



Jahresbericht 2021



Inhaltsverzeichnis

1.	Jahresbericht 2021 des Präsidenten	2
1.1	HEV Schweiz	2
1.2	HEV Aargau	2
1.3	HEV Aarau Kulm	3
2.	Der Wohnungsmarkt	5
2.1	Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer	5
2.2	Preisentwicklung Mieten.....	7
2.3	Preisentwicklung Wohneigentum	7
2.4	HEV Immobilienumfrage 2021	9
3.	Hypothekarmarkt.....	12
4.	Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen.....	14
5.	Mutationen	14
6.	Vorstand und Verbandsanlässe	15
7.	Mitgliederbeiträge.....	16
8.	Dienstleistungen.....	17
9.	Veranstaltungen unserer Sektion	18
10.	Eigentumspolitik	20
10.1	Wohneigentumsbesteuerung	20
10.2	Energie und Umwelt.....	22
11.	Wohnungspolitik und Mietrecht	25
11.1	COVID-19-bedingte Einschränkungen für Stockwerkeigentümer	25
11.2	Vernehmlassung zu Mietrechtsänderungen	26
12.	Dienstleistungen Adressen und Telefon	28

1. Jahresbericht 2021 des Präsidenten

1.1 HEV Schweiz

Der Vorstand des HEV Schweiz, welchem ich ebenfalls anhöre, hat im vergangenen Jahr corona-bedingt nur dreimal getagt.

Die für den 2. Juli 2021 in Lugano vorgesehene Delegiertenversammlung musste leider corona-bedingt auf dem schriftlichen Weg durchgeführt werden.

Politisch war das Hauptthema die Referendumsabstimmung zum CO₂-Gesetz. Der eindeutig erteilte Auftrag anlässlich der Delegiertenversammlung 2020 an den Vorstand, sich gegen die geplante Gesetzesänderung zu wehren, wurde erfolgreich umgesetzt. Am 13. Juni 2021 wurde das CO₂-Gesetz mit 51.6% Nein-Stimmen abgelehnt. Der HEV hat sich hier massgeblich engagiert und die Ablehnung beeinflusst. Das Engagement wurde substantiell durch weitere kantonale Sektionen innerhalb des HEV unterstützt. So hat auch die Sektion Aargau einen wesentlichen Beitrag geleistet.

Leider ist das Thema der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung Eigenmietwert) noch immer nicht erledigt. Mittlerweile ist das Geschäft zwar in der WAK des Nationalrates angelangt und wird dort behandelt. Aber leider werden auch hier durch immer wieder in Auftrag gegebene Abklärungen zur Folgenabschätzung der Umsetzung der Vorlage unnötige Verzögerungen verursacht. Der Vorstand des HEV Schweiz nimmt durch die im Vorstand zahlreich vertretenen Bundesparlamentarier Einfluss. Es muss aber damit gerechnet werden, dass die Verzögerungstaktik derzeit funktioniert und wir uns noch eine Weile gedulden müssen, bis ein Resultat vorliegt.

1.2. HEV Aargau

Der Vorstand des HEV Aargau hat im Berichtsjahr 2021 dreimal getagt.

Die Delegiertenversammlung, welche für den 5. Mai 2021 geplant gewesen wäre, musste infolge Corona leider schriftlich durchgeführt werden.

Thomas Räber wurde infolge Rücktritt von Karl Kaufmann an seiner Stelle als Vertreter der Sektion Freiamt in den Vorstand des HEV Aargau gewählt.

Politisch hat sich der HEV Aargau vor allem mit der Revision des Energiegesetzes beschäftigt. Nachdem 2020 das kantonale Energiegesetz und 2021 das eidgenössische CO₂-Gesetz abgelehnt wurde, arbeitet die Regierung derzeit eine neue Gesetzesvorlage aus. Inhaltlich sind aber nach Meinung des HEV zu viele Forderungen vorhanden, die bereits in der abgelehnten Version enthalten waren. Zusammen mit dem Aargauischen Gewerbeverband und der Aargauischen Industrie- und Handelskammer wurde ein offener Brief an den Regierungsrat verfasst, verbunden mit der Forderung nach einem Dialog an einem runden Tisch. Der HEV Aargau wird sich im Jahr 2022 im Rahmen der Vernehmlassung entsprechend vehement einbringen.

1.3. HEV Aarau Kulm

Der Vorstand unserer Sektion hat dreimal getagt.

Mit grosser Freude durfte unsere Sektion ihre Generalversammlung physisch durchführen. Unter Respektierung der pandemiebedingten Regelungen wurde die Versammlung bei bestem Wetter am 16. August 2021 im Schlossgarten Schöffland durchgeführt. Damit war der HEV Aarau und Kulm einer der wenigen Verbände, welcher in dieser Zeit eine physische Versammlung durchführte. Dazu gab es auch kritische Stimmen. Aber immerhin durften wir 143 Personen (davon 92 Stimmberechtigte) begrüßen, welche den Abend bestens gelaunt und umrahmt von guter Live-Musik und einem leckeren Abendessen genossen haben. An der Versammlung mussten wir leider auch den Rücktritt von Vorstandsmitglied Maja Riniker verkünden, welche durch ihre Tätigkeit als Nationalrätin und den damit verbundenen zahlreichen Zusatzengagements Prioritäten setzen musste. Das wurde verständnisvoll bedauert. Da sie dem HEV durch ihren Einsitz im schweizerischen Vorstand erhalten bleibt, wird sie sich weiterhin für unsere Anliegen einsetzen.

Der Herbstanlass wurde erstmals digital durchgeführt. Rechtsanwalt Michael Fretz hat am 17. November 2021 via Live-Stream zum spannenden Thema Nachbarrecht/Grenzabstand referiert. 150 Personen haben die Übertragung verfolgt und anschliessend spannende Fragen zur direkten Beantwortung durch den Experten stellen können. Der Vorstand hat ein positives Echo erhalten, was uns ermutigt, eventuell auch künftig auf ein solches Format zurückzugreifen, sofern sinnvoll und angebracht.

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:

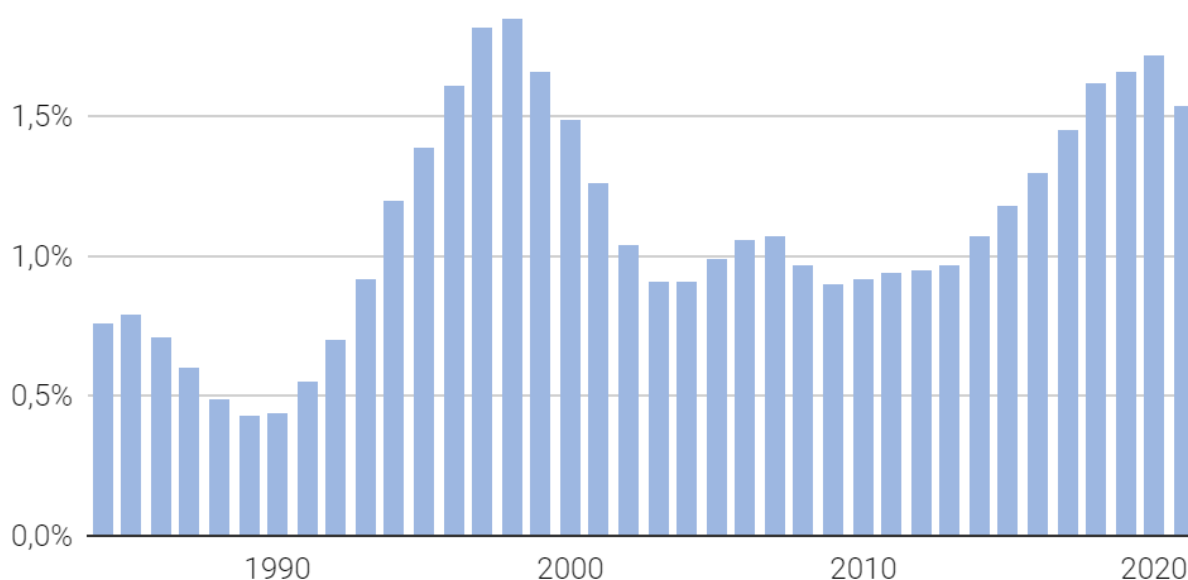
Thomas Hilfiker

2. Der Wohnungsmarkt

2.1 Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer

Dank der starken Nachfrage konnte auch die Leerstandsquote in der Schweiz nach 12 Jahren im Jahr 2021 einen Rückgang verzeichnen. Das Bundesamt für Statistik (BFS) veröffentlichte am 1. Juni 2021 die offiziellen Zahlen: In der Schweiz wurden 71'365 leerstehende Wohnungen gezählt, was 1,54 % des gesamten Wohnungsbestands (inkl. Einfamilienhäuser) entspricht. Dies kommt einem Rückgang von 9,5 % oder in absoluten Zahlen 7'467 Wohnungen gleich. In diesem Jahr wird dennoch nicht von einer Wohnungsknappheit ausgegangen, da diese erst unter einer Leerstandsquote von 1,5 % ausgerufen wird. Da auch nächstes Jahr mit einer grossen Zuwanderung gerechnet werden muss und noch viele Genehmigungen für Baubewilligungen pendent sind, weil sie durch Einsprachen verhindert werden, ist ein weiterer Rückgang der Leerstände im Jahr 2022 zu erwarten.

Entwicklung der Leerwohnungsziffer, 1984–2021

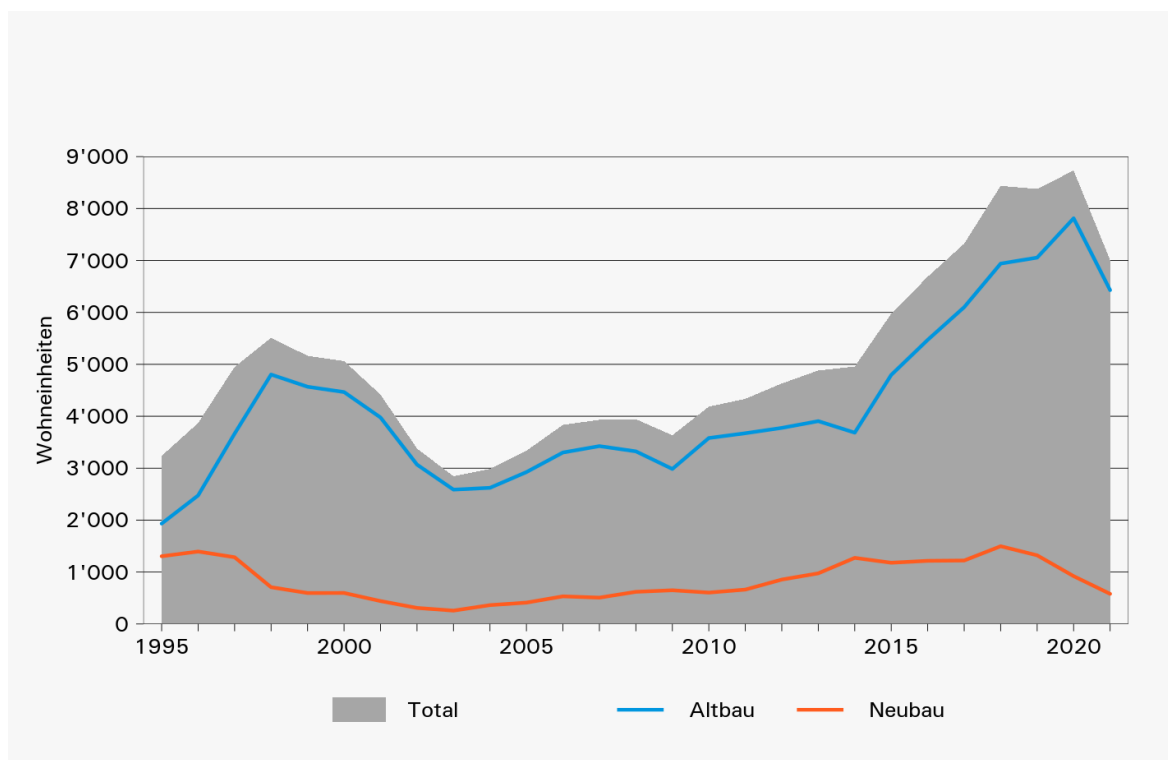


Quelle: BFS – Leerwohnungszählung

Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2021:

Ort	Leerwohnungs- ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	1.79 %	712	1'276
Bezirk Kulm	3.62 %	767	1'023
Kanton Aargau	2.10 %	7'009	8'733
Schweiz	1.54 %	71'365	78'832

Entwicklung Leerwohnungen im Kanton Aargau



Der starke Rückgang der Zahl leerstehender Wohneinheiten im Jahr 2021 betrifft sowohl jene in Neu- (–341 Einheiten) wie auch in Altbauten (–1'383 Einheiten). © Statistik Aargau

Die Zahl der leerstehenden Wohneinheiten im Kanton Aargau ist verglichen mit dem Vorjahr um 19,7 Prozent auf 7'009 Einheiten gesunken. Per 1. Juni 2021 sind das 1'724 Einheiten weniger als vor einem Jahr. Über den Zeitraum von 1995 bis heute ist dies die grösste absolute und relative Abnahme innerhalb eines Jahres. Der Anteil der leerstehenden Einheiten in Neubauten (vor zwei oder weniger Jahren erstellt) hat um 2,3 Prozentpunkte abgenommen und beträgt noch 8,3 Prozent, während der Anteil in Altbauten (vor mehr

als zwei Jahren erstellt) um den gleichen Wert zugenommen hat und neu 91,7 Prozent beträgt.

Auch die Leerwohnungsziffer, welche den Anteil der leerstehenden Wohneinheiten am Gesamtwohnungsbestand misst (333'007 Einheiten per 31. Dezember 2020), sinkt für den Kanton Aargau von 2,65 auf 2,10. Die regionalen Unterschiede bei der Leerwohnungsziffer sind gross: Während der Bezirk Kulm mit 3,62 % den höchsten Leerstand im Kanton aufweist, hat Aarau mit 1.79 % nach Baden den zweitniedrigsten Leerstand.

2.2 Preisentwicklung Mieten

Die Entwicklung der durchschnittlichen Jahresteuerrate bei den Mietzinsen 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
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 %
2016	100.4 Pte	+ 1.2 %	2021	105.6 Pte	+ 1.7 %

Der Referenzzinssatz liegt seit März 2020 bei 1,25 Prozent. Die Durchschnittsmiete einer Wohnung in der Schweiz stieg auf 1'373 Franken. Im 4. Quartal 2021 nahmen die Marktmieten für Wohnung leicht zu

Der durchschnittliche Mietpreis von Mieter- und Genossenschaftswohnungen nach Anzahl Zimmer wird für 2020 vom BFS wie folgt publiziert:

Wohnungsgrösse

1-Zimmer-Wohnung	CHF	819.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF	1'111.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF	1'327.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF	1'578.00
5-Zimmer-Wohnung	CHF	1'928.00
6 und mehr Zimmer-Wohnungen	CHF	2'429.00
Durchschnittlicher Mietpreis	CHF	1'373.00

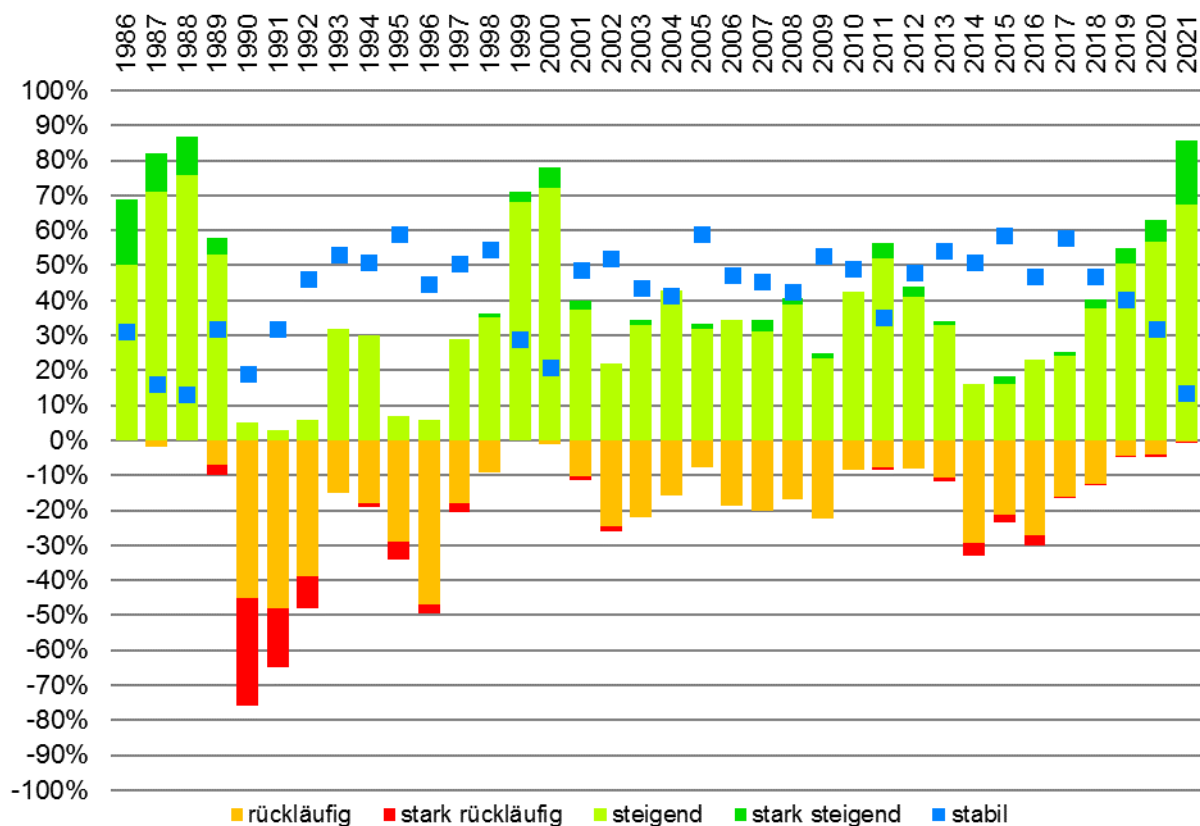
2.3 Preisentwicklung Wohneigentum

Der Erwerb von privatem Wohneigentum wird für den Durchschnittsbürger wieder schwieriger. Immer weniger Leute können sich ihre eigenen vier Wände leisten, wo doch genau jetzt das Wohnen einen noch grösseren Stellenwert im Leben von Herrn und Frau Schweizer erlangt hat. Und dennoch scheint dem unaufhörlichen Preiswachstum des Wohneigentums nichts entgegenzusetzen sein. Die Preise der **Einfamilienhäuser** stiegen im vergangenen Jahr um 8 %, die des **Stockwerkeigentums** um 6 %. Dieser Trend wird durch die Pandemie weiter angeheizt, da das Zuhause nun zunehmend mit dem Arbeitsplatz verbunden wird und es deshalb zu einer noch stärkeren Kauflaune auf dem privaten Wohnungsmarkt kommt. Seit der Jahrtausendwende geht man von 50 % bis 60 % Wertsteigerung für Wohneigentum im Eigenheimmarkt aus, je nach Lage und Segment. 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 im nächsten Jahr etwas abschwächen wird. Die Institutionalisierung des schweizerischen Immobilienparks ist seit dem neuen Jahrtausend auf dem Vormarsch. Der neue Trend «Buy-to-let» (Deutsch: Kauf zur Vermietung), in dem private Investoren Wohneigentum zur Vermietung erwerben, stieg in den letzten 15 Jahren enorm an. Zudem wird immer weniger Wohneigentum gebaut.

Preiserwartungen für 2022 in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
stark rückläufig	0 %	1 %	0 %	1 %	0 %	0 %	4 %	6 %
rückläufig	1 %	4 %	1 %	19 %	3 %	11 %	50 %	43 %
stabil	14 %	40 %	30 %	45 %	33 %	31 %	39 %	40 %
steigend	67 %	51 %	62 %	23 %	48 %	48 %	6 %	8 %
stark steigend	18 %	4 %	7 %	2 %	16 %	10 %	1 %	3 %
N	289	285	298	289	294	289	271	267

Preiserwartung im Segment der Einfamilienhäuser



Lesebeispiel: 2021 (letzte Säule) erwarten 67 % der antwortenden Immobilienexperten für ihr Marktgebiet steigende Preise, weitere 18 % sagen sogar stark steigende Preise im EFH-Segment voraus. 1 % der Befragten glauben 2022 gäbe es rückläufige Preise. Ein gerundetes Prozent erwartet stark rückläufige Preise in diesem Segment. Die restlichen 14 % (blaues Quadrat) denken, dass die Preise konstant bleiben werden.

Quelle: HEV Schweiz - HEV Immobilienumfrage 2021

2.4 HEV Immobilienumfrage 2021

Im Segment des Wohneigentums wurde bei dem erwarteten Preisanstieg fürs nächste Jahr ein über 30-jähriger Rekord gebrochen. Auch bei den Baulandpreisen waren die Erwartungen noch nie so hoch, denn eine überhitzte Nachfrage trifft auf ein 30-jähriges Tief beim Angebot. Allein Büro- und Gewerbeflächen bleiben unter Druck.

Die Preise für Wohneigentum steigen in der ganzen Schweiz weiter an. Der kontinuierliche Preisanstieg scheint kein Ende zu nehmen. Auch die Erwartungen ans nächste Jahr sind so hoch wie seit über 30 Jahren nicht mehr! Der grösste Teil davon ist auf das stagnierende Angebot zurückzuführen, welches auf eine ungebrochen starke Nachfrage trifft. Auch Mehrfamilienhäuser mit Renditewohnungen sind auf dem Markt nach wie vor sehr gefragt. Wie im vergangenen Jahr verzeichneten die Befragten eine geringere Nachfrage und ein geringeres Handelsvolumen allein bei den Büro- und Geschäftsflächen. Die Experten stellen auch einen starken Anstieg der Baupreise fest und prognostizieren für das kommende Jahr einen Höhenflug der Preise wie es ihn noch nie in dieser Umfrage gegeben hat.

Preisanstieg für Eigenheim ungebremst

Gegenüber dem Vorjahr verzeichneten fast doppelt so viele Experten eine vergrösserte Nachfrage nach Eigentumswohnungen. Rund 80 % der Teilnehmenden meldeten steigende oder sogar stark steigende Preise in diesem Bereich. Dies ist mehrheitlich auf ein stagnierendes Angebot zurückzuführen, welches auf eine starke Nachfrage trifft. Das soll sich aber gemäss einem Viertel der befragten Experten ändern, denn sie gaben an, dass die Neubautätigkeit der Eigentumswohnungen im nächsten Jahr zunehmen wird. 91 % der Experten berichteten, dass die Preise für Einfamilienhäuser ebenfalls gestiegen sind, denn hier sei das Angebot dieses Jahr erneut gesunken. Die Bautätigkeit wird weiterhin Schwierigkeiten haben, mit der enorm angestiegenen Nachfrage mitzuhalten. Das Preiswachstum soll deshalb auch nächstes Jahr unverändert anhalten. Dieser Meinung sind auch 85 % der Immobilienexperten.

Renditeliegenschaften legen ebenfalls zu

Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen werden auf dem Markt nach wie vor stark nachgefragt. 55 % der Experten beobachteten eine steigende Nachfrage in den vergangenen zwölf Monaten und 73 % meldeten steigende oder sogar stark steigende Preise für dieses Segment. Bei der letztjährigen Umfrage waren es noch 62 % gewesen, die dies so beurteilten. Rund zwei Drittel der Befragten gehen auch für 2022 von steigenden Preisen bei den Mehrfamilienhäusern aus. Gleichzeitig erwarten aber nur 18 % eine Ausweitung der Neubautätigkeit, während 57 % davon ausgehen, dass diese konstant bleibt. Sollte dies tatsächlich eintreffen, wird auch weiterhin ein Nachfrageüberhang bestehen.

Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern sind gefragt

Interessant erscheint, dass die Experten bei der Beurteilung der aktuellen Nachfrage nach Mietwohnungen mit mehr als 4 Zimmern in ländlichen Gemeinden mit 22,5 % eine hohe Nachfrage feststellen. Im Vergleich liegt der 10-Jahres Schnitt von 2010 bis 2020 in diesem Segment bei lediglich 10 %. Eine mögliche Erklärung hierfür könnte den Folgen der Covid-19-Pandemie zugeschrieben werden. Durch das vermehrte Aufkommen des Arbeitsplatzes im eigenen Zuhause verliert der Arbeitsweg an Signifikanz bei der Wohnungssuche und deshalb zieht es vermehrt Leute weg von den Zentren aufs Land und in eine grössere Wohnung.

3. Hypothekarmarkt

Der **Referenzzinssatz** liegt seit Anfang 2020 bei 1,25 %. Die Durchschnittsmiete einer Wohnung in der Schweiz ist seit 2017 bei 1'329 Franken geblieben. Wie letztes Jahr belässt die SNB den **Leitzins** unverändert bei -0,75 % und ist weiterhin bereit, verstärkt am Devisenmarkt zu intervenieren, um den starken Franken abzuschwächen. Der Zinsindex für Wohnimmobilien von der Gesellschaft hypotheke.ch, welcher die Zinsentwicklung, der Hypotheken für dauerhaft selbstbewohntes Wohneigentum in der Schweiz widerspiegelt, lag Ende Jahr bei 1,07 %. Im Vorjahresvergleich ist er von 1,01 % also nur leicht gestiegen, obwohl die Inflationsängste im vergangenen Jahr besonders gross waren. Somit ist ein Anstieg im Jahr 2022 sehr wahrscheinlich.

Die Wiedereinführung des antizyklischen Kapitalpuffers durch die SNB ist aufgrund der erhöhten Verschuldung der privaten Haushalte und der stark steigenden Preise für Wohneigentum im neuen Jahr angekündigt.

Goodbye LIBOR – Guten Tag SARON

Der LIBOR (London Interbank Offered Rate) – ein internationaler Referenzzinssatz – wird ab 2022 nicht mehr weitergeführt. Sein Nachfolger wird in der Schweiz der SARON (Swiss Average Rate Overnight) – ein «Übernachtzins». Der Wechsel zum SARON als neuer Referenzzinssatz erfolgt auf Empfehlung der Nationalen Arbeitsgruppe für Referenzzinssätze in Franken (NAG) und wird künftig als Interbankzinssatz gelten.

LIBOR – Wieso er abgesetzt wurde

Grundsätzlich liegt es daran, dass der LIBOR versuchte, einen Markt zu messen – den Markt für ungesicherte Kredite zwischen Banken – der vom Volumen her nicht mehr ausreichend aktiv ist. Die geringe zugrundeliegende Aktivität hat den Zinssatz weniger repräsentativ gemacht und war anfälliger für verfälschte Liquiditätseffekte mit zusätzlichen Verstärkungswirkungen an den Finanzmärkten.

Wenn die von den Banken bereitgestellten Daten, auf denen die LIBOR-Sätze basierten, sich mangels Volumina nicht auf tatsächlich durchgeführte Transaktionen stützen konnten, wurden sie gebeten, dem LIBOR-Administrator aus anderen Märkten stammende Transaktionen zu übermitteln. In den meisten Fällen waren diese Daten jedoch auch nur in zu geringem Masse oder gar nicht verfügbar. Deshalb musste sodann auf ein «Expertenurteil» abgestellt werden, bei dem es sich um eine Schätzung der Zins-

sätze handelte, welche die Bank für Zahlungen erwartete. Dies führte zu einem erhöhten Abspracherisiko zwischen den Finanzinstituten, den Zinssatz zu ihren Vorteilen zu korrigieren. Aufgrund der ungenügenden Geschäftsvolumina und der erwähnten Manipulationsgefahr wurde der LIBOR deshalb per Ende 2021 abgelöst.

SARON – Was ihn zum Nachfolger macht

Im Gegensatz zum LIBOR als «Tagesgeldzinssatz» ist der SARON ein «Übernachtzinssatz». Das bedeutet, er gilt für die bevorstehende Nacht bis zur Öffnung der Schweizer Börse am folgenden Morgen. Zu diesem Zinssatz können die kommerziellen Banken ihre überschüssige Liquidität bei der Schweizerischen Nationalbank (SNB) über Nacht «bunkern».

Der SARON wurde 2009 vom Börsenbetreiber Swiss Exchange (SIX) in Zusammenarbeit mit der SNB ins Leben gerufen und wird seitdem von SIX verwaltet. Der SARON repräsentiert den neuen Referenzzinssatz des Schweizer Geldmarktes. Zur Deckung längerfristiger Verträge in Schweizer Franken, wie zum Beispiel Hypotheken, und zur Bestimmung des jeweiligen Beobachtungszeitraums werden Berechnungen für einen sogenannt zusammengesetzten SARON (auch «Compounded SARON» genannt) bereitgestellt. Diese SARON-Zinseszinssätze sind standardisierte Zinseszinssätze und werden durch Aufzinsung der täglichen SARON-Sätze berechnet. Daher muss bei SARON-Darlehen, bei welchen der Zinssatz alle 3 Monate festgelegt wird, der durchschnittliche Zinssatz auf der Grundlage der effektiven täglichen SARON-Sätze während dieses Zeitraums festgelegt werden. Diese Tatsache hat zur Folge, dass der Zinssatz für einen SARON-Kredit, der alle 3 Monate fixiert wird, erst am Ende der entsprechenden Zeitperiode bekannt ist, während der Zinssatz für einen CHF-LIBOR-Kredit, der alle 3 Monate fixiert wird, bereits zu Beginn der Periode im Voraus definitiv bekannt ist.

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

Im Geschäftsbericht des Kantons Aargau für das Jahr 2020 sind für die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden folgende Angaben publiziert:

Bezirk Kanton	Pendent per 01.01.2020	Eingänge 2020	Erledigte Geschäfte 2020	Pendent per 31.12.2020
Aarau	56	226	233	49
Kulm	19	153	160	12
Aargau	383	2'051	2'022	412

5. Mutationen

Am 31. Dezember 2021 gehörten unserer Sektion insgesamt 6'440 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund $\frac{3}{4}$ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2021 insgesamt 40'337 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 339'985 Mitgliedern.

6. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2021 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:



Thomas Hilfiker
Präsident,
Vorstandsmitglied
HEV Aargau und
HEV Schweiz,
bisher



Karin Faes
Vizepräsidentin,
bisher



Monika Frei
Geschäftsstelle,
bisher



Hans-Peter Widmer
Kassier, Presse
bisher



Reto Müller
Beisitzer,
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

9.1 Generalversammlung vom 16. August 2021 im Schlossgarten in Schöffland



Nachdem am Vormittag der Himmel noch wolkenverhangen war, präsentierte sich der Schlosshof während der Generalversammlung im schönsten Sonnenschein. Präsident Thomas Hilfiker konnte 143 Wohneigentümerinnen und Wohneigentümer zur diesjährigen Generalversammlung willkommen heissen – dem ersten physischen Anlass nach fast zwei Jahren!

Das Grusswort überbrachte der Gemeindeamman von Schöffland Rolf Buchser FDP. Herr Gemeindeamman Rolf Buchser begrüßte alle Anwesenden herzlich und nahm die Anwesenden mit auf eine Exkursion in die Geschichte von Schöffland



Im Anschluss an die zügig durchgeführte Generalversammlung wurden die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer im direkt nebenan liegenden Restaurant Schlossgarten mit delikatem Kartoffelsalat, verschiedenen Wurstwaren und einem feinen Aprikosenstrudel verwöhnt. Die anwesenden Personen schätzen das gemeinsame, unbeschwerte Nachessen im Gartenrestaurant bei guten Essen und genossen die wunderbare musikalische Umrahmung der Jazzband Caracol bis spät abends.

9.2 Online-Infoveranstaltung via zoom vom 17. November 2021 zum Thema Nachbarrecht / Grenzabstand

Der HEV Aarau und Kulm lud seine Mitglieder für den 17. November 2021 zum ersten Mal in seiner Geschichte – coronabedingt - zu einer Online-Infoveranstaltung ein.

Es meldeten sich über 250 Personen an, welche in der Folge einen Link für die Aufschaltung erhielten. Rund 200 Personen loggten sich ein und verfolgten die Veranstaltung via zoom.



Herr lic. iur. Michael Fretz, Rechtsanwalt bei Pfisterer, Fretz und Munz, Aarau informierte während 45 Minuten über die Tücken des Baurechtes bei Grenzabständen. Mit zahlreichen Bildern erklärte er sehr eindrücklich, welcher Grenzabstand wann zur Anwendung kommt.



Blick ins Aufnahmestudio, in welchem die Veranstaltung produziert wurde.

10. Eigentumspolitik

10.1 Wohneigentumsbesteuerung

„Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung“: Es geht voran!

Die Abschaffung des Eigenmietwertes war auch 2021 ein präsentenes Thema beim HEV und den Wohneigentümern. Nach den vorangehenden langen Beratungen ging es nun voran – und zwar mit grösseren Schritten als bisher.

Mai 2021: Verabschiedung einer Vorlage durch die WAK-S

Am 27. Mai 2021 verabschiedete die WAK-S endlich einen konkreten Gesetzesvorschlag zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz. Die Vorlage wurde vom HEV Schweiz grundsätzlich begrüsst, ausdrücklich kritisiert wurde jedoch die generelle Streichung aller Schuldzinsabzüge. Eine solche Regelung ist verfassungs- und rechtswidrig, steht im Widerspruch zum Gebot der Besteuerung nach wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und hätte für Eigentümer von Zweitliegenschaften und Renditeliegenschaften im Privatvermögen eine unverantwortliche Mehrbelastung zur Folge, denn diese müssen ihre Erträge aus den Liegenschaften weiterhin voll versteuern. Eine Minderheit sah das ebenso und beantragte, die privaten Schuldzinsen weiterhin – eingeschränkt auf höchstens 70 % der steuerbaren Vermögenserträge – zum Abzug zuzulassen.

August 2021: Bundesrat unterstützt Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung – wenn auch mit Vorbehalten

Am 25. August 2021 veröffentlichte der Bundesrat seinen Bericht zur Gesetzesvorlage. Er unterstützte diese grundsätzlich und beantragte dem Parlament, mit drei Anpassungsanträgen darauf einzutreten:

- **Anpassung der Regelung zum Schuldzinsabzug:** Wie auch der HEV Schweiz votiert der Bundesrat deutlich gegen die generelle Streichung aller privaten Schuldzinsabzüge und unterstützte den Antrag der Minderheit der WAK-S.
- **Systemwechsel auch für Zweitwohnungen:** Der Bundesrat sprach sich dafür aus, den Eigenmietwert generell, d.h. auch für Zweitliegenschaften abzuschaffen.
- **Überarbeitung der Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen:** Aufgrund des zwischenzeitlich vom Stimmvolk abgelehnten CO₂-Gesetzes beantragte der Bundesrat, die kantonale Kom-

petenz zur Beibehaltung der energetischen Abzüge neu an das Klimaziel 2050 zu koppeln.

Die WAK-S nahm die Anträge entgegen, trat jedoch mit einer Ausnahme (Energie- und Umweltschutzmassnahmen) nicht darauf ein.

September 2021: Ständerat tritt auf Vorlage ein und unterstützt verfassungskonforme Regelung zum Schuldzinsabzug

Am 21. September 2021 beriet der Ständerat über die Gesetzesvorlage und unterstützte sie grundsätzlich. Sehr zur Freude des HEV Schweiz folgte der Ständerat dabei aber hinsichtlich der Regelung zum Schuldzinsabzug den Anträgen der Minderheit der WAK-S, des Bundesrates und des HEV Schweiz. Konkret umfasst die Vorlage des Ständerats folgende Punkte:

- **Abschaffung des Eigenmietwertes für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz auf Bundes- und Kantonsebene**
- **Streichung der Abzüge auf Bundesebene; Kantonale Kompetenz für weitere Abzüge:** Auf Bundesebene werden alle weiteren Abzüge im Zusammenhang mit dem selbstgenutzten Wohneigentum am Hauptwohnsitz gestrichen (Gewinnungskosten wie Unterhaltskosten, Kosten für die Instandstellung von neu erworbenen Liegenschaften, Versicherungsprämien und Kosten der Verwaltung durch Dritte sowie die Abzüge für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen und die Kosten für den Rückbau). Die Kantone können diese Abzüge im kantonalen Steuerrecht weiterhin zuzulassen.
- **Kosten für Denkmalpflege bleiben auf Kantons- und Bundesebene abzugsfähig.**
- **Befristeter Ersterwerberabzug:** Für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum ist ein betragsmässig und zeitlich befristeter Schuldzinsabzug vorgesehen.
- **Erträge von anderen Liegenschaften weiterhin zu versteuern:** Erträge aus Zweitwohnungen und Renditeliegenschaften im Privatvermögen sind weiterhin sowohl auf Bundes- als auch auf Kantonsebene als Einkommen zu besteuern. Für diese Immobilien sollen die vorerwähnten Abzüge für Gewinnungskosten bestehen bleiben.
- **Reduzierter und begrenzter Abzug für private Schuldzinsen in Höhe von 70 % der steuerbaren Vermögenserträge.**

Oktober 2021: WAK-N hört Akteure an

An ihrer Sitzung vom 18./19. Oktober 2021 führte dann die Schwesterkommission (WAK-N) eine Anhörung mit verschiedenen Akteuren aus diversen Institutionen und Verbänden durch. Sie verschob aber den Eintretensentscheid und beauftragte die Verwaltung mit Abklärungen zu allfälligen Kompensationsmöglichkeiten für die Tourismuskantone bei Einbezug von Zweitwohnungen.

Anlässlich der Anhörung bezog auch der HEV Schweiz Stellung und unterstrich dabei das Erfordernis und die Wichtigkeit einer verfassungs- und systemkonformen Lösung. Dabei unterstützte er die verschiedenen Inhalte, wie sie der Ständerat bereits beschlossen hat, insbesondere den beschränkten und reduzierten Abzug für private Schuldzinsen in Maximalhöhe von 70 % der steuerbaren Vermögenserträge.

November 2021: Eintretensentscheid der WAK-N

An der Sitzung vom 8./9. November 2021 entschied die WAK-N dann mit einer deutlichen Mehrheit von 17 zu 6 Stimmen bei zwei Enthaltungen, auf die Vorlage zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung einzutreten. Die politisch durchmischte Kommission zeigte damit klar, dass sie den Handlungsbedarf anerkennt und die Vorlage in der grossen Kammer ebenfalls grundsätzlich mehrheitsfähig ist. Die Kommission hielt fest, dass das heutige System kaum mehr nachvollziehbar ist und zu einem erheblichen administrativen Aufwand führt.

Sie entschied aber, zusätzlich zu den umfangreichen Vorarbeiten der WAK-S sowie des Bundesrates und der Verwaltung, erneut Abklärungen in Auftrag zu geben. Die WAK-N wird die Detailberatung im 1. Quartal 2022 aufnehmen, danach ist der Nationalrat am Zug.

10.2 Energie und Umwelt

Abstimmung zum neuen CO₂-Gesetz

Am 12. Januar 2021 wurde das Referendum gegen das neue CO₂-Gesetz mit mehr als 110'000 Unterschriften eingereicht und kam zustande. Aufgrund eines sehr deutlichen Beschlusses der Delegiertenversammlung wurde vom HEV Schweiz das lancierte Referendum gegen das vom Parlament beschlossene Gesetz unterstützt. Der HEV Schweiz hat das Ziel des Bundesrates, im Rahmen des Pariser Übereinkommens bis 2050 die Klimaneutralität zu erreichen, stets unterstützt und wird dies auch weiterhin so handhaben. Bereits heute tragen die Wohneigentümer massgeblich zur Reduktion von Treibhausgasen bei. Der Gebäudesektor ist der Einzige, der

die bisherigen Ziele stets zu erreichen vermochte. Denn Immobilieneigentümer handeln eigenverantwortlich und investieren jährlich rund 20 Milliarden Franken in den Gebäudepark Schweiz. Viele dieser Investitionen haben dazu beigetragen, den Treibhausgasausstoss des Gebäudebereichs gegenüber 1990 bis 2019 um 35 % zu senken. So viel hat kein anderer Bereich zur Zielerreichung von minus 20% per 2020 beigetragen. Erhebungen der Kantone zeigen, dass schon heute – ohne neues CO₂-Gesetz – zunehmend fossile Heizungen durch alternative Systeme ersetzt werden. Das neue CO₂-Gesetz mit seinen neu eingeführten Grenzwerten hätte einen Grossteil der Immobilieneigentümer zu unmittelbaren und umfassenden Gebäudesanierungen genötigt. Das hätte zu erheblichen Mehrkosten nicht nur für die Eigentümer, sondern auch für die Mieter geführt. Aus diesen Gründen sagte der HEV Schweiz NEIN zu diesem CO₂-Gesetz und führte eine entsprechende Aufklärungs- und Kommunikationskampagne. Am 13. Juni 2021 kam das neue CO₂-Gesetz vors Volk und es wurde bei einer sehr hohen Stimmbeteiligung von 59,7 % mit 51,6 % Nein-Stimmen abgelehnt. Für eine Mehrheit der Stimmbevölkerung war klar, dass neue Vorschriften und Zwänge im Gebäudebereich auch zu höheren Wohnkosten geführt hätten. Der HEV Schweiz wird sich auch bei weiteren Vorstössen hin zu Verboten und Bevormundung dafür einsetzen, dass der Gebäudebereich nicht über Gebühr belastet wird. Mittels gezielter Beratung und Unterstützung entstehen auf freiwilliger Basis bessere und zielführendere Lösungen, als wenn diese staatlich vorgeschrieben werden. Diesen erfolgreichen Weg wird der HEV Schweiz auch weiterhin beschreiten.

CO₂-Gesetz: Übergangsregelung und neuer Vorschlag

Das Gebäudeprogramm läuft auch nach Ablehnung des neuen CO₂-Gesetzes weiter. Aufgrund der revidierten CO₂-Verordnung, welche per 1. Januar 2021 in Kraft gesetzt wurde, konnte die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe auf den 1. Januar 2022 von CHF 96 pro Tonne CO₂ auf CHF 120 pro Tonne erhöht werden. Eine weitere Erhöhung ist derzeit nicht mehr möglich. Bereits am 26. Juni 2021, nicht einmal zwei Monate nach der Abstimmung, reichte die UREK-N eine Parlamentarische Initiative (Pa. Iv., 21.477) «Verlängerung des Reduktionsziels im geltenden CO₂-Gesetz» ein. Ziel der Pa. Iv. ist es, das bestehende CO₂-Gesetz so zu ändern, dass das Reduktionsziel für Treibhausgasemissionen im Inland bis Ende 2024 fortgeschrieben wird. Die im geltenden Recht vorgesehenen Massnahmen sollen weitergeführt werden. Es soll insbesondere verhindert werden, dass die Rückerstattung der CO₂-Abgabe an Betreiber mit Verpflichtung zur Verminderung der Treibhausgasemissionen ab dem 1. Januar 2022 wegfällt. Das Ziel der Pa. Iv. ist somit unverkennbar die Verlängerung der Befreiung der Industrie von der CO₂-

Abgabe. Ein in der parlamentarischen Debatte eingebrachter Minderheitsantrag zur weiteren Erhöhung der CO₂-Abgabe auf Brennstoffe konnte

verhindert werden. Der HEV Schweiz lehnte die Pa. Iv. ab. Das Parlament stimmte der Pa. Iv. in der Wintersession 2021 bedauerlicherweise zu. Die UREK-N arbeitet nun einen Gesetzeswurf bis zur Sommersession 2022 aus. Am 17. Dezember 2021 eröffnete der Bundesrat die Vernehmlassung zu einem weiteren Vorschlag für ein neues CO₂-Gesetz. Die Vernehmlassungsfrist dauert bis zum 4. April 2022. Der HEV Schweiz wird sich in seiner Stellungnahme dafür einsetzen, dass einerseits der Volksentscheid vom 13. Juni 2021 nicht missachtet wird und andererseits die Immobilieneigentümer nicht weiterhin über Gebühr belastet werden.

Für ein gesundes Klima – Gletscherinitiative

Der Verein Klimaschutz Schweiz hat am 27. November 2019 die überparteiliche Volksinitiative «Für ein gesundes Klima (Gletscherinitiative)» eingereicht. Die Initiative will das aus dem Klimaübereinkommen von Paris vom Dezember 2015 abgeleitete Verminderungsziel von Netto-Null Treibhausgasemissionen für das Jahr 2050 in der Verfassung festschreiben. Abweichend von der Volksinitiative, ebenfalls aber mit einem Netto-Null Ziel bis 2050, will der direkte Gegenvorschlag des Bundesrats vom 3. April 2020 fossile Energien nicht verbieten und CO₂-Emissionen durch Senken im In- oder Ausland neutralisieren. Ein zusätzlicher, eigener Gegenvorschlag der vorberatenden Kommission des Nationalrats will die Anliegen des Bundesrats für eine rasche Umsetzung auf Gesetzes- und nicht auf Verfassungsebene regeln.

Die Volksinitiative ist absolut, mit zu vielen starren Zielen formuliert und zeigt nicht, wie das Netto-Null Ziel tatsächlich erreicht werden soll. Fossile Brennstoffe und Treibstoffe, somit auch fossile Heizungen, sollen ab 2050 verboten werden. Für Immobilieneigentümer heisst dies konkret, dass ab 2026 fossile Heizungen in beschränktem Umfang zwar noch eingebaut, aber ab 2050 nicht mehr betrieben werden dürften.

Der HEV Schweiz unterstützt das Ziel des Bundesrats, im Rahmen des Pariser Übereinkommens bis 2050 die Klimaneutralität zu erreichen. Die Volksinitiative und die Gegenvorschläge gehen aus Sicht des HEV Schweiz aber deutlich zu weit. Es braucht unbestritten eine Absenkung, jedoch aber mit realistischen Massnahmen in einem realistischen Zeitraum. Genauso wie der Anstieg der Treibhausgase seine Zeit brauchte, braucht dies nun auch deren Senkung. Das Festhalten des Netto-Null Ziels bis 2050 ist absolut ausreichend – es braucht hierfür keine Bestimmung weder in der Verfassung noch im Gesetz.

11. Wohnungspolitik und Mietrecht

11.1 COVID-19-bedingte Einschränkungen für Stockwerkeigentümer

Der HEV Schweiz sah sich mit zwei Verordnungen konfrontiert, wenn es im 2021 um die Frage der physischen Durchführbarkeit der jährlichen Versammlungen ging. Zum einen galt es, die Ausnahmebestimmungen der COVID-19-Verordnung 3 für Gesellschaften zu beachten, zum anderen mussten die Regeln für die Durchführbarkeit von Veranstaltungen im Innern (COVID-19-Verordnung besondere Lage) eingehalten werden.

Nach dem sich zu Beginn des Jahres die epidemiologische Lage entspannte und Stockwerkeigentümer- und Generalversammlungen wieder erleichtert physisch durchgeführt werden konnten, standen die Zeichen im Herbst 2021 wieder auf Verschärfung der Massnahmen. Mit Wirkung auf den 13. September 2021 führte der Bundesrat die Zertifikationspflicht (3G) ein. Zur Versammlung zugelassen werden durften nur noch Personen, die über ein gültiges COVID-Zertifikat verfügten. Personen ohne gültiges Zertifikat musste die physische Teilnahme an der Versammlung verweigert werden. Bei Missachtung der Zertifikationspflicht drohten strafrechtliche Konsequenzen. Ein Zertifikat erhielt man als geimpfte, genesene oder getestete Person. Der HEV Schweiz war stark gefordert und stand in regelmässigem Austausch mit den zuständigen Bundesämtern, um die rechtlichen Auswirkungen der Massnahmen auf die für seine Mitglieder relevanten Rechtsgebiete zu klären. Insbesondere die Zertifikationspflicht für Veranstaltungen im Innern, und damit der Ausschluss von Teilnehmern ohne Zertifikat von Versammlungen, sorgen und sorgten für grosse Rechtsunsicherheit. Die 3G-Zertifikationspflicht beschränkte die Teilnahme- und Mitwirkungsrechte gemäss Auslegung des Bundesamtes für Justiz nicht in unzulässiger Weise. Zum einen bestand für Stockwerkeigentümer ohne Zertifikat die Möglichkeit sich vertreten lassen, zum anderen war ein Zertifikat mit geringem zeitlichem sowie finanziellem Aufwand erhältlich. Die pandemische Lage veranlasste den Bundesrat die COVID-Massnahmen per 20. Dezember 2021 jedoch erneut zu verschärfen. Für Versammlungen von Gesellschaften und Veranstaltungen im Innenbereich führte der Bundesrat die ausgedehnte Zertifikationspflicht (2G) ein. Stockwerkeigentümer- und Gesellschaftsversammlungen konnten nur mit einer Zugangsbeschränkung auf Personen mit einem Impf- oder Genesungszertifikat physisch durchgeführt werden. Ein negatives Testzertifikat reichte nicht mehr aus, um zur Versammlung zugelassen zu werden. Ob die 2G-Zertifikationspflicht das Recht auf Teilnahme an einer Versammlung in unzulässige Weise einschränkt, konnte bis heute nicht abschliessend geklärt

werden. Für Stockwerkeigentümer und Teilnehmer von Gesellschaftsversammlungen ohne gültiges Zertifikat besteht weiterhin die Möglichkeit, sich an der Versammlung durch einen Stimmrechtsvertreter vertreten zu lassen. Wo auf eine physische Durchführung verzichtet werden soll, kann die Versammlung auf einen späteren Zeitpunkt verschoben oder die Versammlung auf schriftlichem Weg oder in elektronischer Form durchgeführt werden. Diese Sonderbestimmung für Versammlungen gilt längstens bis zum 31. Dezember 2023.

Die COVID-Situation wird den HEV Schweiz auch weiter fordern, denn die im Dezember 2021 beschlossenen Massnahmen gelten mindestens bis zum 24. Januar 2022 und auch im neuen Jahr ist mit weiteren Einschränkungen zu rechnen. Auf der eigens für die COVID-19-Pandemie und deren Auswirkung auf das Eigentum geschaffene Website sowie regelmässigen Artikeln in der Verbandszeitung informiert der HEV Schweiz seit Beginn der Pandemie seine Mitglieder regelmässig über die einzuhaltenden Massnahmen und bedient diese mit den geltenden Verordnungsbestimmungen und weiteren wichtigen Unterlagen.

Corona und Immobilien-Eigentum - Alle Verordnungen sowie weitere wichtige Informationen für Stockwerkeigentümer, Vermieter, Hauseigentümer und Vereine zu den Corona-Auswirkungen finden Sie unter: <https://www.hev-schweiz.ch/info/faqs-corona-und-eigentum/>

11.2 Vernehmlassung zu Mietrechtsänderungen

Die Kommission für Rechtsfragen des Nationalrates (RK-N) hatte eine Vernehmlassung zu Gesetzesänderungen im Mietrecht mit Frist bis 6. Dezember 2021 lanciert.

Missbräuchliche Untermieten vermeiden

Mit der ersten Vorlage soll ein Vorstoss von aNR Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz, umgesetzt werden. Damit sollen künftig missbräuchliche Untermieten wirksam verhindert werden können. Zu diesem Zweck soll der Mieter das Begehren um Untermiete neu schriftlich an den Vermieter richten und dabei die Bedingungen des gewünschten Untermietvertrags klar offenlegen müssen. Ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters darf das Mietobjekt nicht mehr untervermietet werden. Die Schriftlichkeit soll klare Verhältnisse schaffen. Die Beweislage in einem Verfahren wird damit erleichtert. Dies schafft Rechtssicherheit und ist im Interesse aller redlich handelnden Parteien. Mit der Festlegung einer Höchstfrist von zwei Jahren für die Dauer eines Untermietverhältnisses sollen zudem «ewige» Untermieten, ohne Er-

laubnis des Vermieters, wirksam bekämpft werden. Hält sich der Mieter nicht an die Vorgaben, kann der Vermieter erleichtert kündigen. Missbräuchliche Untervermietungen und Verschleierungen könnten so vermieden werden.

Unnötige Formvorschriften abschaffen

Ein weiterer Revisionsvorschlag will einen Vorstoss von NR Feller umsetzen. Damit soll einer Forderung des Hauseigentümerverbandes mit langer Leidensgeschichte endlich Nachachtung verschafft werden. Die Formular-Mitteilung einer Mietzinserhöhung sowie anderer einseitiger Vertragsänderungen soll neu auch mit mechanisch nachgebildeter «faksimilierter» Unterschrift gültig sein. Heute müssen alle Formulare vom Vermieter einzeln eigenhändig unterzeichnet werden. Bei grossen Verwaltungen bringt die Handschriftlichkeit einen absurden administrativen Mehraufwand, ohne dass dem Mieter daraus ein Nutzen entstehen würde. Eine weitere Änderung will neu bei der Staffelmiete die Pflicht des Vermieters zur schriftlichen Anzeige an den Mieter vorsehen. Dies lehnt der HEV Schweiz ab. Warum soll etwas nachträglich schriftlich mitgeteilt werden müssen, was die Parteien bereits im Mietvertrag vereinbart haben? Damit würde eine neue unnötige Formvorschrift geschaffen.

Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarf des Vermieters

Der vierte Revisionsvorschlag bezweckt die Beschleunigung der viel zu langen Verfahren bei der Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs des Vermieters. Bekämpft ein Mieter die Kündigung durch mehrere Gerichtsinstanzen, so dauern die heutigen Verfahren oft jahrelang. Der Mieter kann dadurch – selbst, wenn er gar keinen Anspruch auf eine Erstreckung hat – eine «kalte Erstreckung» erwirken. Die Verfügung des neuen Eigentümers über seine Wohnung oder seinen Geschäftsraum innert nützlicher Frist ist damit illusorisch. Der HEV Schweiz unterstützt das Ziel der Fristverkürzung. Die vorgeschlagene gesetzliche Umsetzung ist allerdings nicht zielführend. Der HEV Schweiz forderte in der Vernehmlassung, dass in Fällen von erwiesenem Eigenbedarf die Erstreckungsmöglichkeit gesetzlich ausgeschlossen wird. Zur Durchsetzung der Eigenbedarfs-Kündigung und der Ausweisung ist zudem ein rasches «summarisches Verfahren» vorzusehen.

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

Urs Bolliger, Bewerter mit eidg. FA
Bolliger Neukom Treuhand,
Herzogstrasse 14
5001 Aarau
Telefon G. 062 823 39 39
E-Mail: bolliger@bntreuhand.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 / 079 520 38 80
E-Mail: susi@syl.li

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
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

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.