



Jahresbericht 2023



Inhaltsverzeichnis

1.	Jahresbericht 2023 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.....	7
2.3	Preisentwicklung Wohneigentum	9
2.4	HEV Immobilienumfrage 2023	10
3.	Hypothekarmarkt.....	13
4.	Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen.....	15
5.	Mutationen	15
6.	Vorstand und Verbandsanlässe	16
7.	Mitgliederbeiträge.....	17
8.	Dienstleistungen.....	18
9.	Veranstaltungen unserer Sektion	19
9.1	Generalversammlung vom 20. März 2023 im KuK in Aarau	19
9.2	Besichtigungen der Fernwärmezentrale der Eniwa AG in Aarau vom Mai 2023	20
9.3	Öffentlicher Informationsveranstaltung vom 14. November 2023 in Suhr zum Thema „Kauf einer Immobilie“	21
10.	Politische Kernthemen	22
10.1	Abschaffung des Eigenmietwertes	22
10.2	Energie und Umwelt.....	25
11.	Mietrecht	26
12.	Dienstleistungen Adressen und Telefon	29

1. Jahresbericht 2023 des Präsidenten

1.1 HEV Schweiz

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

Zusätzlich fand am 23. Juni 2023 die Delegiertenversammlung in der Bossard Arena Zug statt, an welcher unter anderem die Ersatzwahl von zwei Vorstandsmitgliedern stattfand. Als Ersatz für Dr. Armin Hartmann, welcher in den Regierungsrat des Kantons Luzern gewählt wurde, wurde Damian Hunkeler aus Luzern gewählt. Für das langjährige Vorstandsmitglied aus Zürich, Albert Leiser, wurde Nationalrat Gregor Rutz gewählt.

Leider ist das Thema der Wohneigentumsbesteuerung (Abschaffung Eigenmietwert) nach wie vor in Behandlung. National- und Ständerat bzw. deren Kommissionen für Wirtschaft und Abgaben (WAK) sind sich uneinig über die Abschaffung des Eigenmietwertes bei Zweitwohnsitzen. Letzterer wird vom Nationalrat unterstützt. Der Ständerat möchte die Abschaffung des Eigenmietwertes vorerst nur auf den Hauptwohnsitz beschränken. Zudem besteht Uneinigkeit darüber, ob der generelle Schuldzinsabzug nun bei 40% (Nationalrat) oder 70% (Ständerat) der steuerbaren Vermögenserträge liegen soll. Voraussichtlich wird das Geschäft in der Wintersession 2024 behandelt. Wir dürfen gespannt sein.

Der Vorstand hat sich zudem unter anderem mit verschiedenen Mietrechtsänderungen befasst. Viele dieser angestrebten Änderungen sind eine Antwort auf die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt. Ursache und Antworten darauf werden unterschiedlich interpretiert. Mieternahe Verbände vertreten die Ansicht, dass die Erschwinglichkeit und die Gier der Vermieter die Ursache des Problems sind. Der HEV und ihm nahestehende Organisationen vertreten hingegen die Ansicht, dass es an Attraktivität mangelt, um Wohnraum zu schaffen. Allen voran weil Bauvorschriften und entsprechende Auflagen und Einspracheverfahren Investoren zunehmend abschrecken. Steigende Baukosten und Zinsen haben ihr Übriges dazu beigetragen, dass weniger Wohnraum als notwendig geschaffen wurde. Wenn eine erhöhte Nachfrage auf ein immer knapperes Angebot trifft, dann erhöht das die Preise. Deshalb setzt sich der HEV dafür ein, dass das Schaffen von Wohnraum attraktiver wird. Denn nur so kann der Mangellage effektiv begegnet werden. Der HEV wird sich aus Überzeugung und mit Vehemenz in diese Vernehmlassungen und Abstimmungskämpfe einbringen. 2024 werden zwei Mietsrechtsänderungen (Schutz vor missbräuchlicher Untermiete / Neudefinition Eigenbedarf) vor das

Volk kommen, wobei der HEV beide Änderungen aktiv unterstützten bzw. das Referendum des Mieterverbandes bekämpfen wird.

Das Jahr 2024 wird uns gesellschaftlich und (wirtschafts-)politisch weiterhin beschäftigen und wir setzen uns mit aller Kraft und aus voller Überzeugung für die Interessen unserer Mitglieder ein.

1.2 HEV Aargau

Der Vorstand des HEV Aargau hat im Berichtsjahr 2023 viermal getagt.

Innerhalb der Geschäftsstelle war zudem die Position des Geschäftsführers neu zu besetzen, da Martin Meili nach langjähriger Tätigkeit per 30. Juni 2024 in den wohlverdienten Ruhestand geht. Nach einer intensiven und fundierten Rekrutierungsphase wurden wir in der Person von Dr. Fabian Schnell fündig. Er tritt seine Stelle am 1. Juni 2024 an. Dr. Fabian Schnell ist 39-jährig, verheiratet und Vater von 2 Kindern. Er war bis Ende 2023 Leiter Stab und Mitglied der Geschäftsleitung des Amts für Wirtschaft & Arbeit des Kantons Zürich. Er bringt einen versierten politischen Hintergrund mit, hat breite Erfahrung im Stakeholdermanagement und verfügt über die notwendige Führungserfahrung für die herausfordernde Stelle als Geschäftsführer des HEV Aargau.

Politisch hat sich der HEV Aargau erneut mit der Revision des Energiegesetzes beschäftigt. Nachdem 2020 das kantonale Energiegesetz und 2021 das eidgenössische CO₂-Gesetz abgelehnt wurden, hat die Regierung einen neuen Vorschlag ausgearbeitet. Über die wesentlichen Eckpunkte (Heizungsersatz, Härtefallregelung, Solarpflicht) besteht nach wie vor Uneinigkeit unter den Parteien im Grossen Rat.

Mit Blick auf die zweite Beratung der Vorlage musste der Regierungsrat verschiedene Sachen im Auftrag des Parlaments prüfen. Voraussichtlich im April 2024 beugt sich das Parlament noch einmal über das Energiegesetz. Wird das Referendum ergriffen, haben das letzte Wort wiederum die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger.

Weiter haben sich der Vorstand und das Kader der Geschäftsstelle zu zwei halbtägigen Klausuren getroffen, um die künftige strategische Ausrichtung des Verbandes zu überarbeiten und so sicherzustellen, dass der HEV Aargau auch in den kommenden Jahren noch ein relevanter Akteur sein wird. Die Umsetzung dieser Strategie wird dann dem neuen Geschäftsführer obliegen.

1.3. HEV Aarau Kulm

Der Vorstand unserer Sektion hat dreimal getagt.

Die Generalversammlung fand am 20. März 2023 im Kultur und Kongresshaus Aarau statt. Wir durften 568 Teilnehmende begrüßen. Die Grussbotschaft überbrachte uns Nationalrätin und HEV Schweiz Vorstandsmitglied Maja Riniker. Nach dem geschäftlichen Teil durften wir Patty Baslers und Philippe Kuhns humoristisches Protokoll der heutigen Versammlung (mit musikalischer Begleitung) geniessen, bevor das feine Nachtessen serviert wurde. Nach dem Nachtessen zogen die «HEV-Glücksfeen» (Nationalrätin Maja Riniker und Grossrätin Karin Faes) bei der Tombola die Lose und konnten drei Anwesende mit einem tollen Gewinn überraschen. Die zunehmende Anzahl der Teilnehmenden erfreut den Vorstand sehr. Allerdings hat sich das daraus notwendigerweise Durchführen in zwei separaten Sälen aus verschiedenen Gründen als nicht gut erwiesen. Daher musste der Vorstand eine neue Lokalität suchen, welche diesen Anforderungen gerecht wird und allen Teilnehmenden die gleich gute Qualität anzubieten vermag.

Im Mai durften wir den Frühjahresanlass mit der eindrucksvollen Besichtigung der Fernwärmezentrale Eniwa AG in Aarau durchführen. Die zwei Durchführungen waren innert Kürze ausgebucht. Nebst dem spannenden Einblick in den unterirdischen Stollen der Stadt Aarau haben die Teilnehmenden viel über die Funktionsweise und den Nutzen der Fernwärme erfahren. Der Herbstanlass mit dem Titel „Kauf einer Immobilie“ vom 14. November stand wie üblich im Zeichen eines Fachbeitrages. Mit 4 kurzweiligen Referaten zu den Themen Kauf, Finanzierung, Notariat und Stockwerkeigentum wurden die Teilnehmenden auf die wesentlichen Punkte rund um den Kauf einer Immobilie aufmerksam gemacht. Ziel war bewusst, auch Nicht-Mitglieder anzusprechen und zu unterstreichen, dass der HEV auch künftigen Wohneigentümern professionelle Begleitung zusichern kann.

Unser telefonischer Auskunftsdienst ist wiederum rege angegangen worden. Die Geschäftsstelle und unsere Rechtsberater wurden von Ihnen häufig kontaktiert. Das zeigt uns, dass wir diese Dienstleistungen nach wie vor zu Recht anbieten.

Der Präsident:



Thomas Hilfiker

2. Der Wohnungsmarkt

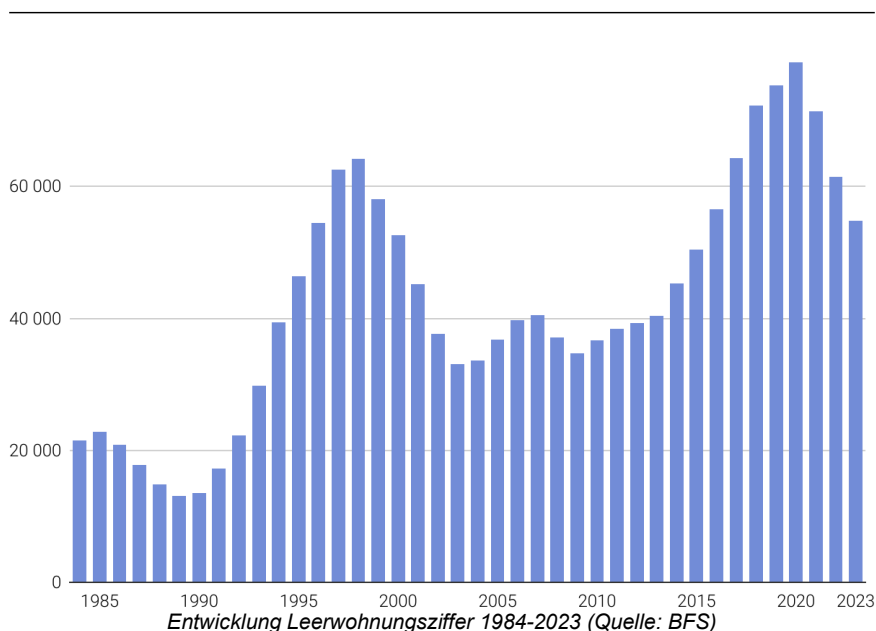
2.1 Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Leerwohnungsziffer um 0.16 Prozentpunkte von 1.31% auf 1.15% zurückgegangen. In allen sieben Grossregionen der Schweiz wurden am Stichtag weniger leerstehende Wohnungen angeboten als noch ein Jahr zuvor. Die grössten Rückgänge der Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr wurden in den Grossregionen Tessin (von 2.49% auf 2.17%), Ostschweiz (von 1.42% auf 1.17%) und Espace Mittelland (von 1.82% auf 1.61%) beobachtet.

Im Kantonsvergleich lagen die tiefsten Leerwohnungsziffern mit je 0.42% in den Kantonen Zug und Genf. Der Kanton Jura (von 0.21% auf 3.17%) wies die grösste Zunahme und damit auch die höchste Leerwohnungsziffer in der Schweiz aus. Leerstandsquoten über der 2-Prozent-Marke waren zudem in den Kantonen Solothurn (2.39%) und Tessin (2.17%) festzustellen.

Die Zahl der zum Kauf angebotenen Eigentumswohnungen nahm im Jahresvergleich um 18% (+1'612 Einheiten) zu. Insgesamt wurden damit 10'552 leerstehende Wohnungen zum Kauf ausgeschrieben. Am 1. Juni 2023 wurden in der Schweiz zudem 6'124 unbewohnte Einfamilienhäuser gezählt, die auf dem Markt angeboten wurden. Das entspricht gegenüber dem Vorjahr einer Zunahme von 795 Einheiten (+14.9%).

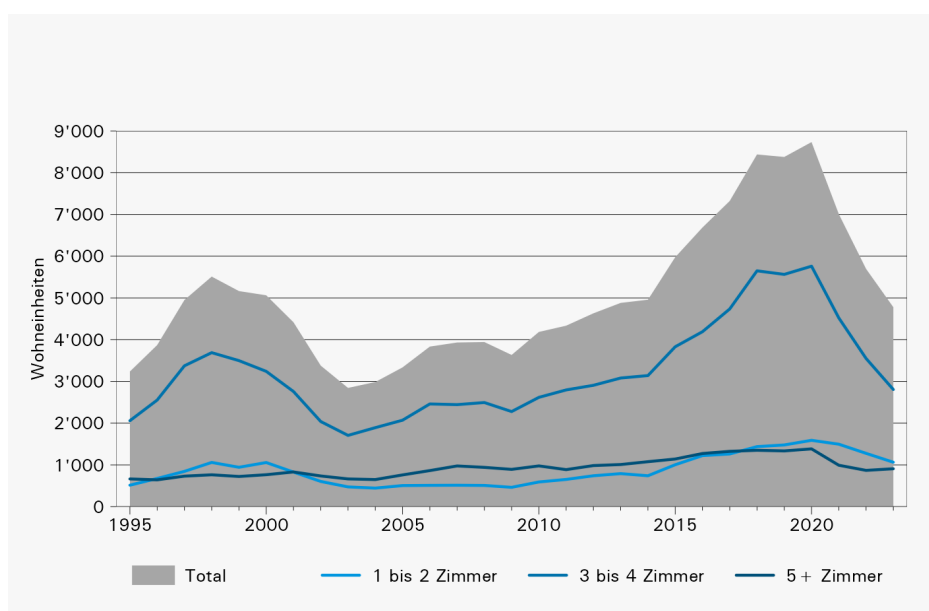
Entwicklung der Leerwohnungen und der Leerwohnungsziffer, 1984–2023



Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2023:

Ort	Leerwohnungs- ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	0.98 %	398	414
Bezirk Kulm	3.02 %	661	698
Kanton Aargau	1.40 %	4'778	5'696
Schweiz	1.15 %	54'755	61'496

Entwicklung Leerwohnungen im Kanton Aargau



Quelle: Statistik Aargau

Auch wenn der Leerwohnungsbestand über die letzten drei Jahre stark gesunken ist, liegt er über den Beobachtungszeitraum seit 1995 mit aktuell 4'778 Einheiten zum Teil deutlich höher als in den Jahren 1995, 1996 sowie 2001 bis 2011. Ferner verlangsamte sich die Abnahme des Leerwohnungsbestands seit 2021. Am stärksten nahmen die Leerstände gegenüber dem Vorjahr mit 744 Einheiten bei den 3- bis 4-Zimmerwohnungen ab, gefolgt von den 1- bis 2-Zimmerwohnungen (– 213).

Nicht besetzte Wohneinheiten befinden sich vor allem in Altbauten (vor mehr als zwei Jahren erstellt). Von den gesamthaft 4'778 leer stehenden Wohneinheiten befinden sich lediglich deren 347 in neuen Gebäuden (vor zwei oder weniger Jahren erstellt). Bei den 1-Zimmerwohnungen sind die Leerstände in Altbauten im Vergleich zu jenen in Neubauten auffallend hoch. Der grösste Anteil der leer stehenden Wohneinheiten am Total ist sowohl für die

Alt- und die Neubauten in den Kategorien der 3- und 4-Zimmerwohnungen enthalten.

2.2 Preisentwicklung Mieten

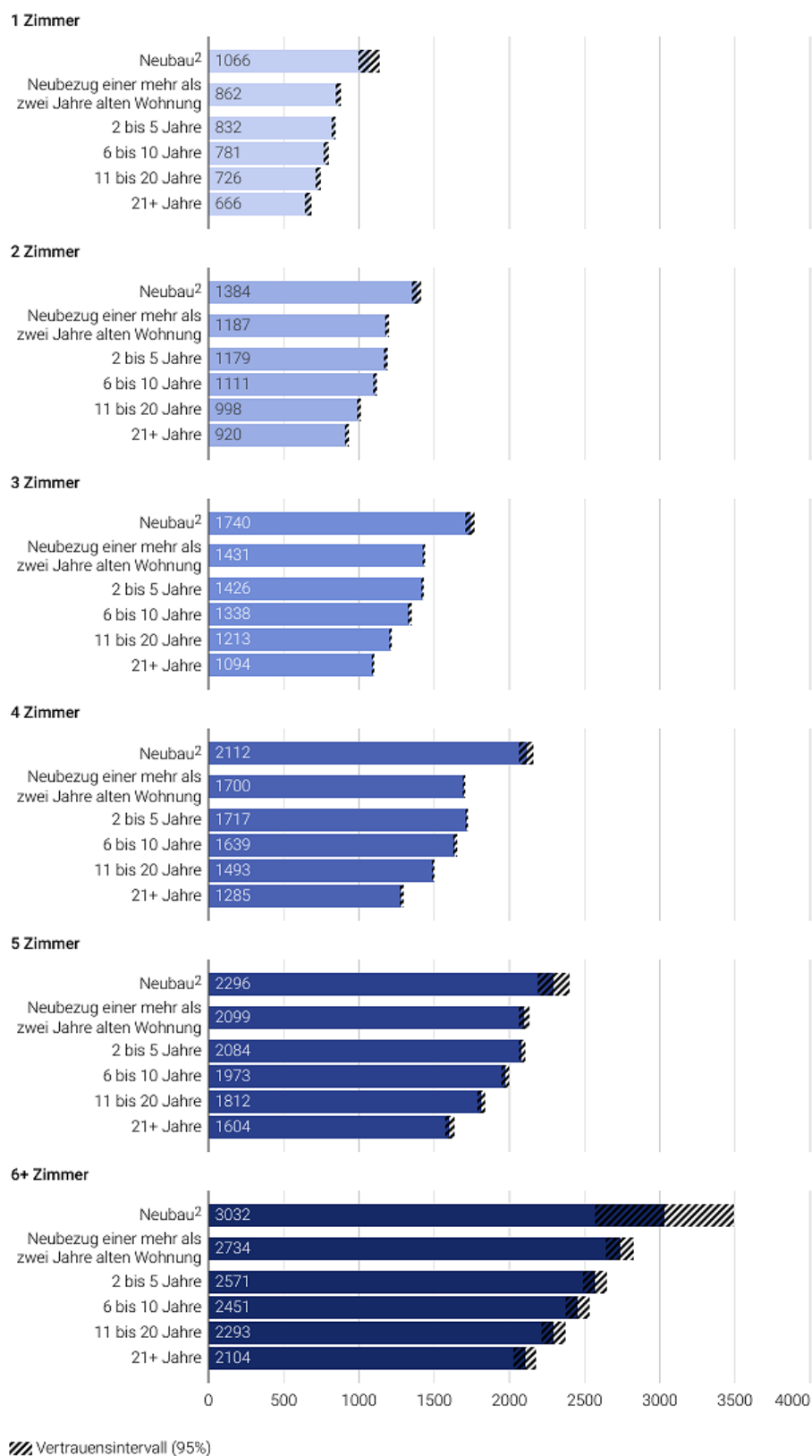
Die Entwicklung der durchschnittlichen Jahresteuerrate bei den Mietzinsen zeigt laut Berechnung des Bundesamtes für Statistik für die letzten 10 Jahre folgendes Bild:

Jahresdurchschnitte (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte)

Erhebungs- jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr	Erhebungs- jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr
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 %
2017	101.7 Pte	+ 1.2 %	2022	107.1 Pte	+ 1.4 %
2018	102.3 Pte	+ 0.6 %	2023	109.5 Pte	+ 1.8 %

Der Referenzzinssatz stieg per 1. Juni 2023 auf 1.5% und per 1. Dezember 2023 auf 1.75%.

Durchschnittlicher Mietpreis¹ in Franken nach Bezugsdauer der Wohnung und Zimmerzahl, 2021



¹ Monatlicher Netto-Mietzins (ohne Neben- und Heizkosten) der Mieter- und Genossenschaftswohnungen.

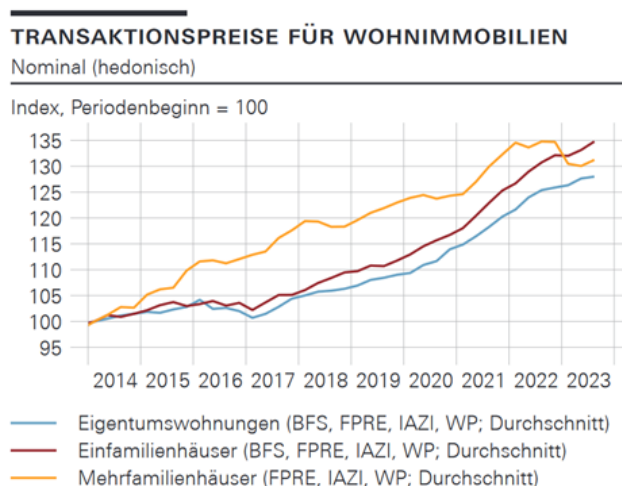
² Neubau: Wohnung ist nicht älter als zwei Jahre (nach den im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) erfassten Baujahren).

2.3 Preisentwicklung Wohneigentum

Die im Januar 2024 veröffentlichte Home Market Price Analysis (HoMPA) untersucht die Entwicklung der erzielten Verkaufspreise in den sechs Regionen der Schweiz mit der höchsten Anzahl an Eigenheimtransaktionen (2023: 6'630 Transaktionen). Dies sind Espace Mittelland (d. h. Kt. Bern und Kt. Solothurn), Nordwestschweiz, Ostschweiz, Tessin, Zentralschweiz und Zürich. Trotz der Zinserhöhungen entwickelte sich der Markt für Wohneigentum in den untersuchten Regionen insgesamt robust. Bei Einfamilienhäusern zeigte einzig die Region Espace Mittelland Preisrückgänge. Hier und in der Zentralschweiz sanken auch die durchschnittlichen Verkaufspreise von Eigentumswohnungen. In den anderen Regionen stiegen die Wohnungspreise teils deutlich.

2023 legten die Preise für Wohneigentum in den untersuchten Regionen im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt erneut zu. Lediglich das Wachstumstempo schwächte sich ab. Dies ist wohl eine Folge der gestiegenen Hypothekarzinsen im Gleichschritt mit den angehobenen Leitzinsen der Notenbank. Die Analyse der am Markt erzielten Erlöse zeigt bei Einfamilienhäusern ein erstaunlich robustes Wachstum von 3.6%. Dieses lag deutlich über der allgemeinen Teuerung von 2.1%.

Der durchschnittliche Preisanstieg bei Eigentumswohnungen hingegen stagnierte nahezu und betrug 0.4%. Zum Vergleich: In der Corona-Periode (Q2 2020 bis Q1 2022) profitierten alle untersuchten Regionen von der Wertschätzung des Wohneigentums und die Eigenheimpreise erhöhten sich in allen Regionen überdurchschnittlich. Eine Trendumkehr ist in der Nach-Corona-Phase nicht eingetreten, hingegen ergaben sich 2023 deutliche Segmentierungen.



Quelle: SNB, Dezember 2023

2.4 HEV Immobilienumfrage 2023

Der HEV Schweiz befragt seit den 1980er-Jahren jedes Jahr Immobilienexperten der ganzen Schweiz zur aktuellen Lage des Immobilienmarktes sowie über ihre Erwartungen für das kommende Jahr. Die Daten stellen eine der längsten verfügbaren Zeitreihen zum Immobilienmarkt dar, welche als Grundlage zum Vergleich der Preisentwicklung dienen. An der diesjährigen Umfrage beteiligten sich über 250 Experten. Für die Sachverständigen verliert die Preisentwicklung zusätzlich an Dynamik, während die Kosten für Bau und Bauland weiter steigen. Auch die Wohnungsmieten werden in den kommenden 12 Monaten weiter steigen.

Verlangsamung der Nachfrage

Die Wohneigentums-Nachfrage war in den letzten 12 Monaten konstant. Jedoch nahm die Anzahl Experten, die eine sinkende Nachfrage registrierte, im Vergleich zum Vorjahr markant zu. Zum ersten Mal seit 2016 berichten mehr Teilnehmende über einen Rückgang der Nachfrage für Einfamilienhäuser (26.7%) und Eigentumswohnungen (29.9%) als über ein Wachstum (23.3% EFH; 24.1% EWG). Die Mehrheit der Befragten (50% EFH; 46% EWG) hat eine stabile Nachfrage registriert. Der im Vergleich zum Vorjahr gewachsene Anteil an Experten, die über einen Nachfragerückgang berichtet haben (von 7.1% auf 26.7% EFH; von 10% auf 29.9% EWG), spricht allerdings für eine deutliche Verlangsamung der Nachfrage-Entwicklung. Beim Einfamilienhaus-Angebot zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Mehr Experten berichten über einen Rückgang des Angebots (32.5%) als über ein Wachstum (17.2%). Über die Hälfte der Teilnehmenden (50.2%) haben ein stabiles Einfamilienhaus-Angebot registriert. Anders sieht es beim Eigentumswohnungs-Angebot aus. Hier berichten mehr Experten über ein Wachstum (23.6%) als über einen Rückgang des Angebots (20.8%). Über die Hälfte der Teilnehmenden (55.6%) haben ein stabiles Eigentumswohnungs-Angebot registriert.

Stabile Leerstandsquote und steigende Wohnungsmieten

Gemäss guten 65% der Experten war die Leerstandsquote in den letzten 12 Monaten stabil. Jeweils 17.3% der Befragten berichten über eine rückläufige respektive über eine steigende Leerstandsquote. Diese Stabilität auf tiefem Niveau ist wohl darauf zurückzuführen, dass die Leerstandsquote vielerorts den tiefsten Punkt bereits erreicht hat. Da ist es nur logisch, dass die Wohnungsmieten in den kommenden 12 Monaten weiter steigen werden. Davon sind 70.8% der teilnehmenden Experten überzeugt. So einig waren sich die Befragten seit über 20 Jahren nicht mehr. Lediglich 2.4% glauben an sinkende Wohnungsmieten.

Tiefe Wohnraumproduktion und steigende Baukosten

Die Einfamilienhaus-Neubautätigkeit wird in den kommenden 12 Monaten wird. 60.7% der Befragten erwarten 2024 eine sinkende, 33.8% eine stabile und lediglich 5.5% eine wachsende Einfamilienhaus-Neubautätigkeit. Ein wenig optimistischer sind die Experten für die Entwicklung der Eigentumswohnungs-Neubautätigkeit. Für das kommende Jahr erwarten 41.7% der Befragten eine sinkende, 47.6% eine stabile und 10.7% eine wachsende Eigentumswohnungs-Neubautätigkeit. Die Wohnraumproduktion hinkt folglich leider auch 2024 dem Bevölkerungswachstum hinterher. Neben dem knapper werdenden Wohnraum werden auch die Baukosten in den kommenden 12 Monaten gemäss 56.1% der Befragten steigen. Während 36.9% der Experten mit unveränderten Baukosten rechnen, denken lediglich 7% dass diese sinken werden. Darüber hinaus werden auch die Baulandpreise weiter ansteigen. Zumindest glauben das 60.9% der Befragten.

Stabile Preise am Wohneigentumsmarkt erwartet

In den letzten 12 Monaten sind Einfamilienhaus-Preise weiter gestiegen. 49% der Experten haben steigende oder stark steigende Preise registriert. Rückläufig waren die Preise im vergangenen Jahr für 17% der Befragten. Auch die Eigentumswohnungs-Preise sind nach wie vor sehr robust. Für 40% der Teilnehmenden sind sie gestiegen oder stark gestiegen. Stabile Preise haben 36% der Experten gemeldet. Nur 24% berichten von sinkenden Preisen. Was die Zukunft anbelangt, sind sich die Experten uneinig. Je rund ein Drittel der Befragten prognostiziert sinkende (30%), stabile (33%) und steigende (36%) Einfamilienhaus-Preise. Ähnlich schätzen die Experten die Situation von Eigentumswohnungs-Preisen ein: 31% erwarten sinkende, 41% stabile und 28% steigende Preise. Das deutet darauf hin, dass mehrheitlich stabile Wohneigentumspreise erwartet werden dürften. Wie so oft in der Immobilienbranche, spielt die Lage eine entscheidende Rolle.

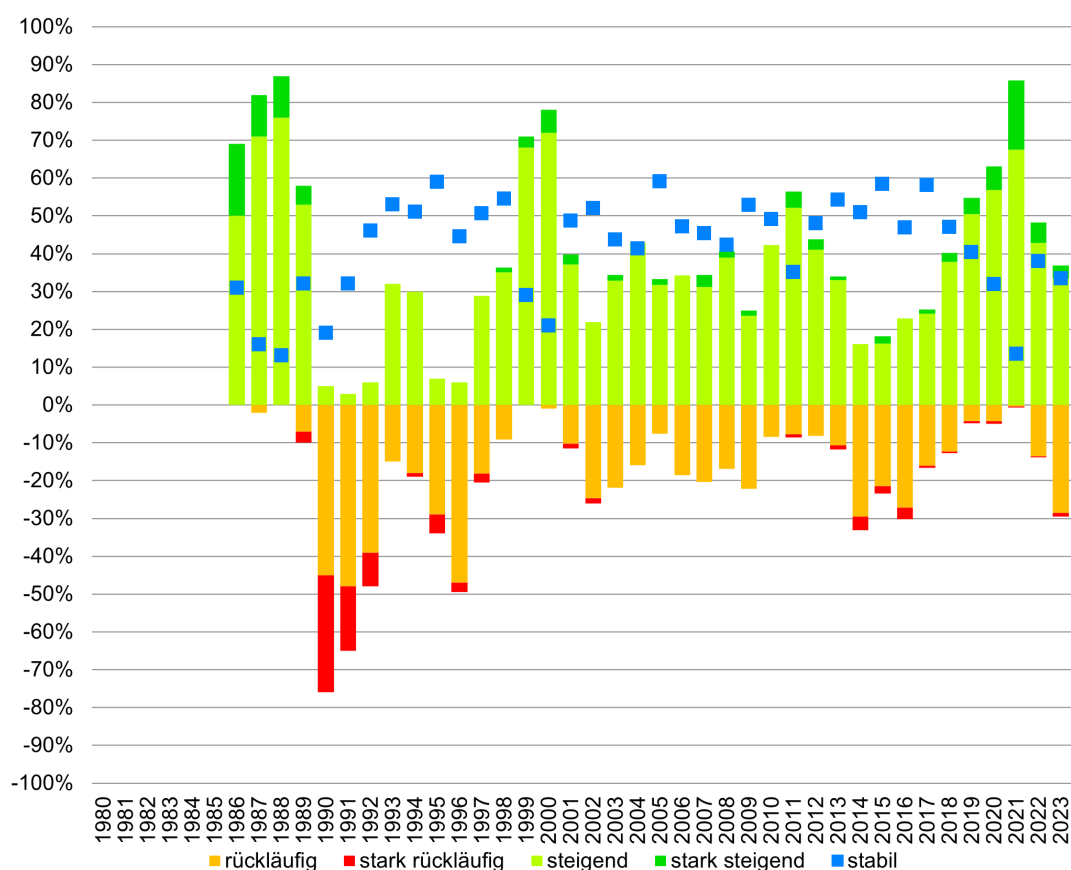
Preiserwartungen für 2024 in verschiedenen Immobilien-Segmenten

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
stark rückläufig	1%	0%	1%	0%	6%	1%	14%	9%
rückläufig	29%	1%	30%	14%	46%	30%	58%	58%
stabil	33%	14%	41%	36%	29%	42%	23%	29%
steigend	33%	67%	28%	44%	18%	25%	5%	3%
stark steigend	3%	18%	0%	5%	1%	2%	1%	1%
N	203	226	202	298	203	294	186	271

EFH: Einfamilienhaus; EWG: Eigentumswohnung; MFH: Mehrfamilienhaus; BGH: Büro- und Geschäftshäuser

Abbildung - Preiserwartungen in verschiedenen Immobilien-Segmenten (Quelle: HEV)

Preiserwartung im Segment der Einfamilienhäuser



Lesebeispiel:

Letzte Säule ganz rechts: Für die kommenden 12 Monaten melden 33% der antwortenden Immobilienexperten für ihr Marktgebiet steigende Preise, wie-

tere 3% melden stark steigende Preise im EFH-Segment. 29% der Befragten erwarten 2024 rückläufige Preise. Ein Prozent meldete stark rückläufige Preise in diesem Segment. Die restlichen 33% (blaues Quadrat) beobachteten konstante Preise.

3. Hypothekarmarkt

Die Hypothekarforderungen der Banken, die rund 85% der gesamten Bankkredite an inländische Kunden ausmachen, lagen im dritten Quartal 2023 um 2.7% über ihrem Vorjahresniveau. Damit verlangsamte sich das Hypothekarwachstum weiter, nachdem die Hypothekarforderungen im Vorquartal auf Jahresbasis noch um 3.1% und im ersten Quartal um 3.4% gewachsen waren. Diese Verlangsamung ist sowohl auf Hypothekarkredite an Privathaushalte als auch auf die Hypothekarvergabe an private Unternehmen zurückzuführen. Im Einklang mit der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt fielen die publizierten Zinssätze für festverzinsliche Hypotheken in den letzten Monaten etwas. Der zehnjährige Hypothekarzinssatz sank im Oktober auf 2.8%, blieb damit aber nahe bei seinen Vormonatswerten. Auch die geldmarktbezogenen Hypothekarzinsen veränderten sich im dritten Quartal 2023 kaum, nachdem sie im Zuge der Anhebung des SNB-Leitzinses durch die Nationalbank seit Ende September 2022 markant angestiegen waren.

Trotz der Zinserhöhungen entwickelte sich der Markt für Wohneigentum insgesamt robust. Bei Einfamilienhäusern zeigte einzig die Region Espace Mittelland Preisrückgänge. Hier und in der Zentralschweiz sanken auch die durchschnittlichen Verkaufspreise von Eigentumswohnungen. In den anderen Regionen stiegen die Wohnungspreise teils deutlich.

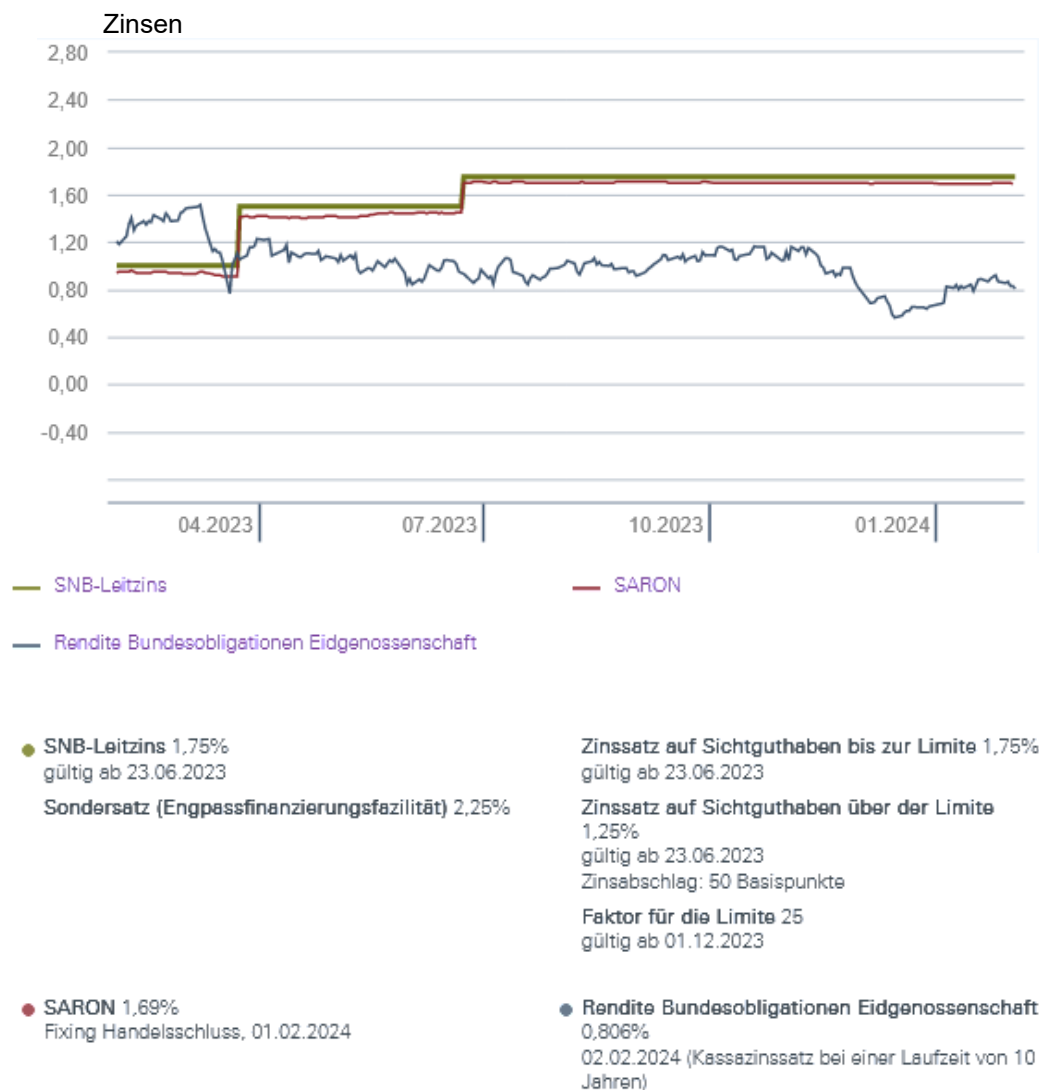


Abbildung - Zinsen (Quelle: SNB)

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte

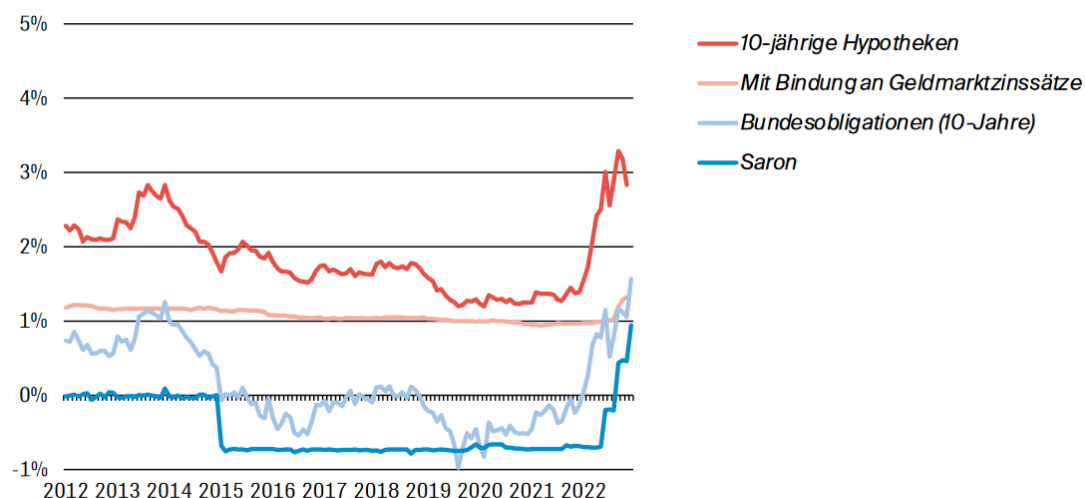


Abbildung - Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte (Quelle: Wüest Partner)

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

Im Geschäftsbericht des Kantons Aargau für das Jahr 2022 sind für die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden folgende Angaben publiziert:

Bezirk Kanton	Pendent per 01.01.2022	Eingänge 2022	Erledigte Geschäfte 2022	Pendent per 31.12.2022
Aarau	37	217	204	50
Kulm	2	165	157	10
Aargau	359	1'882	1'771	470

5. Mutationen

Am 31. Dezember 2023 gehörten unserer Sektion insgesamt 6'182 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund $\frac{3}{4}$ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2023 insgesamt 39'372 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 335'764 Mitgliedern.

6. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2023 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:



Thomas Hilfiker
Präsident,
Vorstandsmitglied
HEV Aargau und
HEV Schweiz



Karin Faes
Vizepräsidentin



Monika Frei
Geschäftsstelle



Hans-Peter Widmer
Kassier, Presse



Reto Müller
Beisitzer



Thomas Käser
Beisitzer

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

Im Berichtsjahr fanden drei Veranstaltungen statt. Es waren dies:

- die Delegiertenversammlung des Aarg. Hauseigentümerverbandes
- die 106. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz
- die traditionelle Präsidentenkonferenz

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 Sauriermuseum im Aathal besuchen. Beachten Sie dazu die Liste auf:

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

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

9. Veranstaltungen unserer Sektion

9.1 Generalversammlung vom 20. März 2023 im KuK in Aarau



Mit 568 Teilnehmern wurde nicht nur ein neuer Rekord aufgestellt, sondern die Generalversammlung fand – aufgrund der räumlichen Verhältnisse in zwei Sälen im Kultur- und Kongresshaus statt.

Nationalrätin Maja Riniker, welche bis vor kurzem im Vorstand des HEV Aarau und Kulm war und heute im Schweizerischen Verband Einsitz hat, begrüßte mit weiteren Vorstandsmitglieder die Teilnehmer bereits am Eingang und verteilte Lose.

In ihrer anschliessenden Grussbotschaft ging sie auf die in Bern anstehenden Entscheidungen, welche für den Hauseigentümer wichtig sind, ein. Sie rief dazu auf, sich aktiv in die Abstimmungen einzubringen. Vor allem auch die Wahlen im Herbst seien für das Wohneigentum entscheidend.

Vizepräsidentin Karin Faes führte in Vertretung des Präsidenten, Thomas Hilfiker, souverän durch die Traktanden der Versammlung. Leider klappte die Übertragung in Saal 2 nicht ganz wunschgemäss.



Anschliessend verstanden die Prix Walo Preisträgerin, Patti Basler, und ihr Partner Philippe Kuhn ausgezeichnet, dem HEV mit ihrem «Protokoll» den Spiegel vorzuhalten.

Nach dem Nachtessen erfolgte dann erstmals eine «Losziehung und Preisverteilung». Maja Riniker und Karin Faes konnten den drei glücklichen Gewinnern der Verlosung ein Geschenk des HEV überreichen.

9.2 Besichtigungen der Fernwärmezentrale der Eniwa AG in Aarau vom Mai 2023

Die Eniwa realisiert in Aarau und den umliegenden Gemeinden ein innovatives, zentral gesteuertes Heiz- und Kühlsystem auf Basis ökologischer Energien. Damit leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiestrategie 2050. Wir hatten die Gelegenheit, die Fernwärmezentrale mitten in Aarau, d.h. im Kasinopark, zu besichtigen. Die Besichtigungen fanden an drei verschiedenen Tagen statt und stiessen auf grosses Interesse. Treffpunkt war im Kasinopark. Von dort ging es hinunter in die Zentrale, welche direkt unter dem Kasinoparking liegt. Die zahlreichen Fragen der Teilnehmer zeigten, dass das Thema komplex und hochinteressant ist. Ein Gang durch den Tunnel, welcher zur Aare hinunterführt und in welchem die Rohre mit dem Aarewasser (Energieträger dieser Zentrale ist das Aarewasser) verlegt sind, gehörte ebenfalls dazu. Im Anschluss lud der HEV die Teilnehmer zu einem kleinen Imbiss in ein.



9.3 Öffentlicher Informationsveranstaltung vom 14. November 2023 in Suhr zum Themen „Kauf einer Immobilie“

Trotz misslichen Wetterbedingungen fanden an diesem Abend rund 50 Personen den Weg nach Suhr in die Bärenmatte. Die Teilnehmer erfuhren in vier Kurzreferaten viel Wissenswertes zu den Themen:

Kauf

Erstellung und Platzierung von Suchkriterien, Vorbereitung und Durchführung der Besichtigung, Vorgehen bei Kaufabsicht

Finanzierung

Miete vs. Kauf: Ist kaufen wirklich günstiger als mieten, wie viele eigene Mittel sind für den Kauf eines Wohneigentums notwendig, ist es sinnvoll Gelder aus der 2. Säule zu beziehen, innerhalb welcher Zeit muss die zweite Hypothek amortisiert werden, ist es möglich, nach der Pensionierung die Hypothek zu erhöhen

Notariat

Ablauf eines Immobilienkaufs (aus Sicht Notar und Grundbuch), wichtige Klauseln im Kaufvertrag, drei Tipps für Immobilienkäufer

Stockwerkeigentum

Unterlagen beim Kauf einer STW-Einheit, Budget und Erneuerungsfonds, Aufteilung und Nutzung der Liegenschaft

Im Anschluss an die interessanten Vorträge und der Fragerunde im Plenum genossen die Besucher den grosszügigen Apéro und tauschten Erfahrungen aus. Die Referenten standen dabei weiterhin für Fragen zur Verfügung.



Die Referenten von links nach rechts

Notariat

Thomas Käser und Jael Schmid

Kauf

Salomé Edelmann

Stockwerkeigentum

Monika Frei

Finanzierung

Hans-Peter Widmer

10. Politische Kernthemen

10.1 Abschaffung des Eigenmietwertes

Nachdem die erhoffte Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung in den vergangenen Jahren auf sich warten liess, ging es 2023 mit zügigen Schritten und einigen erfreulichen Entwicklungen voran.

Noch in der Herbstsession 2022 war der Nationalrat zwar auf die Vorlage eingetreten, hatte sie aber gleichzeitig zur Überarbeitung einiger Punkte an die vorberatene Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-N) zurückgewiesen. Im Mai 2023 präsentierte die WAK-N dann eine überarbeitete Vorlage, die der Nationalrat in der Sommersession 2023 dann auch vollumfänglich unterstützte. Der Beschluss des Nationalrates weicht allerdings in zwei wichtigen Punkten vom Beschluss des Ständerates von September 2021 ab: Der Nationalrat sieht vor, dass der Systemwechsel alle selbstgenutzten Immobilien umfasst, also auch die Zweitliegenschaften. Der Ständerat will den Eigenmietwert hingegen für selbstbewohntes Wohneigentum am Hauptwohnsitz abschaffen, was wie später ausgeführt ein erhebliches Risiko darstellt. Auch bei der Frage des privaten Schuldzinsabzugs differenzieren die Beschlüsse von Ständerat und Nationalrat. Der Ständerat sah schon 2021 einen Abzug für private Schuldzinsen in Höhe von 70% der steuerbaren Vermögenserträge vor, der Nationalrat hat einen Abzug in Höhe von nur 40% der steuerbaren Vermögenserträge unterstützt.

Die ständerätliche Kommission (WAK-S), die die Vorlage sodann wieder zu beurteilen hatte, beschloss schon in der Sitzung im Juni 2023, dass sie an ihren Positionen hinsichtlich der Zweitliegenschaften und dem Schuldzinsabzug festhält. Sie machte dabei deutlich, dass eine Ausweitung auf Zweitliegenschaften den Systemwechsel und damit die ganze Vorlage gefährdet. Ein genereller Systemwechsel, d.h. für alle selbstbewohnten Wohnimmobilien, wäre zwar konsequent und würde zu einer effektiven Vereinfachung des Steuersystems führen. Die Ursprungsforderung des Vorstosses umfasste allerdings ausdrücklich eben keine Zweitliegenschaften, weil die einreichende Kommission des Ständerates um die Schwierigkeiten wusste. Eine Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung auch bei Zweitwohnungen führte bislang bei sämtlichen Versuchen aufgrund der drohenden Steuerausfälle zu einem erheblichen Protest der Tourismuskantone. Hier ist zu gewährleisten, dass die Ausweitung auf Zweitliegenschaften nicht wieder die gesamte Vorlage zu Fall bringt. Zu allfälligen Kompensationsmöglichkeiten gibt es aber bereits einen politischen Vorstoss der nationalrätlichen Kommission, der die Einführung einer kantonalen Kompetenz zur Erhebung einer Objektsteuer auf

überwiegend selbstgenutzte Zweitliegenschaften vorsieht. Dies bedarf allerdings einer Verfassungsänderung und damit zwingend einer Volksabstimmung mit Zustimmung von Volk und Ständen. Das bedeutet Risiko und zeitliche Verzögerung. Ende 2023 wurde zu dieser Kompetenznorm übrigens nun auch eine Vernehmlassung eröffnet, zu der der HEV Schweiz entsprechend Stellung nimmt. Daher sprach sich die Kommission dafür aus, den Eigenmietwert zunächst nur für selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz abzuschaffen und die Zweitliegenschaften in einem zweiten Schritt in Angriff zu nehmen.

Nach einer weiteren Beratung im August 2023 schloss die WAK-S die Beratungen Anfang November 2023 endlich ab und blieb ihrer Linie sowie dem Grundsatz der Vorlage treu: Sie empfahl dem Rat, an dem bereits 2021 gefassten Beschluss zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung vollumfänglich festzuhalten. So sollte der Ständerat weiterhin an seinen Beschlüssen hinsichtlich des privaten Schuldzinsabzugs in Höhe von maximal 70% der steuerbaren Vermögenserträge sowie der Ausklammerung der Zweitwohnungen festhalten. Mit Erfolg - Der Ständerat folgte anlässlich der Beratung vollumfänglich den Anträgen der vorberatenden Kommission und hielt folglich an seinen Beschlüssen von 2021 fest. Für 2024 steht also nun wieder die Differenzberatung in der WAK-N und im Nationalrat auf dem Plan.

Vorlage gemäss Nationalrat (Juni 2023)	Vorlage gemäss Ständerat (Dezember 2023)
Kein Eigenmietwert für selbstgenutztes Immobilieneigentum im Privatvermögen am Hauptwohn- oder Geschäftssitz und bei Zweitliegenschaften. Kein Abzug für Unterhaltskosten bei selbstgenutztem Immobilieneigentum im Privatvermögen am Hauptwohn- oder Geschäftssitz und bei Zweitliegenschaften. Bei vermieteten und verpachteten Immobilien bleibt der Abzug bestehen. Bundesebene: Kein Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten. Kantone können entsprechende Abzüge vorsehen. Abzug für Denkmalpflege auf Bundes- und Kantonsebene. Beschränkter Abzug für private Schuldzinsen bis zu maximal 40% der steuerbaren Vermögenserträge. Begrenzter und befristeter Schuldzinsabzug für Ersterwerber.	Kein Eigenmietwert für selbstgenutztes Immobilieneigentum im Privatvermögen am Hauptwohn- oder Geschäftssitz. Bei Zweitliegenschaften bleibt der Eigenmietwert. Kein Abzug für Unterhaltskosten bei selbstgenutztem Immobilieneigentum im Privatvermögen am Hauptwohn- oder Geschäftssitz. Bei Zweitliegenschaften sowie vermieteten und verpachteten Immobilien bleibt der Abzug bestehen. Bundesebene: Kein Abzug für Energiespar- und Umweltschutzmassnahmen sowie Rückbaukosten. Kantone können entsprechende Abzüge vorsehen. Abzug für Denkmalpflege auf Bundes- und Kantonsebene. Beschränkter Abzug für private Schuldzinsen bis zu maximal 70% der steuerbaren Vermögenserträge. Begrenzter und befristeter Schuldzinsabzug für Ersterwerber.

10.2 Energie und Umwelt

CO₂-Gesetz für die Zeit nach 2024

Nach der Ablehnung der Totalrevision des CO₂-Gesetzes in der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 fehlen der Schweiz die rechtlichen Grundlagen, um die mit dem Übereinkommen von Paris eingegangenen internationalen Verpflichtungen zum Klimaschutz einzuhalten. Die neue Vorlage des CO₂-Gesetzes für die Zeit nach 2024 berücksichtigt die Volksabstimmung und die Ergebnisse der Vernehmlassung vom 17. Dezember 2021 bis 4. April 2022. Bewährte Instrumente wie die CO₂-Abgabe werden weitergeführt und auf neue Abgaben sowie auf die Erhöhung bestehender Abgaben wird verzichtet. Der Bundesrat setzt stattdessen auf Anreize, die durch gezielte Förderungen und sektorspezifische Investitionen ergänzt werden. Neben der Revision des CO₂-Gesetzes beinhaltet die Vorlage auch eine Anpassung des Mineralölsteuer-, des Schwerverkehrsabgabe-, des Energie-, des Luftfahrt-, des Umweltschutz- und des Binnenmarktgesetzes.

Der Revisionsentwurf legt für den Gebäudesektor zwar keine neuen Zwischenziele fest, verlängert aber die Kompetenz des Bundesrats auf Verordnungsstufe, Zwischenziele für den Gebäudesektor zu erlassen. Der Bundesrat wird von seiner Kompetenz, neue, verschärfte Zwischenziele festzulegen, Gebrauch machen. Die Halbierung des CO₂-Ausstosses bis 2030 gegenüber 1990 ist aus Sicht des HEV Schweiz ohne überregulierende Absenk- und sektorielle Zwischenziele erreichbar, weshalb er an seiner bisherigen Haltung zu sektoriellen Zwischenzielen für den Gebäudesektor festhält und solche kategorisch ablehnt.

Zudem soll mit einer begriffsoffenen Formulierung auf Bundesebene den Kantonen vorgeschrieben werden, mittels Ausnutzungsboni einen Anreiz für energetische Massnahmen im Gebäudesektor zu schaffen. Einige Kantone haben solche Massnahmen und die Definition der Anreize bereits in ihren Förderprogrammen und Baugesetzen (vor allem für Arealüberbauungen) verankert. Der Bundesrat soll auch die Kompetenz erhalten, festzulegen, welche Angaben ins GWR aufgenommen werden. Für den HEV Schweiz ist die Regelung unverhältnismässig und diese Rechtsetzungskompetenz geht, analog der Festlegung von Zwischenzielen, zu weit.

Im Zusammenhang mit der Förderung von Ladeinfrastrukturen bevorzugt der HEV Schweiz steuerliche Abzüge gegenüber Fördergeldern klar. Erfreulicherweise wurde dieses Anliegen wahrgenommen. Im Rahmen der Wintersession des Parlaments hat die grosse Kammer eine entsprechende Motion zur Förderung von Ladestationen für Elektroautos mit Steuerabzügen gutgeheissen. Nicht ausgeschöpfte Erlöse sollen nicht umverteilt, sondern an Bevölkerung und Wirtschaft rückerstattet werden. Durch gezielte Beratung und Unterstützung entstehen auf freiwilliger Basis in Selbstverantwortung bessere und zielführendere Lösungen, als wenn diese staatlich vorgeschrieben werden. Diesen erfolgreichen Weg wird der HEV Schweiz auch weiterhin beschreiten.

Energie-Mantelerlass: Bundesgesetz über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien (Änderungen des Energiegesetzes und des Stromversorgungsgesetzes)

Das umfangreiche Gesetzespaket, welches die Stromproduktion aus erneuerbaren Energien fördern und die Energieeffizienz verbessern soll, ist ein Kerngeschäft bei der Umsetzung der Energiewende. Anlässlich der Herbstsession des nationalen Parlaments wurde der Energie-Mantelerlass bereinigt und verabschiedet. Er soll den Weg für eine höhere Stromproduktion mit Solar-, Wind- und Wasserkraftanlagen im Inland ebnen.

Der HEV Schweiz hat die Vorlage stets unterstützt, sich aber stets gegen eine generelle Solarpflicht für alle Neubauten sowie erhebliche Umbauten und Erneuerungen, insbesondere bei Dachsanierungen eingesetzt. Auch eine Pflicht zur Stromproduktion auf Fahrzeugabstellplätzen hat der HEV Schweiz abgelehnt.

Mit den Änderungen des Energiegesetzes (EnG) soll die Attraktivität der Förderung von Photovoltaikanlagen erhöht werden. Leider zielen die Erhöhungen der Fördergelder für Anlagen ohne Eigenverbrauch und die neu eingeführten Auktionen nur auf Grossanlagen ab. Dabei wird ausser Acht gelassen, dass auch bei kleineren Anlagen die Rentabilität keinesfalls automatisch gegeben ist. Das grösste Potential von Solarstromerzeugung liegt jedoch genau bei diesen vielen kleinen Anlagen, die auf Wohnbauten und anderen Gebäuden errichtet werden. Das Resultat der Schlussabstimmung der Räte kann als gut schweizerischer Kompromiss betrachtet werden: Die beiden Kammern stellten sich gegen eine breite Solarpflicht und zeigten dafür Verständnis für etwas strengere Restwasserregeln im Sinne des Umweltschutzes. Entsprechend der heutigen Rechtsprechung müssen nur auf grossen Dächern und Fassaden von Neubauten über 300 Quadratmetern anrechenbarer Fläche Solarpanels angebracht werden. Vor dem Hintergrund des Eingriffs ins Privateigentum wird auch von einer diskutierten Solarpflicht für Parkplätze abgesehen.

Der HEV Schweiz begrüsst zudem, dass mit der Revision des StromVG sämtliche Endkunden, unabhängig ihres Bezugs von Elektrizität, auf dem freien Markt den Strom einkaufen können und nun auch Zusammenschlüsse zum Eigenverbrauch den Messdienstleister selbst wählen können. Sofern gegen den Mantelerlass ein Referendum zustande kommt, wird im Sommer 2024 das Stimmvolk über den Mantelerlass abstimmen.

11. Mietrecht

Das Parlament verabschiedet drei kleine Mietrechtsrevisionen.

Das Parlament hat in der Herbstsession 2023 drei Vorlagen für kleinere Mietrechtsanpassungen verabschiedet. Damit sollen parlamentarische Initiativen in den Bereichen Untermiete, Formvorschriften für Mietzinsanpassungen sowie bei der Kündigung wegen Eigenbedarfs durch den neuen Eigentümer einer Liegenschaft umgesetzt werden. Die Vorlage zu den Formalien, namentlich die Zulassung der mechanisch nachgebildeten Unterschrift, statt

der handschriftlichen Unterzeichnung, auf den Formularen für Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen ist unbestritten. Gegen die beiden Revisionen zur Untermiete und zum Eigenbedarf des neuen Eigentümers hat der Mieterinnen- und Mieterverband Schweiz (SMV) das Referendum ergriffen, sie werden voraussichtlich 2024 vors Volk kommen.

Untermiete

Klare Regeln schützen vor missbräuchlicher Untermiete Das geltende Mietrecht will dem Mieter ermöglichen, während einer vorübergehenden Abwesenheit (z.B. einem Auslandsaufenthalt), die Wohnung bis zu seiner Rückkehr einem Dritten unterzuvermieten, damit er den Mietvertrag nicht künden muss. Bereits nach geltendem Gesetz müssten Mieter die Zustimmung des Vermieters für die Untervermietung einholen. Häufig wird dies jedoch unterlassen. Vermieter werden über Untervermietungen nicht informiert oder die Bedingungen des Untermietvertrags werden dem Vermieter vorenthalten. Vielfach erfährt der Vermieter erst aufgrund von Beschwerden durch Nachbarn von einer Überbelegung der Wohnung oder von (steten) Personenwechseln in der Mietwohnung. Eine Untermiete ohne Rückkehrabsicht des Mieters ist unzulässig. Ab wann eine Untermiete als zu lang gilt und vom Vermieter abgelehnt werden kann, sagt das geltende Recht jedoch nicht. Zudem mangelt es heute an der Beweisbarkeit einer ungebührlich langen «ewigen» Untermiete, wenn der Mieter einfach behauptet, er komme «bald» selbst wieder ins Objekt zurück. Immer wieder treten Fälle auf, wo eine Mietpartei mit einer günstigen Mietwohnung Geschäfte macht, statt sie zu bewohnen. Vom Untermieter werden missbräuchlich hohe Mietzinse verlangt und der Mieter streicht die Differenz ein. Künftig sollen Missbräuche durch Verschleierungstaktik wirksamer verhindert werden können. Das Recht zur Untermiete bleibt bestehen. Die Ausübung wird indes klarer festgelegt. Damit wird für Parteien und Gerichte Rechtssicherheit geschaffen:

- Das Gesuch zur Untermiete, inkl. der Bedingungen, soll künftig schriftlich eingeholt und auch die Zustimmung schriftlich erteilt werden müssen. Damit sind die Bedingungen klar und können bei einem Streit auch einfach nachgewiesen werden.
- Eine Untermiete soll maximal zwei Jahre dauern dürfen.
- Bei Gesetzesverstössen kann der Vermieter nach nutzloser schriftlicher Abmahnung ausserordentlich kündigen.

Diese gesetzlichen Regeln gelten nur, wenn die Parteien nichts anders vereinbart haben. Für ehrliche, korrekt handelnde Mieter entsteht durch die neuen Vorgaben kein Nachteil. Missbräuchliches Verhalten wird jedoch erschwert.

Eigenbedarf des neuen Eigentümers

Früher galt: Kauf bricht Miete. Heute werden dem Käufer einer Wohnung oder eines Geschäftslokals die bestehenden Mietverträge aufgezwungen.

Dies ist ein massiver Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Zur Abfederung gibt das Gesetz dem Neuerwerber eines vermieteten Geschäftsraums oder einer Wohnung bei «dringendem» Eigenbedarf zur Nutzung seines Eigentums ein ausserordentliches Kündigungsrecht. Die Gerichte stellen allerdings extrem hohe Anforderungen an den Beweis der Dringlichkeit des Eigenbedarfs. Mit der Gesetzesänderung soll der «dringliche» Eigenbedarf klarer geregelt werden. Der neue Eigentümer soll innert der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen können, wenn der Eigenbedarf für die Nutzung seiner Wohnung oder seines Geschäftslokals bei objektiver Beurteilung «bedeutend» und «aktuell» ist. Das Recht des Mieters, ein Erstreckungsbegehren von mehreren Jahren zu stellen, bleibt allerdings auch bei solchermassen nachgewiesenem bedeutenden und aktuellem Eigenbedarf noch möglich. Eine Verkürzung der Verfahren ist in der Gesetzesrevision ebenfalls nicht vorgesehen. Es kann daher auch künftig noch Jahre dauern, bis der neue Eigentümer endlich seine eigene Wohnung oder seinen eigenen Gewerberaum nutzen kann. Ob die Neuregelung dem neuen Eigentümer die Nutzung seines Eigenheims oder Geschäftslokals rascher ermöglichen wird als heute, ist daher fraglich.

Referendum gegen kleine Revisionen

Angeichts der bescheidenen Auswirkungen der Mietrechtsanpassungen erweckt sich der Eindruck, dass die Referenden des SMV vor allen zum Aufbau einer politischen Drohkulisse benutzt werden. Das Parlament soll davon abgeschreckt werden, bereits überwiesene Initiativen zu den orts- und quartierüblichen Mietzinsen und der Anfechtung der Anfangsmietzinsen umzusetzen. Die Rechtskommission des Nationalrates hat sich davon jedoch nicht einschüchtern lassen und gibt 2024 zwei Vorschläge für die Umsetzung der beiden parlamentarischen Initiativen des HEV Schweiz Präsidenten, aNR Hans Egloff, «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» und «Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen» in die Vernehmlassung. Der HEV Schweiz wird sich dafür einsetzen, dass die vom Gesetz vorgesehene Zulässigkeit eines orts- und quartierüblichen Mietzinses endlich durch einfache Regeln für die Mietpraxis nachweisbar gemacht wird. Dies dient den Mietparteien ebenso wie den Schlichtungsbehörden und Gerichten. Zudem ist der Möglichkeit zur nachträglichen Anfechtung eines vertraglich vereinbarten Mietzinses auf Mietparteien zu beschränken, die sich beim Vertragsabschluss in einer Zwangslage befanden. Ein generelles Anfechtungsrecht ist inakzeptabel. Damit wird Treu und Glauben bei Mietverträgen über Bord geworfen und ein Tor für die Ausnützung von – durch Steuergelder finanzierte – Schlichtungsverfahren geöffnet.

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	Barbara Borer, MLaw, Rechtsanwältin Rathausgasse 5001 Aarau Tel. 062 824 10 23 E-Mail: bb@leiser-meyer-mueller.ch Christoph Hindermann, MLaw, Rechtsanwalt Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht Mediator SAV Kasernenstrasse 26 5001 Aarau Tel. 062 855 50 00 E-Mail: chindermann@bau-recht.ch
Schätzungen	Jörg Widmer Immobilien-Treuhand, Mitgl. Schweiz. Bewertungsexpertenkammer SVIT Untere Haltenstrasse 5 5737 Menziken Tel. 062 771 97 68 / 079 215 50 08 E-Mail: info@widmer-immobilien.ch Roland Egger, Architekt FH/SIA Immobilien 4 AG Zwischen den Toren 4 5000 Aarau Tel. 062 836 47 57 / Fax 062 836 47 58 E-Mail: egger@immobilien4.ch

Beat Kaspar, Bewerter FA
BEKA Immobilien-Bewertungen
Junkermattweg 1
5040 Schöftland
Tel. 062 721 88 70 / 079 657 88 70
E-Mail: info@ibk-immobilien.ch

Urs Bolliger, Bewerter m. eidg. FA
Bolliger Neukom Treuhand,
Herzogstrasse 14, Postfach
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
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
Alte Juchstrasse 15
5726 Unterkulm
Tel. 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.