



Jahresbericht 2019



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 2019	10
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.	Betriebsbesichtigungen bei Huplant Pflanzenkulturen AG	18
9.3.	Informationsveranstaltung zum Thema: «Der Immobilienmarkt Fokus 2019»	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 2019 des Präsidenten

1.1. HEV Schweiz

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

Zentrales Thema 2019 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

Für viel Diskussion sorgte das Thema Schuldzinsabzug im Allgemeinen. Dies, weil die Hypothekarzinsen nur einen Teil der insgesamt möglichen Schuldzinsabzüge darstellen und daher die Abzugsfähigkeit der Schuldzinsen generell zu beurteilen ist.

Das Geschäft befand sich Ende 2019 immer noch in der WAK-S (Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates). Die infolge der Neuwahlen des Parlamentes neu formierten politischen Kräfte und gleichzeitig neu zu besetzenden Kommissionen führten dazu, dass das Thema auf die lange Bank geschoben wird. Der HEV setzt alles daran, dass das Geschäft 2020 vorangetrieben wird.

Weitere politische Schwerpunkte waren:

Zersiedelungsinitiative

Die eidgenössische Volksinitiative „Zersiedelung stoppen – für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung“, welche von den Jungen Grünen Schweiz initiiert wurde, wollte einen radikalen Einzonungsstopp. Sämtliche Neueinzonungen hätten durch Rückzonungen an anderen Orten kompensiert werden müssen.

Der HEV hat sich entschieden dagegengestellt und die Nein-Kampagne aktiv unterstützt. Einerseits, weil das revidierte Raumplanungsgesetz die Forderungen der Initianten schon weitestgehend erfüllen und andererseits, weil der

radikale Stopp angesichts des zu erwartenden Bevölkerungswachstums völlig unrealistisch ist und ein unnötig enges Korsett wäre. Das Volk hat das Vorhaben am 10. Februar 2019 mit deutlicher Mehrheit (Volks- und Ständemehr) abgelehnt.

Mieterverbandsinitiative

Die vom Mieterverband lancierte Initiative für „mehr bezahlbare Wohnungen“, welche am 9. Februar 2020 zur Abstimmung kam, wurde vom HEV Schweiz vehement bekämpft. Dies hauptsächlich aus folgenden Gründen:

- Die vorgesehene 10%-Quote ist zu starr: Eine flächendeckende Pflicht zum ständigen Verhältnis von 10% aller Neubauten, welche gemeinnützig sein müssen, ist unsinnig. Denn sie nimmt keine Rücksicht auf den regionalen Bedarf. Die Quote müsste auch erfüllt werden, wenn gar kein Bedarf besteht.
- Die Lage am Wohnungsmarkt hat sich beruhigt und ist regional sehr unterschiedlich: Der Leerstand ist gesamtschweizerisch so hoch wie seit 20 Jahren nicht mehr. In ländlichen Regionen ist der Leerstand höher als in Städten. Die Städte begegnen diesem Umstand aber schon heute individuell. So hat die Stadt Zürich bspw. schon heute einen Anteil an gemeinnützigen Wohnungen von 27%.

Zum Zeitpunkt des Verfassens dieses Jahresberichtes darf erfreulicherweise schon festgehalten werden, dass das Volk die Initiative am 9. Februar 2020 deutlich (57.1%) abgelehnt hat.

1.2. HEV Aargau

Der Vorstand des HEV Aargau hat im Berichtsjahr 2019 viermal getagt.

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

Zum achten Mal wurde die Delegiertenversammlung in einem offenen Rahmen durchgeführt. Nach dem offiziellen Teil, der den Delegierten vorbehalten ist, wurde wieder ein Vortrag angeboten. Als Referent konnte der HEV Aargau Dr. Reiner Eichenberger, Prof. für Theorie der Finanz- und Wirtschaftspolitik der Universität Freiburg gewinnen, der zum Thema „Privatgrund – die bedrohte Wohlstandquelle“ zu uns sprach. Es war ein äusserst spannendes Referat. Dieser Teil der Delegiertenversammlung ist öffentlich.

Anlässlich der Delegiertenversammlung fanden Ersatzwahlen für die zurückgetretenen Vorstandsmitglieder Regula Senn (Fricktal) und Hans Stoller (Lenzburg-Seetal) statt. Einstimmig gewählt wurden Dr. Markus Wick (Fricktal) und Stephan Weber (Lenzburg-Seetal).

Im Zusammenhang mit den Neuwahlen musste die Funktion des Vize-Präsidenten des HEV Aargau, welche bislang von Hans Stoller ausgeübt wurde, neu besetzt werden. Der Schreibende Thomas Hilfiker (Präsident HEV Aarau-Kulm) wurde vom Vorstand entsprechend gewählt.

1.3. HEV Aarau Kulm

Der Vorstand unserer Sektion hat dreimal getagt.

Das Vereinsjahr begann mit der Generalversammlung am 18. März 2019 in Aarau. Suzanne Marclay-Merz, Stadträtin in Aarau, hat uns die Grussbotschaft überbracht. Durch den Rücktritt unseres langjährigen Vorstandsmitgliedes Gustav Lienhard wurde eine Ersatzwahl notwendig. In der Person von Thomas Käser hat der Vorstand einen würdigen Nachfolger gefunden, welcher von der Versammlung einstimmig gewählt wurde. Anschliessend hatten wir das Vergnügen, das Aarauer Comedy Duo Pasta Del Amore zu geniessen. Mit viel Selbstironie und Spielfreude haben sie die anwesenden Hauseigentümer bestens unterhalten.

Am 2. April und 9. Mai 2019 organisierten wir eine Betriebsbesichtigung des Unternehmens Huplant in Hirschthal. Der Anlass stiess auf sehr grosses Interesse und wir erhielten einen überaus spannenden Einblick in die wunderschöne Pflanzenwelt und durften bei einem Rundgang durch das Gartencenter und die Gewächshäuser viel Neues und Interessantes erfahren.

Am 29. Oktober 2019 führten wir den jährlichen Herbstanlass, diesmal zum Thema „Aktuelle Entwicklung der Immobilien im Aargau“, durch. Wir durften rund 60 Teilnehmende begrüssen, welche den Worten von Claudio Saputelli, Head CIO Swiss & Global Real Estate der UBS 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



2. Der Wohnungsmarkt

2.1. Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer

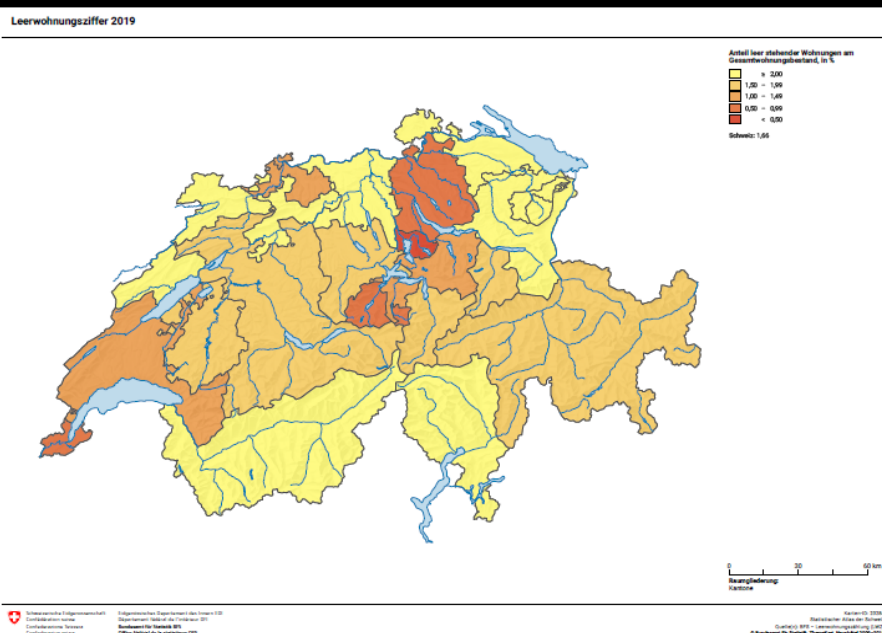
Auch 2019 ist die Leerwohnungsziffer nochmals gestiegen und hat mit 1,66% einen neuen Höchststand erreicht. Am Stichtag, dem 1. Juni 2019, standen 75'383 Wohnungen in der Schweiz leer. Das ist wie wenn die ganze Stadt Bern leer stünde. Damit war der Anstieg schwächer als im Jahr zuvor.

Während 23 Kantone die 1-Prozent-Marke überschreiten, beträgt die Leerwohnungsziffer in elf Kantonen sogar mehr als zwei Prozent: nämlich in den Kantonen Wallis, Neuenburg, Solothurn, Jura, Aargau, Schaffhausen, beiden Appenzell, St. Gallen, Thurgau und Tessin. Die tiefste Leerwohnungsziffer meldete der Kanton Zug (0,42%), eine nur wenig höhere wiesen die Kantone Genf (0,54%) und Obwalden (0,87%) aus.

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

2019 wurden in der Schweiz pro Quartal deutlich mehr als 150'000 Wohnungen in Inseraten zur Vermietung angeboten (Wüest Partner). Die Angebotsquote lag gemäss Wüest Partner bei 7.6%. Vor zehn Jahren hatte sie noch bei 5.0% gelegen.

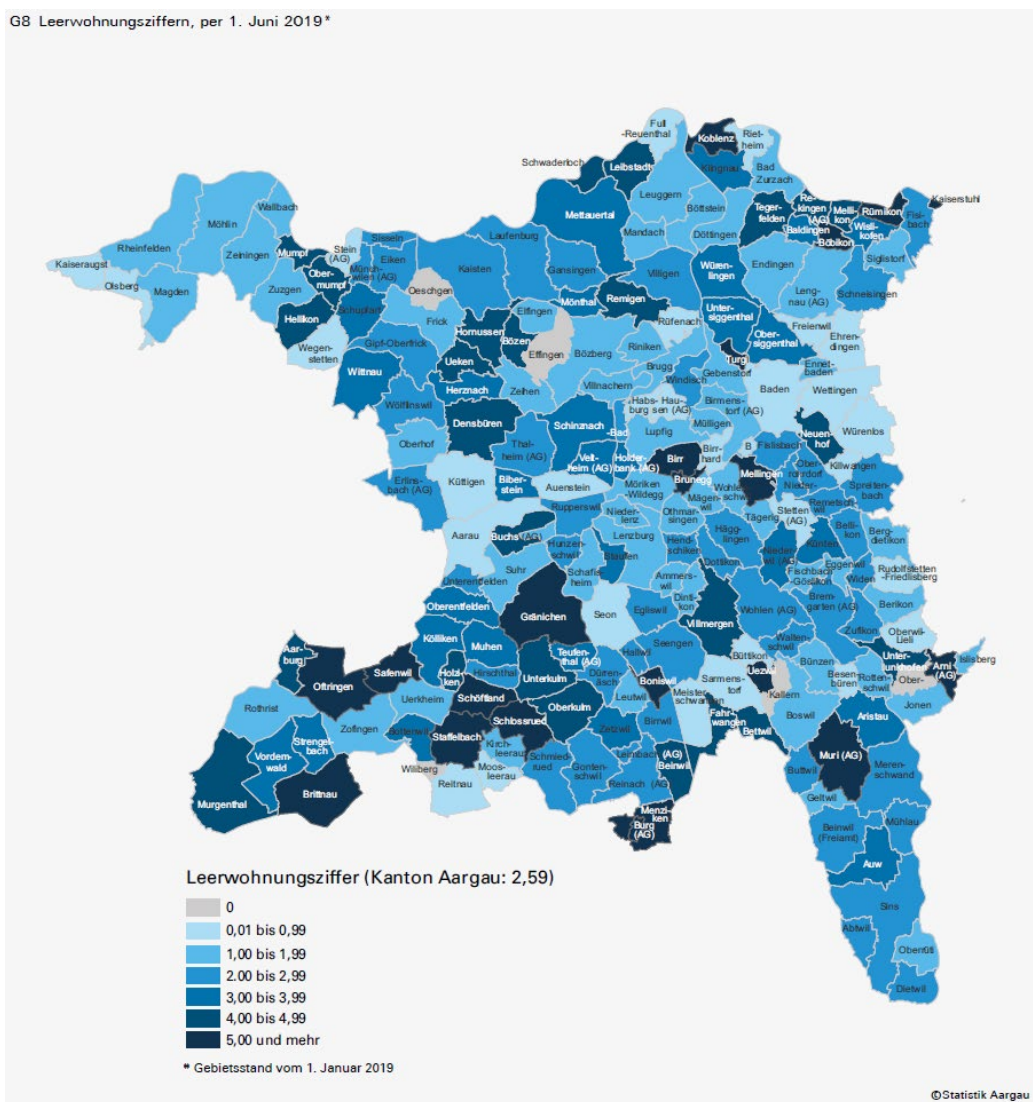
Anteil der leerstehenden Wohnungen nach Kantonen:

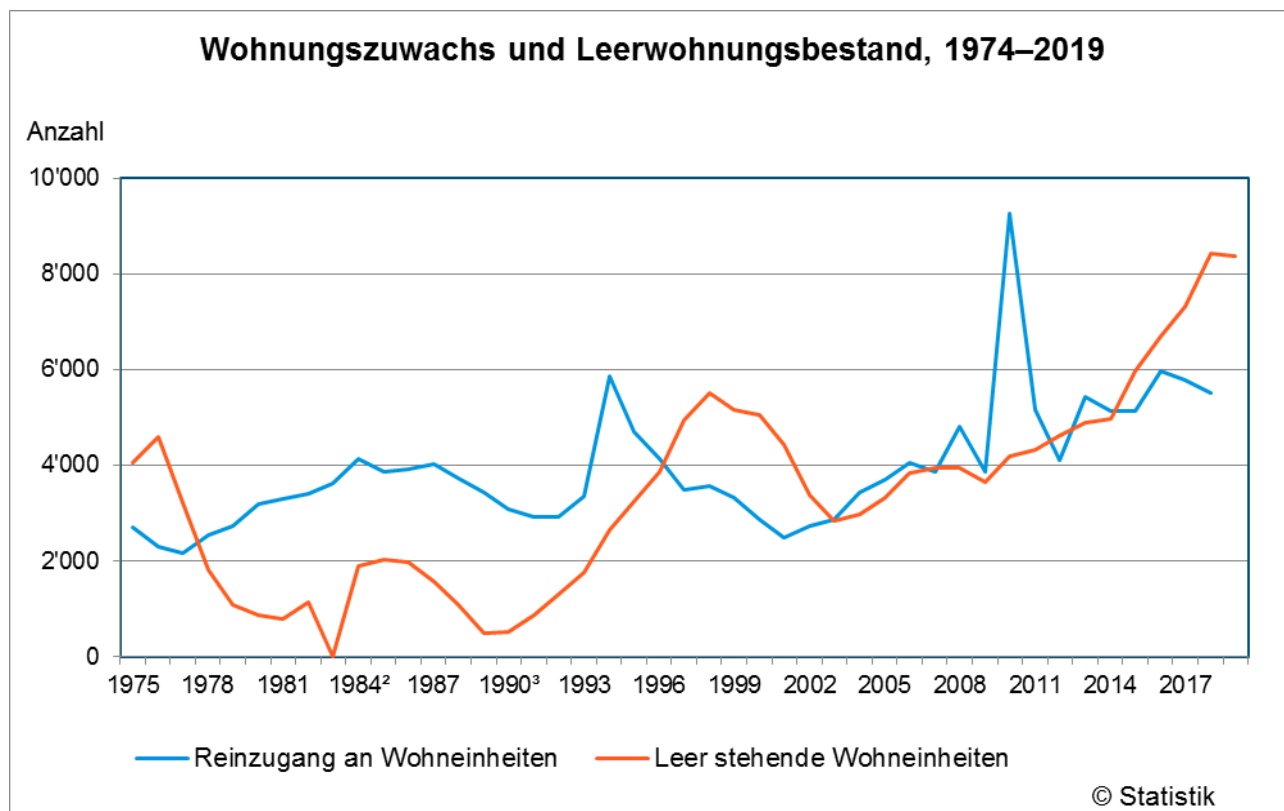


Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2019:

Ort	Leerwohnungs- ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	2.54 %	992	1'088
Bezirk Kulm	4.50 %	921	883
Kanton Aargau	2.59 %	8'377	8'437
Schweiz	1.66 %	75'383	64'893

Anteil der leerstehenden Wohnungen nach Gemeinden:





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
2010	96.5 Pte	+ 1.4 %	2015	100.2 Pte	+ 0.1 %
2011	97.5 Pte	+ 1.2 %	2016	100.4 Pte	+ 1.2 %
2012	97.5 Pte	+ 0.0 %	2017	101.7 Pte	+ 1.2 %
2013	98.9 Pte	+ 1.4 %	2018	102.3 Pte	+ 0.6 %
2014	99.9 Pte	+ 1.1 %	2019	102.9 Pte	+ 0.6 %

Der Referenzzinssatz liegt seit Juni 2017 bei 1,5%. Der zugrundeliegende Durchschnittszinssatz der Hypotheken lag im Dezember 2019 bei 1,39%. Für 2020 wird erwartet, dass der Referenzzinssatz nochmals sinkt. Die Durchschnittsmiete einer Wohnung in der Schweiz stieg wieder leicht an: von 1'322 auf 1'329 Franken pro Monat.

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

Wohnungsgrösse	Schweiz	Region Nordwestschweiz
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. Aktuelleren Zahlen sind leider keine verfügbar.

2.3. Preisentwicklung Wohneigentum

Der Trend der letzten Jahre setzt sich fort. Obwohl die Zinskonditionen sehr attraktiv sind und das Interesse an Wohneigentum nach wie vor sehr hoch ist, kommen nur wenige Einfamilienhäuser auf den Markt. In den Zentrumsregionen, wo es viele Arbeitsplätze gibt, sind die Objekte für viele Interessenten zu teuer. In ländlicheren Regionen sind die Häuser zwar bezahlbar, dafür zu weit weg von den Arbeitsplätzen. Die Preise für Einfamilienhäuser sind zuletzt wieder angestiegen. Ein mittleres Objekt kostet 6'000 CHF/m² oder CHF 1'150'000 (Median, 6 – 6.5 Zimmer).

Das Angebot an Eigentumswohnungen hat sich hingegen ausgeweitet. Die Preise sind entsprechend im Zeitraum zwischen 2018 und 2019 gemäss Wüest Partner um 1.9% zurückgegangen. Eine mittlere 4-Zimmer-Eigentumswohnung kostete 2019 735'000 CHF oder 6'500 CHF/m². Grundsätzlich besteht jedoch auch in diesem Segment die gleiche Problematik wie bei den Einfamilienhäusern.

Durch das weiterhin anhaltende Tiefzinsumfeld hat sich die Situation für Mehrfamilienhäuser wenig verändert. Sie bleiben eine attraktive Anlage für Investoren - trotz steigenden Leerständen und sinkenden Mieten. Die Insertionsdauer hat innerhalb der letzten zehn Jahre von 27 Tagen auf 41 Tage zugenommen.

2.4. Lage auf den Immobilienmärkten 2019

Stetig steigende Preise für EFH

Die Preise für Wohneigentum scheinen unaufhörlich weiterzusteigen. Die befragten Experten beobachteten vor allem für Einfamilienhäuser in allen Regionen stabile oder steigende Preise. Auch Eigentumswohnungen werden nicht günstiger, allerdings ist der Trend gemäss der Umfrage hier weniger stark ausgeprägt. Auch für das kommende Jahr gehen die Befragten von einer Fortsetzung dieses Trends aus. Sie glauben an eine stabile Nachfrage nach Wohneigentum, der auch eine konstante Neubautätigkeit gegenübersteht. Allerdings werden im Vergleich zu früher deutlich weniger Einfamilienhäuser gebaut: Waren es im Jahr 2000 noch ca. 13'000 neue Einfamilienhäuser pro Jahr, wurden 2016 nur noch knapp 7'000 gebaut.

Sinkende Mieten in der ganzen Schweiz

Obwohl wir seit 2015 sinkende Angebotsmieten beobachten können und obwohl die Wohnungsleerstände so hoch sind wie seit 20 Jahren nicht mehr, erwarten die befragten Experten eine Fortsetzung dieser Entwicklung. 44% von ihnen erwarten sinkende Mieten, 46% glauben, dass sie konstant bleiben werden. Für das Tessin sind die Erwartungen deutlich negativer als für den Rest der Schweiz. Dort glauben drei Viertel der Antwortenden, dass die Mieten sinken werden.

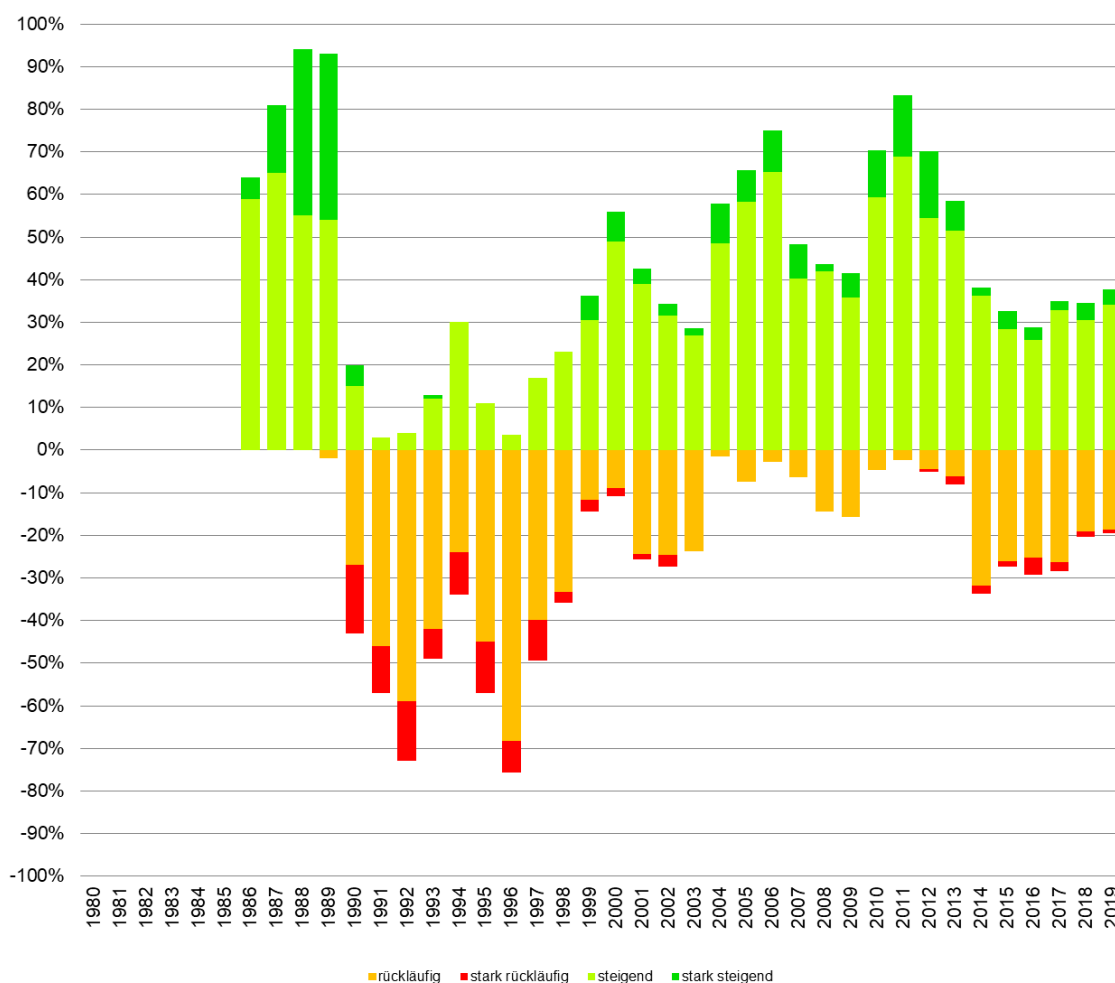
Trotz dieser Entwicklung scheinen die Preise für Renditeobjekte darauf nicht zu reagieren. Die Mehrheit glaubt, dass sie weiter steigen werden. Wenn die Mieten sinken und die Preise, die für die Mehrfamilienhäuser bezahlt werden, trotzdem steigen, muss die erzielte Rendite sinken. Dies lässt sich in den erhobenen Daten auch sehr gut beobachten. Das Tiefzinsumfeld führt dazu, dass Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen trotz hoher Leerstände und trotz sinkender Rendite immer noch attraktiv sind. Der anhaltende Bauboom dürfte vor allem an den weniger begehrten Lagen dazu führen, dass Mieter eine sehr gute Auswahl an Wohnungen haben. Wer eine ältere, unsanierte Liegenschaft vermietet, dürfte sich zunehmend mit Schwierigkeiten konfrontiert sehen.

Erwartete Preisentwicklung für verschiedene Immobiliensegmente

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
stark rückläufig	1%	0%	1%	2%	0%	1%	6%	13%
rückläufig	4%	12%	19%	24%	11%	14%	43%	45%
stabil	40%	47%	44%	49%	32%	46%	40%	37%
steigend	51%	38%	34%	23%	48%	34%	8%	5%
stark steigend	4%	2%	2%	2%	10%	5%	3%	1%
N	189	219	191	223	199	237	177	193

Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz

Preisentwicklung Eigentumswohnungen in den vergangenen 12 Monaten (Antworten in %)



3. Zinsen und Hypothekarkredite: SARON löst LIBOR ab

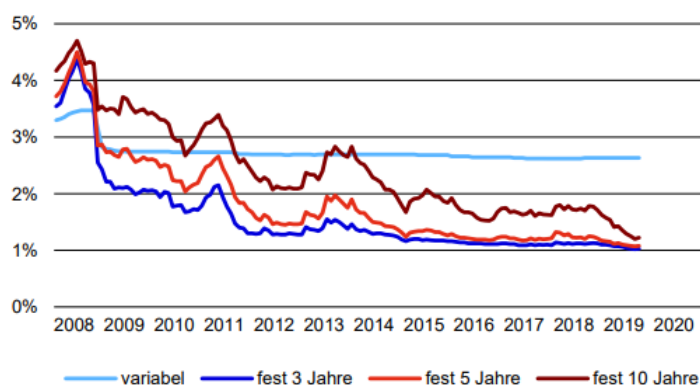
Der Zinsentscheid der SNB vom Januar 2015 hallt noch immer nach. Im Dezember 2019 hat die SNB ihren Kurs ein weiteres Mal bestätigt. Sie hat im vergangenen Jahr das Libor-Zielband durch den SNB-Leitzins ersetzt. Dieser Leitzins liegt unverändert bei -0.75%. Der Grund für die technische Änderung liegt darin, dass die Zukunft des Libors unsicher ist. Da sich Banken seit der Finanzkrise von 2008 praktisch keine ungesicherten Darlehen mehr gewähren, ist der Libor als Referenzzinssatz für Kreditgeschäfte keine gute Grundlage mehr.

Durch die Ablösung des Libors ergeben sich wichtige Änderungen bei der Vergabe von Libor-Hypotheken. Solche Hypotheken werden in Zukunft auf der Basis eines neuen Zinssatzes berechnet werden. In der Schweiz wurde dafür der SARON (Swiss Average Rate Overnight) festgelegt. Dieser Zinssatz beruht auf tatsächlichen Transaktionen für kurzfristige Kredite der Banken bei der Nationalbank. Viele Banken haben noch keine neuen SARON-Produkte. Libor-Hypotheken werden von den meisten Instituten noch bis Ende 2021 vergeben und danach durch neue Angebote abgelöst werden.

Der beste Zinssatz für eine zehnjährige Festhypothek lag im Dezember 2019 bei 0.86%. Der Durchschnitt der wichtigsten Banken lag bei 1.20%. Da die Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank unverändert bleibt, dürften sich die Hypothekarzinsen auch 2020 nur wenig verändern.

Die Wachstumsrate des Hypothekarvolumens hat gegenüber dem Vorjahr leicht zugenommen und lag am Jahresende bei ca. 3.5%. Das gesamte Hypothekarvolumen der von der SNB untersuchten Banken hat 2019 erstmals die Grenze von 1000 Milliarden Franken überschritten. Die Schweiz hat eine der weltweit höchsten Privatverschuldungen, was vor allem an den hohen Hypothekarschulden liegt.

Entwicklung der Hypothekarzinsen



Quelle: FPRE/ SNB 2019

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

Im Geschäftsbericht des Kantons Aargau für das Jahr 2018 sind für die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden folgende Angaben publiziert:

Bezirk Kanton	Pendent per 01.01.2018	Eingänge 2018	Erledigte Ge- schäfte 2018	Pendent per 31.12.2018
Aarau	66	259	286	39
Kulm	30	148	161	17
Aargau	485	2'092	2'173	404

5. Mutationen

Am 31. Dezember 2019 gehörten unserer Sektion insgesamt 6'223 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund $\frac{3}{4}$ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2019 insgesamt 39'193 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 334'825 Mitgliedern.

6. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2019 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:



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



Maja Riniker
*Vizepräsidentin,
bisher*



Monika Frei
*Geschäftsstelle,
bisher*



Hans-Peter Widmer
*Kassier,
bisher*



Karin Faes
*Pressebeauftragte,
bisher*



Reto Müller
*Aktuar,
bisher*



Thomas Käser
*Beisitzer
neu*

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

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

- die Delegiertenversammlung des Aarg. Hauseigentümerverbandes vom 8. Mai 2019 in Aarau;
- die 104. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 14. Juni 2019 in Baden;
- die traditionelle Präsidentenkonferenz vom 29. November 2019 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 für die Dampfbahn der Furka-Bergstrecke beziehen, zu günstigeren Tarifen den Kinderzoo in Rapperswil oder das Verkehrshaus in Luzern besuchen. Beachten Sie die Liste auf:

www.hev-schweiz.ch/verband/mitgliedschaft/verguenstigungen

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

9. Veranstaltungen unserer Sektion

9.1. Generalversammlung im Kuk in Aarau vom 18. März 2019

Die Generalversammlung unserer Sektion fand am 18. März 2019 turnusgemäss in Aarau statt. Es waren 478 Personen angemeldet – ein neuer Rekord!

Das Grusswort überbrachte Frau Stadträtin Suzanne Marclay-Merz. Sie sprach über die Bedeutung ihres Ressorts für die HEV-Mitglieder und informierte darüber, wie sich Aarau für eine nachhaltig Energiepolitik einsetzt.

Rechtsanwalt und Notar Herr lic. iur. Gustav Lienhard verliess nach über 30 Jahren den Vorstand des HEV Aarau und Kulm. Sein grosses Engagement, detaillierte Fachwissen und sein feiner Humor werden dem Vorstand fehlen. Ersetzt wird er durch RA und Notar Herr lic. iur. Thomas Käser, Aarau.

Im Anschluss an die vom Präsidenten, Thomas Hilfiker, zügig durchgeführte Generalversammlung wurden die Mitglieder vom Künstler-Duo «Pasta del Amore» unterhalten. Alle Anwesenden genossen die witzige und gelungene Darbietung sichtlich und amüsierten sich sehr gut. Der Abschluss der Generalversammlung bildete auch dieses Mal ein feines und reichhaltiges Nachtessen.



Stadträtin Susanne Marclay-Merz begrüsst die Mitglieder und informiert über verschiedene Projekte, welche in Aarau bestehen und das Hauseigentum betreffen.



Der Präsident und die Sekretärin bedanken sich bei Gustav Lienhard für die 30-jährige Vorstandstätigkeit.



Das Künstler-Duo «Pasta del Amore» unterhielt die Mitglieder mit einer Mischung aus Comedy, Pantomime, Figurentheater und Performance-Kunst.

9.2. Betriebsbesichtigungen bei Huplant Pflanzenkulturen AG in Hirschtal vom 2. und 9. April 2019

Die Plätze der ausgeschriebenen Betriebsrundgänge durch die Huplant Pflanzenkulturen AG in Hirschtal waren innert kürzester Zeit vergeben. Zu Recht war die Nachfrage so gross, denn auf dem 1½-stündigen Rundgang erhielten die HEV-Mitglieder faszinierende Eindrücke in die torffreie und biologische Produktion von Zierpflanzen, Beeren, Kräuter und Gemüsesetzlinge.

Adrian Huber, Geschäftsleiter und Inhaber, führte persönlich durch den Familienbetrieb und erklärte die Abläufe und Zusammenhänge bei der Produktion von Bio-Pflanzen. Nicht nur die riesigen Gewächshäuser, die 1'800 verschiedenen Pflanzenarten und -sorten beeindruckten. Sondern vor allem auch die persönlichen Erfahrungen bei der Umstellung von herkömmlicher Produktion auf torffreien und biologischen Anbau.

Im Anschluss an den interessanten Rundgang wurden die HEV-Mitglieder im Gartencentereigenen Café Florina mit einem feinen Apéro verwöhnt.



9.3. Öffentliche Informationsveranstaltung vom 29. Oktober 2019 in Suhr zum Thema: «Der Immobilienmarkt Fokus 2019»

Die Eigenheimpreise stagnieren und das Hypothekarvolumen wächst nur moderat. Gleichwohl zeichnen sich im Tiefpreissegment als Folge der bindenden Kreditvergabekriterien neue Übertreibungen ab. Auf dem Mehrfamilienhausmarkt drohen Wertkorrekturen. Die Mieten moderner Wohnungen stehen stärker unter Druck als die von Altbauwohnungen.

Der Präsident Thomas Hilfiker konnte zur öffentlichen Veranstaltung rund 60 interessierte Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer sowie Besucher begrüßen.

"Wie gross ist das Risiko einer Immobilienblase im Aargau? In welche Richtung bewegen sich die Mietpreise und wie stark beeinflusst das Bevölkerungswachstum in unserer Region den Bau neuer Liegenschaften?" Diese und viele weitere spannende Fragen bewegten die Besucher des diesjährigen Herbstanlasses.

Mit seinem spezifisch auf den Aargau und die Region bezogenen Referat, zeigte Herr Claudio Saputelli auf, in welchen Zusammenhängen die einzelnen Faktoren stehen und wie sich die Analysen deuten lassen. So geraten die Mietpreise weiter unter Druck und die Leerstände im oberen Wynental werden nochmals steigen, bevor es zu einer Bestandesbereinigung kommen kann. Viele Faktoren sind abhängig vom Andauern der Negativzinsen. Die Bautätigkeit hat jedoch in 7 von 10 der grössten Aargauer Gemeinden bereits markant abgenommen.

Im Anschluss an den interessanten Vortrag genossen die Besucher den grosszügigen Apéro und tauschten Erfahrungen aus.



Für das Referat "Der Immobilienmarkt im regionalen Kontext" konnte mit Herr Claudio Saputelli der Head CIO Swiss & Global Real Estate einer Grossbank und guter Kenner der Region gewonnen werden.

10. Eigentumspolitik

10.1. Steuern und Abgaben

Abschaffung des Eigenmietwerts: es geht (langsam) vorwärts

Der Eigenmietwert – kaum ein anderes Thema beschäftigt die schweizerischen Wohneigentümer und damit auch den HEV Schweiz so lang und so intensiv wie die ungerechte Besteuerung des fiktiven Mietzinses für die eigenen vier Wände. Doch 2019 ging es beim Evergreen „Eigenmietwert“ voran – wenn auch nicht so zügig wie erhofft.

Bereits im Januar erneute Vertagung in der WAK-S

Bereits im Januar 2019 beschäftigte die geplante Änderung der Wohneigentumsbesteuerung die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S). Die Kommission hatte den Vorstoss im Februar 2017 eingereicht und fordert damit eine Abschaffung des Eigenmietwertes bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz. Auslöser des Engagements war die Petition „Eigenmietwert abschaffen“ des HEV Schweiz, die 2016 mit über 145'000 Unterschriften betroffener Bürger dem Parlament übergeben wurde. An ihrer Sitzung im Januar 2019 bestätigte die WAK-S die bisher festgelegten Eckpunkte zum geplanten Systemwechsel, entschied sich jedoch gegen die Verabschiedung einer definitiven Gesetzesvorlage.

Wichtiger Schritt im April: Eröffnung der Vernehmlassung

Im April 2019 wurde die Vernehmlassung über eine Änderung der Besteuerung von Wohneigentum eröffnet. Ungewöhnlich war, dass die WAK-S zur Frage der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen gleich fünf verschiedene Varianten zur Debatte stellte: Bei Variante 1 und 2 sollen die Zinsen im Umfang von 100 bzw. 80 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig sein; bei Variante 3 sollen Abzüge im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus 50 000 Franken für Beteiligungen von mindestens 10 Prozent am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft, bei Variante 4 nur Abzüge im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen erlaubt sein. Bei Variante 5 sollen keine Schuldzinsen abgezogen werden können.

Gleichzeitig sah der Vorentwurf die Einführung eines zeitlich und betragsmässig begrenzten Schuldzinsabzugs für Ersterwerber vor, um dem Verfas-

sungsauftrag der Wohneigentumsförderung nachzukommen und auch Jungen den Traum der eigenen vier Wände zu ermöglichen.

Ausführliche Stellungnahme des HEV Schweiz

Der HEV Schweiz nahm zur Vernehmlassungsvorlage ausführlich Stellung und begrüsst den Revisionsvorschlag zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung grundsätzlich.

Als Interessensvertreter der Wohn- und Grundeigentümer setzt sich der HEV Schweiz für eine faire Besteuerung von Immobilien- und Grundeigentum ein. Er fordert seit langem, zumindest in Bezug auf selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz, die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung. Bei einer entsprechenden Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung ist aber vor allem auch dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung sowie einer systemkonformen Regelung des privaten Schuldzinsabzugs angemessene Rechnung zu tragen.

Der HEV Schweiz unterstützt deshalb beim Schuldzinsabzug die vorgeschlagene Variante 1 der Vernehmlassungsvorlage, gemäss welcher private Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig bleiben sollen. Das ist systemkonform: Wer Vermögenserträge versteuert, beispielsweise aus Zweitwohnungen oder Renditeliegenschaften im Privatvermögen, muss auch den mit der Ertragserzielung verbundenen Aufwand abziehen können. So werden alle Steuerpflichtigen gleich behandelt und es kommt zu keinen Bevorzugungen. Absolut inakzeptabel ist eine Umsetzung der vorgeschlagenen Variante 5, nach welcher künftig generell keinerlei Schuldzinsen mehr abgezogen werden dürften. Eine solche Regelung hätte eine erhebliche Schlechterstellung aller Steuerpflichtigen zur Folge. Sie ist nicht tragbar und würde zudem das Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit massiv verletzen.

Mit der Umsetzung der unterstützten Variante 1 würde – wie bei allen anderen Varianten auch – der heute geltende private Schuldzinsabzug um 50'000 Franken reduziert. Dies dürfte einen positiven Einfluss auf die schweizerische Volkswirtschaft und die stetig steigende Privatverschuldung in der Schweiz haben.

Auch bei den Abzügen des Liegenschaftsunterhalts und der weiteren Gewinnungskosten ist eine solche Umsetzung systemkonform. Hinsichtlich der Regelung der Abzüge zur Förderung von Energiespar-, Umwelt- und Denkmalschutzmassnahmen setzt sich der HEV Schweiz dafür ein, dass die Kantone die Kompetenz zur Einführung solcher Abzüge beibehalten.

Der vorgeschlagene begrenzte Schuldzinsabzug für Ersterwerber wird vom HEV Schweiz grundsätzlich unterstützt und setzt den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung wirkungsvoll um. Der vorgeschlagene begrenzte Schuldzinsabzug für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum ist ein geeignetes Instrument dafür. Die zeitliche Beschränkung auf 10 Jahre ist jedoch praxisfern, weshalb der HEV Schweiz analog zu den Vorgaben der Banken zur Amortisation einer zweiten Hypothek eine Verlängerung auf 15 Jahre fordert.

Grosse Resonanz auf Vernehmlassungsvorlage

Die Resonanz auf die Vernehmlassungsvorlage war enorm: Insgesamt gingen 110 Stellungnahmen diverser Beteiligten ein – im Ganzen 810 Seiten! Dabei kamen nicht nur Organisationen und Verbände zu Wort, auch Privatpersonen machten zahlreich ihrem Unmut Luft und äusserten sich zu der Vorlage. Die grosse Anzahl der Stellungnahmen unterstreicht wieder einmal das Bedürfnis nach einer Lösung und die Bedeutung einer zügigen Umsetzung.

Nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens ging die WAK-S im August 2019 erneut über die Bücher und kam zu dem Schluss, dass noch weitere Abklärungen seitens der Bundesverwaltung von Nöten waren. Die Debatte wurde also wieder einmal verschoben.

Definitive Gesetzesvorlage erneut verzögert

Im November 2019 entschied die WAK-S, noch in ihrer alten Zusammensetzung, formell auf die Vorlage einzutreten. Allerdings verzichtete sie erneut darauf, endlich eine konkrete Gesetzesvorlage zuhanden des Ständerates zu verabschieden. Stattdessen schlug sie einen ungewöhnlichen Weg ein und lud den Bundesrat formell zu einer Stellungnahme zum geplanten Systemwechsel und dessen konkrete Umsetzung ein. Geplant ist nun, die Beratung des Geschäfts – dann in neuer Zusammensetzung der WAK-S – im März 2020 fortzusetzen.

10.2. Energie und Umwelt

Klimapolitik nach 2020 – Revision CO₂-Gesetz

Nachdem die Debatte zur Revision des CO₂-Gesetzes im Nationalrat Ende 2018 ergebnislos verlaufen war, nahm sich die ständerätliche Kommission der Vorlage an. Diese nahm die bisherigen Diskussionen für einen neuen

CO₂-Grenzwert für Gebäude auf und brachte verschiedene, meist strengere Vorschläge in den Rat.

Der Ständerat folgte in der Herbstsession seiner Kommission und verabschiedete einen Grenzwert für Wohnbauten von 20 kg CO₂/m² ab dem Jahr 2023. Dieser soll losgelöst von einem sektoriellen Zwischenziel eingeführt und in Fünfjahresschritten um jeweils 5 kg gesenkt werden. In letzter Minute wurde zusätzlich eine Ausnahme für diejenigen Kantone gutgeheissen, die über eine gleichwertige Regelung verfügen. De facto dürfte diese Ausnahmeregelung kaum je zur Anwendung gelangen.

Das Geschäft gelangte somit wieder in den Nationalrat. Die ersten Beratungen dessen Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie, UREK, zeigen, dass sich das CO₂-Gesetz weiter in die vom Ständerat eingeschlagene Richtung entwickeln dürfte. Unabhängig vom Einführungszeitpunkt eines neuen Grenzwertes wird dieser spätestens ab dem Jahr 2038 dazu führen, dass fossile Heizungen, auch als Zusatzheizungen, faktisch verboten sein werden. Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass gegen diesen Gesetzesentwurf das Referendum ergriffen wird.

Umsetzung der Mustervorschriften im Energiebereich (MuKE 2014)

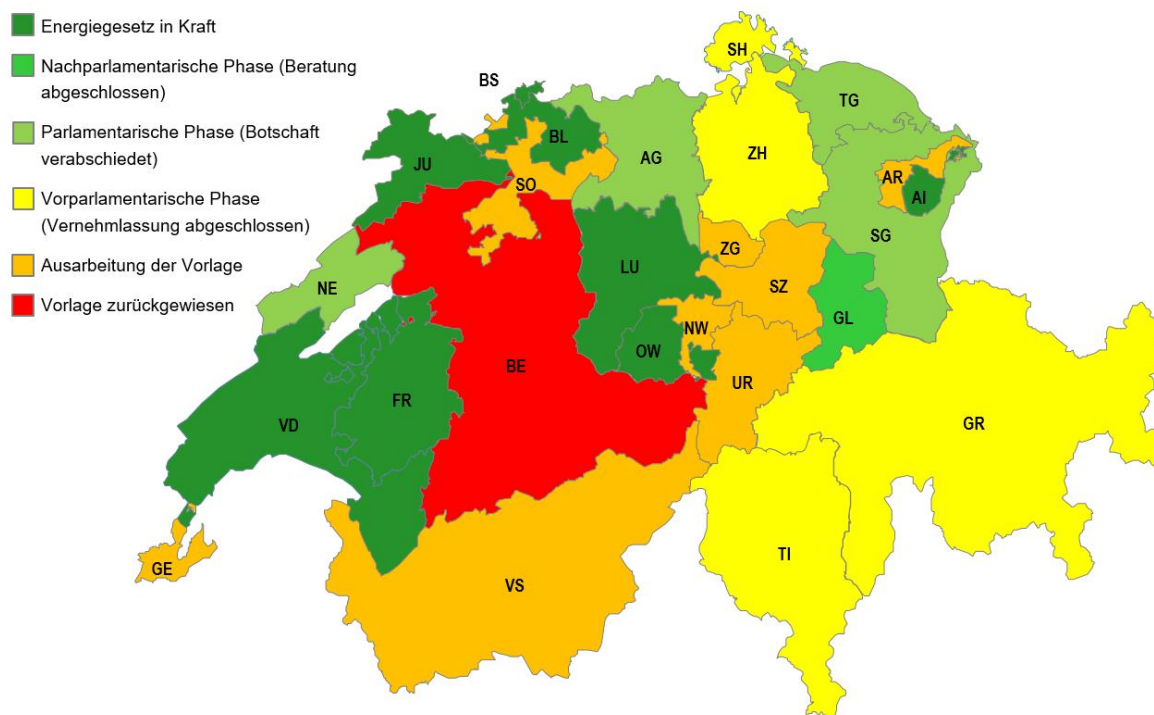
Die Umsetzung der MuKE 2014 hat sich, nicht zuletzt auch dank dem Widerstand der HEV-Sektionen, verzögert. Die Vorreiter bei der Umsetzung waren der Kanton Waadt und die beiden Basel, welche bereits 2017 die neuen Energiegesetze eingeführt haben. Eine Bremswirkung trat ein, als 2018 die Kantone Solothurn und Luzern eine Volksabstimmung durchführen mussten. Auch im Kanton Bern kam es im Februar 2019 zu einer Volksabstimmung, in welcher das neue Energiegesetz mit hauchdünnen Mehrheit abgelehnt wurde.

Das Signal aus Solothurn und Bern führte in der Folge dazu, dass die übrigen Kantone eher zuwarteten oder wie in der Ostschweiz, vermehrt den Dialog mit Interessengruppierungen und Verbänden suchten, bevor eine Vorlage ausgearbeitet wurde. Hieraus resultierten auch Vereinfachungen oder Ausnahmeregelungen, welche die neu einzuführenden Vorschriften umsetzungsfreundlicher werden lassen.

Bei den Zusatzvorschriften zum Heizkesseleratz will der Kanton Thurgau zum Beispiel eine fixe Jahreszahl anstelle der Energieeffizienzklasse D einführen. Dies vereinfacht den Vollzug und gibt den Eigentümern Sicherheit, ob sie von der neuen Regelung betroffen sind oder nicht. Der Kanton Jura hat eine Wirtschaftlichkeitsklausel aufgenommen. Wer unter einem gewissen

steuerbaren Vermögen liegt, kann die Heizung auch in Zukunft ohne weitere Auflagen ersetzen.

Per Ende 2019 haben acht Kantone die neuen Energievorschriften eingeführt. In den Kantonen Aargau, Zürich, Schaffhausen sowie der Ostschweiz dürften 2020 die politischen Entscheidungen gefällt werden. Mit einer Einführung ist demnach auf 2021 zu rechnen. In der Zentralschweiz und im Wallis werden die Vorlagen fertig ausgearbeitet oder befinden sich in der Vernehmlassung.



Quelle: eigene/EnDK – Stand 1. Januar 2020

Stand der MuKEN-Umsetzung in den Kantonen

11. Wohnungspolitik und Mietrecht

Parlament will praxistaugliche Mietzinsregeln schaffen

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 komplizierten Vorgaben geschaffen, die völlig an der ökonomischen Realität vorbeigehen. Die geltende Praxis ist eine Zumutung für die Mietvertragsparteien und Gerichte. Der HEV Schweiz setzt sich dafür ein, dass diese unbefriedigende Situation vom Gesetzgeber behoben wird. Es geht dabei um die formellen Voraussetzungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses sowie um sinnlose Formularvorschriften ohne Schutzzweck und die Vereinfachung des Beweises der Orts- und Quartierüblichkeit eines Mietzinses. Mit der gezielten Verbesserung dieser Bestimmungen im Gesetz wird die Rechtssicherheit erhöht und die praktische Anwendung der Mietzinsregeln für die Mietparteien und Behörden erleichtert.

Folgende parlamentarischen Initiativen zur Verbesserung der Rechtslage wurden von den Rechtskommissionen beider Räte unterstützt und müssen nun vom Parlament durch Gesetzesänderungen umgesetzt werden:

- **Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters** (aNR Egloff Hans)
- **Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen** (aNR Egloff Hans)
- **Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären** (NR Olivier Feller)
- **Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen** (aNR Karl Vogler).

Treu und Glauben stärken

Das Mietrecht gibt einem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten. Liegt in einem Gebiet sogenannte Wohnungsknappheit vor, kann jeder Mieter, der in diesem Gebiet einen Mietvertrag abschliesst, in die Wohnung einziehen und danach ohne weitere Voraussetzungen den unterzeichneten Mietvertrag mit dem vereinbarten Miet-

zins anfechten. Obsiegt der Mieter, wird nicht etwa – wie bei Haustürgeschäften – der Vertrag aufgehoben, sondern dem Vermieter wird mit einer einseitigen Vertragsabänderung ein tieferer Mietzins aufgezwungen, und zwar ohne dass sich die Verhältnisse nach Vertragsabschluss geändert haben. Für den Vermieter hat diese Anfechtungsmöglichkeit zur Folge, dass er der Unterschrift des Mieters nicht trauen darf. Das Instrument bewirkt eine immense Rechtsunsicherheit.

Dieses Anfechtungsrecht stellt einen massiven Eingriff in das im Schweizer Vertragsrecht geltende Prinzip von Treu und Glauben dar, der auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werden muss. Wer eine Vereinbarung brechen will und seinem Vertragspartner einen anderen Preis (tieferen Mietzins) für dessen volle Leistung aufzwingen will, soll dies nur tun können, wenn er den Vertrag aus einer Zwangslage heraus abgeschlossen hat. Das verlangt der Vorstoss «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» von Nationalrat Hans Egloff. Mieter, die in einem zumutbaren Umkreis keine für sie tragbare Wohnung finden, können dies aufgrund von erfolglosen Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. Ihr Anfechtungsrecht wird durch den Vorstoss nicht eingeschränkt. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren „ausnutzen“ will, um seinem Vertragspartner eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden. Beide Rechtskommissionen des Parlaments hatten den Vorstoss unterstützt.

Orts- und Quartierüblichkeit praxistauglich machen

Ein orts- und quartierüblicher Mietzins ist gemäss Gesetz nicht missbräuchlich. Das Gesetz legt allerdings nicht fest, wie man die orts- oder quartierüblichen Mietzinsen erheben muss. Das Bundesgericht hat derart übertriebene, praxisferne Anforderungen an den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit aufgestellt, dass die nötigen Vergleichsobjekte heute nur mit immensem Aufwand – oder überhaupt nicht – gefunden werden können. Meist überfordert der Nachweis die Betroffenen. In der Regel verliert jene Partei den Prozess, welche die Beweislast für Orts- resp. Quartierüblichkeit trägt. Eine Gesetzesregel, deren Anwendung von der Rechtsprechung faktisch verunmöglicht wird, ist rechtsstaatlich bedenklich. Um die gesetzlich vorgesehene Messlatte für die Prüfung der Zulässigkeit der Mietzinsen wieder praktikabel zu machen, sind die Kriterien für den Vergleich im Gesetz festzulegen.

Parlamentarische Aufträge umsetzen – seltsame Agenda des Bundesamtes

Der HEV Schweiz setzt sich dafür ein, dass das Parlament in seiner neuen Zusammensetzung nach den Wahlen im Herbst 2019 nun die unterstützten parlamentarischen Initiativen umsetzt und die Rechtslage endlich verbessert. Ohne diese gesetzlichen Mietrechtsänderungen abzuwarten lancierte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO), bereits ein Verfahren für eine Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Dabei sollen «Lösungen im Zusammenhang mit der Ausgestaltung und Praxisanwendung der VMWG» gefunden werden. Dieses Vorgehen scheint reichlich unkoordiniert. Die Mietrechtsänderungen des Gesetzgebers zur Verbesserung der Mietzinsregeln wird wohl auch in eine öffentliche Vernehmlassung münden. Dass die Bundesverwaltung (BWO) diesen Arbeiten und der öffentlichen Meinungsbildung einen administrativen Prozess voranstellen will, ist befremdend. Ist es doch Aufgabe der Verordnung die gesetzlichen Vorgaben auszuführen – und nicht das Gesetz zu unterlaufen oder Doppelspurigkeiten oder Widersprüche zu schaffen.

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.Bewertungsexpertenkammer SVIT
Untere Haltenstrasse 5
5737 Menziken
Tel. 062 771 97 68 / 079 215 50 08
E-Mail: info@widmer-immobilien.ch

Roland Egger, Architekt FH/SIA
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
Junkermattweg 1
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
Immobilien 4 AG
Zwischen den Toren 4
5000 Aarau
Tel. 062 836 47 57 / Fax 062 836 47 58
E-Mail: egger@immobilien4.ch

Holenstein Architektur
Christoph Holenstein, dipl. Architekt FH
Hauptstrasse 33
5726 Unterkulm
Tel. 062 776 31 31 / 076 328 14 31
christoph.holenstein@bluewin.ch

Beat Kaspar, Bewerter mit FA
BEKA Immobilien-Bewertungen
Junkermattweg 1
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: Weitblick über Aarau