H E V Aarau und Kulm

Jahresbericht 2014



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 5
2.1. Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer 5
2.2. Preisentwicklung Mieten 6
2.3. Preisentwicklung Wohneigentum 8

3. Zinsen und Hypothekarkredite 10

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen 11

5. Mutationen 12

6. Vorstand und Verbandsanlässe 13

7. Mitgliederbeiträge 14

8. Dienstleistungen 15

9. Veranstaltungen unserer Sektion 16
9.1. Generalversammlung 16
9.2. Betriebsbesichtigung der Müller-Steinag 17
9.3. Informationsveranstaltung zum Thema Mietrecht 18

10. Eigentumspolitik 19
10.1. Handlungsbedarf bei der Eigenmietwertbesteuerung 19
10.2. Erbschaftssteuer 19
10.3. Energie und Umwelt 21

11. Mietrecht 21
11.1. Referenzzinssatz 22
11.2. Mietzinserhöhungen nach Sanierungen 22
11.3. Formularpflicht beim Anfangsmietzins 23

12. Dienstleistungen (Adressen und Telefon) 25

1. Jahresbericht 2014 des Präsidenten

1.1. HEV Schweiz

Der Vorstand des HEV Schweiz, welchem ich immer noch angehöre, hat im vergangenen Jahr viermal getagt.

Revisionen Mietrecht
Als Dauerbrenner hat sich der HEV Schweiz wiederum mit den Revisionen des Mietrechts, insbesondere der Mietrechtsverordnung auf Bundesebene auseinandergesetzt.

Bezüglich Verordnung des Mietrechts geht es darum, dass Förderbeiträge für wertvermehrende Investitionen seit 1. Juli 2014 in Abzug zu bringen sind. Diesbezüglich herrscht Formularpflicht. Der HEV Aargau hat sich mit dem Kanton geeinigt und das entsprechende Formular kreiert. Zudem steht die schweizweite Formular- und Begründungspflicht für Anfangsmietzinsen immer noch zur Diskussion.

Ein paar Hinweise, was für Gedanken sich Bundesbern bezüglich Mietrecht macht, möchte ich Ihnen nicht vorenthalten: Der Bundesrat prüft das Vorkaufsrecht der Gemeinden, die Frage der Nutzung von Grundstücken bundesnaher Betriebe usw.

Erdbebenversicherung
Bezüglich Erdbebenversicherung ist der Versicherungsverband wieder aktiv geworden und hat erneut versucht, verschiedene Parlamentarier auf seine Seite zu ziehen. Der HEV Schweiz hat die angegangenen Politiker ermahnt, standhaft zu bleiben und nicht auf die Linie des Versicherungsverbandes umzuschwenken. Die von ihm vorgesehene Lösung ist eine Scheinlösung. Sie bringt nicht den Versicherungsschutz, den sich die Hauseigentümer erhoffen. 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, merkt man, dass eine solche Versicherung gar nicht finanzierbar ist. 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.

Raumplanungsgesetz
Bezüglich Raumplanungsgesetz ist festzuhalten, dass die Revisionen vom 15. Juni 2012 und 22. März 2013 bereits auf den 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt wurden. Das gleiche gilt für die Revisionen der Raumplanungsverordnung. Es hat sich insbesondere gezeigt, dass bezüglich Umsetzung der gesetzlichen Vorgaben der Mehrwertabgabe auf Stufe Kanton und auf Stufe Gemeinde nicht alles problemlos verläuft.

eGRIS
Der HEV-Schweiz hat sich auch mit eGRIS beschäftigt. Es geht dabei um den Informationsaustausch im Grundbuchwesen durch die Einführung eines schweizweiten, elektronischen Grundstück-Informationssystems. Die Haltung des HEV-Schweiz ist diesbezüglich von einem gewissen Unbehagen gezeichnet: Die Vorteile des elektronischen Zugangs sind zweifellos zu begrüssen, der Persönlichkeitsschutz aber ist zu wahren. Personenbezogenes Suchen soll nicht zulässig sein. Es soll nachvollzogen werden können, wann wer welche Abfrage gemacht hat.

1.2. HEV Aargau

Der HEV Aargau hat sich wiederum zu verschiedenen politischen Themen geäussert.

Er hat eine Vernehmlassung zur Revision des Baugesetzes betreffend Gewässerraum verfasst und auch am Vernehmlassungsverfahren betreffend Richtplanrevision teilgenommen, ebenso zur Frage des Kostendeckungsprinzips bei Grundbuchvorgängen, zur Aargauer-Energieinitiative, zur Revision des Steuergesetzes usw.

Neu ist der Kanton Aargau mit drei Personen im Vorstand des HEV Schweiz vertreten: Unser Geschäftsführer HEV Aargau, Herr Martin Meili wurde von der HEV-Sekretärenkonferenz in den Vorstand HEV-Schweiz entsandt.

Zum zweiten Mal wurde die Delegiertenversammlung in einem offenen Rahmen durchgeführt. Nach dem offiziellen Teil, der den Delegierten vorbehalten ist, wurde wieder ein Vortrag angeboten. Als Referent trat Herr Hanimann, Mitglied des Direktoriums der SNB auf, er hat zum Thema „Geldpolitik, Hypotheken und Immobilien“ referiert.

1.3. HEV Aarau Kulm

Der Vorstand unserer Sektion hat dreimal getagt, zweimal in Aarau und einmal im Bezirk Kulm, in Schlossrued.

Das Vereinsjahr begann mit der Generalversammlung am 17. März in Reinach. Herr Martin Widmer, Präsident des Regionalplanungsverbands Aargau Süd richtete die Grussbotschaft aus.

Am 22. und 23. April führten wir bei der Firma Müller-Steinag AG in Gontenschwil eine hoch interessante, abwechslungsreiche Besichtigung durch. Die Führung war durch einen grosszügigen Apero gekrönt. Der Vorstand hat sich sehr darüber gefreut, dass unsere Mitglieder in so grosser Zahl der Einladung gefolgt sind.

Am 11. November 2014 war Herr Hans Bättig, Fürsprecher und Mietrechtsexperte unser Gast. Er hat in gewohnt origineller Manier über die Tücken, Haken und Ösen des Mietrechts sehr anschaulich orientiert. Auch dieser Anlass war sehr gut besucht.

Schliesslich ist unser telefonischer Auskunftsdienst rege angegangen worden. Unsere Geschäftsstelle und die Herren Gustav Lienhard und Dr. Armin Schätti, unsere Rechtsberater, wurden von Ihnen häufig kontaktiert. Auch das freut uns. Das zeigt uns, dass wir zu Recht diese Dienstleistungen nach wie vor anbieten.

Der Präsident:

Dr. Beat Ries

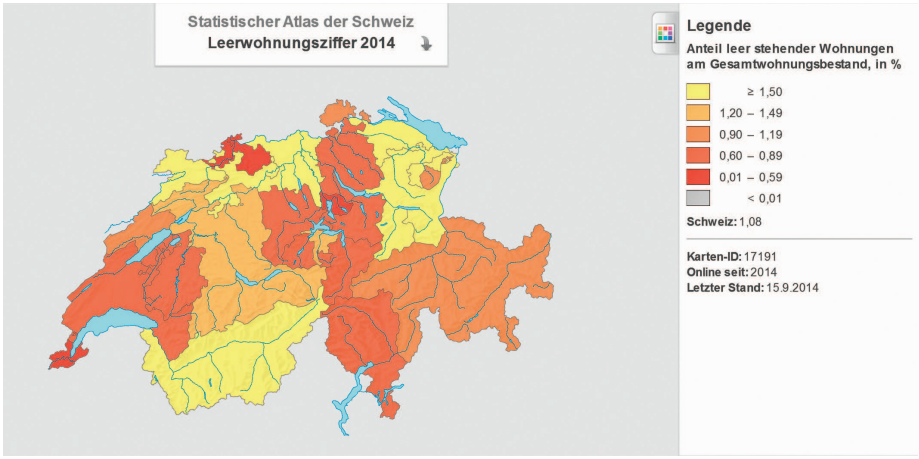


2. Der Wohnungsmarkt

2.1. Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer

Das BFS gab im September 2014 bekannt, dass die Leerwohnungsziffer zwischen dem 1. Juni 2013 und 1. Juni 2014 von 0.96 auf 1.08 angestiegen sei. Im Vergleich zum Vorjahr stehen 5‘740 Wohnungen zusätzlich leer, was einen Anstieg von satten 14 % bedeutet. In 17 Kantonen der 26 Kantone und 7 der 8 Grossregionen stieg die Leerwohnungsziffer an. Insgesamt wurden vom BFS 45‘748 zur Miete oder zum Kauf ausgeschriebene Leerwohnungen gezählt.

Der Kanton Aargau gehört mit seinen 4‘957 leerstehenden Objekten und einer Leerstandsquote von 1.67 % zu den Kantonen mit den höchsten Leerstandsquoten.



Innerhalb des Kantons lassen sich deutliche regionale Unterschiede feststellen. Der Bezirk Zofingen weist – wie bereits im Vorjahr – mit 2.42 % die höchste Leerstandsquote aus. Am anderen Ende der Skala liegen Zurzach mit 1.17 % und Baden mit 1.26 %.

Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2014:

Ort	Leerwohnungs-ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	2.21 %	788	734
Bezirk Kulm	1.95 %	357	365
Kanton Aargau	1.67 %	4‘957	4‘881
Schweiz	1.08 %	45‘754	40‘008

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 2014:

Erhebungs-jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr	Erhebungs-jahr	Indexstand November	Veränderung zum Vorjahr
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 %
2009	123.4 Pte	+ 1.5 %	2014	129.6 Pte	+ 1.1 %

(Basis Mai 1993 = 100)

Laut der Mietpreiserhebung des BFS vom November 2014 stieg der durchschnittliche Mietzins im Vergleich zum Vorjahr um 1.1 %. Dieser Anstieg ist auf die rege Neubautätigkeit zurückzuführen.

Bestehende Mietverträge sind an den Referenzzinssatz gekoppelt. Am 3. September 2013 war der hypothekarische Referenzzinssatz für Mietverhältnisse durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) von 2.25% auf 2.0% gesenkt worden. Seither hat sich der dem Referenzzinssatz zugrundeliegende Durchschnittszinssatz der bei Schweizer Kreditinstituten gewährten

Wohnbauhypotheken weiter nach unten bewegt. Er liegt per Stichtag der letztverfügbaren Erhebung (30. September 2014) noch bei 1.92%. Allgemein wird erwartet, dass der Durchschnittszinssatz im Verlauf des Jahres 2015 unter die Schwelle von 1.88% sinken wird, womit der Referenzzinssatz auf 1.75% gesenkt würde.

Mietpreisstatistik (Mietpreise 2013):

Seit Mai 2013 liefert 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 2013 verfügbar.

Wohnungsgrösse	Netto-Mietpreis 2013 Schweiz	Netto-Mietpreis 2012 Schweiz
1-Zimmer-Wohnung	CHF 733.00	CHF 744.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF 1‘038.00	CHF 1‘033.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF 1'266.00	CHF 1'252.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF 1'526.00	CHF 1'514.00
5-Zimmer-Wohnung	CHF 1'867.00	CHF 1'845.00
6-Zimmer-Wohnung	CHF 2'447.00	CHF 2'336.00

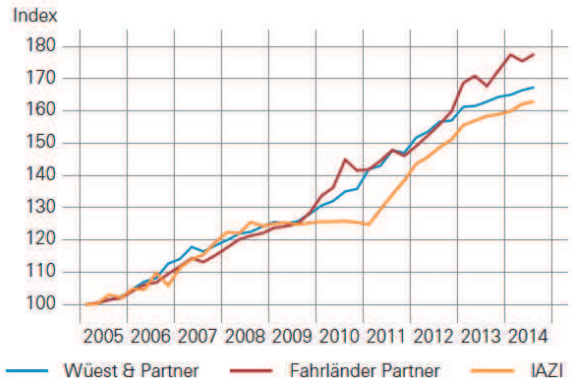
Wohnungsgrösse	Netto-Mietpreis 2013 Aargau	Netto-Mietpreis 2012 Aargau
1-Zimmer-Wohnung	CHF 677.00	CHF 695.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF 1‘005.00	CHF 1‘021.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF 1'260.00	CHF 1'248.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF 1'508.00	CHF 1'512.00
5-Zimmer-Wohnung	CHF 1'799.00	CHF 1'752.00
6-Zimmer-Wohnung	CHF 2'161.00	CHF 1’957.00

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

2.3. Preisentwicklung Wohneigentum

Die bezahlten Preise gehandelter Wohnimmobilien stiegen auch 2014 an (vgl. Abb. 7). Die drei wichtigsten Indizes zeigen jedoch eine Verlangsamung des Preiswachstums.

Transaktionspreise Eigentumswohnungen



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

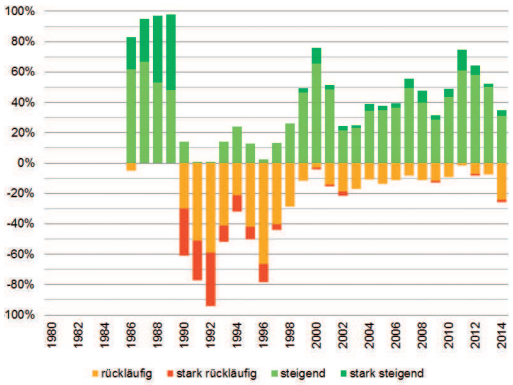
Bei den Einfamilienhäusern hat sich die Nachfrage 2014 gegenüber dem Vorjahr spürbar abgeschwächt.[1] 62 % der befragten Immobilienexperten stellen kein Nachfragewachstum mehr fest, 24 % der Experten melden für ihre Region eine sinkende Nachfrage. Der zugehörige Angebotsindikator blieb konstant. Es wurden also in etwa gleich viele Einfamilienhäuser zum Kauf angeboten wie letztes Jahr. Im Segment der Eigentumswohnungen ist die Nachfrage 2014 ebenfalls kleiner als im Vorjahr. Das Angebot ist hier deutlich stärker gestiegen als bei den Einfamilienhäusern. Nach Auskunft von 48 % der Befragten hat sich das Angebot an Eigentumswohnungen 2014 in ihrer Region nochmals erhöht. Nur gerade 4 % der Befragten melden für ihre Region ein sinkendes Angebot.

Bei den Einfamilienhäusern beobachteten 39 % der befragten Experten für 2014 gleichbleibende Preise. 35 % melden steigende Preise. Dies ist deutlich weniger als im Vorjahr, als noch 52 % steigende Einfamilienhauspreise vermeldeten. Erstmals beobachten auch ein erheblicher Teil der befragten Ex-

[1] Die nachfolgenden Angaben basieren auf der traditionellen Herbstumfrage des HEV Schweiz. Sie wird bei Immobilienprofis aus der ganzen Schweiz durchgeführt. 2014 haben insgesamt 144 Immobilientreuhänder, -makler, -analysten und -verwalter teilgenommen. Die Befragung wurde auf regionaler Ebene ergänzt durch eine Untersuchung der Firma Fahrländer Partner, an welcher 756 Personen teilnahmen.

perten (26 %) sinkende Einfamilienhauspreise in ihrer Region. Bei den Eigentumswohnungen sind die Rückmeldungen regional sehr unterschiedlich. 34 % der Experten melden weiterhin steigende Preise. Diesem Wert stehen jedoch 32 % der befragten Experten gegenüber, die für ihre Region sinkende Preise für Eigentumswohnungen beobachtet haben. 2013 gab es erst 8 % der Befragten, die sinkende Preise vermeldeten. Bei den Eigentumswohnungen sind damit in vielen Regionen die Preise nicht mehr weiter gestiegen.

Preisentwicklung Eigentumswohnungen (vergangene 12 Mt.)



Quelle: HEV Schweiz Immobilienumfrage 2014

Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen sind auf dem Markt nach wie vor stark nachgefragt. Die bezahlten Preise für Mehrfamilienhäuser sind weiterhin sehr hoch und steigend, insbesondere in den Zentren und zentrumsnahen Gemeinden. Während 2013 69 % der Befragten steigende Preise gemeldet hatten, waren es 2014 noch 61 %.

Im engen Zusammenhang mit dem anhaltenden Preiswachstum steht die Renditeentwicklung von Mehrfamilienhäusern. Die Renditeerwartungen wurden in den letzten Jahren stetig zurückgenommen. Bei Neubauten liegt der Mittelwert der gemeldeten Bruttorenditen für gehandelte Mehrfamilienhäuser noch bei 4.5%. Die Bruttorenditen waren 2014 laut den Befragten auf tiefem Niveau konstant.

3. Zinsen und Hypothekarkredite

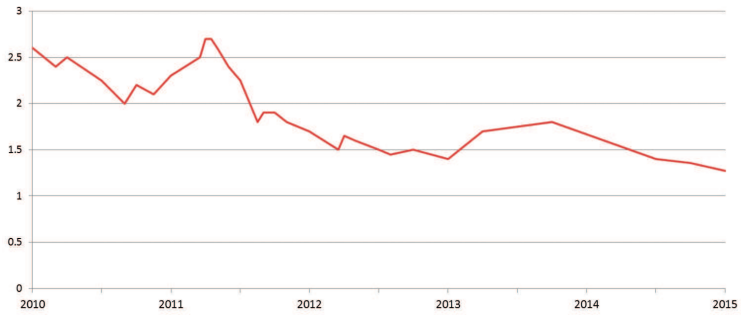
Die SNB hatte im September 2011 einen Mindestkurs des Frankens zum Euro von CHF 1.20 festgelegt, um eine starke Aufwertung des Schweizer Frankens zu verhindern. Der Wechselkurs Franken-Euro bewegte sich 2013 spürbar von dieser Mindestgrenze weg. 2014 kam der Kurs aber wieder gefährlich nahe an diese Untergrenze heran. Dies lässt auf Interventionen der SNB am Devisenmarkt schliessen. Entsprechend erhöhten sich auch die Eurobestände bei der SNB. Am 18. Dezember 2014 beschliesst die SNB Negativzinsen von -0.25% auf bei ihr deponierten Giroguthaben über CHF 10 Mio. Die Einführung von Negativzinsen soll die Attraktivität von Frankenanlagen (insbesondere für ausländische Investoren) verringern. Für Institute, die gesetzlich vorgeschriebene Mindestreserven in Franken bei der SNB halten, besteht eine Zusatzregelung mit höheren Freibeträgen. Die Negativzinsen gelten für Banken und weitere Akteure am Finanzmarkt ab dem 22. Januar 2015. Das Zielband für den Leitzins wurde zunächst auf -0.75 % bis 0.25 % festgelegt. Am 15. Januar 2015 hebt die SNB den Mindestkurs des Frankens zum Euro überraschend auf. Gleichzeitig senkt sie das Zielband für den Leitzins auf - 0.25 % bis -1.25 %. Zugleich wird der Negativzins erhöht. Per 22. Januar 2015 wird auf Giroguthaben über der oben beschriebenen Freibetragsgrenze ein Negativzins von -0.75 % erhoben. Der 3 Monats-Libor, zu dem sich die Banken gegenseitig Geld ausleihen, befindet sich seit dem 18. Dezember im negativen Bereich. [2]

Das Hypothekenzentrum gibt am 6. Januar 2015 den publizierten Durchschnitt der von ihr beobachteten grossen zehn Hypothekarinstitute für eine zehnjährige Festhypothek noch mit 1.79 % an. Damit hat sich dieser Wert im Vorjahresvergleich von 2.76 % um mehr als ein ganzes Prozent reduziert. Die Zinsen sind gegen Ende 2014 sogar unter die bisherigen historischen Tiefststände des Jahres 2012 gesunken. Im Nachgang der Entscheide der SNB sanken die Hypothekarzinsen nochmals leicht. Allgemein wird erwartet, dass die Hypothekarzinsen aufgrund der Leitzinssenkung weiterhin tief bleiben werden, was die Objektfinanzierungen erleichtert.

In der Lagebeurteilung vom 11. Dezember 2014 stellte die SNB eine gewisse Beruhigung auf dem Hypothekarmarkt fest. Das Wachstum der Hypothekarforderungen war 2014 gegenüber 2013 nochmals zurückgegangen. Das gesamte Hypothekarkreditvolumen der 250 von der SNB untersuchten Kreditinstitute betrug im Oktober 2014 genau CHF 900 Mia. (Ende 2013 CHF 870 Mia.).[3] Die Wachstumsrate lag damit bei ca. 3.5 %.

[2] Pressekonferenz SNB vom 15. Januar 2015
[3] Mediengespräch der SNB vom 11. Dezember 2014 und Bankenstatistisches Monatsheft, Dezember 2014

Zinsentwicklung (5-jährige Festhypothek)



Quelle: VZ Hypoindex (Zinssatz für erstklassige Hypotheken)

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

Bis Ende 2012 waren die Bezirksämter mit der Durchführung der Schlichtungsverhandlungen für das Mietwesen zuständig. In dieser Funktion zeichneten sie auch für die Statistik über die Tätigkeit der Schlichtungsbehörde verantwortlich.

Seit 2013 wird diese Statistik nun vom Kanton betreut. Die aktuellen Zahlen werden jeweils gegen Ende Mai für das Vorjahr auf der Website des Kantons publiziert.

Für das Jahr 2013 wurden folgende Angaben publiziert:

Bezirk Kanton	Pendent per 01.01.2013	Eingänge 2013	Erledigte Geschäfte 2013	Pendent per 31.12.2013
Aarau	39	278	289	28
Kulm	12	169	168	13
Aargau	328	2365	2345	348

Wie Sie dieser Aufstellung entnehmen können, beinhaltet die neue Statistik lediglich noch die Anzahl der eingegangenen und erledigten Geschäfte sowie die Pendenzen am Anfang und am Ende des Jahres pro Bezirk und für den ganzen Kanton. Eine Aufteilung in Einigung – Entscheid – Klagebewilligung usw. wird nicht mehr vorgenommen.

Da die neue Statistik nicht mehr so viele Details enthält und wir nicht mehr in der Lage sind, Ihnen im Jahresbericht die aktuellen Zahlen vorzulegen, werden wir künftig ganz darauf verzichten.

Sollten Sie an den aktuellen Zahlen interessiert sein, so können Sie diese unter untenstehendem Link ab Ende Mai/Juni 2015 finden:
https://www.ag.ch/de/gerichte/ueber_uns_jb/zahlen_fakten_gerichte/zahlen_fakten_gerichte.jsp

5. Mutationen

Am 1. Januar 2014 gehörten unserer Sektion insgesamt 5'953 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund ¾ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2014 insgesamt 37‘636 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 322‘582 Mitgliedern.

6. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2014 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:



Dr. Beat Ries
Präsident, Vorstands-
mitglied HEV Aargau
und HEV Schweiz,
bisher



Peter Ryser,
Vizepräsident,
bisher



Hans-Peter Widmer,
Kassier,
bisher



Monika Frei,
Geschäftsstelle,
bisher



Reto Müller,
Aktuar, Presse-
Beauftragter,
bisher



Gustav Lienhard,
Beisitzer,
bisher



Janine Murer,
Beisitzerin,
bisher

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 21. Mai 2014 in Zofingen;
- die 99. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 27. Juni 2014 in Schaffhausen;
- die ausserordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 28. November 2014 in Zürich-Oerlikon, sowie
- die gleichentags stattfindende traditionelle Präsidentenkonferenz in Zürich-Oerlikon.

7. Mitgliederbeiträge

Die Mitgliederbeiträge betrugen im Berichtsjahr

CHF 60.-	Einfamilienhaus / Eigentumswohnung / Zwei- oder Dreifamilienhaus
CHF 100.-	Mehrfamilienhaus ab 4 Wohnungen, Stockwerkeigentümergemeinschaft
CHF 120.-	Geschäftshaus

8. Dienstleistungen

Rechtsberatung
Eine wichtige Einrichtung unseres Verbandes ist die unentgeltliche Rechtsberatung. Die telefonische Rechtsberatung ist für HEV-Mitglieder in den ersten 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.

9. Veranstaltungen unserer Sektion

9.1. Generalversammlung im Saalbau in Reinach vom 17. März 2014

Die Generalversammlung unserer Sektion fand am 17. März 2014 turnusgemäss in Reinach statt. Es waren 397 Personen angemeldet.

Herr Martin Widmer, Präsident aargauSüd Impuls, zeigte in seiner Grussbotschaft kurz auf, für was sich der aus zwölf Gemeinden bestehende Verband einsetzt. Die anschliessende Versammlung, geleitet vom Präsidenten Dr. Beat Ries, erledigte alle statutarischen Geschäfte zügig und diskussionslos. Im Anschluss an den statutarischen Teil unterhielten Sandra Schaad und Hanspeter Dätwyler das Publikum musikalisch mit einem Querschnitt aus bekannten Melodien. Der Abend schloss mit einem Imbiss, welcher wie gewohnt von der Sektion offeriert wurde.



Herr Martin Widmer, Präsident aargau Süd Impuls, erläuterte in seiner Grussbotschaft kurz die Aktivitäten seines Verbandes.



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



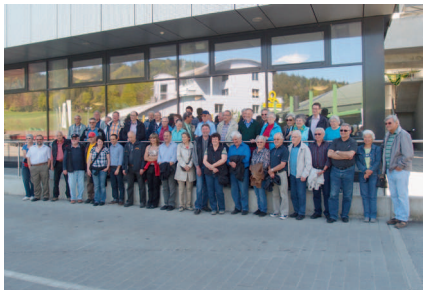
…. von Sandra Schaad und Hanspeter Dätwyler mit einem musikalischen Leckerbissen aus Musicals, Hits und Evergreens verwöhnt wurden.

9.2. Betriebsbesichtigung der Müller-Steinag vom 22. und 23. April 2014 in Rickenbach

Der Einladung zu den beiden Betriebsbesichtigungen folgten gegen 90 Mitglieder. Sie lernten ein Familienunternehmen, welches mit dem Material Beton aussergewöhnlich vielseitig umzugehen versteht, kennen.

Nach einer ausführlichen Vorstellung der einzelnen Geschäftszweige durften die Besucher das weitläufige Areal im Bohler an der Grenze zu Gontenschwil unter die Füsse nehmen. Unter kundiger Führung wurden u.a. die rationelle Herstellung von Sickersteinen, die Bearbeitung von Betonsteinen oder die Produktion von aus selbstverdichtetendem Beton gegossenen Betonelemente präsentiert. In der Gartenabteilung bestaunten die Teilnehmer die ausgestellten Produkte, welche unglaublich vielfältig in Erscheinung treten.

Anschliessend wurden die Hauseigentümer von der Sebastian Müller AG zu einem grosszügigen Apéro eingeladen, welcher Gelegenheit zu Diskussionen mit den beiden Firmeninhabern Sebastian und Urban Müller bot.







Nach einem kurzen Filmportrait über die Firmengeschichte begaben sich die Teilnehmer auf einen Rundgang durch den ganzen Betrieb. Manch einer staunte, was aus Beton und verschiedenen Zusätzen alles hergestellt werden kann.



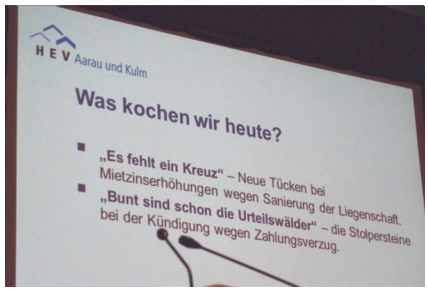
9.3. Informationsveranstaltung zum Thema Mietrecht vom 11. November 2014 in der Bärenmatte in Suhr

Herr lic. iur. Hans Bättig, Rechtsanwalt, orientierte an diesem Abend in der Bärematte in Suhr zu den „Tücken im Mietrecht“. Der öffentlich ausgeschriebene Anlass stiess offenbar auf grosses Interesse, konnte doch der Präsident des HEV Aarau und Kulm, Herr Dr. Beat Ries, über 100 Teilnehmer begrüssen.

Herr Bättig verstand es auf unterhaltsame Art, den Zuhörern die Stolpersteine bei einer Kündigung infolge Zahlungsverzugs aufzuzeigen oder sie auf die immer zahlreicher werdenden Formvorschriften aufmerksam zu machen.

Im Anschluss an sein Referat konnten die Zuhörer ihre Fragen im Plenum stellen oder beim anschliessenden Apéro direkt an die anwesenden Fachpersonen richten.





.





Dem mit vielen Pointen gespickten Vortrag von Herrn Dr. Hans Bättig hörten die Zuschauer aufmerksam zu. Direkt im Anschluss und auch beim Apéro nutzten die Teilnehmer die Gelegenheit, ihre Fragen oder Probleme mit den Fachleuten vom HEV diskutieren zu können.

10. Eigentumspolitik

10.1. Handlungsbedarf bei der Eigenmietwertbesteuerung

Die von NR Hans Egloff, Präsident HEV Schweiz, am 14. März 2013 eingereichte Motion (13.3083) „Sicheres Wohnen - Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert“ wurde vom Bundesrat am 8. Mai 2013 zur Ablehnung empfohlen. Der Nationalrat sieht dies glücklicherweise anders. Er befürwortete die Motion am 25. September 2014 mit 93 zu 90 Stimmen bei drei Enthaltungen. Das Geschäft ging nun am 23. Februar 2015 an die vorberatende ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben und kommt anschliessend ins Ständeratsplenum. Der Ständerat tut gut daran, sich des Themas Eigenmietwertbesteuerung anzunehmen.

Spätestens seit dem knappen Abstimmungsresultat zur Volksinitiative „Sicheres Wohnen im Alter“ ist der Handlungsbedarf bei der Besteuerung des Eigenmietwerts ausgewiesen. Auch das in der Motion vorgesehene Wahlrecht ist wichtig, weil eine generelle Abschaffung des Eigenmietwerts (Systemwechsel) keine sachgerechte Lösung ist. Damit würde eine Umverteilung zwischen verschiedenen Eigentümerkategorien erfolgen und bestraft würden namentlich jene Haushalte, die sich eine vollständige oder weitgehende Rückzahlung der Hypothek nicht leisten können. Dies läuft dem verfassungsrechtlichen Gebot der Wohneigentumsförderung sowie der Gleichbehandlung zuwider. Zudem würden Tourismuskantone unweigerlich eine Kompensation für den Ausfall der Eigenmietwertbesteuerung von Zweitwohnungen fordern. Die Motion hingegen kommt dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung nach und greift nur moderat ins geltende System ein. Es beseitigt dessen gröbste Mängel. Nun gilt es, mit diesem Vorstoss die Probleme bei der Besteuerung des Eigenmietwerts anzupacken.

10.2. Erbschaftssteuer

An der ausserordentlichen Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 28. November 2014 beschlossen die Delegierten einstimmig die Nein-Parole zur Volksinitiative „Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV (Erbschaftssteuerreform)“. Es wurde ebenfalls einstimmig beschlossen, dass der HEV Schweiz eine eigene Kampagne gegen diese Volksinitiative führt. Die Vorlage will mehrere Milliarden Franken, vor allem auch bei den Immobilieneigentümern, abschöpfen. Besteuert würden Nachlässe und Schenkungen von über CHF 2 Mio. Zum Nachlass zählen neben dem Ersparten, den bezogenen Pensionskassengeldern, den Geldern aus der dritten Säule auch die

Immobilien. Gerade im Zusammenhang mit Liegenschaften ist der willkürlich festgelegte Steuerfreibetrag von CHF 2 Mio. viel zu tief angesetzt. Auch weil die Initiative auf den Verkehrswert und nicht wie sonst im Steuerrecht üblich, auf den Steuerwert abstellt, ist sie verfehlt. Es wird das Vermögen etlicher mittelständischer Haushalte und Personen, die im eigenen Haus leben und sich die Vorsorge ein Leben lang erspart haben, besteuert. Dies benachteiligt sparende Haushalte gegenüber Haushalten, wo nicht gespart wurde. Abgesehen davon werden Liegenschaften heute schon steuerlich stark belastet.

Hinzu kommen die stetig steigenden und sehr zahlreichen Gebühren. Wird die Liegenschaft verkauft, kassiert der Fiskus Grundstückgewinnsteuern und vielerorts auch noch Handänderungssteuern. Dabei wird stets dasselbe Steuersubstrat besteuert. Es handelt sich de facto um eine Mehrfachbesteuerung ein- und desselben Vermögens und diese Mehrfachbesteuerung belastet schwergewichtig den Schweizer Mittelstand. Es braucht also nicht zusätzlich noch eine Erbschaftssteuer. Nach geltendem Recht liegt die Kompetenz zur Erhebung von Erbschafts- und Schenkungssteuern bei den Kantonen. In den letzten Jahren haben zahlreiche Kantone die Erbschafts- und Schenkungssteuer für Ehegatten und direkten Nachkommen, teils aufgrund von Volksabstimmungen, abgeschafft. Die Kantone haben diesen Personenkreis mit guten Gründen nach und nach von der Erbschafts- und Schenkungssteuer ausgenommen. Denn Liegenschaften oder andere nicht liquide Vermögenswerte müssen oftmals verkauft werden, damit Steuern und Gebühren bezahlt werden können. Damit wird verunmöglicht, dass ein Nachkomme die Liegenschaft der Eltern übernehmen kann. Wird nun wieder eine Erbschafts- und Schenkungssteuer erhoben, so verschärft sich diese Problematik unnötig. Mit der Einführung der nationalen Erbschaftssteuer wird die kantonale Steuerhoheit verletzt. Es wird in die Finanzautonomie der Kantone und Gemeinden sowie in den Steuerföderalismus eingegriffen.

Die eidgenössische Volksinitiative „Millionen-Erbschaften besteuern für unsere AHV (Erbschaftssteuerreform)“ wurde von der Finanzdirektorenkonferenz am 17. Mai 2013 und vom Bundesrat am 13. Dezember 2013 zur Ablehnung empfohlen. 2014 begann die parlamentarische Beratung zur Initiative. Dabei galt es zunächst zu beurteilen, ob die Initiative überhaupt gültig sei. Dies, weil einerseits fraglich ist, ob die Vorlage den Grundsatz der Einheit der Materie verletzt und sie andererseits eine bedenkliche Rückwirkung der Schenkungssteuer auf den 1. Januar 2012 vorsieht. Die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates befand am 25. August 2014, dass die Initiative gültig sei. Sie entschied gleichzeitig, sie abzulehnen. Am 24. September 2014 folgte der Ständerat in beiden Punkten diesem Entscheid. Mit Mitteilung vom 21. Oktober 2014 kam die vorberatende Kommission des Nationalrats ebenfalls zum Schluss, dass die Volksinitiative gültig sei. Auch sie empfahl ihrem Rat klar, die Initiative abzulehnen. Der Nationalrat lehnte die Initiative in der

Folge am 8. Dezember 2014 deutlich ab. Die Abstimmung zur Volksinitiative wird voraussichtlich am 14. Juni 2015 stattfinden.

10.3. Energie und Umwelt

Energiestrategie 2050
In mehreren Sitzungen hat die nationalrätliche Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie 2014 die Energiestrategie des Bundes durchberaten. Zu Beginn fanden verschiedene Anhörungen statt, zu denen auch der HEV Schweiz eingeladen wurde. Im Herbst 2014 lag der Vorschlag der Kommission auf dem Tisch. Bei den Energieeinsparungen im Gebäudebereich sollen die Kantone stärker in die Pflicht genommen werden. Die Kommission schlug vor, eine Verpflichtung zur Stromproduktion bei Grossfeuerungen einzuführen und machte sich für Haustechnik-Inspektionen stark. Zudem soll der Gebäudeenergieausweis teilweise obligatorisch werden. Aus Sicht des HEV Schweiz bringen all diese Massnahmen lediglich einen administrativen Mehraufwand, ohne viel zu bewirken.

Im Bereich der Steuerabzüge für energetische Erneuerungen wich die nationalrätliche Kommission von der bundesrätlichen Botschaft ab und nahm die Idee der Abzugsfähigkeit von Investitionen im Energiebereich über mehrere Steuerperioden auf. Dies jedoch mit der Hürde eines zu erreichenden energetischen Mindeststandards bei der Erneuerung. Während der HEV Schweiz ersteres unterstützt, ist die Koppelung an einen Mindeststandard abzulehnen.

In der Wintersession 2014 hat der Nationalrat während fünf Halbtagen über die Energiestrategie 2050 beraten und folgte in weiten Teilen seiner Kommission. Dies auch bei der CO2-Abgabe. Er beliess die Abgabe je Tonne CO2 vorläufig bei CHF 60. Damit wäre mit einer nächsten Erhöhung aufgrund der Reduktionsziele erst ab 2017 zu rechnen. Die Vorlage wechselt nun in die vorberatende Kommission des Ständerats. Auch hier wird der HEV Schweiz versuchen, seinen Anliegen Gehör zu verschaffen. Hierzu gehören insbesondere eine Orientierung der Auflagen an Wirtschaftlichkeitskriterien und ein fairer Ausgleich in der Belastung der verschiedenen Wirtschaftsbereiche.

11. Mietrecht

11.1. Referenzzinssatz

Der mietrechtliche Referenzzinssatz blieb 2014 unverändert bei 2 %. Der HEV Schweiz hält ein weiteres Absinken 2015 für möglich. 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 volumengewichtete Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen lag bei der letztmaligen Publikation am 1. Dezember 2014 noch bei 1,92 %. Der Referenzzinssatz verharrt auf dem Niveau von 2.0 % bis der Durchschnittszinssatz 1.88 % unter- oder 2.12 % überschreitet. Auslaufende Althypotheken wurden 2014 nach wie vor durch tendenziell günstigere Neuhypotheken ersetzt. Der Durchschnittssatz ist daher nochmals gesunken. Hält das tiefe Zinsniveau weiter an, so ist 2015 gar ein Absinken des gerundeten Referenzzinssatzes auf 1.75 % realistisch.

11.2. Mietzinserhöhungen nach Sanierungen

Per 1. Juli 2014 hat der Bundesrat eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) in Kraft gesetzt. Die Änderungen stellen für Vermieter eine weitere Formalismus-Falle dar und schaffen entsprechende Verlustrisiken. Der HEV Schweiz und weitere Immobilienorganisationen lehnten in der Vernehmlassung die neuen Vorschriften bei Mietzinserhöhungen infolge von wertvermehrenden Investitionen und energetischen Verbesserungen entschieden ab. Die erste Verordnungsergänzung sieht vor, dass solche Förderbeiträge, die für wertvermehrende Verbesserungen gewährt werden, vom Betrag der Mehrleistungen abzuziehen sind (Artikel 14 Absatz 3bis VMWG). Dadurch vermindern sich die Kosten des Vermieters für die wertvermehrende Investition und energetischen Verbesserungen, welche für die Berechnung der Mietzinserhöhung berücksichtigt werden dürfen.

Falls Förderbeiträge ihrem Zweck nach nicht für Mehrleistungen, sondern für den Unterhalt ausgerichtet werden, erfolgt der Abzug des entsprechenden Betrages bei den Gesamtinvestitionen.

Mit der zweiten Änderung der Verordnung wird der obligatorische Inhalt des Formulars für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen ausgedehnt. Neu müssen Vermieter bei Mehrleistungen auf dem Formular selbst deklarieren, ob sie Förderbeiträge für wertvermehrende Verbesserungen erhalten haben (Art.19 Abs. 1 VMWG). Vergisst der

Vermieter die Deklaration, trägt er ein hohes finanzielles Ausfallrisiko: Bekanntlich sind formwidrige Mietzinserhöhungen nichtig; der Mieter kann sich auch noch nach Jahren auf die Nichtigkeit berufen und die „zu viel bezahlten" Mietzinsen zurückfordern. Zeigt ein Vermieter eine Mietzinserhöhung infolge von wertvermehrenden Investitionen oder energetischen Verbesserungen an, berechnet diese rechtskonform unter korrektem Abzug der Fördergelder, vergisst aber auf dem Formular den Erhalt von Fördergeldern zu deklarieren, so riskiert er, die (materiell absolut gerechtfertigten) Mietzinszahlungen, welche gestützt auf diese „formnichtige" Mietzinserhöhung erfolgten, an den Mieter retournieren zu müssen. Um diese Gefahr zu mindern, haben sich die Kantonalsektionen des HEV bei den Kantonen dafür einsetzt, dass diese ihre Formulare zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen auf den 1. Juli 2014 hin um eine entsprechende Rubrik ergänzen.

11.3. Formularpflicht beim Anfangsmietzins

Der Bundesrat hat dem Druck der Mieterverbände nachgegeben und sich für die schweizweite Einführung einer Formularpflicht zum Anfangsmietzins ausgesprochen. Der HEV Schweiz ist enttäuscht über diesen Entscheid. Die geplante Änderung des Mietrechts ist aus juristischer und ökonomischer Sicht verfehlt. Es ist zu hoffen, dass sie vom Parlament verworfen wird.

Der HEV Schweiz hatte die Vorlage des Bundesrates zur undifferenzierten Einführung der Formularpflicht für den Anfangsmietzins in seiner Vernehmlassungsstellungnahme dezidiert abgelehnt. Trotz heftiger Kritik in der Vernehmlassung – auch von Seiten der Kantone – hält der Bundesrat an der Einführung der Formularpflicht im Mietrecht fest. Nach dem Willen des Bundesrates soll der Anfangsmietzins nicht mehr unabhängig vom Mietzins im früheren Mietverhältnis ausgehandelt werden dürfen. Dafür soll vom Bund ein neuer Formularzwang geschaffen werden. Er beinhaltet die Deklarationspflicht des früheren Mietzinses und eine komplizierte Begründungspflicht für den Vermieter.

Der neue Formularzwang ist eine Anleitung zum Mietunfrieden. Rechtsstreitigkeiten sind programmiert. Das Formular ist für den Vermieter eine weitere Formalismus-Falle. Es führt dazu, dass mehr Mieter nachträglich vor der kostenlosen Schlichtungsstelle um ihren Mietzins feilschen. Und dies, ohne dass der Vermieter seinerseits vom Vertrag zurücktreten könnte. Kein anderer Wirtschaftsbereich kennt eine solch einseitige Regelung.

Die Möglichkeit, bei einem Neuabschluss mit dem Mieter einen Mietzins auszuhandeln, der im Rahmen der orts- und quartierüblichen Mietzinse liegt, ist

eines der wenigen verbliebenen marktwirtschaftlichen Elemente des Schweizer Mietrechts. Dieses Heranführen an den tatsächlichen Marktpreis, ist absolut zentral für ein gutes Funktionieren des Mietwohnungsmarktes. Ohne diese Möglichkeit werden die Investitionen in den Mietwohnraum zurückgefahren, zum Schaden der Wohnungssuchenden.

Der Bundesrat hat das zuständige Departement beauftragt, bis April 2015 eine Botschaft für eine entsprechende Änderung des Mietrechts zuhanden des Parlaments auszuarbeiten. Die Vorlage wird alsdann in der vorberatenden Kommission für Rechtsfragen behandelt. Der HEV Schweiz wird sich vehement gegen die für Vermieter und Investoren äusserst folgenschwere Vorlage zur Wehr setzen.

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, 5001 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

	Hans Ulrich Thomann, Architekt ETH/SIA Brunnmattweg 18 5036 Oberentfelden Tel. 062 723 71 06 / Fax 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 Hans Ulrich Thomann, Architekt ETH/SIA Brunnmattweg 18 5036 Oberentfelden Tel. 062 723 71 06 / Fax 062 723 72 52 E-Mail: info@thomann-online.ch
Drucksachendienst	Gegen Barzahlung im Sekretariat. Bestellung per Internet oder telefonisch unter 056 200 50 50 möglich (Versandkosten).
Bemerkung	Alle vorstehend genannten Experten stehen bezüglich ihrer Dienstleistungen in keinem Anstellungs- oder Auftragsverhältnis zum Hauseigentümerverband. Sie führen sämtliche Arbeiten auf eigene Rechnung aus. Der Verband lehnt daher jede Haftung ab.

Titelbild: „Oberkulm-Kornspeicher“ von Roland Zumbuehl