

Jahresbericht 2017



Inhaltsverzeichnis

1.	Jahresbericht des Präsidenten	2
1.1.	HEV Schweiz	2
1.2.	HEV Aargau	3
1.3.	HEV Aarau und Kulm	3
2.	Der Wohnungsmarkt	5
2.1.	Leerwohnungsbestand	5
2.2.	Preisentwicklung Mieten	7
2.3.	Preisentwicklung Wohneigentum	8
2.4.	Lage auf den Immobilienmärkten 2017	9
3.	Zinsen und Hypothekarkredite	11
4.	Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen	12
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.	Betriebsrundgang bei Villiger Söhne AG in Pfeffikon	17
9.3.	Informationsveranstaltung zum Thema: Vorsorge für das Alter	18
10.	Eigentumspolitik	19
10.1.	Steuern und Abgaben	19
10.2.	Energie und Umwelt	20
11.	Wohnungspolitik und Mietrecht	23
12.	Dienstleistungen (Adressen und Telefon)	25

1. Jahresbericht 2017 des Präsidenten

1.1. HEV Schweiz

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

Zentrale politische Themen waren 2017 zum einen die Abstimmung zur Energiestrategie 2050, welche im Mai 2017 stattfand. Wie Sie wissen, hat das Volk die Vorlage mit 58% angenommen. Den strengereren Vorschriften bezüglich Energieverbrauch, welche unseres Erachtens zu weit greift und die Hauseigentümer über Gebühr belastet, folgen nebst der Energieverordnung sechs weitere Verordnungen. Das sind alles Auswirkungen, welche im Abstimmungskampf leider zu wenig zur Geltung kamen. Immerhin konnte der HEV Schweiz erwirken, dass die steuerlichen Abzüge für energetische Massnahmen neu auf bis zu drei Jahre verteilt werden können.

Zum anderen hat sich der HEV Schweiz erneut mit dem Thema Eigenmietwertbesteuerung beschäftigt. Ein Grossteil der Mitglieder und des Vorstandes sind der Auffassung, dass die Besteuerung eines fiktiven Einkommens für selbstbewohntes Wohneigentum ein Unsinn ist. Um dem Verfassungsauftrag zur Wohneigentumsförderung gerecht zu werden, plädiert der HEV für einen einmaligen Ersterwerberabzug. Um die Vorlage nun zu beschleunigen, hat der HEV Schweiz auf seine bisherige Forderung, trotz Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung die steuerlichen Unterhaltsabzüge auf selbstbewohntem Wohneigentum geltend zu machen, verzichtet. Dadurch steigen die Chancen für ein Durchkommen im Parlament erheblich.

Ein durch den HEV Schweiz ins Leben gerufener Think Tank hat sich den derzeit unpraktikablen Mietzinsregeln gewidmet. Das Bundesgericht hat eine problematische Hierarchie geschaffen, indem es den Ertrag höher gewichtet als die Orts- und Quartierüblichkeit. Der Ertrag aus den ursprünglich investierten Eigenmitteln darf nicht höher als 0.5% über dem Referenzzinssatz von derzeit 1.5% liegen. Erzielt ein Vermieter also eine Rendite von über 2%, so ist sie missbräuchlich und in einem Verfahren wäre eine Mietzinsreduktion die Folge. Die Regeln für die Orts- und Quartierüblichkeit, welche anstelle des Ertrages herangezogen werden können, sind derart anspruchsvoll, dass sie regelmässig scheitern. Der HEV hat deshalb, gestützt auf die Empfehlungen des Think Tanks, zu diesem Thema drei parlamentarische Initiativen eingereicht.

1.2. HEV Aargau

Der HEV Aargau hat sich im vergangenen Jahr stark mit der Repositionierung beschäftigt und gemeinsam mit einem externen Partner eine Überarbeitung der Strategie und der Positionierung ausgearbeitet. Ziel ist, die Anzahl Mitglieder zu erhöhen und das Thema Wohneigentum einer breiteren Öffentlichkeit bekannt zu machen.

Zum sechsten 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 Prof. Mathias Binswanger zum Thema «Tretmühlen des Glücks» auf. Es war ein äusserst spannendes Referat. Dieser Teil der Delegiertenversammlung ist öffentlich.

1.3. HEV Aarau Kulm

Der Vorstand unserer Sektion hat dreimal getagt.

Das Vereinsjahr begann mit der Generalversammlung am 20. März 2017 in Aarau. Dr. Urs Graf, CEO der Aarg. Gebäudeversicherung hat uns die Grussbotschaft überbracht. Anschliessend wurden wir von Comedian Thomas Löttscher alias Veri unterhalten. Unsere Lachmuskeln wurden strapaziert.

Am 27. April und 9. Mai 2017 organisierten wir eine Betriebsbesichtigung des Unternehmens Villiger Söhne AG. Der Anlass stiess auf sehr grosses Interesse und wir erhielten einen überaus spannenden Einblick in die Welt des Tabaks und in die Geschichte des Schweizerischen Tabakanbaus und vor allem des Handels.

Am 2. November 2017 führten wir den jährlichen Herbstanlass, diesmal zum Thema Vorsorge für das Wohnen im Alter, Zusammenhänge von Vorsorgeauftrag, Wohneigentum und Ergänzungsleistungen, durch. Der Anlass stiess auf derart viel Interesse, dass einige Gäste stehen oder am Boden sitzen mussten. Die Referenten kamen nach dem Referat während über einer Stunde nicht zum Apéro, weil die Mitglieder in Schlangen mit ihren Fragen anstanden. Mittlerweile haben der HEV Bezirk Zofingen und der HEV Bezirk Frick die beiden Referenten ebenfalls aufgeboten. Das Format und der Inhalt waren wohl definitiv ein Volltreffer.

Unser telefonischer Auskunftsdienst ist wiederum rege angegangen worden. Die Geschäftsstelle und die Herren Gustav Lienhard und Dr. Armin Schätti, unsere Rechtsberater, wurden von Ihnen häufig kontaktiert. Das zeigt uns, dass wir zu Recht diese Dienstleistungen nach wie vor anbieten. Werfen Sie einen Blick auf unsere Website oder rufen Sie auf unsere Geschäftsstelle an und nutzen Sie die Angebote, sich zu exklusiven Vorzugskonditionen von Experten beraten zu lassen.

Der Vorstand dankt Ihnen für Ihre Treue und Ihr Interesse an den von uns organisierten Anlässen.

Der Präsident:

Thomas Hilfiker

2. Der Wohnungsmarkt

2.1. Leerwohnungsbestand und Leerwohnungsziffer

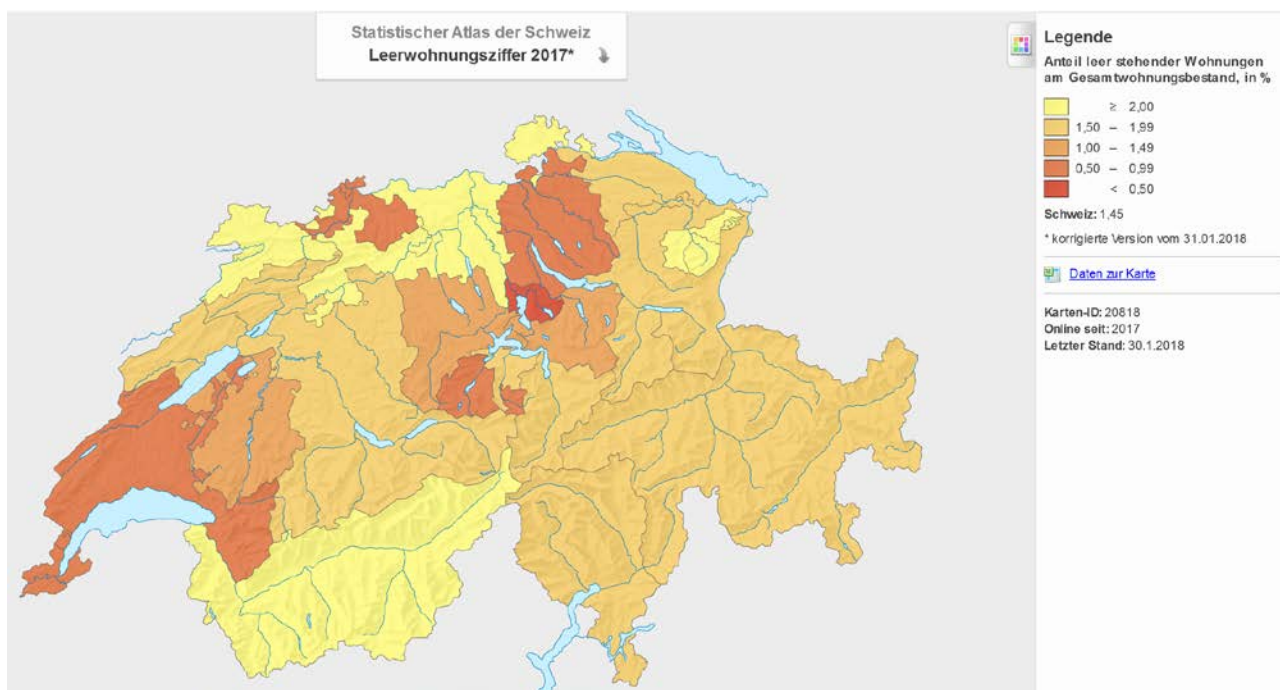
2017 hat die Leerwohnungsziffer mit 1,47% den höchsten Stand seit 2001 erreicht. Am Stichtag, dem 1. Juni 2017 standen 64'893 Wohnungen in der Schweiz leer. Dies waren 8'375 Wohnungen mehr als im vergangenen Jahr, was einem Anstieg von 14% entspricht.

Während 20 Kantone die 1-Prozent-Marke überschreiten, beträgt die Leerwohnungsziffer in acht Kantonen sogar mehr als zwei Prozent: nämlich in den Kantonen Wallis, Solothurn, Jura, Aargau, Schaffhausen, Appenzell A.Rh., Appenzell I.Rh. und Thurgau. Die tiefste Leerwohnungsziffer meldete der Kanton Zug (0,43%), eine nur wenig höhere wiesen die Kantone Basel-Stadt (0,50%), Genf (0,51%) und Basel-Landschaft (0,58%) aus. Doch auch in diesen Kantonen ist die Leerwohnungsziffer angestiegen.

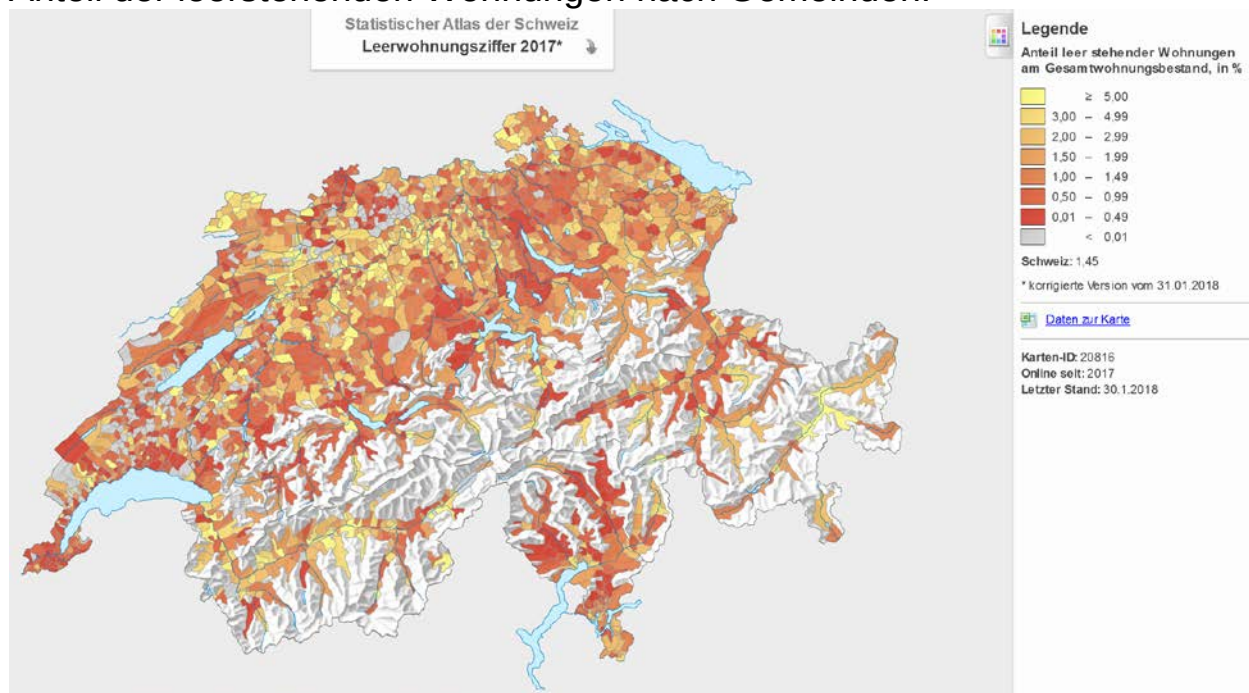
Die Leerwohnungsziffer sagt nichts über die Anzahl Wohnungen aus, die ohne Unterbruch weitervermietet werden und lässt somit auch keine abschliessende Schlussfolgerung über das Angebot auf dem Wohnungsmarkt zu.

2017 wurden in der Schweiz pro Quartal etwa 150'000 Wohnungen in Inseraten zur Vermietung angeboten (Wüest Partner).

Anteil der leerstehenden Wohnungen nach Kantonen:



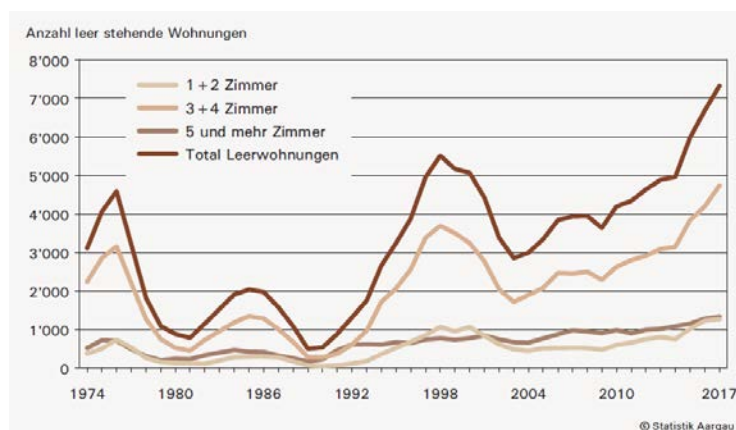
Anteil der leerstehenden Wohnungen nach Gemeinden:



Leerwohnungsstatistik per 1. Juni 2017:

Ort	Leerwohnungs- ziffer	Leerwohnungen	Leerwohnungen Vorjahr
Bezirk Aarau	3.10 %	1'155	1'010
Bezirk Kulm	3.65 %	712	547
Kanton Aargau	2.34 %	7'323	6'687
Schweiz	1.47 %	64'893	56'518

Nachstehende Tabelle zeigt die Veränderung der leerstehenden Wohnungen im Kanton Aargau von 1974 – 2017



2.2. Preisentwicklung Mieten

Die Entwicklung der durchschnittlichen Jahresteuerrate bei den Mietzin-
sen 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
2008	93.8 Pte	+ 3.1 %	2013	98.9 Pte	+ 1.4 %
2009	95.1 Pte	+ 1.5 %	2014	99.9 Pte	+ 1.1 %
2010	96.5 Pte	+ 1.4 %	2015	100.0 Pte	+ 0.1 %
2011	97.5 Pte	+ 1.2 %	2016	101.1 Pte	+ 1.1 %
2012	97.5 Pte	+ 0.0 %	2017	101.7 Pte	+ 0.6 %

Der Referenzzinssatz sank im Juni 2017 auf 1,5%. Der zugrundeliegende
Durchschnittszinssatz der Hypotheken lag im Dezember 2017 bei 1,56%. Die
Durchschnittsmiete einer Wohnung in der Schweiz sank ebenfalls: von 1'348
auf CHF 1'306 (Bundesamt für Statistik, 2015).

Mietpreisstatistik (Mietpreise 2015):

Seit Mai 2013 liefert die Strukturerhebung der eidgenössischen Volkszählung
jährlich aktualisierte Mittelwerte der Nettomieten pro Zimmerzahl.

Im Zeitpunkt des Drucks dieses Jahresberichts sind beim Bundesamt für Sta-
tistik erst die Zahlen für 2015 verfügbar. Die neuen Zahlen sollten ab Anfang
April 2018 auf dem Netz publiziert sein.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/bau-wohnungswesen/wohnungen.html>

Wohnungsgrösse	Netto-Mietpreis 2015 Schweiz	Netto-Mietpreis 2014 Schweiz
1-Zimmer-Wohnung	CHF 729.00	CHF 751.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF 1'031.00	CHF 1'051.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF 1'238.00	CHF 1'280.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF 1'500.00	CHF 1'554.00
5-Zimmer-Wohnung	CHF 1'829.00	CHF 1'881.00
6-Zimmer-Wohnung	CHF 2'405.00	CHF 2'402.00

Wohnungsgrösse	Netto-Mietpreis 2015 Aargau	Netto-Mietpreis 2014 Aargau
1-Zimmer-Wohnung	CHF 690.00	CHF 723.00
2-Zimmer-Wohnung	CHF 1'046.00	CHF 1'049.00
3-Zimmer-Wohnung	CHF 1'242.00	CHF 1'276.00
4-Zimmer-Wohnung	CHF 1'489.00	CHF 1'540.00
5-Zimmer-Wohnung	CHF 1'755.00	CHF 1'817.00
6-Zimmer-Wohnung	CHF 2'091.00	CHF 2'033.00

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

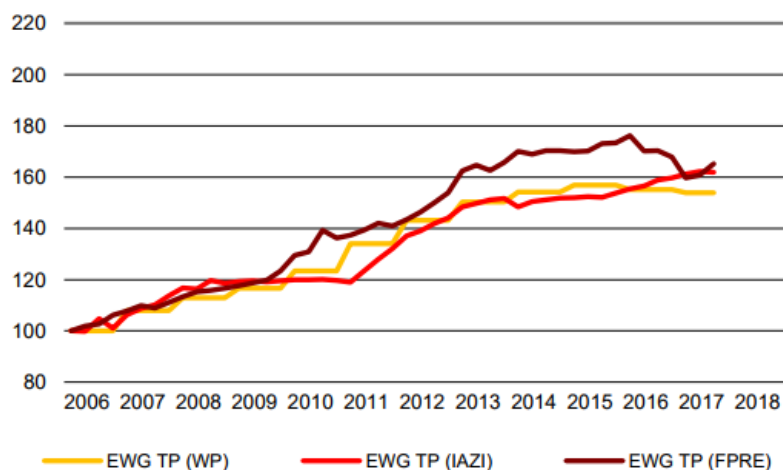
2.3. Preisentwicklung Wohneigentum

2017 sind die Preise für Wohneigentum in der Schweiz leicht gestiegen. Während Eigentumswohnungen im gehobenen und mittleren Segment tendenziell günstiger wurden, stiegen sie für Eigentumswohnungen im unteren Segment noch an. Insgesamt resultierte gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 1,5% für Eigentumswohnungen sowie eines von 2,2% für Einfamilienhäuser.

Mehrfamilienhäuser waren in Anbetracht des Tiefzinsumfeldes und wenig Alternativen weiterhin sehr attraktiv für Anleger. Dies obwohl die gestiegene Leerwohnungsziffer sowie der Rückgang der Zuwanderung eher einen Rückgang der Nachfrage vermuten liessen. Die Marktmieten sind gegenüber 2016 um -0,5% gesunken.

Transaktionspreise Eigentumswohnungen

EWG: Transaktionspreisindizes (TP) Schweiz



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

2.4. Lage auf den Immobilienmärkten 2017

Umfrage 2016/17 des HEV Schweiz

Im Segment der Eigentumswohnungen beobachteten 63% der befragten Experten eine gleich bleibende Nachfrage. Demgegenüber stellten 48% ein konstantes und 43% ein wachsendes Angebot fest. Damit bewegen sich die Einschätzungen im gleichen Bereich wie in den Vorjahren. Das Angebot scheint mehr oder weniger stabil bis leicht ansteigend. Auch bei den Eigentumswohnungen werden unterschiedliche Preisentwicklungen gemeldet. Während 37% der Experten gleichbleibende Preise melden, sind 26% der Meinung, die Preise seien gesunken während 33% angeben, die Preise seien gestiegen. Auch hier wurden in der Region Genfersee sinkende Preise beobachtet, während das Bild in den anderen Regionen eher auf konstante oder leicht steigende Preise hinweist.

Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern mit Mietwohnungen scheint immer noch hoch. Während 55% der Experten eine steigende Nachfrage beobachteten, meldeten gleichzeitig 42% von ihnen ein sinkendes Angebot. Dies scheint eine leichte Entspannung gegenüber dem Vorjahr darzustellen. Dennoch beobachteten 67% der Experten in den vergangenen 12 Monaten steigende oder sogar stark steigende Preise für Mehrfamilienhäuser.

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 3,92% gegenüber 4,06% im Vorjahr. Die Bruttorenditen sind 2017 laut den Befragten nochmals gesunken und haben somit den tiefsten Stand seit dem Jahr 2000 erreicht.

Die Einschätzung der Experten für Büro- und Geschäftsimmobilien ist auch dieses Jahr pessimistisch - seit 2003 wurde sie nicht mehr so negativ eingeschätzt. 69% der Befragten meldeten für das Jahr 2017 eine rückläufige Nachfrage nach Flächen in diesem Bereich.

Dies hat Konsequenzen für das Preisniveau der Büro- und Geschäftsimmobilien. 56% der Befragten melden sinkende Preise (Vorjahr 61%). Büro- und Geschäftsimmobilien haben es auf dem Markt weiterhin schwer.

Erwartete Preisentwicklung für verschiedene Immobiliensegmente 2018

Preiserwartung	EFH		EWG		MFH		BGH	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
stark rückläufig	1%	3%	1%	3%	2%	2%	14%	14%
rückläufig	16%	27%	31%	29%	8%	10%	55%	62%
stabil	58%	47%	51%	46%	45%	34%	28%	22%
steigend	24%	23%	16%	21%	38%	42%	2%	3%
stark steigend	1%	0%	2%	1%	7%	13%	1%	0%
N	174	192	180	197	186	195	152	169

Quelle: HEV Schweiz Immobilienumfrage 2017

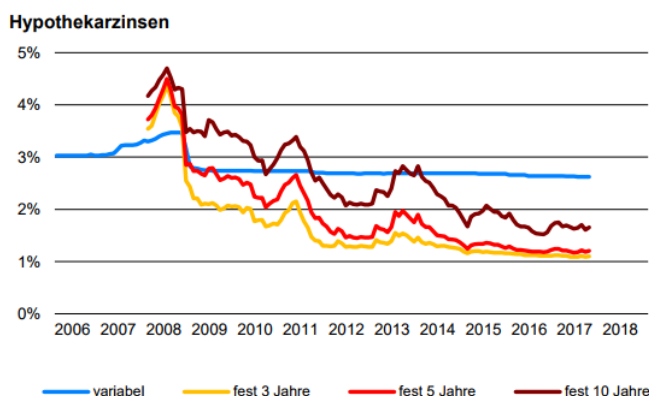
3. Zinsen und Hypothekarkredite

Nachdem die SNB während über drei Jahren einen Mindestkurs des Franken zum Euro von 1.20 Fr. gestützt hatte, hob sie diesen mit dem Entscheid vom 15. Januar 2015 auf. Gleichzeitig verschob sie das Zielband für den 3-Monats-Libor weiter in den negativen Bereich auf -1.25 bis -0.25. Der 3-Monats-Libor ist der Zinssatz, zu dem sich Banken gegenseitig Geld ausleihen. In der Folge wertete der Schweizer Franken abrupt auf; zeitweise kostete ein Euro weniger als ein Schweizer Franken. 2017 hat sich der Franken gegenüber dem Euro etwas abgeschwächt und lag zeitweise bei 1.17 Franken pro Euro. Die SNB hält weiterhin an ihrer expansiven Geldpolitik fest und belässt das Zielband für den 3-Monats-Libor weiterhin bei -1.25% und -0.25%.

Das Hypothekenzentrum gibt am 15. Januar 2017 den Durchschnitt der von ihm beobachteten grossen zehn Hypothekarinstitute für eine fünfjährige Festhypothek mit 1.23 % an. Damit sind die Zinsen für eine solche Hypothek seit Jahresbeginn beinahe unverändert geblieben. Da die Schweizerische Nationalbank am Negativzins festhält, dürften sich die Hypothekarzinsen auch 2018 nur wenig verändern.

In der Lagebeurteilung vom 10. Dezember 2017 schrieb die SNB, die Wachstumsrate des Hypothekarvolumens sei stabil und liege bei ca. 2.6%. Das gesamte Hypothekarvolumen der von der SNB untersuchten Banken lag etwa bei 960 Milliarden Franken (Ende 2014 900 Mia. Fr.). (SNB Quartalsheft 4/2017)

Entwicklung der Hypothekarzinsen



Quelle: SNB 2017

4. Tätigkeit der Schlichtungsbehörden für das Mietwesen

Seit 2013 wird die Tätigkeit der Schlichtungsbehörden im Geschäftsbericht des Kantons Aargau aufgeführt.

Für das Jahr 2016 wurden folgende Angaben publiziert:

Bezirk Kanton	Pendent per 01.01.2016	Eingänge 2016	Erledigte Ge- schäfte 2016	Pendent per 31.12.2016
Aarau	49	187	202	30
Kulm	3	141	131	13
Aargau	392	1'968	2'027	329

5. Mutationen

Am 31. Dezember 2017 gehörten unserer Sektion insgesamt 5'852 Mitglieder an. Die meisten Mitglieder - rund $\frac{3}{4}$ - sind Eigentümer eines Einfamilienhauses. Der HEV Aargau zählte Ende 2017 insgesamt 37'644 Verbandsmitglieder. Der HEV Schweiz hatte am gleichen Stichtag eine Stärke von 331'867 Mitgliedern.

6. Vorstand und Verbandsanlässe

Im Berichtsjahr 2017 setzte sich der Vorstand wie folgt zusammen:



Thomas Hilfiker
*Präsident, Vorstands-
mitglied HEV Aargau
und HEV Schweiz,
bisher*



Peter Ryser
*Vizepräsident,
bisher*



Monika Frei
*Geschäftsstelle,
bisher*



Hans-Peter Widmer
*Kassier,
bisher*



Reto Müller
*Aktuar, Pressebeauf-
tragter, bisher*



Gustav Lienhard
*Beisitzer,
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 102. ordentliche Delegiertenversammlung des HEV Schweiz vom 28. April 2017 in St. Gallen;
- die Delegiertenversammlung des Aarg. Hauseigentümerverbandes vom 3. Mai 2017 in Aarau;
- die traditionelle Präsidentenkonferenz vom 17. November 2017 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 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“ und „Wohnungsabnahmen“.

Mitgliedervergünstigungen

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

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

9. Veranstaltungen unserer Sektion

9.1. Generalversammlung im KuK in Aarau vom 20. März 2017

Die Generalversammlung unserer Sektion fand am 20. März 2017 turnusgemäss in Aarau statt. Es waren 466 Personen angemeldet.

Die Generalversammlung wurde mit einer Grussbotschaft von Herrn Dr. Urs Graf, Vorsitzender GL AGV Aarg. Gebäudeversicherung eröffnet. Herr Graf erläuterte kurz, dass den jährlichen Einnahmen von rund 1 Mia. Franken gleich viele Schadenszahlungen gegenüber stehen. Die Prämien der AGV, welche im Kanton Aargau staatlich, resp. obligatorisch ist, sind im Vergleich mit anderen Kantonen, welche kein Obligatorium bei der Elementarschadenversicherung kennen, rund 50 % günstiger.

Anschliessend führte der neue Präsident, Thomas Hilfiker, zügig durch die ordentlichen GV-Traktanden.

Nach dem offiziellen Teil wurde das Publikum mit einem Kabarettauftritt von Hans Lötscher, alias Veri, bestens unterhalten!

Der neue Präsident, Thomas Hilfiker durfte seine erste Generalversammlung vor einer zahlreich aufmarschierten Mitgliederschar durchführen.



Veri brachte das Publikum mit seinen originellen Pointen mehr als einmal zum Lachen!



9.2. Betriebsrundgang bei Villiger Söhne AG in Pfeffikon vom 27. April und 9. Mai 2017

Im Frühjahr lud der HEV Aarau und Kulm an zwei verschiedenen Tagen seine Mitglieder zu einem Betriebsrundgang bei Villiger Söhne AG in Pfeffikon ein.

Die Besucher wurden von kompetenten Guides durch die mit intensivem Tabakgeruch gefüllten Produktionsräume geführt. Von der Kontrolle der Reinheit der Tabakblätter über deren Verarbeitung und das „Rolieren“ bis und mit Verpacken werden die Zigarren von konzentriert arbeitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern begleitet. Trotz der automatisierten Produktion müssen noch viele Arbeitsschritte von Hand vorgenommen werden. Fasziniert zeigten sich die HEV-Mitglieder auch über die Herkunft der Tabakblätter aus der ganzen Welt und die damit verbundene grosse Vielfalt der Villiger-Produkte. Seit 1888 produziert die Villiger Söhne AG im südlichen Wynental, weshalb dieser Teil des Tals auch „Stumpenland“ genannt wird.

Zum Abschluss der Besichtigung konnten die Besucher das geniessen, was sie vorher in der Produktion verfolgen konnten.



9.3. Öffentliche Informationsveranstaltung vom 2. November 2017 in Suhr zum Thema: Vorsorge für das Alter

Anfang November luden wir zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung zum Thema «Vorsorge im Alter» mit dem Untertitel «Zusammenhänge von Vorsorgeauftrag, Wohn-Eigentum und Ergänzungsleistungen».

Das Thema stiess auf sehr grosses Interesse! Der Saal war zu klein, um allen Besuchern einen Sitzplatz anbieten zu können.

Die beiden Referenten, Thomas Käser, lic. iur., Rechtsanwalt und Notar, Aarau und Jürg Stossier, Sozialversicherungsfachmann, Teamleiter Ergänzungsleistungen SVA Aargau verstanden es bestens, dem interessierten Publikum das Thema näher zu bringen. Dies zeigte auch die rege genutzte Fragerunde.

Im Anschluss offerierte der HEV Aarau und Kulm einen Apéro. Dabei wurde die Gelegenheit genutzt, mit den beiden Referenten weitere Diskussionen zu führen.



In den beiden Referaten wurden u.a. die Fragen diskutiert:

Was ist ein Vorsorgeauftrag? Wie wird er errichtet? Was bedeutet er für Immobilienbesitzer? Wie kann sichergestellt werden, dass eine Liegenschaft in der Familie bleibt? Welcher Zusammenhang besteht zwischen Ergänzungsleistungen und Wohneigentum? Was ist bei einem Verkauf zu beachten?



10. Eigentumspolitik

10.1. Steuern und Abgaben

Bewegung in Sachen Eigenmietwert

Immobilieeigentümer, die ihr Wohneigentum selber bewohnen, müssen mit dem Eigenmietwert ein fiktives Einkommen versteuern. Obgleich kein real erwirtschaftetes Einkommen besteht, wird die Steuerlast massgeblich erhöht und das Haushaltseinkommen der Eigentümer belastet. Das Verbot der Doppelbesteuerung, das die schweizerische Bundesverfassung vorsieht, wird dadurch arg strapaziert. Denn neben dem Eigenmietwert fallen auch die Vermögenssteuern sowie teilweise eine Liegenschaftssteuer an.

Der HEV Schweiz bleibt nicht tatenlos.

Der Präsident des HEV Schweiz, Nationalrat Hans Egloff, reichte nach der knappen Niederlage der Initiative „Sicheres Wohnen im Alter“ im Parlament die Motion „Sicheres Wohnen. Einmaliges Wahlrecht beim Eigenmietwert“ ein, welche die Einführung eines Wahlrechts bei der Eigenmietwertbesteuerung fordert. Jeder Wohneigentümer soll selbstverantwortlich entscheiden dürfen, ab welchem Zeitpunkt er nicht mehr der Eigenmietwertbesteuerung unterstehen möchte. Während der Nationalrat den Vorstoss im Herbst 2014 unterstützte, lehnte ihn der Ständerat im Februar 2017 ab. Trotz der Enttäuschung über die Ablehnung des Wahlrechts nahm der Hauseigentümerverband Schweiz erfreut zur Kenntnis, dass der Eigenmietwert in der politischen Diskussion von nahezu allen Seiten kritisiert wurde und die politische Diskussion erneut an Fahrt aufnahm.

Dies nicht zuletzt auch dank der HEV-Petition „Eigenmietwert abschaffen“, die im November 2016 mit über 145'000 Unterschriften der Bundesversammlung übergeben wurde. Nicht nur während der Unterschriftensammlung, sondern auch an den grossen Übergabefeierlichkeiten auf dem Bundesplatz erteilte der Hauseigentümerverband viel Zustimmung. Ziel war insbesondere, die Politik auf die Interessen der Wohneigentümer aufmerksam zu machen und dem Anliegen Nachdruck zu verleihen – Mit Erfolg!

Brisanz des Eigenmietwerts in Bern erkannt

Im Zuge der Diskussionen entschied sich die Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerats (WAK), ihrerseits einen eigenen Vorstoss einzureichen, um die unbefriedigende Situation endlich zu beseitigen. Die sehr offen formulierte parlamentarische Initiative „Systemwechsel bei der Wohneigentumsförderung“ fordert einen generellen Systemwechsel. Zukünftig soll

der Eigenmietwert für selbstgenutzte Immobilien am Hauptwohnsitz nicht mehr dem steuerbaren Einkommen hinzugerechnet werden. Im Gegenzug werden die bestehenden Abzugsmöglichkeiten für Unterhaltskosten sowie Hypothekarzinsen im Zusammenhang mit dieser Immobilie aufgehoben. Der Vorstoss sieht vor, dass dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung genügend Rechnung getragen wird. Dies könnte beispielsweise durch einen zeitlich beschränkten Ersterwerberabzug für Hypothekarzinsen erfüllt werden.

Dem Vorstoss wurde einige Monate später von der zuständigen Kommission des Nationalrats einstimmig zugestimmt. Die Kommission des Ständerats ist nun gefordert, innert zweier Jahre einen konkreten Gesetzesentwurf zu präsentieren und diesen zur Beratung in die Räte zu geben.

Keine Änderungen bei Zweitliegenschaften

Anders sah es hingegen für den gleichnamigen Vorstoss von Frau Nationalrätin Leutenegger Oberholzer aus. Auch dieser 2016 eingereichte Vorstoss sah einen generellen Systemwechsel unter Aufhebung der bestehenden Abzugsmöglichkeiten vor. Im Gegensatz zur WAK-Initiative, die nur das selbstgenutzte Wohneigentum am Hauptwohnsitz betrifft, sollte der Vorstoss von Frau Nationalrätin Leutenegger Oberholzer aber alle selbstgenutzten Immobilien, das heisst auch Zweitimmobilien, betreffen. Dies wurde nicht nur von Seiten des Hauseigentümerverbandes, sondern auch vom Nationalrat kritisiert. Nach der Ablehnung durch den Nationalrat konnte der Vorstoss sodann als erledigt abgeschrieben werden.

Es bleibt nun abzuwarten, wie lange die Ausarbeitung eines konkreten Gesetzesentwurfs in Anspruch nimmt. Erfreulich ist, dass der generelle Systemwechsel grundsätzliche Zustimmung von den verschiedensten Seiten erhalten hat und die Weichen für eine Lösung der Eigenmietwertproblematik gestellt sind.

10.2. Energie und Umwelt

Energiestrategie 2050

Der langen Debatte im Parlament zur Energiestrategie 2050 folgte noch vor der Schlussabstimmung das Referendum, welches im Mai zur Volksabstimmung führte. Mit 58 Prozent Ja-Stimmen hat das Schweizer Volk die Gesetzesvorlage angenommen. Dies mehrheitlich in den Städten, den Gebirgskantonen Wallis und Graubünden sowie in der lateinischen Schweiz.

Das Energiegesetz sowie die weiteren überarbeiteten Gesetze traten somit am 1. Januar 2018 in Kraft. Für die Hauseigentümer bringt dies in erster Linie eine Stärkung des Eigenverbrauchs beim selbst erzeugten Strom mit sich. Direkte Bezüger werden neu auch Mieter oder Miteigentümer, welche sich zur Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG) zusammenfinden können. Die Fördertöpfe werden durch die auf 2.3 Rp/kWh angestiegene Stromabgabe sowie die CO₂-Abgabe weiter gefüllt. Dem Gebäudeprogramm stehen neu 450 Millionen Franken zu Verfügung.

Die steuerlichen Abzüge - weiterhin der grösste Anreiz für energetische Erneuerungsmassnahmen - werden fortan über bis zu drei aufeinanderfolgende Steuerperioden in Abzug gebracht werden können. Effektiv zum Tragen kommen wird dies jedoch erst ab 2020. Bis dahin haben die Kantone Zeit, die entsprechenden Gesetze anzupassen.

Die detaillierten Ausgestaltungen der neuen Erlasse erfolgten in den Verordnungen. Nebst der Energieverordnung kamen sechs weitere Verordnungen aufgrund der Energiestrategie in die Vernehmlassung. Die Energieverordnung wird zudem neu in drei einzelne Verordnungen unterteilt. Zu einem Grossteil dieser Erlasse liess sich der HEV Schweiz vernehmen.

Klimapolitik nach 2020 – Revision CO₂ Gesetz

Bereits Ende 2016 fand die Vernehmlassung zur CO₂-Gesetzesänderung aufgrund der Ratifizierung des Pariser Klimaabkommens statt. Die darauf hochgeschlagenen Wogen zu möglichen Verboten von fossilen Heizungsanlagen und einem weiteren starken Anstieg der CO₂-Abgaben haben sich mittlerweile wieder geglättet.

Am 1. Dezember präsentierte der Bundesrat seinen Vorschlag zur CO₂-Gesetzesrevision. Anstelle eines Verbotes von fossilen Heizungen will der Bund einen Grenzwert für den CO₂-Ausstoss bei Gebäuden von 6 kg CO₂ pro m² beheizter Geschossfläche vorschreiben. Dieser Wert ist derart tief, dass er faktisch einem Verbot von fossilen Heizungen gleich kommt.

Gleichzeitig geht die Anhebung der CO₂-Abgabe in kleinen Tranchen munter weiter. Dabei werden seitens Bund sehr unterschiedliche Signale ausgesendet. Mitte April präsentierte das Bundesamt für Umwelt die Zahlen zum Treibhausgasausstoss für das Jahr 2015. Erfreulich an diesen Zahlen war, dass der Gebäudebereich mit einer Reduktion um 26 Prozent gegenüber 1990 das sektorielle Zwischenziel um vier Prozentpunkte unterboten hatte. Umso erstaunlicher war die Meldung zu Beginn des Sommers, ebenfalls vom Bundesamt für Umwelt, dass die Ausstossziele beim CO₂ bei den Treibstoffen und den Brennstoffen für 2016 nicht erreicht worden seien, weshalb die CO₂-Abgabe auf Brennstoffe per 1. Januar 2018 von Fr. 84.-/t CO₂ auf Fr. 96.-/t CO₂ angehoben werden. Dies entspricht einem Anstieg von 3 Rp/l Öl.

Diese steten Erhöhungen der CO₂- sowie der Stromabgabe machen deutlich, dass der Bund die zweite Etappe der Energiestrategie, den Wechsel von der Förderung zur Lenkung - ungeachtet anderslautender parlamentarischer Entscheidung - umsetzen will. Im Sommer hatte auch der Ständerat als Zweitrat die Verfassungsänderung zu einem Klima- und Energielenkungssystem abgelehnt. Einmal mehr wird dadurch die Meinung des Volkes nicht eingeholt und die Abgaben durch die Hintertür eingeführt.

Umsetzung der Mustervorschriften im Energiebereich (MuKE 2014) in den einzelnen Kantonen

Im Kanton Aargau sieht der Fahrplan vor, dass das Energiegesetz im Herbst 2018 im Grossen Rat behandelt werden soll und frühestens Anfang 2020 in Kraft treten kann.

Die beiden Basler Kantone setzten die MuKE innerhalb eines Rahmengesetzes um. Dieses ermöglicht der Regierung nun, auf Verordnungsstufe die weiteren Vorschriften zu erlassen. Während im Kanton Basel-Land das Energiegesetz auf anfangs 2017 in Kraft trat, war es im Kanton Basel Stadt auf den 1. Oktober soweit.

Ebenfalls per Beschluss des Regierungsrates wurden die MuKE 2014 im Kanton Obwalden auf den 1. Januar 2018 umgesetzt.

Die Vernehmlassung abgeschlossen haben die Kantone Luzern, Bern, Solothurn und Neuenburg. In diesen Kantonen befindet sich das Geschäft aktuell im politischen Prozess. Geplant sind die Umsetzungen für die Jahre 2018 oder 2019.

Erst in den Vernehmlassungsprozess einsteigen werden die übrigen zentral- und ostschweizer Kantone. Einige Kantone planen dabei eine verkürzte Vernehmlassung um das Ziel einer Inkraftsetzung bis 2020 noch zu erreichen.

Obwohl sich die Konferenz der Energiedirektoren (EnDK) um Harmonisierung bemüht, zeigt sich in der Umsetzung immer mehr eine gewisse Heterogenität. Während die einen weitergehen wollen als die MuKE, stehen andere Kantone eher auf der Bremse beim Einführen neuer Regelungen. Dies gibt den Kantonalsektionen des HEV den Spielraum, ihre Vorstellungen einzubringen und den eigenen Forderungen Nachdruck zu verleihen.

Neue Referenzwerte für Radonstrahlung

Per 1. Januar 2018 tritt die revidierte Strahlenschutzverordnung in Kraft. Neu gilt bei Radon ein niedrigerer Referenzwert bei Wohn- und Aufenthaltsräumen von 300 Bq/m³. Dieser ist vor allem bei Neubauten und Renovationen zu berücksichtigen. Der HEV Schweiz hat sich bereits in der Vernehmlassung kritisch zum niedrigeren Referenzwert geäussert. Das Bundesamt für Gesundheit BAG geht davon aus, dass aufgrund des neuen Referenzwertes

100'000 Gebäude saniert werden müssen. Dies entspricht Sanierungskosten von bis zu 1.5 Milliarden Franken schweizweit. Angesichts der Tatsache, dass nur 0,4 Prozent der Lungenkrebstodesfälle auf die Einwirkung von Radon zurückzuführen sind, sind der tiefe Referenzwert und die daraus resultierenden Sanierungskosten unverhältnismässig. Nach Auffassung des HEV Schweiz ist die Bevölkerung zu informieren und Eigentümer sollen Messungen vornehmen lassen können und sich freiwillig für eine Sanierung beraten lassen. Die Kritik des HEV Schweiz wurde jedoch nicht berücksichtigt. Der HEV Schweiz begleitet in einer Arbeitsgruppe die Ausarbeitung einer Wegleitung des BAG zum Thema Radon kritisch und setzt sich für eine verhältnismässige Umsetzung ein.

11. Wohnungspolitik und Mietrecht

Schikanöse Formularhürden abschaffen

Das Mietrecht ist geprägt von strengen Formvorschriften. Mietzinserhöhungen müssen klar begründet und mit einem vom Kanton genehmigten Formular mitgeteilt werden. Ein Formfehler macht die Mietzinserhöhung nichtig. Für Vermieter hat dies gravierende finanzielle Folgen. Trotz vorbehaltloser Bezahlung der angezeigten Mietzinserhöhung kann der Mieter gestützt auf die «nichtige» Mitteilung die bezahlten Mietzinse noch Jahre später vom Vermieter zurückfordern. Formvorschriften sollen Mieter vor Missbräuchen schützen. Allerdings gibt es auch Formvorschriften, die dem Mieter keinen Schutz verschaffen. Sie stellen lediglich administrativen Ballast dar. Dies gilt beispielsweise für die Vorgabe, dass jedes einzelne Mietzinserhöhungs-Formular von Hand unterzeichnet werden muss. Das Verwenden einer mechanisch reproduzierten, z.B. gescannten Unterschrift macht die Mitteilung nichtig – mit entsprechendem finanziellen Risiko für Vermieter. Grosse Verwaltungen verfassen Mietzinserhöhungen in grosser Zahl, sodass die handschriftliche Unterzeichnung aller Formulare zu einem erheblichen Verwaltungsaufwand führt. Dem Mieter bringt die eigenhändige Unterschrift des Vermieters dagegen nicht den geringsten Nutzen. Die Zulassung gescannter Unterschriften sollte im 21. Jahrhundert eigentlich eine Selbstverständlichkeit sein. Dieser Meinung ist auch die Rechtskommission des Nationalrats. Sie hat einen Vorstoss von Nationalrat Olivier Feller unterstützt, welcher die Zulassung der «Faksimile»-Unterschrift auf dem offiziellen Erhöhungsformular fordert.

Eine weitere Formschikane will Nationalrat Karl Vogler beseitigen. Sein Vorstoss fordert, die Aufhebung der Formularpflicht für die Mitteilung von gestaffelten Erhöhungen des Mietzinses, wenn die einzelnen Mietzinsstaffeln bereits im Mietvertrag frankengenaue festgelegt sind. Auch diesem Vorstoss hat die Rechtskommission des Nationalrates Folge gegeben.

Finden die beiden parlamentarischen Initiativen auch in der Rechtskommission des Ständerates eine Mehrheit, so können die Gesetzesänderungen zur Abschaffung dieser administrativen Schikanen ausgearbeitet werden.

Drei Vorstösse für zeitgemässe und praktikable Mietzinsregeln

Die wesentlichen Mietzinsregeln werden heute nicht durch das Gesetz, sondern durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts bestimmt. So hat das Bundesgericht den übersetzten Ertrag über alle anderen Mietzinskriterien gestellt: Auch bei einem erwiesenermassen orts- und quartierüblichen Mietzins oder bei einer korrekt bemessenen Mietzinserhöhung aufgrund energetischer Verbesserungen kann der Mieter noch behaupten, der Vermieter erziele einen übersetzten Ertrag.

Die vom Bundesgericht geschaffene «Hierarchie» ist sinnwidrig. Dies ist umso problematischer, als das Gesetz die Bemessung des zulässigen Ertrags nicht festlegt. Das Bundesgericht hat im Laufe der Jahrzehnte eine unübersichtliche Vielfalt von einzelfallbezogenen Vorgaben gemacht. So ist der Ertrag aufgrund der „ursprünglichen“ Investitionen des Vermieters im Zeitpunkt des Erwerbs der Liegenschaft zu berechnen. Das Bundesgericht lehnt es strikte ab, dass diese an aktuelle Immobilienwerte angepasst werden können (z.B. aufgrund von gängigen Schätzungen). Zudem werden keine Rückstellungen für den Unterhalt für die Ertragsberechnung berücksichtigt, obwohl der Vermieter den künftigen Unterhalt aus zurückgestellten Mieten finanzieren muss. Der Ertrag dieser ursprünglich investierten Eigenmittel darf sodann höchstens 0,5 Prozent über dem Referenzzinssatz liegen. Zurzeit ist somit ein Ertrag von über 2 Prozent missbräuchlich. Mit der Folge, dass die meisten Vermieter «übersetzte Erträge» erzielen und in einem Verfahren zu erheblichen Mietzinsreduktionen verurteilt werden können.

Bei über 30-jährigen Bauten lässt das Bundesgericht anstelle des Ertrags die Orts- und Quartierüblichkeit gelten. Dies nützt dem Vermieter allerdings kaum etwas, denn die Anforderungen an den Beweis sind so hoch, dass sich der Nachweis der erforderlichen fast identischen fünf Vergleichsobjekte mit vernünftigem Aufwand kaum erbringen lässt. In sämtlichen Verfahren der letzten Jahre vor Bundesgericht scheiterte der Beweis der Ortsüblichkeit.

Gestützt auf die Arbeiten eines Think Tank des HEV Schweiz, bestehend aus internen und externen Fachleuten, wurden in der vergangenen Herbstsession von NR Hans Egloff, NR Olivier Feller (FDP/VD) und NR Daniel Fässler (CVP/AI) drei parlamentarische Initiativen eingereicht. Diese fordern klare Mietzinsregeln im Gesetz:

- die Gleichwertigkeit der gesetzlichen Mietzinsregeln muss wiederhergestellt werden
- die Orts- und Quartierüblichkeit muss praktikabel gemacht werden
- der zulässige Ertrag muss auf ökonomisch realistischen Vorgaben beruhen.

Dienstleistungen

Adressen und Telefon

Geschäftsstelle/Sekretariat

*HEV Aarau und Kulm
Bahnhofstrasse 10
5001 Aarau
Tel. 062 822 06 14 / Fax 062 832 77 43
E-Mail: info@hev-aarau-kulm.ch*

Telefonischer Auskunftsdienst

*Montag 13.30 - 18.00 Uhr
Mittwoch 13.30 - 16.30 Uhr
Freitag 7.30 - 12.00 Uhr
Tel. 062 822 06 14*

Rechtskonsulenten

*Gustav Lienhard, Rechtsanwalt
und Notar, 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, Mitglied SEK
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
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 Immobilienschätzungen
Dreisteinweg 21
5040 Schöftland
Tel. 062 721 88 70 / 079 657 88 70
E-Mail: bewertungen@ibk-immobilien.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

*Sekretariat
Tel. 062 822 06 14
E-Mail: info@hev-aarau-kulm.ch*

Wohnungsabnahmen

*Jolanda Fretz
Holzikerstrasse 16
5040 Schöftland
Tel. 076 584 86 89
E-Mail: jolanda.fretz@gmx.ch*

*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
Industriestrasse 4
5722 Gränichen
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. 062 721 88 70 / 079 657 88 70
E-Mail: bewertungen@ibk-immobilien.ch*

*H.U. 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 An-
stellungs- oder Auftragsverhältnis zum Haus-
eigentümerverband.
Sie führen sämtliche Arbeiten auf eigene
Rechnung aus. Der Verband lehnt daher jede
Haftung ab.*

Titelbild: Schloss Rued