Käser



Neu in den Vorstand gewählt wurden Maja Riniker und Karin Fäs



9.2. Betriebsbesichtigungen bei KWC in Unterkulm vom 19. April und 8. Mai 2018

Im Frühjahr lud der HEV Aarau und Kulm an zwei verschiedenen Tagen seine Mitglieder zu einer Betriebsbesichtigung der KWC in Unterkulm ein. Die Ausschreibung stiess auf sehr grosses Interesse und es konnten leider nicht alle Anmeldungen berücksichtigt werden.

Die Geschichte der KWC begann vor 140 Jahren in einer kleinen Musikspiel-dosenmanufaktur in Unterkulm. Heute ist es ein internationales Unternehmen und bedient anspruchsvolle Kunden rund um den Globus. Dazwischen liegen Mut, Können und Veränderungswille.

Nach einer kurzen Filmvorführung wurden die Teilnehmer in Gruppen durch den Produktionsbetrieb geführt, wo Ihnen die einzelnen Schritte, welche es zur Herstellung einer Armatur benötigt, auf eindrückliche Art und Weise erklärt wurden.

Anschliessend offerierte KWC im Showroom einen Apéro und stand für Fragen aus der Runde der Teilnehmer zur Verfügung.



9.3. Öffentliche Informationsveranstaltung vom 23. Oktober 2018 in Suhr zum Thema: «Geringer Aufwand – rasche Beute»

Ende Oktober luden wir zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung zum Thema Sicherheit ein. Das Referat von Rolf Mohn, Sicherheitsbeauftragter der Kantonspolizei Aarau, fand viele Zuhörer.

Rolf Mohn präsentierte erstmals eine Studie aus Österreich, welcher die Resultate aus einer umfassenden Befragung von gefassten Tätern zugrunde lag. Seine praxisbezogenen Tipps, Einbrüchen präventiv entgegenzuwirken, stiessen auf grosses Interesse.

Im Anschluss offerierte der HEV Aarau und Kulm einen Apéro. Dabei wurde die Gelegenheit genutzt, dem Referenten individuelle Fragen zu stellen und Erfahrungen auszutauschen.



Herr Mohn begann sein Referat mit dem markigen Worten «Einbrechen ist ein Traditions-handwerk». Seine Referat zeigte auf, dass sich Werkzeug und Vorgehensweise tatsächlich oft ähnlich sind.



10. Eigentumspolitik

10.1. Steuern und Abgaben

Abschaffung des Eigenmietwerts aktueller denn je

Die Abschaffung des Eigenmietwerts sorgte 2018 für Furore. Das Parlament beschäftigt sich zurzeit mit der parlamentarischen Initiative der ständerätlichen Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) und dem damit geforderten generellen Systemwechsel für die Besteuerung von Wohneigentum am Hauptwohnsitz.

Mehrheitsfähige Lösung präsentiert

Rund ein Jahr nachdem auch die nationalrätliche Kommission der Kommissionsinitiative zugestimmt hatte, hat die WAK-S am 20. August 2018 die Eckpunkte des generellen Systemwechsels präsentiert. Das lange Warten hatte damit vorerst ein Ende.

Die vorgeschlagenen Eckpunkte der politisch gemischten Kommission setzen die Forderungen der Kommissionsinitiative konsequent um und ermöglichen eine mehrheitsfähige Vorlage: Zukünftig sollen Eigentümer von selbstgenutzten Wohneigentum am Hauptwohnsitz den Eigenmietwert nicht mehr dem steuerbaren Einkommen hinzurechnen müssen. Für den HEV Schweiz ein grosser Erfolg, denn der Eigenmietwert, ein schweizerisches Unikat und ursprünglich vor über 100 Jahren als Kriegssteuer eingeführt, ist für Wohneigentümer eine grosse Belastung. Die Lösung der Kommission betrifft allerdings nur selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz, nicht aber Zweitwohnungen, bei denen es beim bisherigen System bleiben soll.

Konsequenter Systemwechsel bei den Abzügen

Gleichzeitig sollen zukünftig die Kosten für Unterhalt, Versicherungsprämien und andere entsprechende Aufwendungen für die Liegenschaft nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden können. Auch die Kosten für energetische Massnahmen sowie Massnahmen der Denkmalpflege und des Umweltschutzes sollen auf Bundesebene nicht mehr in Abzug gebracht werden können. Die Kommission nimmt allerdings die Kantone in die Pflicht, die ihrerseits künftig entsprechende Abzugsmöglichkeiten einführen können.

Verschiedene Varianten beim Schuldzinsabzug

In Bezug auf die Regelungen zum Schuldzinsabzug gibt es Besonderheiten. Der Hypothekarzinsabzug bei selbstgenutztem Wohneigentum soll grundsätzlich entfallen. So wird ein neuer Anreiz gesetzt, Hypotheken zu amortisie-

ren. Dies dürfte einen erheblichen Einfluss auf die schweizerische Volkswirtschaft haben und die durch die stetig steigende Privatverschuldung – die schweizerischen Privathaushalte haben weltweit gesehen die höchste Privatverschuldung – verursachten Risiken abschwächen.

Bei den Regelungen zum privaten Schuldzinsabzug in Zusammenhang mit weiterhin steuerbaren Vermögenserträgen, der nach Meinung der Kommission grundsätzlich erhalten bleiben soll, werden zwei Varianten vorgeschlagen: Es sollen künftig entweder 80 oder 100 Prozent Abzug von privaten Schuldzinsen möglich sein.

Der HEV Schweiz unterstützt die Beibehaltung des generellen privaten Schuldzinsabzuges grundsätzlich, denn aus Sicht der Immobilieneigentümer ist die Beibehaltung konsequent, wenn gleichzeitig ein Ertrag versteuert werden muss. Dies betrifft beispielsweise Erträge aus Zweitwohnungen, die weiterhin versteuert werden müssen oder Renditeliegenschaften im Privatvermögen, deren Mieterträge ebenfalls weiterhin versteuert werden müssen.

Besonders hervorzuheben ist auch der geplante zeitlich beschränkten Ersterwerberabzug für Hypothekarzinsen. Der HEV Schweiz setzt sich seit je her dafür ein, dass dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung adäquat Rechnung getragen wird, denn für Junge soll der Traum der eigenen vier Wände keine Illusion bleiben. Umso begrüssenswerter ist es, dass dieser Vorschlag direkt von der Kommission selber kam.

Gegenargumente ohne Biss

Die präsentierten Eckpunkte fanden nicht überall Zustimmung. Von Seiten der Baubranche wurde Kritik an der Aufhebung des Unterhaltskostenabzugs laut. Hauptargumente der Gegner sind dabei die angebliche Gefahr der Förderung von Schwarzarbeit und die drohende Verlotterung der schweizerischen Eigenheime. Aus Sicht des HEV Schweiz ist diese Angst unbegründet: Wohneigentümer haben ein Interesse daran, den Wert ihrer Immobilie zu erhalten und werden sie daher auch in Zukunft gut unterhalten. Das Risiko der Schwarzarbeit besteht aufgrund des bisher möglichen Pauschalabzugs für Unterhaltskosten heute schon.

Die Aufhebung des Unterhaltskostenabzugs ist eine logische Konsequenz eines generellen Systemwechsels. Eine Beibehaltung der Abzüge würde die nun mehrheitsfähige Vorlage ins Wanken bringen.

Auch die Bankenbranche zeigt sich von der geplanten Aufhebung des Schuldzinsabzugs wenig erfreut. Dabei wird aber besonders die Gefahr für

die schweizerische Volkswirtschaft und den Finanzplatz Schweiz durch die stetig ansteigende Verschuldung der Privathaushalte verkannt. Grosse Finanz- und Wirtschaftskrisen wurden häufig durch eine Immobilienkrise ausgelöst.

Spannender Ausblick für 2019

Der Eigenmietwert hält nicht nur den HEV Schweiz, sondern auch das Parlament auf Trab. Die Präsentation der konkreten Gesetzesvorlage ist für das erste Quartal 2019 geplant. Danach folgen ein Vernehmlassungsverfahren und die Behandlung durch National- und Ständerat. Die Umsetzung des Vorschlages wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, aber ein wichtiger Schritt für die Abschaffung des Eigenmietwertes scheint endlich gemacht zu sein. Zahlreiche Detailfragen lassen sich jedoch erst nach dem Vorliegen der konkreten Gesetzesvorlage beurteilen.

10.2. Energie und Umwelt

Energiestrategie 2050

Die Umsetzung der Energiestrategie per 1. Januar 2018 ist auf politischer Ebene ohne nennenswerte Vorkommnisse vonstattengegangen. Trotz der aufgestockten Fördermittel aus der CO₂-Abgabe konnten die 450 Millionen Franken aufgrund zu kleiner kantonaler Förderbudgets nicht abgeholt werden. Die für die Eigentümer interessante zeitliche Staffelung der Steuerabzüge für Unterhalt und energetische Massnahmen wird erst auf 2020 eingeführt. Einen Lichtblick gab es im Herbst, als der Bundesrat den ersten Zwischenbericht zur Energiestrategie 2050 veröffentlichte: Der Zielwert für den Energiebedarf pro Kopf für das Jahr 2020 wurde bereits erreicht.

Der Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) – die Möglichkeit den selbst produzierten Strom auch seinen Mietern zugänglich zu machen – löste bereits im Vorfeld kontroverse Diskussionen aus. Innerhalb der Erarbeitung einer Wegleitung dazu, an der sich der HEV Schweiz massgeblich beteiligt hat, kam noch deutlicher zum Vorschein, dass die Anreize für einen Eigentümer minim sind, einen ZEV zu bilden. Dies führte dazu, dass die Energieverordnung bereits im Herbst 2018 wieder mit einer Änderung in die Vernehmlassung geschickt wurde. Umgesetzt wurden Klärungen zur Renditeberechnung. Ein Vorschlag des HEV Schweiz zur weiteren Vereinfachung des Tarifnachweises des Photovoltaikstroms wurde leider nicht aufgenommen.

Klimapolitik nach 2020 – Revision CO₂ Gesetz

Wie jedes Jahr publizierte das Bundesamt für Umwelt im Sommer die Vorjahreswerte zum CO₂-Ausstoss im Brenn- und Treibstoffbereich. Mit einer Senkung des CO₂-Ausstosses von 26.5% gegenüber 1990 wurde der Reduktionstrend im Gebäudebereich bestätigt. Gleichzeitig betrug das Bevölkerungswachstum seit 1990 knapp 25% und die Wohngebäude nahmen um 33% zu.

Bereits im Januar nahm die nationalrätliche Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie (UREK) die Beratungen zum CO₂-Gesetz für die Dekade 2021 bis 2030 auf. Anlässlich einer Anhörung durfte der HEV Schweiz seine Sicht der Dinge zum Gesetzesentwurf darlegen. Dabei kritisierte der Verband, dass einzig im Gebäudebereich zusätzliche Zwischenziele festgehalten werden sollen und falls diese nicht erreicht werden, ein Grenzwert für den CO₂-Ausstoss bei Gebäuden eingeführt werden soll. Dieser würde ab 2029 praktisch zu einem Verbot von neuen fossilen Heizungen führen.

Erst in der Wintersession kam das Geschäft in die grosse Kammer. Innerhalb der Debatte wurden etliche Vereinfachungen und Lockerungen beschlossen. Einzig der Gebäudebereich sollte weiterhin hart angepackt werden. Zwar wurde das Zwischenziel etwas gelockert und erst auf das Jahr 2030 angesetzt, dafür sollten CO₂-Ausstossgrenzwerte für Gebäude unabhängig von einem erreichten Zielwert eingeführt werden. In der Schlussabstimmung fiel das Geschäft jedoch durch. Ab 2019 wird sich der Ständerat mit dem CO₂-Gesetz beschäftigen.

Umsetzung der Mustervorschriften im Energiebereich (MuKEN 2014) in den einzelnen Kantonen

Knapp vier Jahre nach der Verabschiedung der MuKEN 2014, befinden sich mittlerweile die Mehrzahl der Kantone in der Phase der Implementierung in die kantonalen Vorschriften. Während bis Ende 2017 die Kantone Waadt und beide Basel die MuKEN umgesetzt hatten, kam auf Anfang 2018 der Kanton Obwalden dazu.

Der Kanton Waadt hat die Regelung zum Einsatz erneuerbarer Energie beim Heizkesseleratz nicht eingeführt. Im Kanton Baselland gilt diese Regelung lediglich beim Ersatz der Brauchwassererwärmung. Dafür muss die Hälfte der eingesetzten Energie erneuerbar sein.

In den politischen Prozess zur Umsetzung hatten sich die Kantone Bern, Luzern und Solothurn begeben. Während im Kanton Solothurn aufgrund des

knappen Abstimmungsergebnisses im Kantonsrat eine Volksabstimmung notwendig wurde, wurden in den Kantonen Bern und Luzern das Referendum gegen die jeweiligen Gesetzesvorlagen ergriffen. Der Kanton Solothurn wie auch der Kanton Luzern stimmten am 10. Juni 2018 über die Vorlagen ab. Die Solothurner wiesen den Vorschlag des Parlaments zurück, im Kanton Luzern wurde das neue Energiegesetz angenommen und trat per 1. Januar 2019 in Kraft. Im Kanton Bern wird die Volksabstimmung am 10. Februar 2019 stattfinden.

Die Kantone Graubünden, Appenzell Innerroden, Aargau, Neuenburg, Zürich, St. Gallen und Thurgau haben im Berichtsjahr die Vernehmlassung zu Ihren Vorlagen durchgeführt. Dabei zeichneten sich die Kantone Thurgau und Zürich dadurch aus, dass jeweils nur wenige Elemente der MuKEN 2014 umgesetzt werden sollen. Allerdings halten beide am Einsatz erneuerbare Energien bei einem Heizungsersatz fest. In diesen Kantonen dürfte 2019 der politische Prozess starten. Der Kanton Graubünden hat jedoch bereits angekündigt, erst im Herbst 2019 mit der Botschaft ins Parlament zu gehen. Auch im Kanton Aargau ist die Debatte im Parlament erst frühestens im Herbst 2019 geplant. Eine flächendeckende Umsetzung der MuKEN bis 2020 ist demnach definitiv nicht mehr möglich. Die übrigen Zentralschweizer Kantone sind noch nicht so weit in ihrem Prozess. Auch hier ist mit weiteren Verzögerungen zu rechnen.

Obwohl sich die Konferenz der kantonalen Energiedirektoren um Harmonisierung bemüht, zeigt sich in der Umsetzung eine gewisse Heterogenität. Während die einen weitergehen wollen als die MuKEN, stehen andere Kantone auf der Bremse beim Einführen neuer Regelungen. Dies gibt den Kantonal-sektionen des Hauseigentümergeverbands den Spielraum, ihre Vorstellungen einzubringen und den eigenen Forderungen Nachdruck zu verleihen. Das ist auch weiterhin notwendig, um die Regulierungswut im Zaun zu halten.

11. Wohnungspolitik und Mietrecht

Reformbedürftige Mietzinsgestaltung

Die geltenden Regeln zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses sind unbefriedigend und praxisfeindlich. Der HEV Schweiz setzt sich daher für eine Anpassung der Mietzinsregeln an die heutigen Gegebenheiten ein. Die Rechtsprechung hat im Laufe der letzten Jahrzehnte eine unübersichtliche Vielfalt von Vorgaben geschaffen, die eine Zumutung für die Mietvertragsparteien und Gerichte sind. Diese unbefriedigende Situation kann nur vom Gesetzgeber behoben werden. Die Nationalräte Olivier Feller und Hans Egloff haben zu diesem Zweck drei parlamentarische Initiativen eingereicht.

Nachdem die Rechtskommission des Nationalrates die drei parlamentarischen Initiativen bereits 2017 unterstützt hatte, beschloss am 7. November 2018 auch die Rechtskommission des Ständerates darüber:

- Sie unterstützte die beiden parlamentarischen Initiativen «Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» sowie «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten». Die beiden Rechtskommissionen haben sich somit für die Stärkung der Vertragstreue ausgesprochen. Ein abgeschlossener Mietvertrag soll für beide Parteien verbindlich sein. Nur wer in einer Notlage einen Mietvertrag unterschrieben hat, soll den Anfangsmietzins trotz Zustimmung im Nachhinein anfechten können.
- Zudem stimmten die beiden Kommissionen der Forderung zu, dass die Orts- und Quartierüblichkeit im Rahmen einer Mietzinsanfechtung für beide Vertragsparteien wieder praktikabel gemacht wird. Die heutigen Anforderungen sind so hoch, dass der Nachweis ohne einen immensen Zeit- und Kostenaufwand gar nicht erbracht werden kann. Es gibt keinen Fall aus der jüngeren Bundesgerichtspraxis, wo der Nachweis einer Partei gelang. Die Rechtsprechung hat damit die Anwendung der Gesetzesregel faktisch verunmöglicht. Dies soll nun korrigiert werden.
- Abgelehnt hat die ständerätliche Kommission bedauerlicherweise – im Unterschied zur nationalrätlichen Schwesterkommission – die parlamentarische Initiative «Zeitgemässe Berechnung der zulässigen Rendite im Mietrecht». Dieser Vorstoss verlangt, die heutigen unübersichtlichen, komplizierten und ökonomisch unrealistischen Regeln des Bundesgerichts zur Berechnung der zulässigen Rendite zu vereinfachen. Die Rechtskommission hat stattdessen eine Kommissionsmotion verabschiedet, welche den

Bundesrat beauftragt, die heute geltenden Regeln der Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen und dem Parlament einen ausgewogenen Entwurf für eine diesbezügliche Mietrechtsänderung zu unterbreiten. Dies ist äusserst bedauerlich: Die Überarbeitung der Renditeberechnung wäre zielführend und liesse sich in einem einzigen Gesetzesartikel umsetzen. Umfassende Projekte zur Mietzinsgestaltung wurden dagegen seit Inkrafttreten des Mietrechts 1990 immer wieder in Angriff genommen und sind ohne Ausnahme gescheitert. Der HEV Schweiz wird sich daher nach wie vor für die Realisierung der parlamentarischen Initiative für zeitgemässe Renditeberechnung einsetzen, da die geltenden Regeln des Bundesgerichts für private Vermieter wie auch für Pensionskassen und andere Investoren äusserst problematisch sind.

Vermietungsplattformen: keine ungehinderte kommerzielle Untermiete

Der Bundesrat zeigt gegenüber Onlineplattformen für Beherbergungsdienstleistungen wie Airbnb grundsätzlich eine liberale Haltung und will diese neuen Vermittlungsformen nicht durch Reglementierung ersticken. Der HEV Schweiz begrüsst diese Haltung. Die Online-Beherbergungsplattformen bieten neue Chancen. Dies gilt namentlich für Tourismusregionen, wo sie schnellere, flexiblere Vermietungen von Zweitwohnungen ermöglichen. Der Bundesrat hat jedoch eine Revision der Mietrechtsverordnung (VMWG) in die Vernehmlassung geschickt, mit der er neue Zwangsvorschriften für Vermieter schaffen will. Mieter sollen künftig vom Vermieter eine Globalzustimmung für wiederholte Kurzzeit-Untervermietungen über Beherbergungsplattformen erzwingen können. Der HEV lehnt die Revision ab. Es ist unverständlich, dass der Bundesrat in diesem Bereich von seiner liberalen Haltung abweichen und statt auf Vertragsfreiheit zu setzen, neue Zwänge für Vermieter schaffen will. Das Mietrecht krankt bereits heute an zu viel Formalismus.

Das gesetzliche Recht des Mieters zur Untervermietung dient nicht dazu, dem Vermieter gegen seinen Willen, entgeltliche Beherbergungen einer wechselnden Schar von Feriengästen oder anderen Kurzaufenthaltern in der Mietwohnung aufzuzwingen. Eine solche Nutzung widerspricht dem sozial-schutz-motivierten Anspruch des Mieters auf Untervermietung. Darüber hinaus ist eine solche wiederholte, entgeltliche Beherbergung auch vertragswidrig. Eine vom Vertragszweck abweichende Nutzung der Mietwohnung darf nur im Einverständnis mit dem Vermieter erfolgen. Im Rahmen der Vertragsfreiheit können Mieter und Vermieter bereits heute solche kommerziellen Kurzzeitvermietungen über Beherbergungsplattformen im gegenseitigen Einvernehmen frei aushandeln. Dies gibt den Parteien die Möglichkeit, die Kon-

ditionen, unter welchen der Vermieter dem Mieter die Erlaubnis erteilen will, festzulegen. Ein solches Vorgehen ist sachgerecht. Dabei lassen sich die konkreten Umstände (Wohnumfeld, Mieterstruktur, Mietzinshöhe etc.) sowie auch die Bedürfnisse der Parteien berücksichtigen.

Der HEV Schweiz fordert, dass missbräuchliche Untermieten wirksam verhindert werden. Eine parlamentarische Initiative von Nationalrat Hans Egloff fordert zu diesem Zweck, dass das Gesuch zur Untermiete sowie die Bekanntgabe von dessen Konditionen (Entschädigung, Dauer, Häufigkeit, Personenzahl etc.) künftig schriftlich erfolgen müssten. Mit der Offenlegung dieser Bedingungen würde Transparenz geschaffen und auch der administrative Aufwand für die Zulässigkeits-Prüfung durch den Vermieter vereinfacht. Missbräuche lassen sich so verringern und nötigenfalls sanktionieren. Der Vorstoss wurde von den Rechtskommissionen beider Räte bereits unterstützt und der HEV Schweiz setzt sich für eine rasche Umsetzung ein.

Dienstleistungen

Adressen und Telefon

Geschäftsstelle/Sekretariat

HEV Aarau und Kulm
Bahnhofstrasse 10
5001 Aarau
Tel. 062 822 06 14 / Fax 062 832 77 43
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, Rechtsanwalt und Notar
Bleichemattstrasse 11 / Postfach 2739
5001 Aarau
Tel. 062 824 00 44 / Fax 062 824 36 44
E-Mail: lienhard@notar-lienhard.ch

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

Schätzungen

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

Roland Egger, Architekt FH/SIA
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 Immobilien-Bewertungen
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

Peter Gloor
BERDAAG AG
Hallwylstrasse 9
5000 Aarau
Tel. 062 824 25 24
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

Holenstein Architektur
Christophe Holenstein
Dipl. Architekt FH
Hauptstrasse 33
5726 Unterkulm
Tel. 062 776 31 31 / 076 328 14 31

www.holensteinarch.ch

Beat Kaspar, Bewerter mit FA
BEKA Immobilien-Bewertungen
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 / Fax 062 723 72 52
E-Mail: info@thomann-online.ch

Drucksachendienst

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

Bemerkung

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

Titelbild: Sonniger Gartensitzplatz
