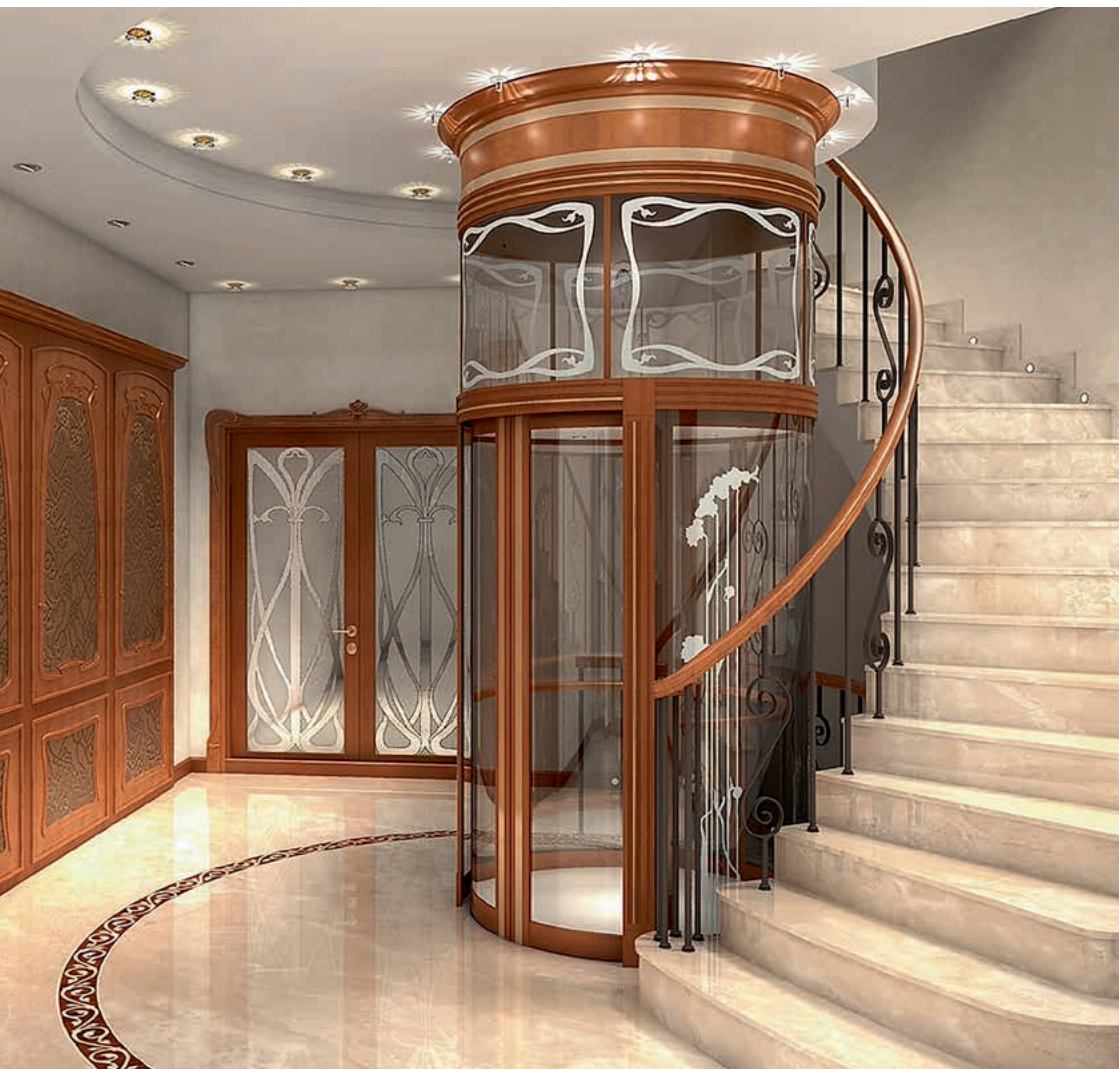


Der Zürcher Hauseigentümer



Seite 7 **Sessions-Nachlese: «Das Rad der Zeit lässt sich nicht einfach zurückdrehen»**

Seite 25 **Neue Kommunikationstechnologien: Lifttelefon jetzt auf All IP umstellen**

Seite 31 **Vorsorgeauftrag und Patientenverfügung: Das müssen Hauseigentümer wissen**

Ihre Immobilien. Unser Zuhause.



Suchen Sie einen Käufer für Ihre Immobilie? Seit über 125 Jahren bieten wir Sicherheit und schaffen Vertrauen beim Verkauf von Immobilien. Ob Eigentumswohnung, Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus, ob Gewerbeimmobilie oder Bauland: Setzen auch Sie auf unsere gute Vernetzung und langjährige Markterfahrung, von der Preisfestlegung bis zur Abwicklung der Grundstückgewinnsteuer.

Wir verkaufen für Sie.



Roger Kuhn und sein Team freuen sich auf Ihren Anruf: 044 487 17 86



Hauseigentümerverband Zürich | Albisstrasse 28 | 8038 Zürich
Telefon 044 487 17 86 | Fax 044 487 17 83 | roger.kuhn@hev-zuerich.ch
www.hev-zuerich.ch

Sessionsnachlese des Präsidenten

«Das Rad der Zeit lässt sich nicht einfach zurückdrehen»

Die Sanierung der Vorsorgeeinrichtungen war das alles dominierende Geschäft der Frühlingsession in Bern. Für Hauseigentümer relevante Themen wie etwa die Ablehnung der Motion zur Abschaffung des Eigenmietwerts rückten dadurch etwas in den Hintergrund. Darüber und über weitere Geschäfte unterhielt sich Hans Egloff mit der Berner SP-Nationalrätin Evi Allemann.

Herr Egloff, als wir vergangenen Dezember das letzte Mal hier sassen, haben Sie sich noch darüber gefreut, dass Sie der Bundeskanzlei kurz zuvor über 140 000 Unterschriften für eine Petition zur Abschaffung des Eigenmietwerts überreichen konnten. Jetzt hat der Ständerat die Motion zu dieser Thematik mit 26 zu 17 Stimmen deutlich abgelehnt. Wie geht es nun weiter?

Hans Egloff (HE): Die Übergabe von exakt 145 166 Unterschriften, die in weniger als drei Monaten gesammelt wurden, war ein absolutes Highlight. Umso schlimmer hat uns jetzt die Niederlage im Ständerat getroffen, ein veritabler Schlag in die Magengrube. Nun sollen wir uns mit dieser Kommissionsinitiative der WAK Ständerat trösten.

Um was handelt es sich dabei genau?

HE: Das Ganze ist natürlich ein schlechter Witz. Es soll hier eine Art Rahmen vorgegeben werden. Dabei will man einerseits den Eigenmietwert abschaffen, aber nur beim Erstwohnsitz, was ja für uns schon immer klar war. Hier haben die Bergkantone Angst, dass auch Zweitwohnungen miteinbezogen werden, davon war jedoch niemals die Rede. Anderer-



seits möchte man den Aspekt der Gleichbehandlung mit den Mietern im Auge behalten. Und drittens darf das Steuersubstrat nicht über Gebühr in Frage gestellt werden. Das Beste kommt aber zum Schluss: viertens, es sollte eine einfache Lösung sein.

Sämtliche Mitglieder der WAK Ständerat haben dieser Kommissionsinitiative zugestimmt. Somit war für mich klar: Das Ganze kann nur ein Humbug sein, denn es fehlen die konkreten Inhalte. Im Rat ist man sich seit 30 Jahren schliesslich einig darüber, dass der Eigenmietwert abgeschafft gehört.

Sie klingen nicht sehr erfreut. Was ist denn der Haken daran?

Wir haben verschiedene Eigentümergruppen. Das müssen wir im Auge behalten. So gibt es Neuerwerber von Eigentum, für welche die aktuell relativ strengen Regeln bezüglich des Eigenkapitals, der Tragbarkeitsrechnung etc. gar nicht so schlecht sind, vor allem dann nicht, wenn die Zinsen wieder steigen.

Eine andere Gruppe umfasst ältere Personen, die beispielsweise wegen des vorzeitigen Bezugs ihrer Pensionskassengelder für den Erwerb von Eigentum jetzt mit einer eher bescheidenen Rente leben müssen. Diese Gruppe ist von den Kosten des Eigenmietwerts stark betroffen. Sie profitieren auch nicht mehr wirklich vom Schuldzinsabzug, denn ihr Haus ist in der Regel bereits abbezahlt. Als typische Schweizer wollen sie ja möglichst keine Schulden haben.

Was für einen Lösungsansatz wir auch immer bringen, es ist wichtig, dass wir all die unterschiedlichen Gruppen berücksichtigen. Für eine Gruppe ist das heutige System gut, während eine andere wiederum mit einem reinen Systemwechsel leben könnte.

Evi Allemann (EA): Einen reinen Systemwechsel würde ich auch unterstützen. Aber wie Sie bereits sagten, der Haken an der ganzen Ge-



schichte ist, dass der Systemwechsel zwar breit abgestützt ist, der Teufel aber im Detail liegt.

Zentral für mich ist, dass bei der Abschaffung des Eigenmietwerts gleichzeitig auch alle Abzüge wegfallen. Wo kein Einkommen mehr vorhanden ist, können auch keine Gestehungskosten geltend gemacht werden. Das Ziel ist die steuerliche Gleichbehandlung der Mieterinnen und Mieter, die keine Möglichkeiten haben, ihre Wohnkosten von den Steuern abzuziehen. Hier liegt für mich der Fokus.

Wichtig ist weiter, eine Lösung zu finden, die keine allzu einschneidenden finanziellen Auswirkungen für die öffentliche Hand hat. Ein Systemwechsel ist je nach Ausgestaltung mit einer happigen Reduktion der Steuereinnahmen von 250 Millionen Franken pro Jahr und mehr verbunden.

Deshalb glaube auch ich nicht, dass der Systemwechsel in dieser allgemeinen Form, den die Kommission des Ständerats jetzt beschlossen hat, in absehbarer Zeit kommen wird. Zumal ihr, die den Wechsel initiiert habt, alles andere als Feuer und Flamme dafür seid...

ZUR PERSON

Evi Allemann, *1978 in Bern, ist verheiratet, Mutter von zwei Kindern und lebt in Bern, wo sie mit ihrer Familie in einem Altbau eine Wohnung mietet. Sie studierte an der Universität Bern Rechtswissenschaften. Im Herbst 2003 wurde Evi Allemann in den Nationalrat gewählt. Heute widmet sich die Juristin Vollzeit dem Nationalratsmandat. Sie ist Mitglied der Verkehrs- sowie der Rechtskommission, nimmt Einsitz im Vorstand des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes und präsidiert den kantonbernischen Mieterverband. Zudem ist sie Präsidentin des VCS Verkehrs-Clubs der Schweiz.

HE: Wir wissen noch nicht einmal, wie diese Lösung konkret aussehen soll. Das ist alles noch komplett ohne Inhalt.

Kam dieser Vorschlag unmittelbar nach der Ablehnung Ihrer Motion im Ständerat zustande, wie ist hier der Zusammenhang zu sehen?

HE: Das war für mich ganz klar ein Feigenblatt für die Ständeräte, um meine Motion, an der sie sich offenbar am Wahlrecht und an einigen anderen Punkten gestört hatten, ablehnen zu können. Gleichzeitig präsentierten sie diese Kommissionsinitiative als Rettung.

Immerhin bleibt Ihnen ein kleiner Trost: Sie konnten mit Ihrer parlamentarischen Initiative «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» im Nationalrat einen Erfolg verbuchen.

HE: Zuerst möchte ich kurz erklären, worum es dabei überhaupt geht. Ich bin überzeugt, dass auch heute noch die Hälfte des Nationalrats nicht verstanden hat, worüber sie genau abstimmten. Es geht hier nämlich definitiv nicht um die ganze Problematik mit Airbnb.

EA: Betreffend Airbnb sind wir uns einig. Das ist ein komplett anders gela-

gertes Thema. Und ich kann Ihnen versichern, zumindest ich habe verstanden, worüber wir im Rat befunden haben (lacht).

HE: In der Stadt Zürich hatten wir drei Fälle, die in den Medien ausgebreitet wurden. In jedem dieser Fälle hatten die Mieter ihre Wohnungen sehr gewinnbringend untervermietet, natürlich ohne Einverständnis des Vermieters. Es handelte sich dabei klar um einen Missbrauch – und genau diesen möchte ich mit meiner Initiative verhindern.

Gemeinhin wird ja davon gesprochen, dass es zu keinen missbräuchlichen Mieten kommen soll, versteht dies aber jeweils ausschliesslich im Verhältnis von Vermieter zu Mieter, aber nie von Mieter zu Untermieter. Es gibt für mich aber keinen Grund, weshalb das nun in diesem Verhältnis keine Gültigkeit haben sollte.

Weiter wird immer behauptet, es gehe günstiger Wohnraum verloren. Meiner Meinung nach ist meine Initiative auch eine Massnahme, um das zu verhindern. Deshalb verlange ich, dass der Untermieter verpflichtet ist, dem Vermieter seine Untermiete zu melden und deren genaue Konditionen bekannt zu geben.





Untermiete sind eingespielt und wichtige Punkte wie die Höhe des Mietzinses sind eigentlich klar geregelt. Ein weiterer Haken ist die vorgesehene zweijährige Befristung der Untermiete. Das bereitet all jenen ein Problem, die beispielsweise wegen einer Professur, eines Forschungsaufenthalts oder eines Einsatzes fürs Rote Kreuz mehrjährigen Auslandsaufenthalt machen und beabsichtigen, danach wieder in ihre Wohnung zurückzukehren. Sie könnten ihre Wohnung während dieser Zeit nicht mehr durchgehend untervermieten und laufen Gefahr, diese ganz aufgeben zu müssen.

Wie Sie beide deutlich machten, geht es bei «Missbräuchliche Untermiete vermeiden» nicht um Airbnb. Doch bei der ganzen Airbnb-Problematik bekommt man den Eindruck, dass in Bern niemand so recht weiss, wie man damit umgehen soll.

EA: Da haben wir tatsächlich eine offene Baustelle, sowohl aus Sicht der Mieterschaft wie auch der Vermietenden. Und eine einfache Lösung liegt nicht auf der Hand, weil viele sich teils zuwiderlaufende Interessen zu berücksichtigen sind.



Ist denn diese Meldepflicht nicht bereits heute der Fall?

HE: Ja, das stimmt. Zwar muss der Mieter seine Untermiete schon heute melden, doch es fehlen Sanktionen, wenn er es unterlässt.

EA: Auch in Ihrer parlamentarischen Initiative fehlen diese Sanktionen...

HE: Jein, ich habe darin ein ausserordentliches Kündigungsrecht vorgesehen für den Fall, dass der Mieter dem Vermieter die Konditionen für die Untermiete nicht bekannt geben will. Es braucht also mehr Transparenz in dieser Sache.

EA: Was Sie sagen, klingt aufs erste Hinhören hin eigentlich alles sehr vernünftig. Als Mieterin habe ich ja auch kein Interesse daran, dass im Untermietverhältnis mit missbräuchlichen Mieten Gewinn gemacht wird und dadurch die Mieten weiter nach oben gedrückt werden. Hier sind wir gleicher Meinung.

Meines Erachtens besteht im Bereich der klassischen Untermiete im Gegensatz zu Airbnb kein Handlungsbedarf. Die Regeln für die



*«Raum für Vertrauen
heisst für mich,
Ihre Interessen ins
Zentrum zu stellen.»*

*Mike Suter
eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder*



ImmoCorner AG

Immobilienverkauf
Immobilienbewirtschaftung

Schulstrasse 169
8105 Regensdorf
Telefon 043 343 70 00
www.immocorner.ch

immocorner
raum für vertrauen



HE: Davon sind definitiv alle betroffen. Deshalb muss das genau angeschaut werden. Jedoch bin ich der Meinung, dass nicht überreagiert werden darf und man in einen Aktivismus verfällt. Unter der Leitung des BWO (Bundesamt für Wohnungswesen) gibt es zu diesem Thema einen runden Tisch, an dem sich alle Interessenten, also Eigentümer, Vermieter, Mieterorganisationen etc., untereinander austauschen können. Wir werden auch Experten aus grossen Städten aus dem Ausland einladen, die bereits eingehendere Erfahrungen mit Airbnb gemacht haben. Selbstverständlich haben wir auch Vertreter von Airbnb eingeladen, diese zieren sich jedoch bis anhin, daran teilzunehmen.

EA: Das erstaunt mich nun aber, denn gerade in dieser Session sah man genau diese Airbnb-Vertreter hier in der Wandelhalle am Lobbyieren. Und sie haben ebenfalls in dieser Session zu einem Parlamentarieranlass eingeladen, um das Gespräch mit den Parlamentarierinnen und Parlamentariern zu suchen. Da stehen ganz offensichtlich massive finanzielle Interessen auf dem Spiel.

Auch aus Sicht der Mieterinnen und Mieter ist es sehr schwierig, in der ganzen Airbnb-Problematik eine gute Lösung zu finden. Auf der einen Seite ist es verständlich, dass sich Mietende daran stören, wenn in der Nachbarswohnung wegen der Airbnb-Vermietung ein per-

manentes Kommen und Gehen herrscht. Andererseits haben auch Mietende ein Interesse, ihre Wohnung zu vermieten, wenn sie länger in die Ferien gehen. Wenn daraus kein eigentliches Schatten-Hotel-Business entsteht, sollte dies auch möglich sein. Hier verfolge ich einen eher liberalen Ansatz und bevorzuge eine möglichst freiheitliche Lösung. Wir dürfen keine Illusionen haben: Airbnb ist für viele attraktiv, und es wird rege nachgefragt. Schränkt man es zu stark ein, wird es nicht verschwinden, sondern einfach ir-

gendwo in einem Graubereich stattfinden. Deshalb setzt man besser darauf, klare Regeln aufzustellen und Auswüchse zu verhindern.

Somit braucht es hier einen gewissen vernünftigen Rahmen, und den gilt es noch zu finden. Dieser soll es ermöglichen, seine Wohnung während einer gewissen Zeit pro Jahr weiterzuvermieten, aber gleichzeitig verhindern, dass das Vermieten via Airbnb zu einem Dauerzustand wird. Ich bin froh, dass es diesen runden Tisch gibt, und ich hoffe, es gelingt uns, eine möglichst gute Lösung zu finden.

Die Welt hat sich verändert, und Konzepte wie Sharing Economy in Kombination mit den neuen digitalen Möglichkeiten haben auch im Wohnbereich den Weg frei gemacht für neue Geschäftsmodelle. Das ist eine Realität, welche es zu akzeptieren gilt. Wir können und wollen das Rad der Zeit nicht einfach zurückdrehen.

Frau Allemann, Herr Egloff, ich danke Ihnen für das Gespräch. ■



Reto Vasella
Lic. phil. I
Redaktor HEV Zürich

Fotos
André Springer
Fotograf, Horgen

Sie renovieren, wir finanzieren.
Mit den besten Konditionen
für die Umwelt.

Auf Wunsch
mit Lebens-
versicherung!

GEAK MINERGIE

zkb.ch/umweltdarlehen

ZKB Umweltdarlehen: Die günstigste Finanzierung für nachhaltige Bau- und Renovationsprojekte. Unsere Eigenheim-Experten beraten Sie gerne.

Die nahe Bank  Zürcher
Kantonalbank