H E V Aarau und Kulm

Jahresbericht 2013



Inhaltsverzeichnis

1. Jahresbericht des Präsidenten 2
1.1. HEV Schweiz 2
1.2. HEV Aargau 3
1.3. HEV Aarau und Kulm 4

2. Der Wohnungsmarkt 6
2.1. Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer 6
2.2. Preisentwicklung Mieten 7
2.3. Preisentwicklung Wohneigentum 9
2.4. Wohnimmobilien 10

3. Zinsen und Hypothekarkredite 11

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden 12

5. Mutationen 12

6. Vorstand und Verbandsanlässe 13

7. Dienstleistungen 14

8. Veranstaltungen unserer Sektionen 15
8.1. Generalversammlung 15
8.2. Glockengiesserei 16
8.3. Umwelt-Arena 17

9. Eigentumspolitik 18
9.1. Steuern und Abgaben 18
9.1.1. Handlungsbedarf bei der Eigenmietwertbesteuerung 18
9.1.2. Erbschaftssteuer 18
9.2. Energie und Umwelt 19
9.2.1. CO_2-Gesetz und Energiegesetz 19
9.2.2. Energiestrategie 2050 20

10. Mietrecht 21

Dienstleistungen (Adressen und Telefon) 22

1. Jahresrückblick 2013 des Präsidenten

1.1. HEV Schweiz

Wohnen im Alter
Der HEV Schweiz hat eine Strategiegruppe eingesetzt. Diese muss sich mit dem weiteren Vorgehen des Verbandes nach der Niederlage der Initiative "Sicheres Wohnen im Alter" auseinandersetzen. Wir wollen dieses Thema nicht ad acta legen. Es ist einfach ein Irrsinn, wenn dem Hauseigentümer ein Eigenmietwert als fiktives Einkommen aufgerechnet wird. Gerade im Alter kann das eine grosse Belastung auslösen. Der Eine oder die Andere könnte davon wohl auch ein Lied singen.

Raumplanungsgesetz
Am 3. März 2013 hat das Schweizer Volk über die Revision des Raumplanungsgesetzes abgestimmt. Die Revision wurde bekanntlich angenommen. Damit soll die weitere Zersiedlung der Landschaft gestoppt werden. Erste Auswirkungen zeigen sich auch schon im Aargau: Einzonungen werden kaum mehr oder gar nicht mehr vorgenommen, obwohl das revidierte Gesetz noch nicht in Kraft gesetzt wurde und obwohl die neue Verordnung auch noch nicht steht. Die Auswirkungen auf den Grundeigentümer sind noch offen. Ich rechne mit einer Verteuerung des Bodens und ich rechne damit, dass die Landpreise steigen werden. Wenn die Möglichkeit, neues Land einzuzonen, ausgeschaltet wird, dann muss auf dem Land, das heute schon eingezont ist, gebaut werden. Damit wird der Boden zum knappen Gut und das wird preistreibend sein. Welche Folgeeffekte das haben wird, ist natürlich offen. Ich nehme an, dass der Fiskus mit Argusaugen die Preisentwicklung beobachten wird. Wenn er dann merkt, dass die Preise nach oben steigen, wird er sich Anpassungen bei der steuerlichen Belastung nicht entgehen lassen. Für Leute, die Grundeigentum erwerben wollen, werden damit die Schranken noch höher. Jedenfalls ist darauf zu achten, dass der Fiskus hier nicht überbordet und wir werden auch ständig prüfen müssen, dass die Raumplanungsverordnung, welche der Bundesrat in Ausführung des Raumplanungsgesetzes erlässt, nicht überbordet.

Lärmimmissionen
Der HEV Schweiz hat auch eine Expertengruppe zum Thema "Verkehrslärmimmissionen" einberufen. Diese Gruppe hat sich zur Frage der so genannten "Lärmausgleichsnorm" zusammengesetzt. Die bisherige richterliche Entschädigungspraxis bei übermässigem Verkehrslärm (Fluglärm, Eisenbahnlärm, Strassenlärm) soll einer neuen Regelung im Umweltschutzgesetz weichen. Wer heute von übermässigem Lärm betroffen ist, hat einen beschwerlichen

und dornenvollen Weg zu gehen, bis ihm – vielleicht – eine Entschädigung zugesprochen wird. Das Modell der Lärmausgleichsnorm sieht vor, dass vom übermässigem Lärm betroffene Anwohner einen geldwerten Ausgleichsanspruch erhalten, wenn der Betreiber des Flughafens, der Eisenbahn oder der Strasse diese nicht so weit sanieren muss oder kann, dass keine übermässigen Lärmimmissionen mehr entstehen. Diese Entschädigungen sollen periodisch überprüft werden. Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, sollen dann je nach Lärm periodisch Auszahlungen erfolgen. Ob und wie weit dieses Modell, das meines Erachtens grundeigentümerfreundlicher ist als die bisherige gesetzliche Regelung, zum Durchbruch kommt, ist noch offen.

Erdbebenversicherung
Der Vorstand des HEV Schweiz hat sich einmal mehr auch mit dem Thema der Erdbebenversicherung befasst. Wir sind der Meinung, dass sich der HEV nicht für eine obligatorische Erdbebenversicherung einsetzen soll. Das mag Sie jetzt prima vista erstaunen. Aber bedenken Sie: Das Modell sieht eine Entschädigung erst bei ganz massiven Schäden vor. Der Selbstbehalt ist sehr hoch. Wenn dann noch Schäden nach einem ganz massiven schweren Erdbeben durch eine Versicherung abgedeckt werden sollen, dann merkt man, dass man eine solche Versicherung gar nicht finanzieren kann. Ich bin der Meinung, dass es Sand in die Augen gestreut ist, wenn man dem Grundeigentümer vorgaukelt, mit einer von ihm bezahlten Prämie könne er sich gegen die Folgen eines Erdbebens absichern. Das ist Illusion und deshalb soll davon abgesehen werden.

1.2. HEV Aargau

Der Vorstand des HEV Aargau ist zum Schluss gekommen, dass das Lobbying im kantonalen vorparlamentarischen Prozess noch ungenügend ist. Wir wollen versuchen, bei Geschäften, welche die Interessen der Hauseigentümer tangieren, gezielten Einfluss zu nehmen. Wir wollen mit Foren oder round tables rechtzeitig die Parlamentarier auf Geschäfte, die sich auf den Grund-, Haus- und Wohnungseigentümer auswirken können, sensibilisieren.

Der HEV Aargau hat sich wiederum zu verschiedenen politischen Themen geäussert. Wir publizierten eine Vernehmlassungsantwort zum Förderprogramm Energie 2014 – 2015. Darin haben wir uns gegen eine Fortschreibung der bisherigen Subventionspraxis ausgesprochen. Es handelt sich nur um ein Umverteilungsprogramm mit fragwürdigen Instrumenten.

Der HEV Aargau engagiert sich weiterhin auch im "Verein geotermische Kraftwerke Aargau" (VGKA). Es ist dem HEV ein Anliegen, sich in diesem Verein noch etwas pointierter darstellen zu können. Entsprechende Gespräche haben stattgefunden und finden statt.

Der HEV Aargau hat auch im vergangenen Jahr den Energiegipfel wieder unterstützt.

Der Vorstand des HEV Aargau trifft sich auch einmal jährlich mit Exponenten der Aargauischen Gebäudeversicherung. Ziel dieser institutionalisierten Gespräche soll sein, bei dieser wichtigen Versicherung, die von uns allen finanziert wird, aber hoffentlich nie gebraucht wird, die Optik des Haus- und Wohnungseigentümers rechtzeitig einzubringen. Ich bin der Ansicht, dass dieser Dialog sehr fruchtbar ist. Er führt dazu, dass wir das eine oder andere Mal auch rechtzeitig, bevor etwas verfügt wird, angehört werden.

1.3. HEV Aarau und Kulm

Unser Vorstand hat drei Mal getagt, um die ordentlichen Geschäfte zu erledigen. Wir haben gesamthaft oder dann als grosse Delegation an allen Delegiertenversammlungen des HEV Schweiz und des HEV Aargau sowie an der Präsidentenkonferenz des HEV Schweiz teilgenommen.

Am 18. März des vergangenen Jahres hatten wir unsere Generalversammlung. Sie haben dabei Frau Murer in den Vorstand gewählt. Sie hat uns mitgeteilt, dass sie gute Reaktionen auf ihre Wahl erhalten habe. Das freut uns natürlich.

Im Frühjahr haben wir die Glockengiesserei besucht. Wir hatten drei Führungen und konnten jeweils 40 Personen begrüssen. Der Anlass war sehr interessant und die Besucher, also Sie, haben aktiv mitgemacht und viele Fragen gestellt. Das hat Herrn Spielmann von der Glockengiesserei sehr gefreut. Der Anlass ist auf überaus grosses Echo gestossen: Wir mussten leider 150 Absagen erteilen. Diese Absagen betrafen aber mehrheitlich Personen, die nicht Mitglied unserer Sektion sind.

Im Herbst besuchten wir die Umweltarena in Spreitenbach. Das Feedback zu diesem Anlass war auch sehr gut, der Anlass war ausgebucht. Wir mussten aber feststellen, dass der Apéro nicht ganz unseren Erwartungen entsprach. Wir sind deshalb auch bei der Leiterin des Restaurants vorstellig geworden.

Erfreulich aber war wieder, dass Sie uns Ihre Präsenz auch an diesem Anlass erwiesen haben.

Es befriedigt uns natürlich ungemein, wenn wir sehen, dass wir mit unseren Anlässen Ihren Geschmack treffen.

Der Präsident:

Dr. Beat Ries



2. Der Wohnungsmarkt

2.1. Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer

Alle Gemeinden der Schweiz führen seit 1974 jährlich eine Leerwohnungszählung durch. Am 1. Juni 2013 standen im Kanton Aargau 4‘881 Wohnobjekte leer. Damit steigt der Leerbestand gegenüber dem Vorjahr um 250 Wohnobjekte, resp. um 5.38 % an. Die Leerstandsquote liegt unverändert bei 1.68 %. Verglichen mit dem gesamtschweizerischen Durchschnitt von 0.96 %, welcher sich seit dem Vorjahr nur leicht verändert hat, weist der Kanton Aargau weiterhin eine relativ hohe Leerstandsquote aus.

Innerhalb des Kantons Aargau lassen sich deutliche regionale Unterschiede feststellen. Während im Vorjahr Aarau mit 2.39 % die höchste Leerstandsquote auswies, liegen jetzt die Bezirke Zofingen mit 2.55% und Bremgarten mit 2.23 % an der Spitze. Am anderen Ende der Skala liegen nach wie vor Baden mit 0.87 % und Muri mit 1.14 % mit den tiefsten Leerstandsquoten.

Gesamtschweizerisch stieg der Leerwohnungsbestand um 1‘088 Objekte auf 40‘008 Wohnungen. Die Leerstandsquote stieg leicht um 0.02 % auf 0.96 %.

Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2013:

Ort	Leerwohnungs-ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	2.09 %	734	830
Bezirk Kulm	2.04 %	365	344
Kanton Aargau	1.68 %	4‘881	4‘631
Schweiz	0.96 %	40‘008	38‘920

Neu weist der Kanton Jura mit 2.01 % dicht gefolgt vom ehemaligen Spitzenreiter, dem Kanton Solothurn mit 1.87 % den höchsten gesamtschweizerischen Leerwohnungsstand auf. Ihnen folgen die Kantone Appenzell A.Rh. und Aargau mit je 1.68 % Der Kanton Aargau weist somit nach wie vor den dritt-, resp. vierthöchsten Leerwohnungsbestand der Schweiz auf. Am unteren Ende der Skala liegen die Kantone Basel-Stadt (0.33 %), Zug (0.35 %), Genf (0.36 %) und Basel-Landschaft (0.37 %) mit den tiefsten Leerständen. Diese vier Kantone lagen bereits vor einem Jahr am unteren Ende der Skala. Die Reihenfolge hat sich aber leicht verändert.

2.2. Preisentwicklung Mieten

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

Mietpreisindex per Ende November 2013:

Erhebungs-jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr	Erhebungs-jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr
2004	112.0 Pte	+ 2.1 %	2009	123.4 Pte	+ 1.5 %
2005	113.1 Pte	+ 1.0 %	2010	125.1 Pte	+ 1.4 %
2006	115.6 Pte	+ 2.2 %	2011	126.5 Pte	+ 1.2 %
2007	118.0 Pte	+ 2.1 %	2012	126.5 Pte	+ 0.0 %
2008	121.6 Pte	+ 3.1 %	2013	128.2 Pte	+ 1.4 %

(Basis Mai 1993 = 100)

Laut der vierteljährlichen Mietpreiserhebung des BFS vom November 2013 stieg der durchschnittliche Mietzins im Vergleich zum Vorjahr um 1.4 % nachdem vom November 2011 bis November 2012 kein Anstieg zu verzeichnen war. Der Anstieg liegt jetzt wieder in der Höhe der Jahr 2009 bis 2011.

Mietpreisstatistik (Mietpreise per November 2012):

Die bisher vom LIK publizierten Netto-Mietpreise wurden auf dem Landesindex der Konsumentenpreise erhoben.

Seit Mai 2013 liefert nun die Strukturerhebung der eidgenössischen Volkszählung jährlich aktualisierte Mittelwerte der Nettomieten pro Zimmerzahl. Diese Resultate beruhen auf einer bedeutend grösseren Stichprobe als in der Vergangenheit.

Aktuell sind die Zahlen für 2012 verfügbar. Die Zahlen für 2013 werden voraussichtlich im Februar 2015 publiziert werden. Ein Vorjahresvergleich entfällt somit im Moment, da für die neue Statistik noch keine Vergleichswerte aus

den Vorjahren vorhanden sind. Dafür wird neu nicht nur eine Durchschnittsmiete für die Schweiz, sondern zusätzlich auch für die einzelnen Kantone publiziert.

Wohnungsgrösse	Netto-Mietpreis Schweiz	Netto-Mietpreis Aargau
1-Zimmer-Wohnung	CHF 744.00	CHF 695.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF 1‘033.00	CHF 1‘021.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF 1'252.00	CHF 1'248.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF 1'514.00	CHF 1'512.00
5-Zimmer-Wohnung	CHF 1'845.00	CHF 1'752.00
6-Zimmer-Wohnung	CHF 2'336.00	CHF 1’957.00

Halbe Zimmer sind abgerundet, d.h. 3 ½ Zimmer = 3 Zimmer etc.

Mietzinsaufschläge und –abschläge

Laut der Mietpreiserhebung für den Landesindex der Konsumentenpreise, welche sowohl neue als auch alte Mietverhältnisse umfasst, stieg der durchschnittliche Mietzins 2013 um 0.4 %. Damit stiegen die Mietzinsen zwischen 2012 und 2013 etwas weniger stark an als zwischen 2011 und 2012, als dieser Wert 0.6 % betragen hatte.

Am 3. September 2013 war der hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) von 2.25 % auf 2.0 % gesenkt worden. Diese Senkung ist in der Statistik der Mietzinsauf- und -abschläge noch nicht sichtbar, da Mietzinsänderungen mit einer Verzögerung von 3 Monaten erfolgen und bis zur statistischen Erfassung weitere 2-3 Monate Zeit verstreichen. Die letztmalige Referenzzinssatzsenkung vom 2. Juni 2012 hat (wie alle vorgängigen Senkungen) mit 5-6 Monaten Verzögerung in der Statistik deutliche Spuren hinterlassen.

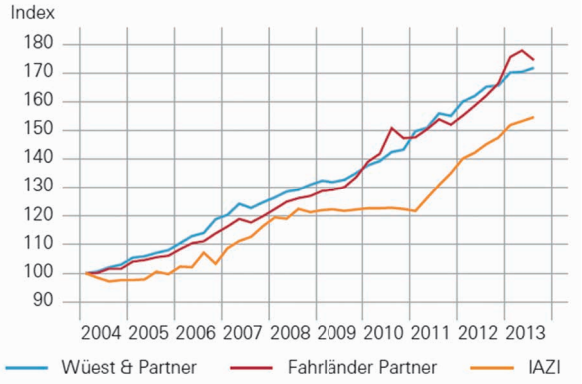
CH	Mietpreis			Änderung des
Erhebung	Aufschlag	Senkung	unverändert	Ref.-Zinssatzes
1.02.11	1.9%	0.8%	97.3	
1.05.11	2.1%	**11.3%**	86.6	2.12.10
1.08.11	2.3%	2.8%	94.9	
1.11.11	2.2%	1.2%	96.6	
1.02.12	1.9%	1.2%	97.0	
1.05.12	1.8%	**11.9%**	86.2	2.12.11
1.08.12	1.5%	4.5%	94.0	
1.11.12	1.7%	**12.2%**	86.1	2.06.12
1.02.13	1.8%	3.6%	94.5	
1.05.13	1.6%	2.5%	95.9	
1.08.13	1.5%	1.5%	97.0	
1.11.13	1.8%	1.1%	97.1	
1.02.14				3.09.13

Quelle: BFS 2013

2.3. Preisentwicklung Wohneigentum

Die bezahlten Preise gehandelter Wohnimmobilien stiegen auch 2013 an. Die drei wichtigsten Indizes zeigen jedoch eine Verlangsamung des Preiswachstums. Der Preisanstieg dürfte damit unter dem Wert der Vorjahre von knapp 5 % jährlich liegen.

Beispiel: Transaktionspreise Eigentumswohnungen



Quelle: W&P, fpre, IAZI (nominal, hedonisch)

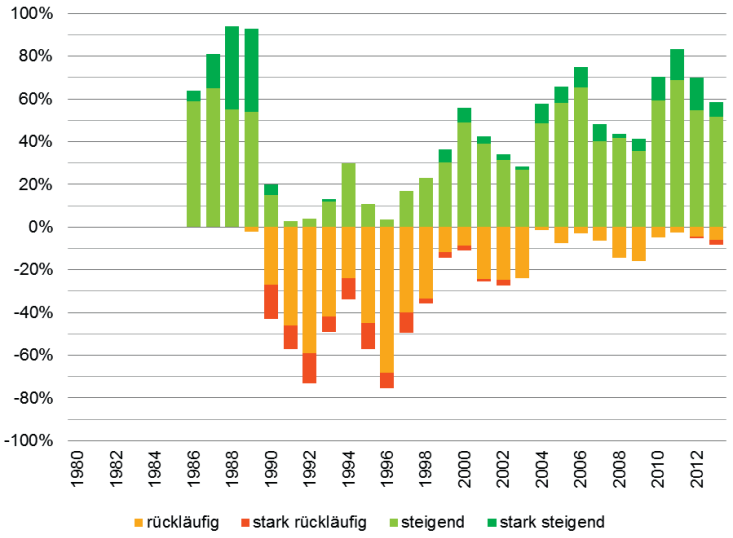
Zwischen 2000 und 2012 sind die Preise für Einfamilienhäuser laut Fahrländer Partner im Durchschnitt um rund 55 % gestiegen, während diejenigen für Eigentumswohnungen um 80 % zugelegt haben.

2.4. Wohnimmobilien

Bei den Einfamilienhäusern hat sich die Nachfrage 2013 gegenüber dem Vorjahr etwas abgeschwächt. Sie ist zwar nach wie vor auf hohem Niveau, 73 % der befragten Immobilienexperten stellen jedoch kein weiteres Nachfragewachstum mehr fest, 12 % der Experten melden sogar eine sinkende Nachfrage. Der zugehörige Angebotsindikator erholte sich dementsprechend; es werden also wieder mehr Einfamilienhäuser zum Kauf angeboten.

Im Segment der Eigentumswohnungen ist die Nachfrage 2013 ebenfalls kleiner als im Vorjahr. Das Angebot ist hier deutlich stärker gestiegen als bei den Einfamilienhäusern. Nach Auskunft von 50 % der Befragten hat sich das Angebot an Eigentumswohnungen 2013 in ihrer Region erhöht. Letztes Jahr stellten nur 34 % der Befragten ein grösseres Angebot fest.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen (vergangene 12 Mt.)



Quelle: HEV Schweiz Immobilienumfrage 2013

Bei den Einfamilienhäusern meldeten 50 % der befragten Experten moderat steigende Preise (2012 58 %), weitere 2 % meldeten einen starken Preisanstieg (2012 6 %). Die Preise für Einfamilienhäuser steigen somit weiterhin an. Die Steigerungsraten haben sich jedoch gegenüber dem Vorjahr zurückgebildet. Die Rückmeldungen bei den Eigentumswohnungen weisen auch in diesem Segment auf einen Preisanstieg hin. Hier melden 52 % der Experten moderat steigende Preise (2012 55 %) und 7 % stark steigende Preise (2012 16 %). Auch bei den Eigentumswohnungen haben sich die Preisanstiege damit verlangsamt.

Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen sind auf dem Markt nach wie vor stark nachgefragt. Dennoch, eine Abschwächung des deutlichen Nachfrageüberhangs ist dieses Jahr ansatzweise sichtbar. Das Angebot ist zwar weiterhin sehr knapp, im Vergleich zu den Vorjahren, als dieser Markt beinahe ausgetrocknet war, wurden 2013 aber wieder mehr Mehrfamilienhäuser zum Verkauf angeboten. Die bezahlten Preise für Mehrfamilienhäuser sind weiterhin sehr hoch und steigend, insbesondere in zentrumsnahen Gemeinden. Während 2012 82 % der Befragten steigende Preise meldeten, sind es dieses Jahr noch 69 %.

Der Negativtrend bei der Renditeentwicklung von Mehrfamilienhäusern, der sich nun schon seit 2001 zeigt, setzte sich auch 2013 fort. Dies ist im Zusammenhang mit den steigenden Kaufpreisen in diesem Segment zu sehen. Bei Neubauten liegt der Mittelwert der gemeldeten Bruttorenditen für gehandelte Mehrfamilienhäuser noch bei 4.5 %.

3. Zinsen und Hypothekarkredite

Das Zielband für den Dreimonats-Libor-Satz der SNB wurde am 3. August 2011 auf 0 % bis 0.25 % verengt. Die SNB strebte auch 2013 unverändert einen Leitzins von nahezu Null an. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den europäischen Leitzins am 2. Mai 2013 von 0.75 % auf 0.5 % gesenkt. Am 7. November 2013 erfolgte eine zweite Senkung auf noch 0.25 %.

Das Hypothekenzentrum gibt am 6. Januar 2013 den publizierten Durchschnitt der von ihr beobachteten grossen zehn Hypothekarinstitute für eine zehnjährige Festhypothek mit 2.76 % an. Damit hat sich dieser Wert im Vorjahresvergleich von 2.17 % um doch beachtliche 0.6 % erhöht.

Das Tiefzinsumfeld hat nach Angaben der SNB die Nachfrage nach Hypothekarkrediten weiter stimuliert. Die auf den 1. Juli 2012 in Kraft gesetzten Ban-

kenrichtlinien zur Hypothekarvergabe und der auf den 30. September 2013 eingeführte bankenseitige Eigenkapitalpuffer konnten laut Einschätzung der SNB noch keine nachhaltige Beruhigung an den Hotspots des Immobilienmarktes herbeiführen.[1] Immerhin, die Hypothekarforderungen wuchsen 2013 mit 4.4 % nicht mehr so stark wie 2012 (5.9 %). Das gesamte Hypothekarkreditvolumen der 250 von der SNB untersuchten Kreditinstitute betrug im Oktober 2013 rund 867 Mia. Fr. (Vorjahr rund 830 Mia. Fr.). Das Hypothekarvolumen der privaten Haushalte betrug im Oktober 2013 650 Mia. Fr.[2]

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

Leider waren die statistischen Zahlen 2013 der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen im Zeitpunkt des Drucks des vorliegenden Jahresberichtes noch nicht publiziert. Diese werden künftig auf der Website des Kantons publiziert werden.

Gemäss Auskunft des Departements des Innern können Sie unter untenstehendem Link ab Juni 2014 die gewünschten Zahlen 2013 finden:
https://www.ag.ch/de/gerichte/ueber_uns_jb/zahlen_fakten_gerichte/zahlen_fakten_gerichte.jsp

5. Mutationen

Am 1. Januar 2013 gehörten unserer Sektion insgesamt 5'939 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund ¾ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2013 insgesamt 37‘192 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 317‘204 Mitgliedern.

[1] Mediengespräch der SNB vom 12. Dezember 2013
[2] Bankenstatistisches Monatsheft, Dezember 2013

6. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2013 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:

Präsident	:	Dr. Beat Ries (Vorstandsmitglied HEV Aargau und HEV Schweiz), bisher
Vizepräsident	:	Peter Ryser, bisher
Geschäftsstelle	:	Monika Frei, bisher
Kassier	:	Hans-Peter Widmer, bisher
Aktuar und Pressebeauftragter	:	Reto Müller, bisher
Beisitzer	:	Gustav Lienhard, bisher
Beisitzerin	:	Janine Murer, neu

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

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

- die Delegiertenversammlung des Aarg. Hauseigentümerverbandes vom 22. Mai 2013 in Aarau
- die 98. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 21. Juni 2013 in Winterthur
- die traditionelle Präsidentenkonferenz vom 29. November 2013 wie gewohnt in Zürich-Oerlikon

7. Dienstleistungen

Rechtsberatung
Eine wichtige Einrichtung unseres Verbandes ist die unentgeltliche Rechtsberatung. Die telefonische Rechtsberatung ist für HEV-Mitglieder in den ersten 20 Minuten gratis. Sie wird nach wie vor stark nachgefragt. 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“ und „Wohnungsabnahmen“.

Mitgliedervergünstigungen
Mitglieder erhalten mit dem HEV-Ausweis an zahlreichen Orten attraktive Vergünstigungen. Sie können beispielsweise vergünstigte Tickets bei der SBB beziehen, zu günstigeren Tarifen das Alpamare oder auch den Zürcher Zoo besuchen. Beachten Sie die Liste auf www.hev-schweiz.ch.

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

8. Veranstaltungen unserer Sektion

8.1. Generalversammlung im Kultur- und Kongresszentrum in Aarau, vom 18. März 2013

Die Generalversammlung unserer Sektion fand am 18. März 2013 turnusgemäss in Aarau statt. 404 Personen hatten sich für diese Generalversammlung angemeldet.

Herr Dr. Hans Kaspar Scherrer, Vorsitzender der Geschäftsleitung der IBAarau AG richtete eine Grussbotschaft an die Teilnehmer. Die anschliessende Versammlung, geleitet vom Präsidenten Dr. Beat Ries, erledigte alle statutarischen Geschäfte zügig und diskussionslos. Im Anschluss an den statutarischen Teil wurde das Publikum von Kurt und Daisy unterhalten. Der Abend schloss mit einem Imbiss, welcher wie gewohnt von der Sektion offeriert wurde.



Herr Dr. Hans Kaspar Scherrer, IBAarau AG, richtete zuerst eine Grussbotschaft an die Teilnehmer.



Anschliessend folgten die Teilnehmer während des statutarischen Teils aufmerksam den einzelnen Geschäften bevor sie ….



…. von Kurt und Daisy auf eine musikalische Reise ins Berner Hinterland mitgenommen wurden.

8.2. Besichtigung der Glockengiesserei in Aarau, vom 28. Mai und 5. Juni 2013 in Aarau

An diesen beiden Daten fanden gesamthaft drei Rundgänge mit total über 120 Personen in der Glockengiesserei statt.

Herr Spielmann verstand es von Anfang an, die Teilnehmer in seinen Bann zu ziehen und ihnen die einzelnen Schritte, welche für die Herstellung einer Glocke notwendig sind, zu erklären. Es sind dafür 6 Teilschritte notwendig. Eine Glocke wird vom Kern über die falsche Glocke, den Mantel, das Zertrümmern der falschen Glocke, der Herstellung der definitiven Kronenform und schlussendlich dem Guss hergestellt.

Am Schluss erhielten alle Teilnehmer ein kleines Glöcklein zur Erinnerung.

Dieser Anlass stiess auf sehr grosses Interesse. Wir bevorzugten - wie in der Ausschreibung angezeigt - die Mitglieder unserer Sektion Aarau und Kulm und mussten allen anderen Interessierten leider eine Absage erteilen.







Den Ausführungen von Herrn Spielmann wurde aufmerksam zugehört und immer wieder mit Fragen unterbrochen. Es war sehr eindrücklich, auf dem Rundgang die einzelnen „Teilschritte“ in Natura zu sehen.



8.3. Führung durch die Umwelt-Arena in Spreitenbach, vom 22. und 23. Oktober 2013

Wie passen Nachhaltigkeit, erneuerbare Energie und Natur mit unseren Bedürfnissen in Sachen Wohnen und Energie zusammen? Wie geht das ohne Komforteinbussen und Mehrkosten? Zu diesen und weiteren Fragen erhielten wir auf unseren beiden Rundgängen durch die Umwelt-Arena Antworten.

Die Cars, welche uns von Aarau nach Spreitenbach chauffierten, waren an beiden Tagen bis auf den letzten Platz belegt.

Nach dem geführten Rundgang stand noch genügend Zeit zur Verfügung, um weitere Themenbereiche individuell zu besichtigen, bevor im Foyer der vom HEV Aarau und Kulm offerierte Apéro serviert wurde.

Die meisten Teilnehmer waren das erste Mal in der Umwelt-Arena, aber – wie aus den angeregten Diskussionen zu hören war – sicher nicht das letzte Mal.



Den Ausführungen der Fachpersonen, welche durch den Rundgang führten, wurden aufmerksam gefolgt.



Nach Rundgang und Apéro wurden vor der Rückreise die letzten Sonnenstrahlen genossen.





9. Eigentumspolitik

9.1. Steuern und Abgaben

9.1.1. Handlungsbedarf bei der Eigenmietwertbesteuerung

Auch der Bundesrat anerkennt den Anreiz zur Verschuldung als Fehler im System und damit den Handlungsbedarf beim Thema Eigenmietwert. Laut der Schweizerischen Nationalbank (SNB) lagen die privaten Hypothekarforderungen in der Schweiz im Oktober 2013 bei 650 Mrd. Fr. Dies ist pro Kopf der Bevölkerung gemessen eine der höchsten Verschuldungen weltweit. Aus dieser Perspektive geht es langfristig auch um die Stabilität der Schweizer Volkswirtschaft. Denn ändert sich beim Thema Eigenmietwertbesteuerung nichts, wird der Hypotheken-Schuldenberg weiter anwachsen.

Nach der Abstimmung „Sicheres Wohnen im Alter“ vom 23. September 2012 nahm der HEV Schweiz eine Standortbestimmung vor. Am 14. März 2013 reichte NR Hans Egloff, Präsident HEV Schweiz, die Motion „Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert“ ein. Der Vorstoss sieht für alle Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum das einmalige Wahlrecht vor, dass der Eigengebrauch der Liegenschaft am Wohnsitz nicht der Einkommenssteuer unterliegt. Wird das Wahlrecht ausgeübt, werden die privaten Schuldzinsabzüge beschränkt und die Versicherungsprämien sowie die Kosten der Verwaltung sind nicht mehr vom steuerbaren Einkommen abziehbar. Der Unterhaltsabzug kann bis zu einem Maximalbetrag von 4000 Franken (direkte Bundessteuer) bzw. bis zu einem vom Kanton zu bestimmenden Maximalbetrag (Staats- und Gemeindesteuer) jährlich abgezogen werden. Die Kosten für Massnahmen, welche dem Energiesparen, dem Umweltschutz und der Denkmalpflege dienen, können im heutigen Umfang vom steuerbaren Einkommen abgezogen werden.

Der Bundesrat hat die Motion am 8. Mai 2013 abgelehnt und fordert einen generellen Systemwechsel, der zu einer Umverteilung zwischen den verschiedenen Eigentümerkategorien führen würde. Ohne flankierende Massnahmen hätte ein Systemwechsel zudem beträchtliche Mehreinnahmen bei Bund und Kantonen auf Kosten der Wohneigentümer zur Folge. Bestraft würden jene Haushalte, die sich eine Rückzahlung ihrer Hypothek nicht leisten können. Dies widerspricht dem verfassungsrechtlichen Gebot der Wohneigentumsförderung sowie der Gleichbehandlung.

9.1.2. Erbschaftssteuer

Am 12. März 2013 kam die eidgenössische Volksinitiative „Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV (Erbschaftssteuerreform)“ zustande. Am 17. Mai 2013 hat die Finanzdirektorenkonferenz (FDK) die Volksinitiative zur

Ablehnung empfohlen. Dies, obwohl die Initiative den Kantonen einen Drittel der Steuereinnahmen verspricht. Die verbleibenden zwei Drittel sollen in die AHV fliessen.

Ein Rechtsgutachten von Prof. Dr. Pierre-Marie Glauser von der Universität Lausanne erklärte die Vorlage für verfassungswidrig. Und auch der Bundesrat hat am 13. September 2013 die Ablehnung der ungerechten Vorlage empfohlen. Die Initiative verletze nicht nur das Rückwirkungsverbot, sondern auch die finanziellen Auswirkungen der Initiative seien ungewiss. Zudem möchte der Bundesrat die Finanzautonomie der Kantone nicht unnötig beschneiden. Der willkürlich festgelegte Freibetrag von 2 Millionen Franken auf der Summe des Nachlasses und aller steuerpflichtigen Schenkungen ist viel zu tief angesetzt. Viele Liegenschaften haben einen Wert von über einer Million Franken. Kommen noch Erspartes und Vorsorgegelder hinzu, so ist der Freibetrag schnell einmal überschritten. Nicht richtig ist sodann, dass die Initiative bei der Berechnung des Vermögens auf den Verkehrswert und nicht wie üblich, den Steuerwert abstellt. Aus diesen Gründen lehnt der HEV Schweiz die Vorlage für eine nationale Erbschaftssteuer klar ab.

9.2 Energie und Umwelt

9.2.1. CO_2-Gesetz und Energiegesetz

In der im Juli 2013 veröffentlichten CO_2-Statistik, wies das Bundesamt für Umwelt BAFU aus, dass die Zielwerte im Bereich Brennstoffe um 0.3% nicht erreicht worden sind. Dies führte dazu, dass die CO_2-Abgabe per 1. Januar 2014 von Fr. 36.-/t auf Fr. 60.-/t CO_2 angehoben werden konnte.

Innerhalb der Energiestrategie 2050 ist eine weitere Anhebung der Abgabe auf Fr. 84.-/t CO_2 geplant. Diese Erhöhung der CO_2-Abgabe ist klar verfassungswidrig. Zu diesem Ergebnis kommt Prof. em. Dr. iur. Markus Reich in seiner Studie. Die Erhöhung der Abgabe wäre nur dann gerechtfertigt und damit verfassungskonform, wenn sie eine unmittelbare Wirkung auf das Verhalten der Verbraucher fossiler Brennstoffe hätte und die Intensität der Wirkung in einem akzeptablen Verhältnis zum angestrebten Ziel stünde. Auf diesen Umstand hat der HEV Schweiz an einer Medienkonferenz im Dezember hingewiesen.

Auch der im Energiegesetz verankerte Netzzuschlag auf Strom wurde per 1. Januar 2014 erhöht. Er wurde neu auf 1.5 Rp./kWh festgesetzt. Diese Abgabe soll gemäss der Energiestrategie des Bundes bis auf 2.3 Rp./kWh erhöht werden.

9.2.2. Energiestrategie 2050

Innerhalb der ordentlichen Vernehmlassung hat sich der HEV Schweiz zu Beginn des Jahres 2013 zur Energiestrategie 2050 geäussert. In den meisten Punkten ist der Bundesrat in seiner Botschaft zur Energiestrategie der Vernehmlassungsgrundlage treu geblieben und hat das Paket im September 2013 verabschiedet. Aus Sicht der Hauseigentümer ist ein weiterer Ausbau der Fördermittel zwar zu begrüssen. Bezahlt werden diese Subventionen jedoch durch dieselben Hauseigentümer mittels einer höheren CO_2-Abgabe.

Im Bereich der Bau- und Energieplanung sollen die Kantone nach dem Willen des Bundes stärker in die Pflicht genommen werden. Aufgrund der kurzen Fristen ist zu befürchten, dass der Bund vermehrt in die Kantonsautonomie eingreifen wird. Ebenfalls sollen Stromlieferanten durch Effizienzziele in ihrer Wettbewerbsfreiheit eingeschränkt werden. Die in der Vernehmlassungsvorlage noch enthaltene Staffelung von Steuerabzügen auf mehrere Steuerperioden, wurde von Bundesrat und Bundesverwaltung wieder aus der Botschaft gekippt.

Gemeinsam mit anderen Branchenverbänden wird der HEV Schweiz in der parlamentarischen Beratung weiterhin versuchen, korrigierend auf die Energiestrategie einzuwirken. Dies insbesondere bei der Festlegung der Höhe der CO_2-Abgabe, bei der Steuerabzugsfähigkeit von energetischen Massnahmen über mehrere Steuerperioden und der fehlenden Gleichbehandlung des Gebäudesektors mit der Industrie und dem Verkehr.

Die zweite Etappe der Energiestrategie 2050 sieht einen Übergang vom heutigen Förder- zu einem Lenkungssystem vor. Hierzu hat der Bundesrat im Spätherbst 2013 einen Grundlagenbericht mit zwei Varianten in die Konsultation gegeben. Variante 1 sieht den Ausbau der bestehenden Abgaben (ohne Treibstoffe) bei gleichzeitig moderater Förderung vor. In der Variante 2 sollen die einzelnen Abgaben zusammengefasst, auf Treibstoffe ausgedehnt und mittels Steuersenkungen zurückverteilt werden. Der HEV Schweiz befürchtet, dass die Lenkungsabgabe schleichend zur Fiskalabgabe umfunktioniert werden soll und so eine weitere Runde der Geldbeschaffung durch den Staat auf dem Buckel der Hauseigentümer und Mieter eingeläutet wird. Diese Bedenken hat der Verband bei der Konsultation dem Bund deutlich zur Kenntnis gebracht.

10. Mietrecht

Für die Mietzinsgestaltung wird in der ganzen Schweiz seit 10. September 2008 auf einen einheitlichen hypothekarischen Referenzzinssatz abgestellt. Dieser trat an die Stelle des in den einzelnen Kantonen früher massgebenden Zinssatzes für variable Hypotheken. Die Rechtsgrundlage bildet Artikel 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Der Referenzzinssatz stützt sich auf den von der SNB vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen und wird auf ein Viertelprozent gerundet.

Seit seiner erstmaligen Publikation am 9. September 2008 ist der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten kontinuierlich von 3.5 % auf 2.0 % gesunken. Der zugrundeliegende Durchschnittszinssatz lag bei der letztmaligen Publikation im Jahre 2013 noch bei 2.06 %. Der Referenzzinssatz verharrt auf dem Niveau von 2.0 % bis der Durchschnittszinssatz 1.88% unter- oder 2.12 % überschreitet. Obwohl die neu abgeschlossenen Hypothekarkredite 2013 immer noch tiefere Zinssätze aufweisen als die abgelösten Althypotheken, wird gemeinhin keine weitere Senkung des Referenzzinssatzes mehr erwartet. Wann und wie schnell der Referenzzinssatz künftig steigen wird, darüber gehen die Meinungen auseinander.

Dienstleistungen	Adressen und Telefon
Geschäftsstelle/Sekretariat	HEV Aarau und Kulm Bahnhofstrasse 10 5001 Aarau Tel. 062 822 06 14 / Fax 062 832 77 19 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, Fürsprecher und Notar, 5000 Aarau Tel. 062 836 40 50 / Fax 062 836 40 60 E-Mail: lienhard@slp.ch Dr. iur. Armin Schätti, Rechtsanwalt 5734 Reinach Tel. 062 765 70 20 / Fax 062 765 70 29 Mail: aschaetti@anwaltskanzleischaetti.ch
Schätzungen	Jörg Widmer Immobilien-Treuhand Untere Haltenstrasse 5 5737 Menziken Tel. 062 771 97 68 / 079 215 50 08 Fax 062 771 97 69 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 Immobilienschätzungen Dreisteinweg 21 5040 Schöftland Tel. 079 657 88 70 E-Mail: beatkaspar@bluewin.ch

	H.U. Thomann, Architekt ETH/SIA Brunnmattweg 18 5036 Oberentfelden Tel. 062 723 71 06 / 062 723 72 52 E-Mail: info@thomann-online.ch
Liegenschaftenverwaltung (Beihilfen)	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 / Fax 062 823 65 88 E-Mail: peter.gloor@berdaag.ch Denise Hausmann dh Immobilien Treuhand AG Bahnhofstrasse 5c 5734 Reinach Tel. 062 737 17 37 / Fax 062 737 17 30 E-Mail: d.hausmann@dh-immobilien.ch Theo Kuhn Unterfeldstrasse 6 5722 Gränichen Tel. 062 842 29 19 / 079 639 06 56 E-Mail: theokuhn@zik5722.ch Susanne Marbacher Generationenweg 5 5707 Seengen Tel. 062 842 39 07 / 078 789 37 06 E-Mail: susi@syl.li Nathalie Siegenthaler Rain 54 5000 Aarau Tel. 079 356 15 68 E-Mail: nasie@bluewin.ch

Bauberatung	Roland Egger, Architekt FH/SIA Immobilia 4 AG Zwischen den Toren 4 5000 Aarau Tel. 062 836 47 57 / Fax 062 836 47 58 E-Mail: egger@immobilia4.ch Beat Kaspar, Bewerter mit FA BEKA Immobilienschätzungen Dreisteinweg 21 5040 Schöftland Tel. 079 657 88 70 E-Mail: beatkaspar@bluewin.ch Reto Müller, Architekt Neudorfstrasse 7 5726 Unterkulm Tel. 062 776 41 21 / Fax 062 776 41 74 E-Mail: reto.mueller@archikulm.ch H.U. Thomann, Architekt ETH/SIA Brunnmattweg 18 5036 Oberentfelden Tel. 062 723 71 06 / 062 723 72 52 E-Mail: info@thomann-online.ch
Drucksachendienst	Gegen Barzahlung im Sekretariat. Bestellung per Internet oder telefonisch unter 056 200 50 50 möglich (Versandkosten).
Bemerkung	Alle vorstehend genannten Experten stehen bezüglich ihrer Dienstleistungen in keinem Anstellungs- oder Auftragsverhältnis zum Hauseigentümerverband. Sie führen sämtliche Arbeiten auf eigene Rechnung aus. Der Verband lehnt daher jede Haftung ab.

Titelbild: Baugespann in Unterkulm