

Jahresbericht 2020



Inhaltsverzeichnis

1.	Jahresbericht 2020 des Präsidenten	2
1.1	HEV Schweiz	2
1.2	HEV Aargau	3
1.3	HEV Aarau Kulm	4
2.	Der Wohnungsmarkt	5
2.1	Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer	5
2.2	Preisentwicklung Mieten.....	8
2.3	Preisentwicklung Wohneigentum	9
2.4	HEV Immobilienumfrage 2020	10
3.	Hypothekarmarkt.....	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
10.	Eigentumspolitik	19
10.1	Steuern und Abgaben	20
10.2	Energie und Umwelt.....	22
11.	Wohnungspolitik und Mietrecht	25
12.	Dienstleistungen Adressen und Telefon	29

1. Jahresbericht 2020 des Präsidenten

1.1 HEV Schweiz

Der Vorstand des HEV Schweiz, welchem ich ebenfalls angehöre, hat im vergangenen Jahr corona-bedingt nur drei Mal getagt.

Der Corona-Virus hielt auch den Vorstand auf Trab. Denn im Zusammenhang mit der Pandemie musste der HEV Schweiz teilweise vehement Einfluss im Bundesparlament nehmen. Allen voran gegen das eigentümerfeindliche Covid-19-Geschäftsmietegesetz, wonach Vermieter zu einer Mietreduktion von 60% verpflichtet gewesen wären, wenn Mieter von einer angeordneten Betriebsschliessung betroffen sind. Diese Umverteilung vom Mieter auf den Vermieter ist ein Affront. Denn erstens trifft den Vermieter genauso wenig Schuld an der Pandemie oder der Betriebsschliessung wie den Mieter und zweitens hat der Vermieter ebenfalls Kosten zu tragen. Es ist nicht erklärbar, wieso es dem Vermieter einfacher fallen soll als dem Mieter, die laufenden Kosten ohne Einnahmen zu decken. Wie inzwischen bekannt ist, konnte diese Gesetzesänderung unter anderem dank der Interventionen des HEV Schweiz abgewendet werden.

Inzwischen steht fest, dass am 13. Juni 2021 über das CO2-Gesetz, für welches das Referendum ergriffen wurde, abgestimmt wird. Im Jahr 2020 hat sich der Vorstand des HEV Schweiz intensiv mit dieser Gesetzesänderung befasst. Die Meinungen im Vorstand gingen teilweise auseinander. Das Anliegen wird auch unter den Mitgliedern kontrovers diskutiert. Unter anderem wurde deshalb entschieden, die Delegierten anlässlich der 105. Versammlung (corona-bedingt auf dem Korrespondenzweg) zu befragen. Der Auftrag der Delegierten an den Vorstand war klar: 389 (bei 142 Nein-Stimmen und 49 Enthaltungen) der 580 Delegierten wünschen, dass der HEV Schweiz das Referendum unterstützt. Das bedeutet, dass der HEV im Jahr 2021 eine eigenständige Kampagne gegen das geplante CO2-Gesetz fahren wird. Die diesbezüglichen Arbeiten laufen auf Hochtouren.

Leider ist das Thema der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung Eigenmietwert) noch immer nicht erledigt und nach wie vor in der von SP-Ständerat Christian Levrat präsidierten Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates (WAK-S) hängig. Immer wieder in Auftrag gegebene Abklärungen zur Folgenabschätzung der Umsetzung der Vorlage führten immer wieder zu Verzögerungen. Der Vorstand des HEV Schweiz ist mit Ständerat

Hannes Germann in dieser Kommission vertreten und wird weiterhin alles daran setzen, die Arbeiten zu beschleunigen.

Zu guter Letzt fanden noch Gesamterneuerungswahlen des Vorstandes des HEV Schweiz statt. Wiedergewählt wurden:

- aNR Hans Egloff (Präsident)
- SR Brigitte Häberli (Vize-Präsidentin)
- Peter Brand
- Christoph Buser
- Martin Farner
- Adrian Gattiker
- SR Hannes Germann
- Dr. Adrian Haas
- Andreas Hänggi
- Dr. Armin Hartmann
- Thomas Hess
- Albert Leiser
- Dominik O. Straumann
- Rudolf Vonlanthen
- Thomas Hilfiker

Neu in den Vorstand gewählt wurden:

- NR Maja Riniker
- NR Philipp Matthias Bregy
- NR Roland Rino Büchel

Der Aargau wird demnach neu durch Nationalrätin Maja Riniker und den Schreibenden vertreten.

1.2 HEV Aargau

Der Vorstand des HEV Aargau hat im Berichtsjahr 2020 sechsmal getagt.

Politisch hat sich der HEV Aargau vor allem mit dem Referendum zur Teilrevision des Energiegesetzes beschäftigt. Eine breit angelegte Mitgliederbefragung hat ergeben, dass über 80% der 12'460 Teilnehmenden dem Ergreifen des Referendums durch den HEV Aargau zustimmen. Das hat der Vorstand korrekterweise als eindeutigen Auftrag verstanden. Die breit angelegte Kampagne hat dazu beigetragen, das Ergebnis der Abstimmung vom 27. September 2020 in diesem Sinne zu beeinflussen. Das Gesetz wurde mit 50.9% zu 49.1% abgelehnt. Eigenheimbesitzer haben vermutlich den Ausschlag ge-

geben und sind wohl der Argumentation gefolgt, dass es mehr Klimaschutz brauche, das Gesetz aber auf falsche Instrumente setze, mehr Bürokratie verursache und schlussendlich einen Zwang für etwas einführe, was auch freiwillig gut umsetzbar ist.

Die Delegiertenversammlung vom 14. Oktober 2020 fand covid-bedingt nur im formellen Rahmen ohne öffentlich zugängliches Referat statt. Wichtigstes Traktandum war die Verabschiedung des langjährigen Präsidenten SR Hansjörg Knecht und die Neuwahl der Präsidentin Jeanine Glarner, welche einstimmig erfolgte.

1.3 HEV Aarau Kulm

Der Vorstand unserer Sektion hat dreimal getagt.

Leider musste die Generalversammlung corona-bedingt auf dem brieflichen Weg stattfinden. Der Vorstand war erfreut, dass sich dennoch 503 Mitglieder beteiligt haben. Gleichzeitig hofft der Vorstand aber sehr, dass 2021 die Generalversammlung wieder physisch stattfinden kann.

Leider fielen pandemie-bedingt auch der Frühjahres- und der Herbstanlass aus, was der Vorstand und viele Mitglieder sehr bedauerten. Auch hier ist zu hoffen, dass wir für 2021 wieder mindestens einen Anlass physisch durchführen können. Denn der so wichtige persönliche Kontakt zu den Mitgliedern fehlt.

Unser telefonischer Auskunftsdienst ist wiederum rege angegangen worden. Die Geschäftsstelle und 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

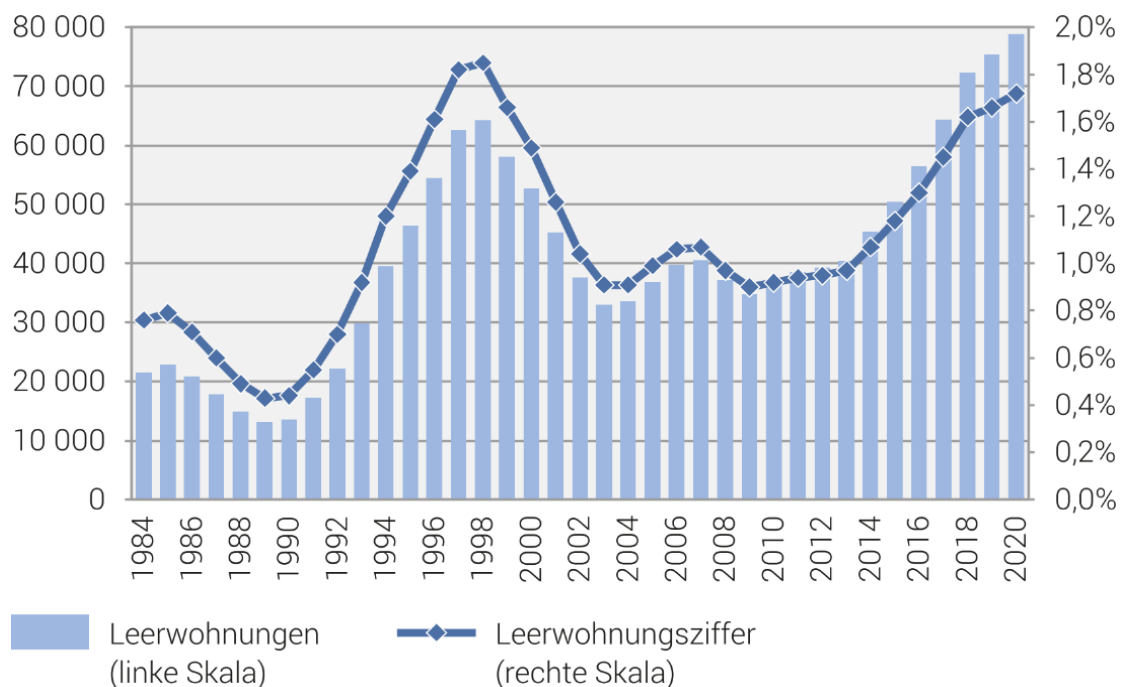
2. Der Wohnungsmarkt

2.1 Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer

Das Resultat der Leerwohnungszählung mit Stichtag 1. Juni 2020, welche vom BFS durchgeführt wurde, folgt dem Trend der letzten zehn Jahre. Der Leerwohnungsbestand steigt im Vergleich zum Vorjahr mit 4,6 Prozent erneut an. Gezählt wurden nicht weniger als 1,72 Prozent leere Mietobjekte in der Schweiz. Am 1. Juni 2020 standen 78'832 leere Wohnungen auf helvetischem Boden, 3'449 mehr als im Vorjahr. Das entspricht nahezu dem gesamten Wohnungspark des ganzen Kantons Schwyz.

Folglich herrscht mit einer Leerwohnungsquote von 1,72 Prozent in der Schweiz auch dieses Jahr keine Wohnungsknappheit (eine solche wird jeweils bei Werten unter 1,5 Prozent geltend gemacht). Andererseits wurde auch das Rekordhoch von 1998 (1,85 Prozent) nicht überschritten. Mit dieser Tatsache gehen die Schätzungen der Experten ins Leere, die aufgrund der Covid-19-Krise im Sommer problematische Szenarien an die Wand malten.

Abbildung 11: Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsziffer, 1984-2020



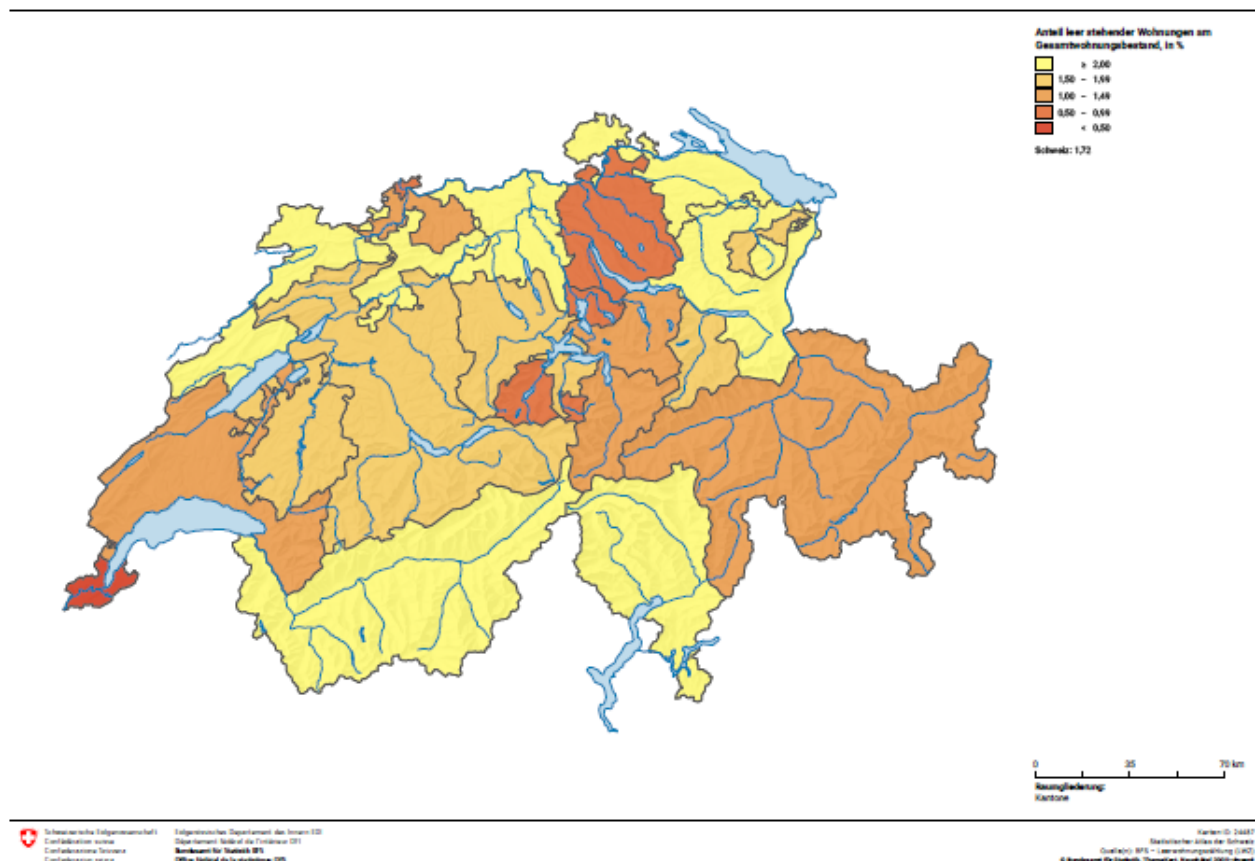
Quelle: BFS - Leerwohnungszählung

Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2020:

Ort	Leerwohnungs- ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	3.22 %	1'276	992
Bezirk Kulm	4.93 %	1'023	921
Kanton Aargau	2.65 %	8'733	8'377
Schweiz	1.72 %	78'832	75'383

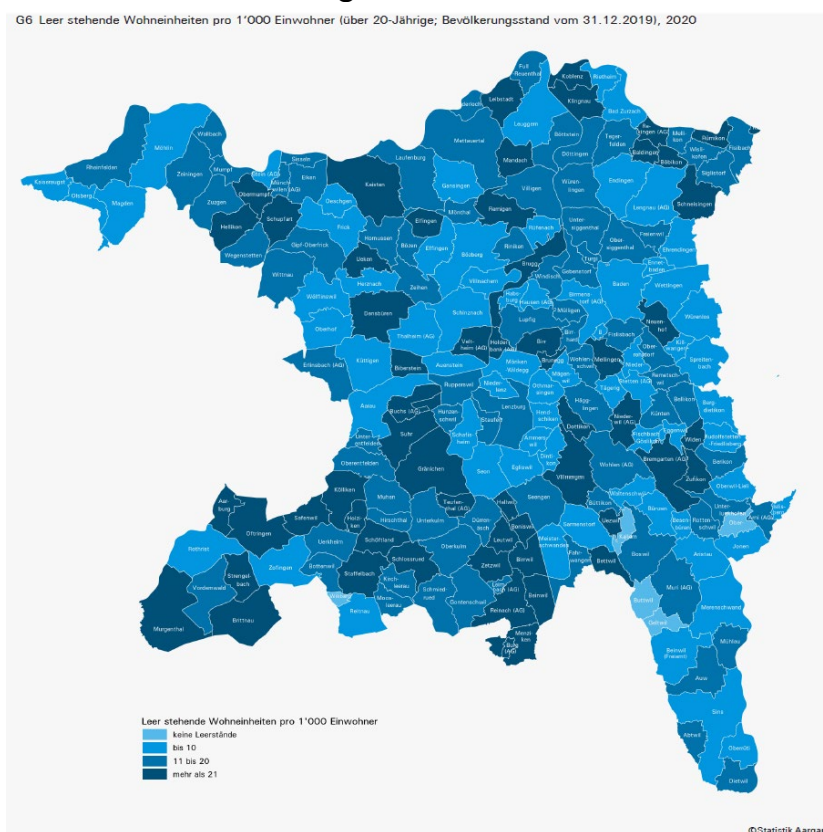
Anteil der leerstehenden Wohnungen nach Kantonen:

Leerwohnungsziffer 2020

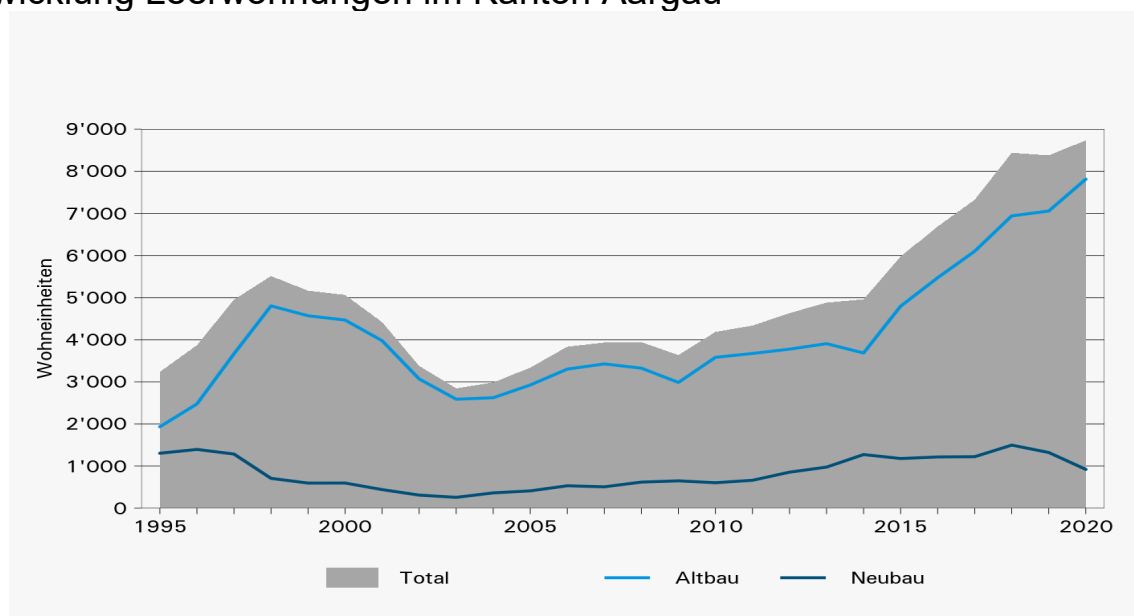


Anteil der leerstehenden Wohnungen nach Gemeinden:

G6 Leer stehende Wohneinheiten pro 1'000 Einwohner (über 20-Jährige; Bevölkerungsstand vom 31.12.2019), 2020



Entwicklung Leerwohnungen im Kanton Aargau



Im Jahr 2020 sinkt die Zahl leer stehender Wohneinheiten in Neubauten erneut (–30,3 Prozent) auf 921 Einheiten, wohingegen in Altbauten 10,7 Prozent mehr Leerstände verzeichnet werden (7'812 Einheiten).

© Statistik Aargau

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
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 %
2015	100.2 Pte	+ 0.1 %	2020	103.8 Pte	+ 0.9 %

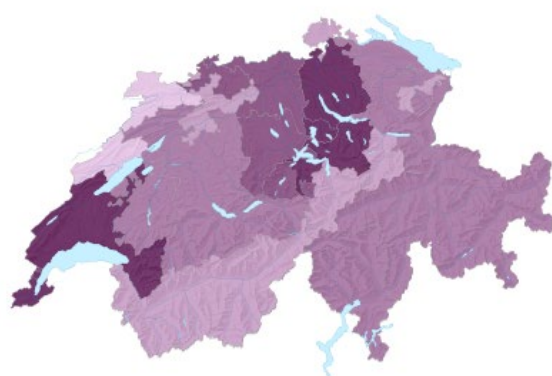
Der Referenzzinssatz liegt seit März 2020 bei 1,25 Prozent. Die Durch-
schnittsmiete einer Wohnung in der Schweiz ist seit 2017 bei 1'329 Franken
geblieben. Der Leitzins der SNB wird durch den starken Franken und der
expansiven Geldpolitik vermutlich weiterhin im Minusbereich verharren und
den Referenzzinssatz somit nicht in die Höhe treiben.

Der durchschnittliche Mietpreis von Mieter- und Genossenschaftswohnungen
nach Anzahl Zimmer wird für 2019 vom BFS wie folgt publiziert:

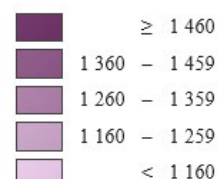
Wohnungsgrösse

1-Zimmer-Wohnung	CHF	794.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF	1'101.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF	1'317.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF	1'574.00
5-Zimme-Wohnung	CHF	1'910.00
6 und mehr Zimmer-Wohnungen	CHF	2'360.00
Durchschnittlicher Mietpreis	CHF	1'362.00

Regionale Übersicht



Durchschnittlicher Mietpreis*, in Franken



Schweiz: 1 429

*Monatlicher Netto-Mietpreis (ohne Neben- und Heizkosten)

2.3 Preisentwicklung Wohneigentum

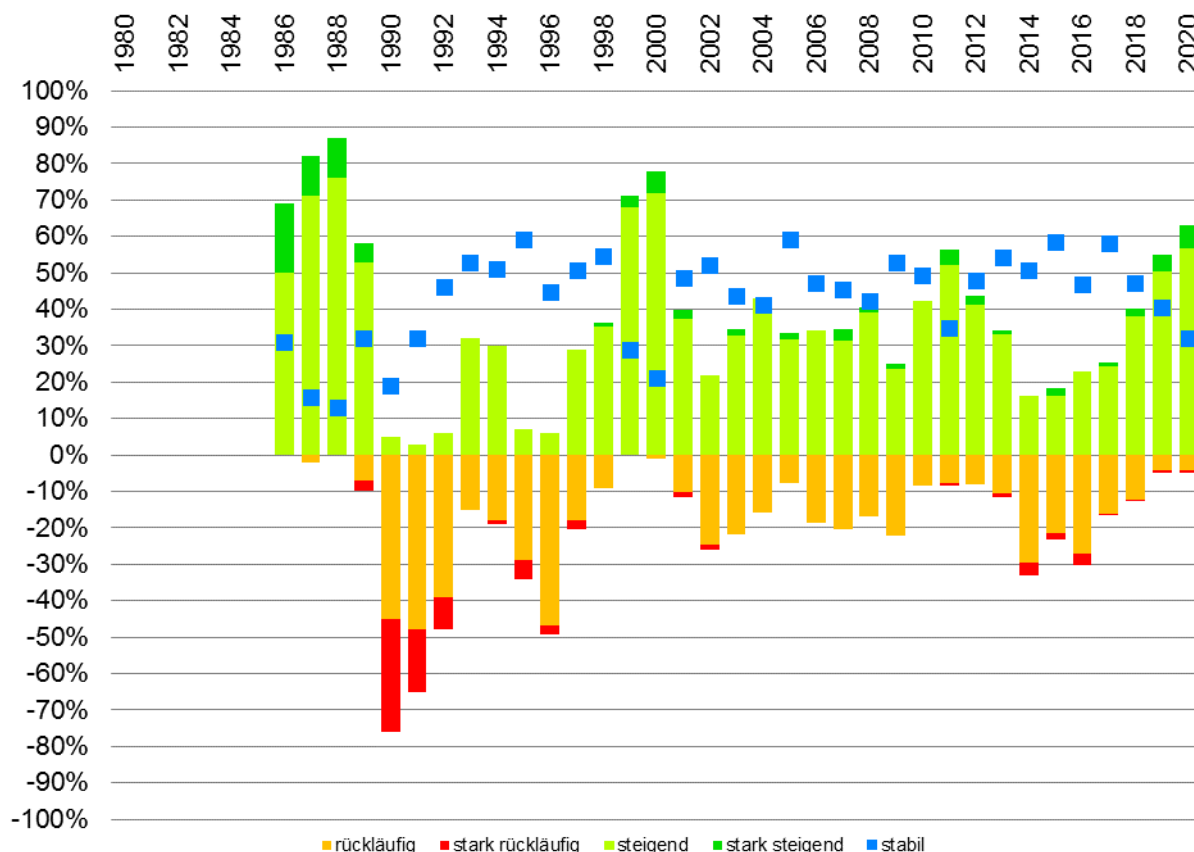
Das Preiswachstum beim Wohneigentum scheint ungebremst. Die **Preise der Einfamilienhäuser** stiegen im vergangenen Jahr um 3 Prozent, die der **Mehrfamilienhäuser** um 5 Prozent. Die Pandemie heizt diesen Trend weiter an, da das Zuhause nun zunehmend mit dem Arbeitsplatz verbunden wird und dies dazu führt, dass auf dem privaten Wohnungsmarkt viele in Kauf-laune sind. Auch auf institutioneller Seite wird vermehrt in den krisenbeständigen Immobilienmarkt investiert, der dank des anhaltenden Tiefzinses stabile Erträge verspricht. Es wird jedoch erwartet, dass die Nachfrage – und somit der Preisanstieg – sich in diesem Jahr etwas abschwächen wird, jedenfalls für Mehrfamilienhäuser. Wie die Immobilienberatungsfirma Wüest Partner berichtet, haben die Transaktionspreise der **Eigentumswohnungen** um 3,1 Prozent zugelegt. Vor allem in ländlichen Regionen nahe von Grosszentren wurde ein erhöhter Preisanstieg festgestellt. Dies kann auf das neue Arbeitsklima – Stichwort Homeoffice – zurückzuführen sein.

Preiserwartungen für das kommende Jahr in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Preiserwartung	Einfamilienhaus	Eigentumswohnung	Mehrfamilienhaus	Büro und Gewerbeflächen
	2021	2021	2021	2021
stark rückläufig	1%	1%	1%	18%
rückläufig	4%	12%	9%	59%
stabil	32%	47%	40%	20%
steigend	57%	39%	43%	3%
stark steigend	6%	1%	7%	0%
N	285	289	289	267

Quelle: Immobilienumfrage HEV Schweiz

Preiserwartung im Segment der Einfamilienhäuser



2.4 HEV Immobilienumfrage 2020

Die Auswertung der HEV Immobilienumfrage 2020 basiert auf den Resultaten der traditionellen Expertenumfrage des HEV Schweiz. Seit den 1980er Jahren führt der HEV Schweiz jeden Herbst eine Umfrage bei Immobilien-treuhändern, Maklern, Analysten und Verwaltern durch. An der diesjährigen Umfrage haben 320 Experten aus allen Regionen der Schweiz teilgenommen und ihre Einschätzung zur vergangenen und zukünftigen Entwicklung des Immobilienmarktes mitgeteilt. Die Umfrage wurde dieses Jahr ebenfalls wieder durch die Fédération Romande Immobilière (FRI) und der Chambre genevoise immobilière (CGI) verschickt. Daraus ergab sich eine verstärkte Signifikanz der Datenbasis in der Westschweiz. Fahrländer Partner verdichtet jeweils die Ergebnisse der HEV Umfrage mit eigenen Daten und errechnet damit einen Preiserwartungsindex, welcher ebenfalls veröffentlicht wird. In diesem Artikel werden gesamt-schweizerische Tendenzen beschrieben. Die regionalen Entwicklungen können davon abweichen.

Nachfrage nach Wohneigentum steigt weiter

Mehr als die Hälfte der befragten Experten verspürten letztes Jahr eine steigende Nachfrage für alle Formen von Wohneigentum. Das hat auch mit der aktuellen epidemischen Lage zu tun. Für die Schweizerinnen und Schweizer ist schön wohnen noch wichtiger geworden. Durch das Homeoffice wird vermehrt Zeit zu Hause verbracht. Deshalb hegen die Eigentümer ein grösseres Bedürfnis dieses Zuhause auch wohliger einzurichten, welches sich in den eigenen vier Wänden nun mal besser verwirklichen lässt als in einer Mietwohnung.

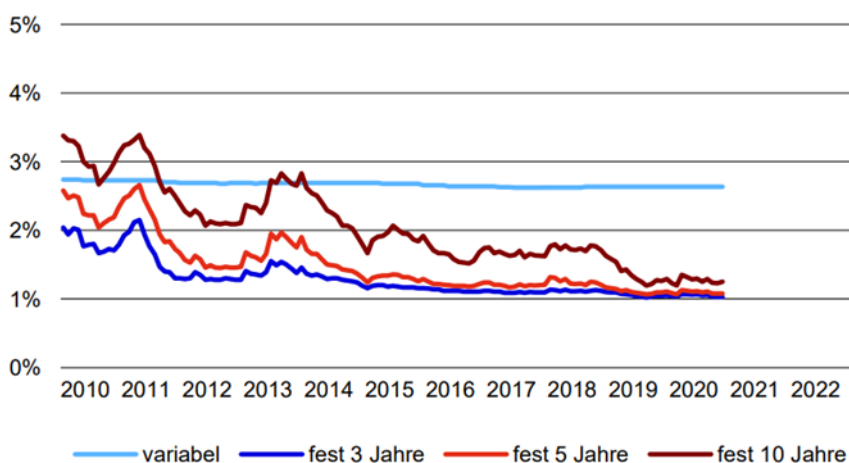
Das Angebot hingegen hinkt etwas hinterher. In der Schweiz werden vermehrt Mietwohnungen und weniger Eigentumswohnungen gebaut. Auch Einfamilienhäuser werden seltener, da das hip gewordene Mehrfamilienhaus eine bessere Rendite auf gleicher Parzellengrösse abwirft. Eine erhöhte Nachfrage mit einem geringeren Angebot führt in einer volkswirtschaftlichen Situation zu einer Steigerung des Preises des behandelten Gutes. Einfamilienhäuser wurden somit auch dieses Jahr wieder teurer. Das berichten drei Viertel der Befragten. Der erneute Preisanstieg betrifft alle Regionen der Schweiz. Über 60 Prozent der Experten sind der Meinung, dass auch nächstes Jahr mit einem weiteren Preisanstieg zu rechnen ist. Die Preise für Stockwerkeigentum und Mehrfamilienhäuser werden gemäss den Experten ebenfalls steigen.

Büro und Gewerbeflächen am stärksten betroffen

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie scheinen im Büro und Gewerbesgeschäft nicht lange auf sich warten zu lassen. Dieses Jahr erlebten 69 Prozent der befragten Experten eine verkleinerte Nachfrage. Die Preise mussten nachgeben. 48 Prozent der Antwortenden verzeichneten rückläufige Preise, 11 Prozent meldeten stark sinkende Preise. Bei den Büro- und Geschäftsliegenschaften werden die Erwartungen für die Preisentwicklungen den aktuellen Umständen gerecht. An den grossstädtischen Zentrumsanlagen erwarten für das kommende Jahr wieder mehr als die Hälfte der Experten sinkende Mieten. Für die übrigen grossstädtischen Quartiere sowie Lagen in der Agglomeration oder in mittelgrossen Städten prognostizieren mehr als 75 Prozent sinkende Mieten. Die Erwartungen sind somit überall stark negativer als im Vorjahr. Für das Jahr 2021 erwarten rund drei Viertel der Befragten eine sinkende Bruttorendite und sogar 80 Prozent eine rückläufige Neubautätigkeit für Büro- und Geschäftshäuser. 59 Prozent der Experten gehen von einem Rückgang und 18 Prozent sogar von einem starken Rückgang der Preise pro Quadratmeter bei Büro-/Geschäftsflächen aus.

3. Hypothekarmarkt

Die Hypothekarzinsen bewegten sich aufgrund der Tiefzinsphase stetig weiter nach unten. Alleine der Rezessionsschock der Pandemie anfangs März trieb die Zinsen etwas in die Höhe. Doch die baldige Intervention der Zentralbanken und der Staaten in der Eurozone und die somit einkehrende Ruhe auf Börsen- und Kapitalmärkte liess die Hypothekarzinsen wieder auf die 1 Prozent-Marke sinken. Somit sollte auch die Nachfrage im neuen Jahr nicht nachlassen. Der zugrundeliegende Durchschnittszinssatz der Hypotheken lag im Dezember 2020 bei 1,30 Prozent. Das Wachstum des Hypothekenvolumens ist auch im Coronajahr wieder gestiegen: 2021 dürfte die 1'100 Mrd CHF Marke geknackt werden (2018: 1'000 Mrd CHF).



Aussicht der Hypothekarprodukte

Hypothekarprodukt	Richtsatz (13.07.2020)	Zinsband bis Ende 2020	Zinsband bis Juni 2021	Zinsband bis Ende 2021
Libor-Hypothek 3 Mte	0.95%	0.93% – 0.98%	0.93% – 0.98%	0.93% – 0.98%
Festhypothek 2 Jahre	0.96%	0.95% – 1.00%	0.95% – 1.00%	0.95% – 1.00%
Festhypothek 5 Jahre	1.00%	0.97% – 1.03%	0.97% – 1.05%	1.00% – 1.08%
Festhypothek 10 Jahre	1.19%	1.15% – 1.25%	1.15% – 1.30%	1.18% – 1.35%

Datengrundlage: Richtsätze von über 100 Banken, Versicherungen und Pensionskassen im Durchschnitt. Stand: 13.07.2020

Quelle: Moneypark

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

Im Geschäftsbericht des Kantons Aargau für das Jahr 2019 sind für die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden folgende Angaben publiziert:

Bezirk Kanton	Pendent per 01.01.2019	Eingänge 2019	Erledigte Ge- schäfte 2019	Pendent per 31.12.2019
Aarau	39	241	229	56
Kulm	17	161	159	19
Aargau	404	2'083	2'120	373

5. Mutationen

Am 31. Dezember 2020 gehörten unserer Sektion insgesamt 6'237 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund $\frac{3}{4}$ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2020 insgesamt 39'309 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 340'606 Mitgliedern.

6. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2020 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:



Thomas Hilfiker
Präsident, Vor-
standsmitglied HEV
Aargau und HEV
Schweiz, bisher



Maja Riniker
Vizepräsidentin, Vor-
standsmitglied HEV
Schweiz
bisher



Monika Frei
Geschäftsstelle,
bisher



Hans-Peter Widmer
Kassier,
bisher



Karin Faes
Pressebeauftragte,
bisher



Reto Müller
Aktuar,
bisher



Thomas Käser
Beisitzer
bisher

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

Im Berichtsjahr wurden alle physischen Veranstaltungen wie:

- die Delegiertenversammlung des Aarg. Hauseigentümerverbandes
- die 104. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz
- die traditionelle Präsidentenkonferenz

abgesagt und die notwendigen Beschlüsse auf dem Zirkularweg gefasst.

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

An dieser Stelle machen wir jeweils einen Rückblick auf die im Berichtsjahr stattgefundenen Anlässe. Coronabedingt war im 2020 leider kein einziger Anlass möglich. Wir machen deshalb einen kleinen Rückblick auf Anlässe der letzten Jahre.



Am **6. Mai 2011** besuchten wir die Kehrichtverbrennungsanlage in Buchs. Auf eindrucksvolle Weise konnten wir mitverfolgen, wie der Kehricht von der Annahme über den Shredder mit dem Kran in den Trichter gefüllt und anschliessend verbrannt wird. Manch einer staunte, wie viel Hightech hinter den einzelnen Vorgängen steht und was am Schluss, fein säuberlich sortiert als Filterstaub noch übrig bleibt.

Am **7. und 8. Mai 2012** luden wir unsere Sektion zu zwei Kinoabenden ein. Eingangs informierte der Präsident, Dr. Beat Ries über die Abstimmung zur Bausparinitiative. Während der Film in Schöffland „The Cold Light of Day“ sehr spannungsgeladen und aktionsreich war, bot am Folgetag der Film in Aarau „Salmon Fishing in the Yemen“ eher etwas fürs Gemüt und zum Schmunzeln.



Am **28. Mai** und **5. Juni 2013** machten wir in der Glockengiesserei in Aarau einen Rundgang. Eine Glocke entsteht in sechs Schritten – sie wird vom Kern über die falsche Glocke, den Mantel, das Zertrümmern der falschen Glocke, der Herstellung der definitiven Kronenform und schlussendlich dem Guss hergestellt.



Am **22. und 23. April 2014** besuchten wir den Betrieb der Müller Steinag in Rickenbach. Unter kundiger Führung wurde uns u.a. die rationelle Herstellung von Sickersteinen, die Bearbeitung von Betonsteinen oder die Produktion von aus selbstverdichtetem Beton gegossenen Betonelementen präsentiert. Anschließend lud uns die Sebastian Müller AG zu einem grosszügigen Apéro ein.

Im 2015 feierte der HEV Schweiz sein 100-Jahr-Jubiläum

Am **8. Juli 2015** machte die HEV-Loki auf einer ihrer drei Zugsfahrten einen längeren Halt in Aarau. Viele Mitglieder unserer Sektion folgten der Einladung und nahmen die Gelegenheit wahr, in Aarau die HEV-Loki aus der Nähe zu besichtigen und einen Rundgang durch den Führerstand zu machen.



Am **22. August 2015** fand an einem prächtigen Sommertag das Familienfest auf dem Rütli statt! Mit einer logistischen Meisterleistung wurden die Teilnehmer per Zug und Schiff aufs Rütli gebracht und dort aufs Beste verpflegt.



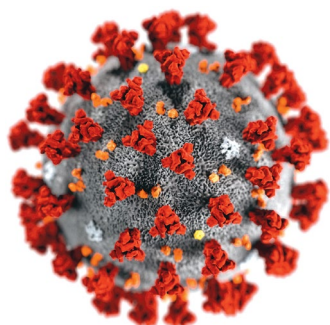
Am **27. und 28. April 2016** fuhren wir für eine Betriebsbesichtigung mit dem Car zur ISS Kanal Service AG nach Boswil. An verschiedenen Posten demonstrierten Mitarbeiter der ISS praxisnah mit den im Einsatz stehenden Maschinen und Fahrzeugen, wie z.B. Leitungen mittels Inversionsverfahren saniert statt ersetzt werden können oder wie verschiedene Düsen Ablagerungen aus Leitungen entfernen können.

Am **27. April** und **9. Mai 2017** besuchten wir die Villiger Söhne AG in Pfeffikon. Wir wurden von kompetenten Guides durch die mit intensivem Tabakgeruch gefüllten Produktionsräume geführt. Von der Kontrolle der Reinheit der Tabakblätter über deren Verarbeitung und das „Rolieren“ bis und mit Verpacken werden die Zigarren von konzentriert arbeitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern begleitet.



Am **19. April** und **8. Mai 2018** luden wir unsere Mitglieder zu einer Betriebsbesichtigung bei der KWC in Kulm ein. 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 eindruckliche Art und Weise erklärt wurden.

Der Betriebsrundgänge vom **2. und 9. April 2019** bei der Huplant AG in Hirschthal waren innert kürzester Zeit ausgebucht! 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 Gemüsesetzlingen. Im Anschluss an den interessanten Rundgang wurden die HEV-Mitglieder im Gartencentereigenen Café Florina mit einem feinen Apéro verwöhnt.



..... und dann kam das Jahr **2020** und wir konnten keinen einzigen Anlass durchführen. Wir freuen uns darauf, sie hoffentlich bald wieder an einem Anlass begrüßen zu dürfen!

10. Eigentumspolitik

10.1 Steuern und Abgaben

Abschaffung des Eigenmietwerts: Langer Atem ist gefragt

Nicht so zügig voran wie erhofft ging es im Jahr 2020 mit einem der wohl wichtigsten politischen Geschäfte für selbstnutzende Immobilieneigentümer. Die parlamentarische Initiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» (17.400). Kaum ein anderes Thema beschäftigt die schweizerischen Wohneigentümer und den HEV Schweiz so lang und so intensiv wie die ungerechte Besteuerung des fiktiven Mietzinses für die eigenen vier Wände.

Mehrfach appellierte der HEV Schweiz im Interesse der Immobilieneigentümer an die federführende ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S) und forderte die zügige Ausarbeitung einer Vorlage.

Die im März 2020 geplante Behandlung der Vorlage in der WAK-S wurde zunächst aufgrund der Covid-19-Pandemie verschoben. Im August 2020 beschloss die WAK-S zum wiederholten Male weitere Abklärungen bei der Verwaltung in Auftrag zu geben. Nun muss die Verwaltung einen Bericht zu Fragen wie den Verteilungswirkungen oder der interkantonalen Steuerverteilung vorlegen.

Position des HEV zum Eigenmietwert unverändert

Der HEV Schweiz wird die Behandlung des Geschäfts weiterhin vorantreiben und die Verabschiedung einer konkreten Gesetzesvorlage zuhanden des Ständerates fordern. Für den HEV Schweiz ist die Abschaffung des Eigenmietwertes eines der Hauptthemen. Die HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen» mit über 145'000 Unterschriften mobilisierte die WAK-S, die im Februar 2017 die Kommissionsinitiative «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» einreichte.

Es folgten mehrere Behandlungen in beiden Kommissionen, bis im Sommer 2019 die Vernehmlassung eröffnet wurde. Zur Frage des privaten Schuldzinsabzugs wurden dabei gleich fünf Varianten zur Diskussion gestellt. Sie reichten von einem Schuldzinsabzug in Höhe von 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge bis zu einer generellen Streichung aller Schuldzinsabzüge.

In seiner Vernehmlassungsstellungnahme unterstützte der HEV Schweiz die Vorlage und damit die Abschaffung des Eigenmietwertes für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz grundsätzlich. Bei der Umsetzung ist aber dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung angemessen Rechnung zu tragen. Der im Vorentwurf vorgesehene zeitlich und betragsmässig begrenzte Schuldzinsabzug für Ersterwerber soll Jungen den Traum der eigenen vier Wände ermöglichen. Er wird vom HEV Schweiz ausdrücklich unterstützt, gefordert wird aber eine zeitliche Ausweitung auf 15 Jahre (analog zu den Vorgaben der Banken zur Amortisation einer zweiten Hypothek).

Bei der Frage der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen fordert der HEV Schweiz eine systemkonforme Umsetzung: Wo ein Ertrag versteuert werden muss, müssen auch die damit verbundenen Aufwendungen abzugsfähig bleiben. Aus diesem Grund wird die vorgeschlagene Variante 1 (private Schuldzinsen bleiben im Umfang von 100 Prozent der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig) unterstützt. So sollen Eigentümer mit Zweitwohnungen oder Renditeliegenschaften im Privatvermögen, für die weiterhin ein Ertrag versteuert werden muss, auch die damit verbundenen Schuldzinsen abziehen können. Keine Option ist aus Sicht des HEV Schweiz die Streichung aller Schuldzinsabzüge (Variante 5) – sie hätte eine erhebliche Schlechterstellung aller Steuerpflichtigen zur Folge und würde zudem das Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit massiv verletzen.

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.

Neue Liegenschaftskostenverordnung macht grössere Sanierungen finanziell attraktiver

Seit dem 1. Januar 2020 ist die neue Liegenschaftskostenverordnung in Kraft. Sie regelt den Abzug von Kosten im Zusammenhang mit Immobilien bei der direkten Bundessteuer und soll grosse Sanierungen auch finanziell attraktiver machen.

Zum einen können neu die Rückbaukosten einer bestehenden Baute in Abzug gebracht werden, sofern innert einer angemessenen Frist auf dem gleichen Grundstück ein neues Gebäude erstellt wird, das in gleicher Weise genutzt wird wie das bisherige Gebäude. Darunter fallen die Kosten der De-

montage von Installationen, des Abbruchs, des Abtransports und der Entsorgung des Bauabfalls.

Gleichzeitig können Investitionskosten, also energiesparende und umweltschonende Investitionskosten sowie die Rückbaukosten, länger in Abzug gebracht werden. Übersteigen die abzugsfähigen Kosten das steuerbare Einkommen im Jahr der Arbeiten, können sie neu ins folgende Jahr übertragen werden und gesamthaft über drei Steuerperioden hinweg abgezogen werden. Dies soll insbesondere Gesamtsanierungen fördern. Bislang mussten Immobilienbesitzer entsprechende Sanierungen auf mehrere Jahre aufteilen, um steuerliche Entlastungen erzielen zu können, was wiederum mit Aufwand und Mehrinvestitionen verbunden war. Förderbeiträge müssen natürlich weiterhin in Abzug gebracht werden.

10.2 Energie und Umwelt

Klimapolitik nach 2020 – Revision CO₂-Gesetz

Der Vorschlag zu einem neuen CO₂-Grenzwert für Gebäude aus dem Ständerat, wurde im Sommer durch den Nationalrat aufgenommen und bestätigt. In der Folge war der neue Grenzwert in Stein gemeisselt. Auch die bis anhin vorgesehene Koppelung an den bis 2026/27 zu erreichenden Zielwert wurde fallen gelassen. Einzig die verzögerte Einführung für Kantone welche die Vorgaben der MuKE 2014 zum Heizungsersatz in ihre Energiegesetzgebung aufgenommen haben, kam neu noch dazu. Gänzlich unbestritten in der Debatte war die Erhöhung der CO₂-Abgabe bis Fr. 210.- pro Tonne CO₂.

In der Herbstsession verabschiedeten die beiden Räte das CO₂-Gesetz worauf die Automobilverbände und Avenergy (ehemals Erdölvereinigung) das Referendum gegen den Gesetzesvorschlag ergriffen. Seitens HEV Schweiz sprach sich die Delegiertenversammlung, nach einem knappen Vorstandsentscheid, deutlich für die Unterstützung des Referendums aus. Dieser Entscheid wurde zusammen mit einem Unterschriftenbogen in der Zeitung vom 15. Dezember publiziert.

Am 12. Januar 2021 wurde das Referendum mit mehr als 110'000 Unterschriften eingereicht. Entsprechend ist davon auszugehen, dass das Volk im Sommer 2021 über das CO₂-Gesetz abstimmen wird.

Aufgrund der Verzögerungen bei der Beratung zum CO₂-Gesetz hat der Bundesrat im Frühling eine Verordnungsrevision in die Vernehmlassung geschickt und die CO₂-Verordnung sodann auf den 1. Januar 2021 in Kraft ge-

setzt. Diese erlaubt dem Bund, die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe auf den 1. Januar 2022 von Fr. 96.- pro Tonne CO₂ auf Fr. 120.- pro Tonne zu erhöhen.

Ebenfalls einer Vernehmlassung unterziehen musste sich der Gegenvorschlag des Bundesrates zur Gletscherinitiative. Diese fordert das Netto-Null Ziel beim Treibhausgasausstoss und ein Verbot von fossilen Energieträgern ab 2050. In seinem Gegenvorschlag folgt der Bundesrat massgeblich dem Initiativtext mit nur leichten Korrekturen bei den Wirtschaftlichkeitsfaktoren. Aus Sicht des HEV Schweiz gehören weder die bereits vereinbarten Klimaziele noch die Massnahmen zu deren Erreichung in die Bundesverfassung.

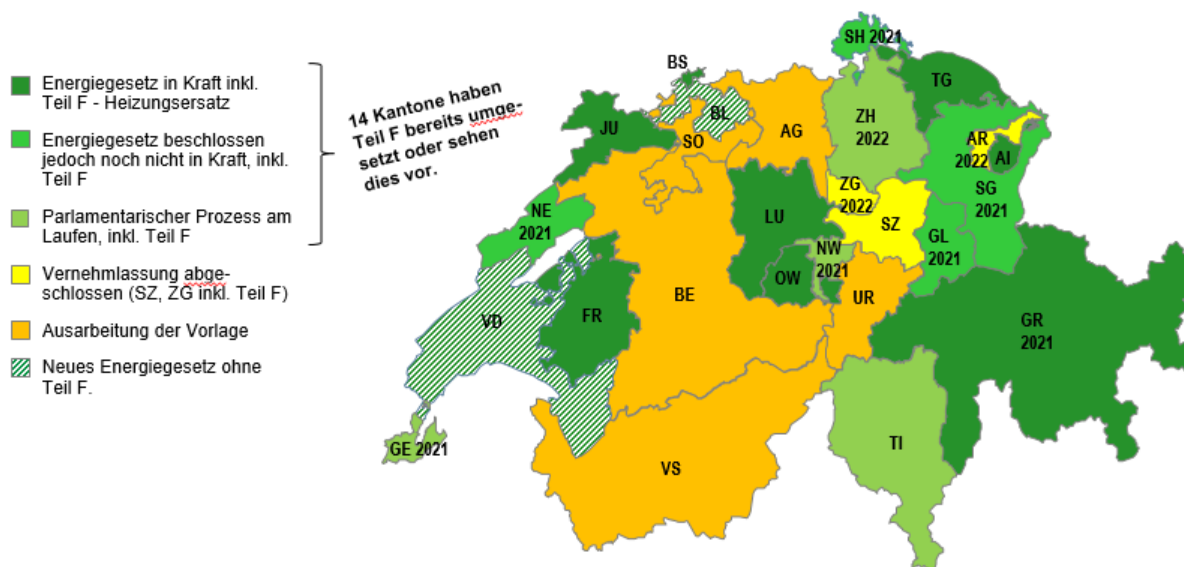
Umsetzung der Mustervorschriften im Energiebereich (MuKE 2014)

Per Ende 2019 hatten acht Kantone die neuen Energievorschriften eingeführt. Unter dem Druck des sich verschärfenden CO₂-Gesetzes waren sämtliche Kantone aktiv bemüht, die eigenen Energiegesetze schnellstmöglich anzupassen. Insbesondere in der Ostschweiz führten die Kantone Thurgau, Schaffhausen, St. Gallen und Graubünden sowie auch Neuenburg die parlamentarische Beratung durch und setzen das revidierte Energiegesetz auf Anfang 2021 oder in der ersten Jahreshälfte in Kraft.

Corona bedingt musste der Kanton Glarus zweimal die Landsgemeinde verschieben. Voraussichtlich wird im Frühling 2021 über das neue Energiegesetz abgestimmt werden. Stattgefunden hat die Abstimmung zum neuen Energiegesetz im Kanton Aargau. Mit 50,7 Prozent der Stimmen wurde der Vorschlag der Regierung knapp verworfen. Der Kanton Aargau reiht sich somit hinter Bern und Solothurn ein, welche die Vorlage neu ausarbeiten müssen.

Bis Mitte 2021 werden somit 14 Kantone ihre Energiegesetze auf die MuKE 2014 abgestimmt haben. Zwölf davon haben das Modul zum Heizungersatz aufgenommen und werden von einer verzögerten Einführung des Grenzwertes aus dem CO₂-Gesetz profitieren können.

Die Kantone Appenzell Ausserrhoden, Schwyz und Zug haben im Berichtsjahr die Vernehmlassungen durchgeführt. Bereits in der politischen Diskussion stecken die Kantone Genf, Nidwalden, Tessin und Zürich. Einzig das Wallis und der Kanton Uri sind noch nicht ganz so weit. Es ist davon auszugehen, dass die jeweiligen Kantonsregierungen die Gesetzesanpassungen spätestens auf Anfang 2022 umsetzen wollen.



Trinkwassernormierung

(1264) Mit der Verabschiedung der Revision des Lebensmittelgesetzes im Jahr 2014 wurde Trinkwasser als Lebensmittel und Gebrauchsgegenstand in dieses Gesetz aufgenommen. Dies ermöglicht fortan den Erlass von Bestimmungen über Bade- und Duschwasser durch den Bund.

Basierend darauf wurde auch die SIA-Norm 385/1 – «Anlagen für Trinkwarmwasser in Gebäuden – Grundlagen und Anforderungen» überarbeitet und auf den 1. November 2020 in Kraft gesetzt. In der überarbeiteten Version kommt der Legionellenprävention eine grössere Bedeutung zu. So ist bei Neubauten sicherzustellen, dass das Warmwasser an den Entnahmestellen konstant eine Temperatur von 50°C aufweist. Je nach Wasserverteilsystem sind unterschiedliche Temperaturen im Warmwasserspeicher vorzusehen. Eine klassische Legionellenschaltung, welche den kompletten Boilerinhalt einmal pro Woche auf über 60° aufheizt, ist bei neuen Anlagen nicht mehr zulässig.

Nebst den neusten Normen sind auch Regelwerke von Branchenverbänden und Empfehlungen von Bundesämtern publiziert worden. Leider widersprechen sich die verschiedenen Dokumentationen bezüglich der minimalen Temperaturen im Wassererwärmer. Eine klare Absprache mit dem Sanitärplaner und die Abstützung auf die SIA-Norm hilft hier vor unliebsamen Überraschungen.

11. Wohnungspolitik und Mietrecht

COVID-19-bedingte Einschränkungen für Vermieter und Stockwerkeigentümer

Als Folge der COVID-19-Pandemie hatte der Bundesrat im März 2020 diverse notrechtliche Anordnungen zum Gesundheitsschutz erlassen. Dazu gehört insbesondere ein Verbot zur Durchführung öffentlicher oder privater Veranstaltungen. Dies machte auch die «physische» Durchführung von Stockwerkeigentumsversammlungen, welche in aller Regel grössere Personengruppen umfassen, unzulässig. Um die Beschlussfassungen von Gesellschaften dennoch zu gewährleisten, erliess der Bundesrat in der obgenannten Verordnung Sondervorschriften für die Durchführungen von Generalversammlungen sämtlicher Gesellschaften, die auch für Stockwerkeigentümerversammlungen gelten. Die Wahrnehmung der Rechte der Stockwerkeigentümer konnte daher schriftlich oder in elektronischer Form erfolgen. Bei Beschlussfassungen auf dem Schriftweg (Zirkularbeschlüsse) wurde dabei gestützt auf die Sondervorschriften keine Einstimmigkeit verlangt. Diese Sonderbestimmung für Versammlungen von Gesellschaften hatte der Bundesrat schliesslich mit Wirkung bis zum 31. Dezember 2021 verlängert.

Betriebseinschränkungen belasten Geschäftsmieter und Eigentümer

Als Folge der notrechtlichen Anordnungen des Bundesrates konnten per 17. März 2020 sodann Gewerbebetriebe ihre kundenintensiven Tätigkeiten nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr betreiben. Mieterverbandsnahe Juristen vertraten die Ansicht, die angeordneten Betriebsschliessungen stellten «einen Mangel am Mietobjekt» dar und der Mieter habe Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses bzw. einen vollständigen Mieterlass. Nach Ansicht des HEV Schweiz stellen die notrechtlichen Betriebsschliessungen keinen «Mangel an der Mietsache» dar. Sie sind weder objekt- bzw. umgebungsbezogen, noch richten sie sich an den Vermieter. Er hat denn auch keinerlei Möglichkeit, die Betriebsschliessung «zu beheben». Die betrieblichen Schliessungen richten sich vielmehr an den Unternehmer und stellen ein Betriebsrisiko dar. Dies ist auch das Ergebnis einer neutralen gutachterlichen Stellungnahme von Prof. Dr. iur. Peter Higi (www.hev-schweiz.ch), von Prof. Dr. François Bohnet und weiterer juristischer Gutachten. Gerichtsurteile zu dieser absolut neuen Konstellation gab es (noch) keine. Kommt hinzu, dass Urteile immer einzelfallbezogen auf die konkreten Umstände und vertragliche Situation zugeschnitten wären.

Partnerschaftliche Lösungen sind sachgerecht

Der Bundesrat berief eine Task Force bestehend aus Vertretern der von den Einschränkungen betroffenen Branchen sowie der Vermieter- und Mieterorganisationen ein, um einen allfälligen mietrechtlichen Handlungsbedarf abzuklären. Auch der HEV Schweiz war in dieser Task Force vertreten. Der HEV Schweiz lehnte Zwangseingriffe ins Mietrecht entschieden ab. Ungeachtet der umstrittenen Rechtslage rief der Verband seine Mitglieder von Beginn weg dazu auf, bei Notlagen infolge von Betriebsschliessungen für beide Vertragspartner tragbare Lösungen auszuarbeiten. Die vertraglich vereinbarten Leistungspflichten von Mietern und Vermietern sind äusserst vielfältig. Im Geschäftsmietbereich umfassen die Parteivereinbarungen neben rein mietrechtlichen Aspekten weitere Vertragsabreden und Leistungspflichten der Parteien. Zahlreiche private und auch institutionelle Vermieter sind ihren Geschäftsmietern, die ihren Betrieb schliessen mussten, mit diversen Erleichterungen und Mieterlassen entgegengekommen. Nicht alle privaten Eigentümer sind aufgrund ihrer eigenen weiterlaufenden finanziellen Belastungen dazu bereit. Schliesslich sind auf beiden Seiten die finanziellen Verhältnisse äusserst unterschiedlich. Es gibt sowohl Unternehmer (Mieter) wie auch Vermieter, welche in vergangenen Jahren ausreichend finanzielle Reserven zum Schultern der Lasten anlegen konnten. Eine erzwungene undifferenzierte Lastenüberbindung auf die Vermieter ist daher verfehlt.

Zahlungsverzug des Mieters

Der Bundesrat erliess schliesslich mit Wirkung ab dem 28. März 2020 eine Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Corona-Virus im Miet- und Pachtwesen (COVID-Verordnung Miete und Pacht). Darin wurde zur Klärung der Rechtslage klar festgehalten, dass – unter Einhaltung der Empfehlungen des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) betreffend Hygiene und soziale Distanz – Wohnungs- und Geschäftsumzüge weiterhin zulässig sind. Der HEV Schweiz begrüsst dies. Zum Nachteil der Vermieter dehnte die Verordnung sodann im Falle von Zahlungsverzug des Mieters die gesetzliche Nachfristansetzung mit dem Zweck der vorzeitigen Kündigung bei unbemütztem Fristablauf von 30 Tage auf 90 (bei Pacht sogar auf 120 Tage) aus, falls der Mieter aufgrund der Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus mit der Bezahlung fällig werdender Mietzinsen oder Nebenkosten zwischen dem 13. März 2020 und dem 31. Mai 2020 in Zahlungsrückstand geriet. Mit dieser notrechtlichen Zwangsstundung wurde das Ausfallrisiko für Vermieter massiv vergrössert. Der HEV Schweiz verwehrte sich gegen eine weitere Verlängerung der Zwangsstundung, welche das Parlament sodann ablehnte. Die Verordnung wurde per 31. Mai 2020 ersatzlos ausser Kraft gesetzt.

Staatlicher Zwangseingriff in Mietverhältnisse ist willkürlich und verfehlt

Bereits während der Sondersession im Mai beschäftigte sich das Parlament mit diversen Vorstössen, wonach die Vermieter von Gewerberäumen zum Erlass der Mietzinsszahlungen zugunsten der Mieter gezwungen werden sollten. Die vorgeschlagenen Zwangserlasse zulasten der Vermieter variierten zwischen einem Zwangserlass von 60 – 100 Prozent der vertraglich vereinbarten Mietzinse. Sie sollten für die Zeit der mit angeordneter Betriebschliessung oder -reduktion oder noch länger zur Anwendung gelangen. Alle Vorstösse stellten einen krassen Eingriff ins Eigentum und in die privatrechtliche Vertragstreue dar. Die starren Regelungen waren willkürlich und ungerecht: Sie nehmen keinerlei Rücksicht auf die konkreten vertraglichen Leistungspflichten der Parteien und ihre finanziellen Verhältnisse. Keiner der diversen Vorschläge wurde von beiden Räten unterstützt.

Der HEV Schweiz verwies darauf, dass ein staatlicher Zwangseingriff in die Mietvertragsverhältnisse ungerecht und willkürlich ist, da die Vermieter ihre Geschäftsobjekte nach wie vor unverändert zur Verfügung stellen. Die Geschäftsmieter der behördlich geschlossenen Mietobjekte belegen diese weiterhin, sie wurden nicht an den Vermieter zurückgegeben und dieser kann nicht darüber verfügen. Auch laufen die Kosten der Vermieter ungeachtet der Betriebsschliessungen weiter, so etwa Hypozinsen, Amortisationen, Gebühren und Abgaben, Entschädigungen/Löhne von Hauswarten und Liegenschaftsverwaltungen, Handwerkern, Servicefirmen, Energielieferanten usw. All diese Kosten will die Kommissionsmehrheit den Vermietern nicht per gesetzlichen Zwang erlassen. Der Vermieter soll seine kompletten Leistungen gegenüber den Mietern sowie gegenüber seinen anderen Vertragspartnern weiterhin absolut ungeschmälert erbringen müssen. Dies obwohl die Betriebsschliessungen weder vom Vermieter verursacht noch von ihm zu verantworten sind.

Es ist an den Vertragsparteien bilateral im Bedarfsfall sachgerechte Lösungen auszuhandeln. Viele private Vermieter und immer mehr auch grosse Vermieter kamen ihren betroffenen Geschäftsmietern mit Erlassen und anderen Erleichterungen entgegen, um Konkurse zu vermeiden. In diversen Kantonen gibt es sodann Regelungen für freiwillige Vereinbarung der Parteien mit finanzieller Unterstützung des Kantons. Dies hat einen weiteren Schub für einvernehmliche Lösungen gegeben. Sodann gibt es neben den Unterstützungen für Unternehmen durch den Bund auch Kantone und Gemeinden, welche betroffenen Geschäftsmietern die Mietzinse vergüten. Trotz all dem beauftragten National- und Ständerat im Juni den Bundesrat, gegen seinen Willen mit zwei Motionen ein Gesetz auszuarbeiten, das Vermieter von Geschäftsräumen generell zu einem Mieterlass von 60 Prozent des Mietzinses

bei Covid-19 bedingten Betriebsschliessungen zwingt. Der Bundesrat kam diesem Auftrag mit dem Entwurf eines Covid-19-Geschäftsmietegesetzes nach. Er selbst lehnte einen pauschalen Staatseingriff in bestehende Mietverträge jedoch stets ab. Er empfahl daher dem Parlament, den Gesetzesentwurf nicht zu unterstützen. Auch der HEV Schweiz setzte sich gegen das verfassungswidrige und willkürliche Gesetz zur Wehr. Der Verband verwies auch darauf, dass ein staatlicher Mieterlasszwang eigentums- und wettbewerbsfeindliche Benachteiligungen schafft: Eingemietete Gewerbetreibende werden von den Mietkosten entlastet, während Gewerbetreibende in der eigenen Liegenschaft weiterhin alle ihre Raumkosten (Hypothekarzinsen, Betrieb, Unterhalt) selber zahlen müssen.

Zwang zu generellem Mieterlass durch Covid-19-Geschäftsmietegesetz gescheitert

Schliesslich verwarf das Parlament im Dezember 2020 das Covid-19-Geschäftsmietegesetz klar. Die rückwirkende gesetzliche Sonderregelung war damit gescheitert. Der HEV Schweiz begrüsst, dass die Verunsicherung aufgrund der politischen Diskussionen beendet wurde. Seit Verabschiedung der Motionen im Parlament wurden die Härtefallmassnahmen des Bundes in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie weiter aufgestockt. Diese Massnahmen sind wettbewerbsneutral und kommen jenen zugute, die es tatsächlich nötig haben. Es wäre zudem eine Illusion zu glauben, dass mit einem – wie auch immer gearteten – rückwirkenden gesetzlichen Eingriff in die vereinbarten Mietverträge Rechtssicherheit entstehen würde. Jeder gesetzliche Eingriff schafft neue Auslegungsprobleme und bietet Juristenfutter für lange Gerichtsverfahren. Es ist nun wieder an den Mietparteien selbst, im Bedarfsfall situationsgerechte und nachhaltige Lösungen für ihr Mietverhältnis auszuloten. Es kann nicht im Interesse der Vermieter sein, überlebensfähige Unternehmen als Geschäftsmieter zu verlieren. Dies gilt in der jetzigen unsicheren Zeit ganz besonders.

12. Dienstleistungen Adressen und Telefon

Geschäftsstelle/Sekretariat	HEV Aarau und Kulm Bahnhofstrasse 10 5001 Aarau Tel. 062 822 06 14 E-Mail: info@hev-aarau-kulm.ch
Telefonischer Auskunftsdienst	Montag 13.30 - 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 Buchserstrasse 18 5001 Aarau Tel. 062 511 32 70 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 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 FA BEKA Immobilien-Bewertungen Junkermattweg 1 5040 Schöftland Tel. 062 721 88 70 / 079 657 88 70 E-Mail: bewertungen@ibk-immobilien.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
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

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 Schöffland
Tel. 062 721 88 70 / 079 657 88 70
E-Mail: bewertungen@ibk-immobilien.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: Innenhof KWC Unterkulm