



1917
2017

DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

Zeitschrift des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 10 Oktober 2017



Ortsplanungsrevisionen 173

Vorbereitung im Garten 177

Eigenmietwert 187

Kurse 191

HERZLICHEN GLÜCKWUNSCH HEV BERN UND UMGEBUNG ZUM 100. GEBURTSTAG!

Die 100 haben wir noch nicht erreicht, aber wir arbeiten daran. Denn seit über 30 Jahren helfen wir Hauseigentümern mit Innovation und auf höchstem Qualitätsniveau den Wert ihrer Liegenschaften zu erhalten.



HAT-System

Fussbodenheizungen sanieren statt ersetzen.

Ist Ihre Bodenheizung älter als 25 Jahre? Dann besteht die Gefahr, dass die Rohre schon spröde und verschlammte sind. Warten Sie nicht, bis ein teurer Ersatz nötig ist. Unser HAT-System erneuert Ihre Bodenheizung von innen. Günstig und ohne Baustelle. Das HAT-System ist das Original vom Erfinder der Rohrrinnensanierung im Gebäude und das einzige System mit Neuzustandsgarantie.



ANROSAN

Trinkwasserleitungen ohne Epoxidharz sanieren.

Sind Ihre Wasserleitungen älter als 25 Jahre? Dann besteht die Gefahr, dass die Rohre rostig sind oder der Wasserdruck nachlässt. Warten Sie nicht, bis ein teurer Ersatz nötig ist. Unser ANROSAN macht Ihre Trinkwasserleitungen von innen wieder wie neu. Anorganisch und ohne den Einsatz von Epoxidharz. ANROSAN ist das einzige von den Wasserwerken empfohlene System.



JK-System

Jeden Boden zur Heizung machen.

Wir bieten mit dem JK-System eine revolutionäre Methode zur nachträglichen Installation von effizienten Fussbodenheizungen an. Dank der innovativen Frästechnik wird staubfrei ein Rillenmuster in den rohen Unterlagsboden eingefräst. In diese Vertiefungen passen unsere Spezialisten die Heizungsrohre ein. Sie können dadurch energieeffizienter heizen und sparen viel Platz.

Naef GROUP

HAT-Tech AG / Näf Tech AG
Wolleraustrasse 41
CH-8807 Freienbach
Tel. +41 44 786 79 00

Niederlassung Aargau
Industriestrasse 23
CH-5036 Oberentfelden AG
Tel. +41 62 738 38 48

Gratis-Infoline:
0800 48 00 48
www.naef-group.com
info@naef-group.com

Impressum

Der Berner Hauseigentümer
80. Jahrgang
ISSN 2297-7309

12 Ausgaben davon 3 Doppelhefte
Auflage 13 696 Exemplare
notariell beglaubigt 12.8.2015
Druckauflage 14 000 Exemplare

Sekretariat

Notariat und Verwaltungen
Chèvre Rutsch & Herren
Redaktor: L.M. Herren (LMH)
Schwarztorstrasse 31
Postfach 338, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 58 50
Telefax 031 388 58 59
E-Mail: info@hev-bern.ch
www.hev-bern.ch
Postkonto 30-12 947-3
Abonnementskosten für
«Berner Hauseigentümer» Fr. 15.–

Sprechstunden des Sekretariates

Montag 10.00–12.00 Uhr
Mittwoch 08.00–10.00 Uhr
Donnerstag 16.00–18.00 Uhr
Telefonauskünfte nur während
der Sprechstundenzeiten

Bautechnischer Beratungsdienst

H+E Architekten AG,
Franz Eggenschwiler, Dipl. Architekt FH,
Peter Hoeschele, Dipl. Architekt ETH/SIA,
Chaumontweg 20, 3095 Spiegel b. Bern
Telefon 031 971 71 11
Fax 031 971 71 12
E-Mail: hearchitekten@bluewin.ch

Inseratenannahme und Herstellung

Rub Media AG,
Druckerei, Verlag, Medienlogistik,
Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern
Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 380 13 23
Telefax 031 380 14 89
E-Mail: hev-bern@rubmedia.ch
www.rubmedia.ch

Fotonachweis: Wo nicht anders vermerkt, sind die Fotos
zur Verfügung gestellt (zVg).

Landesindex Konsumentenpreise:

Basis Stand August 2017

Dezember	2015:	100.6 Punkte
Dezember	2010:	97.9 Punkte
Dezember	2005:	102.0 Punkte
Mai	2000:	107.4 Punkte
Mai	1993:	113.9 Punkte
Dezember	1982:	157.7 Punkte
September	1977:	196.6 Punkte

Aktueller Referenzzinssatz BWO: 1,5 %
(ohne Gewähr für Änderungen nach Redaktionsschluss)

Editorial



Lukas Manuel Herren

Sekretär HEV Bern und Umgebung

Werte Mitglieder

Die vorliegende Ausgabe unserer Verbandszeitschrift widmet sich wiederum zahlreichen politischen Aktualitäten auf lokaler, aber auch kantonaler und eidgenössischer Ebene.

Haben Sie gewusst, dass es auch einen Verein in der Stadt Bern zugunsten der schwächsten Verkehrsteilnehmer, der Fussgängerinnen und Fussgänger, gibt? Unser Vizepräsident Bernhard Eicher ist Präsident des Vereins Vortritt Fussgänger und sein Textbeitrag zur Stadtberner Verkehrspolitik ist auf Seite 175 zu lesen. Das kantonale Baugesetz überlässt den bernischen Gemeinden die Möglichkeit, im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen Ein-, Um- oder Aufzonungen vorzunehmen und diese einer Mehrwertabschöp-

fung zu unterstellen. Diese Thematik wurde in unseren Spalten auch schon abgehandelt, insbesondere betreffend die Entwicklungen in der Gemeinde Köniz. Unser Vorstandsmitglied Philippe Müller berichtet über diesbezügliche Aktualitäten auf Seite 173.

Auf Bundesebene wird einmal mehr über die Abschaffung des Eigenmietwerts diskutiert – Näheres dazu entnehmen Sie bitte dem Text unseres Vorstandsmitglieds Frau Theres Bieri-Mössinger ab Seite 187. Und schliesslich: Unser Jubiläumsjahr neigt sich langsam dem Ende zu – und Teil davon war auch HEVi, unser Bern-ARTiner. Er ist noch kurze Zeit, bis am 30. September, im Einkaufszentrum COOP im Wankdorf Center ausgestellt. Sofern Sie ihn jedoch noch länger bewundern möchten, haben Sie auch die Gelegenheit, ihn käuflich zu erwerben. Am 18. Oktober 2017 kommt er unter den Hammer – im übertragenen Sinne. Der Erlös der Versteigerung geht an gemeinnützige Institutionen.

Der Eintritt ist frei und weitere Informationen zur Versteigerung finden Sie unter www.bernartiner.ch/versteigerung. Ich wünsche Ihnen einen goldenen Herbst!



Versteigerung 18. Oktober

Ab 17.15 Uhr kommen einzelne BernARTiner im Hotel Schweizerhof in Bern zugunsten der drei gemeinnützigen Organisationen: Fondation Barry, Jeki Bern, Stiftung Terra Vecchia, zur Versteigerung.

Inhalt Nr. 10

Editorial	171
Ortsplanungsrevisionen: Achtung Mehrwertabschöpfung	173
Stadtberner Verkehrspolitik: Partizipation und kombinierte Mobilität	175
So machen Sie Garten und Umgebung winterfit	177
Streit um den Apfelbaum	181
Splitter des HEV Schweiz	183
Hindernisse der Verdichtung – Der Bundesrat wünscht eine stärkere Vernetzung der Immobilienkreise	185
Dauerbrenner Eigenmietwert	187
Nachruf	189
Eigentümerfreundliche Politik in der Regierung sichern	189
Kursausschreibungen	191

Titelbild: Zur Verfügung gestellt von der NAEF Group – HAT-Tech AG

«W&W steht für Innovation
und Wertbeständigkeit.
Das überzeugt uns
seit Jahrzehnten.»

Reto Bracher Inhaber und Geschäftsleiter
Bracher Immobilien AG – Solothurn



**W&W Immo Informatik AG ist die Schweizer Marktführerin
für Software im Immobilienbereich. www.wwimmo.ch**

W&W Immo Informatik AG · Obfelderstrasse 39 · 8910 Affoltern am Albis · Bern · St.Gallen · Telefon +41 44 762 23 23 · info@wwimmo.ch


Freude am Fahren

**BEGEISTERUNG VERBINDET
GENERATIONEN. SEIT 1848.**
AUTOMARTI.CH - IHR BMW PARTNER FÜR BERN.

Ortsplanungsrevisionen: Achtung Mehrwertabschöpfung

Verschiedene Gemeinden sind daran, Ortsplanungsrevisionen aufzugleisen. Die Gemeinden können dabei Ein-, Um- oder Aufzonungen vornehmen und diese einer Mehrwertabschöpfung unterstellen.



Philippe Müller

Vorstandsmitglied HEV Bern und Umgebung
Geschäftsleitungsmitglied CSL Behring AG,
Grossrat, Regierungsratskandidat FDP

Gemäss kantonalem Baugesetz beträgt der maximal mögliche Abgabesatz bei Aufzonungen 40%. Nach dem neuen Art. 142d Baugesetz können entsprechende Verfügungen zur Erhebung der Mehrwertabschöpfung bereits bei Rechtskraft der Planung erlassen werden – mithin in einem Moment, in dem der Realisierungszeitpunkt im Einzelfall unter Umständen noch Jahrzehnte in der Ferne liegen wird – also in einem viel zu frühen Stadium. Dabei wäre dem Raumplanungsgesetz Genüge getan, wenn die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer erst im Falle einer Realisierung zur Kasse gebeten werden.

Beispiel Köniz

Die Gemeinde Köniz plante ursprünglich bei ihrer vorgesehenen Ortsplanungsrevision bei Aufzonungen genau dies: eine Mehrwertabschöpfung im Ausmass des Maximalbetrags von 40%, und zwar gleich bei Rechtskraft der Planung. Als die Gemeinde Köniz die Verfügungsentwürfe mit den hohen Abschöpfungsbeträgen versandt hatte, wurde sie mit einer Flut von Einsprachen von betroffenen Eigentümern gegen die gleichzeitig öffentlich aufgelegte Ortsplanung eingedeckt. Hätte die Gemeinde daran festgehalten, so wäre sie bei Erlass der entsprechenden Verfügungen in eine grosse Anzahl Rechtshändel verwickelt worden. Die entsprechenden Einwände der brei-

ten Öffentlichkeit wurden mittlerweile berücksichtigt, indem die Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonungen erst dann eintreten soll, wenn ein konkretes Bauprojekt realisiert wird, welches das neue Nutzungspotenzial ganz oder teilweise ausschöpft. Erfährt zudem ein Grundstück durch Aufzonung oder Umzonung einen Mehrwert, soll der Grundeigentümer bei der Berechnung der Mehrwertabgabe einen Freibetrag von 150 000 Franken erhalten. Ob das kantonale Baugesetz den Gemeinden eine Regelungsbefugnis in diesem Sinne zugesteht, ist allerdings juristisch umstritten.

Korrekturen im Grossen Rat

Durch zwei vom kantonalen Parlament jetzt in der Septembersession 2017 überwiesene Motionen aus bürgerlichen Kreisen (Grossräte Adrian Haas / Hans-Peter Kohler FDP und Raphael Lanz SVP) wird die Regierung nun beauftragt, dem Grossen Rat eine Änderung des Baugesetzes vorzulegen, mit der sichergestellt wird, dass die Rechtsunsicherheiten hinsichtlich den Mehrwertabschöpfungen bei Auf- oder Umzonungen beseitigt, keine unnötigen Rechtshändel mehr provoziert und eine kohärente Lösung auch für die Hauseigentümer getroffen wird.

Entscheid der Gemeinden

Die Mehrwertabschöpfung wird im Baugesetz in den Artikeln 142–142f geregelt. Dabei werden die Mindestvorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes umgesetzt. Den Gemeinden soll dabei ein möglichst grosser Handlungsspielraum belassen werden, mittels Reglement die für sie «massgeschneiderten» Regelungen zu erlassen. Insbesondere steht es den Gemeinden frei, ob sie bei Aufzonungen oder Umzonungen überhaupt planungsbedingte Mehrwerte mit einer entsprechenden Mehrwertabgabe abschöpfen wollen. Während sie bei Einzonungen bereits von Bundesrechts wegen zwingend eine Mehrwertabgabe im Umfang von mindestens 20% des planungs-

bedingten Mehrwerts erheben müssen, bleibt es also jeder Gemeinde überlassen, ob sie gestützt auf das nötige kommunale Reglement auch die aus Auf- oder Umzonungen allenfalls resultierenden Mehrwerte abschöpfen will oder nicht. Die Mehrwertabschöpfung ist also nicht gottgegeben. Viele Gemeinden haben von diesem Spielraum Gebrauch gemacht und verzichten richtigerweise auf eine Mehrwertabgabe bei Aufzonungen. Es sind aber auch andere Lösungen denkbar, zum Beispiel – wobei juristisch umstritten – bei Aufzonungen die Freigrenze zu erhöhen und/oder als Freibetrag zu definieren oder bei Aufzonungen die Fälligkeit auf den Tatbestand der Überbauung festzulegen.

Beispiel Zollikofen

In Zollikofen steht die Ortsplanungsrevision vor dem abschliessenden Entscheid der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 26. November 2017. Auf einigen Umstrukturierungsgebieten können aufgrund von Umzonungen Mehrwerte entstehen. Im Gegenzug ist die Gemeinde für das Land in der Bauzone grundsätzlich erschliessungspflichtig. Mit den Grundeigentümern wurden (altrechtliche) Verträge hinsichtlich Mehrwertabgaben abgeschlossen, wobei Eigentümer von bestehenden Bauten nicht behelligt werden. Zollikofen hat zudem bisher auf ein neues Reglement zur Mehrwertabschöpfung verzichtet, erhebt also künftig nur bei Einzonungen das bundesrechtliche Minimum von 20% – aus der Sicht des HEV eine gute Lösung. ■

marcel brändle

SPENGLEREI · SANITÄR · HEIZUNG
WIR BEWEGEN WASSER

Ihr Partner für Renovationen, Umbauten, Neubauten, Reparaturen

Marcel Brändle AG, Bern

Löchlighutweg 11, 3048 Worblaufen, Tel. 031 331 36 36, Fax 031 331 75 97
mail@braendle-bern.ch / www.braendle-bern.ch



Rutschmann AG
8548 Ellikon an der Thur
Tel. 052 369 00 69
www.rr-ag.ch

- Trittfest
- Rostfreier Edelstahl
- Bei Selbstmontage: 20% Rabatt
Gratislieferung
- Online-Shop



FLIEGENVORHANG

DER SCHÖNSTE
ALLER FLIEGENVORHÄNGE
DER PERFEKTE FLIEGENSCHUTZ

Morisi Bari GmbH
Uesslingerstrasse 22
8548 Ellikon an der Thur
Tel. 052 369 00 60
Online-Shop
www.fliegenvorhang.ch



Natürlich heizen und richtig sparen



mit einer Luft-/
Wasserwärmepumpe



f. zaugg ag thun
kälte + klima
www.zaugg.com
Bierigutstrasse 22
3608 Thun
Tel. 033 334 88 22

P+H

P+H PARQUET+
HOLZBAU AG BERN

Weissensteinstrasse 4
CH-3000 Bern 5
Tel: +41 (0)31 385 28 28
Fax: +41 (0)31 385 28 29
E-Mail: info@phbe.ch
Web: www.phbe.ch

FENSTER
SCHREINEREI
ZIMMEREI
PARKETT

WL

WALTER
LUSTENBERGER AG

Weissensteinstrasse 4
CH-3000 Bern 5
Tel: +41 (0)31 385 28 30
Fax: +41 (0)31 385 28 29
E-Mail: info@wlag.ch
Web: www.wlag.ch

TEPPICH
LINOLEUM
VINYL
KORK
LAMINAT
KAUTSCHUK

«Brrr, die Kälte!!»

Wenn Sie Ihre Heizung ganz aufdrehen und trotzdem frösteln, dann muss sich nicht unbedingt eine Grippe ankündigen. Es können Ihre «vier Wände» sein, die Sie ungenügend vor den tiefen Aussentemperaturen schützen.

Mit den neuen Wärmedamplplatten mit Dampfsperre, gegen Schimmel, Lärm, Risse und Kälte, lösen wir dieses Problem schnell und sicher.

Rufen Sie uns doch einfach an.



Witschi AG 031 352 00 22 Malerarbeiten innen und aussen

Bürglenstrasse 66, 3006 Bern
Fax 031 352 75 62, E-Mail info@witschi-ag-bern.ch



Seit über 55 Jahren für

- Neuanlagen
- Sanierungen
- Umbauten

**Ihre Berner
Aufzugsfirma**



**NORM
AUFZÜGE
AG BERN**

Für Norm- und Spezialaufzüge

3202 Frauenkappelen/Bern
Telefon 031 926 62 11
Pikett 031 926 12 22
www.normaufzuege.ch



REFO

REYMONDIN & PARTNER AG

SANIEREN | GIPSEN | MALEN | ISOLIEREN

BIERIGUTSTRASSE 14 • 3608 THUN • BREITFELDSTRASSE 48 • 3014 BERN
T: 0844 844 555 • F: 031 722 00 31
WWW.REFABAU.CH • INFO@REFABAU.CH

Stadtberner Verkehrspolitik: Partizipation und kombinierte Mobilität



Bernhard Eicher

Vizepräsident HEV Bern und Umgebung
Präsident Vortritt Fussgänger

Wer die stadtbernerische Verkehrspolitik der letzten Jahre Revue passieren lässt, erhält den Eindruck, es bestehe ein ständiger Interessenkonflikt zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmern. Aus politischem Kalkül werden die verschiedenen Teilnehmer bewusst gegeneinander ausgespielt. Der Bau neuer Velohaupt- routen beispielsweise geht angeblich nicht ohne Fahrspurreduktion des privaten Autoverkehrs. Auch der Ausbau des öffentlichen Verkehrs scheint kaum möglich, ohne dass der private Autoverkehr zusätzlich eingeschränkt wird. Und in Berns Innenstadt werden einseitig neue Veloparkplätze geschaffen, dies teilweise ohne Rücksprache mit den ansässigen Hauseigentümern und zulasten der Fussgänger.

Nachhaltige Verkehrspolitik sieht anders aus. Erstens sind bei neuen Verkehrsregimes stets auch die ansässigen Haus-

eigentümer und Bewohner einzubeziehen. Partizipation heisst nicht, nur ein paar ausgewählte, politisch genehme Lobbyorganisationen zu befragen, sondern alle Betroffenen mitwirken zu lassen. Nur so kann gewährleistet werden, dass eine Neuordnung des Verkehrs im entsprechenden Stadtteil breit akzeptiert wird. Zweitens sollte Berns Stadtregierung zur Kenntnis nehmen, dass viele Menschen nicht ausschliesslich ein Verkehrsmittel benützen, sondern eine Kombination davon. Wer den öffentlichen Verkehr benützt, ist in der Regel davor und anschliessend Hunderte von Metern zu Fuss unterwegs. Autofahrer legen vor und nach der Fahrt ebenfalls Wege zu Fuss zurück oder steigen inmitten der Reise auf öffentliche Verkehrsmittel um (Park and Ride). Entsprechend sollte nicht einseitig ein Verkehrsmittel gefördert werden, sondern Fussgänger, öffentlicher Verkehr, privater Verkehr und Velofahrer gleichbehandelt werden. Weiter ist darauf zu achten, dass die Menschen möglichst einfach und unkompliziert von einem Verkehrsmittel auf ein nächstes umsteigen können.

Die aktuelle städtische Verkehrspolitik wirkt deshalb wie aus vergangenen Zeiten. Es mag sein, dass es in den 70er- und 80er-Jahren ausreichend war, einseitig und teilweise gegen den Willen der ansässigen Hauseigentümer und Bewohner den öffentlichen Verkehr und den Veloverkehr zu fördern. Im 21. Jahrhundert reicht diese Art der Verkehrspolitik definitiv nicht mehr aus. Was es braucht, ist ers-

tens ein intelligentes Management der Verkehrsschnittstellen in der ganzen Stadt. Dies will beispielsweise heissen: Es braucht genügend Sitzmöglichkeiten an Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Weiter braucht es genügend Park-and-Ride-Angebote zu bezahlbaren Preisen rund um Bern, die Anlieferung in der Innenstadt muss selbstverständlich weiterhin gewährleistet bleiben. Und es braucht einen neuen Parkplatzkompromiss. Statt immer mehr dezentrale Veloabstellplätze zu schaffen, sind diese aufzuheben und im Gegenzug dafür unterirdische Veloparkplätze – auch diese zu bezahlbaren Preisen – zu schaffen. Kurz: Berns Verkehrspolitik braucht mehr Partizipation – da gehören auch die Hauseigentümer dazu – und mehr kombinierte Mobilität. ■

Bernhard Eicher ist nicht nur Vizepräsident des HEV Bern und Umgebung, sondern auch Präsident des Vereins Vortritt Fussgänger. Der Verein ist der Auffassung, dass nur ein konstruktives Nebeneinander von Fussgängern, öffentlichem Verkehr, Autos und Velos inkl. geeigneter Schnittstellen zukunftsfähig ist. Weitere Informationen: www.vortritt-fussgaenger.ch, Mitgliederbeitrag: CHF 30.– jährlich.





INTELLIGENT BEWIRTSCHAFTEN KOSTEN OPTIMIEREN

Wir entlasten Eigentümer von Mietliegenschaften in sämtlichen administrativen Aufgaben und sorgen für den nachhaltigen Werterhalt sowie eine optimale Rendite während der gesamten Lebensdauer.

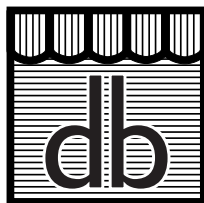


ZOLLINGER
IMMOBILIEN

www.zollinger.ch
info@zollinger.ch
Tel. 031 954 12 12

dellsperger ag

storen und metallbau



Wangenstrasse 115 - 3018 Bern - Tel. 031 982 17 70 - Fax 031 982 17 73
info@storendellsperger.ch - www.storendellsperger.ch

Hilfe im Alter

Fisa Verwaltungen AG

Hilfe an ältere Leute bei Zahlungen, Administration, Problemen mit Mietern oder Liegenschaften, Steuererklärung etc.

Erna Aeberhard, Notar,
Holligenstrasse 5, 3008 Bern,
031 312 04 71

KREBS
Automatik-Sectionaltore

Altes Tor raus - neues rein, schnell und sauber-am gleichen Tag.
Andreas Krebs, Tor- und Metallbau
Lindentalstrasse 5, 3067 Boll
Tel. 031 839 05 62 www.krebs-tore.ch
HÖRMANN
Tore - Türen - Zargen - Antriebe

Bau & Renovationen Ulmer AG

Baumeisterarbeiten
Bauleitung
Kundenmaurer



3534 Signau
T 034 497 18 36
3008 Bern
T 031 382 35 36

www.ulmer-bauag.ch

FASSADEN



PLANUNG UND AUSFÜHRUNG VON HINTERLÜFTETEN FASSADEN

K. W. WEYERMANN AG

www.weyermannag.ch

Bottigenstrasse 114
3018 Bern
Telefon 031 992 14 16

So machen Sie Garten und Umgebung winterfit

Wenn im Herbst die Temperaturen zurückgehen und sich die kalte Jahreszeit ankündigt, ist es Zeit, Garten und Umschwung darauf vorzubereiten. Mit diesen Tipps kommen Rasen, Pflanzen und Co. gut durch den Winter:



Laub rechnen

Von den Bäumen herabgefallenes Herbstlaub sollte vom Rasen entfernt werden. Bleibt es liegen, erhalten die Gräser zu wenig Licht und vergilben. Auf leeren Gartenbeeten und unter Büschen und Bäumen kann es jedoch verteilt werden. Käfer, Tausendfüssler und andere Bodenbewesen zerkleinern die Blätter. Übrig bleibt eine fruchtbare Gartenerde. Wenn es nicht zu dicht liegt, bietet Laub auf Blumenrabatten und Gartenbeeten den Pflanzen Schutz vor Frost und Kälte. Damit das Laub vom Wind nicht verfrachtet wird, kann es mit Ästen beschwert werden. Bis zum nächsten Frühjahr ist das Laub dann abgebaut. Wer will, kann mit angehäuftem Laub und Ästen in einer ruhigen Ecke des Gartens dem Igel ein willkommenes Winterlager anbieten.

Rasen kurz schneiden

Ein letztes Mal geschnitten wird der Rasen. Um Schimmelbildung zu verhindern, Laub und Pflanzenreste gründlich entfernen. Danach sollten der Rasenmäher und alle anderen Gartenwerkzeuge gesäubert, gefettet und trocken verstaut werden. Im nächsten Frühjahr werden Sie das zu schätzen wissen!

Kübelpflanzen ins Winterquartier

Frostempfindliche Kübel- und Balkonpflanzen wie Olive, Oleander, Zitrus, Geranien, Fuchsien und Co. unbedingt vor den ersten Nachtfrost ins Winterquartier einräumen. Vor dem Einräumen werden die Pflanzen leicht zurückgeschnitten. Im Winterquartier bleiben sie in der Regel in ihren Gefässen und Töpfen stehen und werden nur sehr zurückhaltend gegossen. Als Winterquartier eignet sich ein frostfreier und heller Standort. Kübelpflanzen, Kronenbäumchen und Blumenampeln lassen sich auch vom Fachmann überwintern. Zahlreiche Fachgeschäfte und Gärtnereien bieten diesen Service an und bringen die Pflanzen unter optimalen Bedingungen durch den Winter.

Winterharte Topfpflanzen schützen

Winterharte Topfpflanzen, die im Winter draussen bleiben, stellt man auf kleine Hölzer. Diese schützen den Topf vor der Spannung, die von gefrorenem Schnee ausgehen kann. Das Topfmaterial sollte winterfest sein, sonst droht der Topf in der Kälte zu bersten. Die Pflanze braucht im Winter genügend Schutz vor der Bise. Wenn möglich stellt man die Pflanze dicht an die Hausmauer.

Auch Pflanzen mögen Kleider: Ein Mantel aus Wintervlies schützt das Gewächs vor Kälte, Frost und Wintersonne. Das Wintervlies kann je nach Gewächs um den Topf oder um die ganze Pflanze gelegt werden. Am besten informiert man sich im Fachhandel über die Bedürfnisse der einzelnen Arten. Ist die Pflanze an ihrem Winterstandort nicht dem Regen ausgesetzt, muss sie regelmässig leicht gegossen werden – allerdings nur an frostfreien Tagen, damit das Wasser nicht einfriert.

Blütenstauden zurückschneiden

Stauden benötigen im Herbst wenig Pflege. Weggeschnitten werden verwelkte Blüten und Blätter. Bleiben vertrocknete Blätter oder Blütenstängel stehen, können sich Krankheiten verbreiten. Die Stängel werden knapp über dem Boden abgeschnitten.

Haben die Stauden schöne Frucht- und Samenstände gebildet, können diese stehen bleiben. Sie verzieren, auch wenn sie dürr sind, bei Nebel und Raureif den Garten mit prachtvollen und gespenstisch anmutenden Bildern. Stehen gelassene Samenstände werden spätestens im zeitigen Frühjahr zurückgeschnitten. Einen eigentlichen Winterschutz benötigen die meisten Blütenstauden nicht. Wo hingegen oft starke Fröste auftreten, ohne dass Schnee liegt, können empfindliche Stauden mit Laub oder Tannenzweigen geschützt werden.

Gartenbeete schützen

Im Frühjahr benötigen Blumen und Gemüse gesunden und fruchtbaren Boden. Abgeräumte Gartenbeete sollten deshalb nicht ohne Frostschutz in den Winter gehen. Die Natur schützt sich nämlich vor Witterungseinflüssen mit einem Bewuchs und verhindert somit das Ausschwemmen der Nährstoffe bei Regen oder das Austrocknen des Bodens. Deshalb die Gartenbeete im Herbst mit einer schützenden Mulchschicht aus organischem Material wie Rasenschnitt, Laub, Stroh-

Fortsetzung auf Seite 179



Rudolf Bürki Immobilien AG
Ihr Vertrauen ist unser höchstes Gut

«Wir bringen Verkäufer und Käufer zusammen.
Aktuell suchen wir für unsere Kunden Mehrfamilienhäuser in und um Bern.»

Patrick Dominik Roth
Bewertung & Verkauf

— Bewertung
— Verkauf / Vermarktung

— Verwaltung
— Entwicklung



Tobias Walter Bürki
Verwaltung & Umbau

Belpstrasse 67 // 3007 Bern // 031 352 67 27 // office@rudolfbuerki.ch // rudolfbuerki.ch



Hans Schmid AG | 3018 Bern
☎ 031 998 31 91 ✉ technik@hsb-bern.ch 🌐 www.hsb-bern.ch



**TORE
ZÄUNE
METALL**

Beratung | Planung | Fabrikation
Montage vor Ort | Unterhalt



Keramik & Ofenbau

Ihr erfahrener Spezialist!

- Keramische Wand- und Bodenbeläge
- Natursteine für den Innen- und Aussenbereich
- Kachelöfen, Cheminée, Cheminéeöfen
- Abdichtungen
- Kundenmaurerarbeiten

peterkeramik GmbH | 3635 Uebeschi
T 033 345 05 34 | www.peterkeramik.ch



219.- rahmengenäht

Mike Wieland



Jost Bedachungen

Steildächer
Flachdächer
Isolationen
Fassaden
Reparaturen

3173 Oberwangen
Telefon 031 981 02 30
info@jost-bedachungen.ch

**Liegenschaftsbuchhaltung
Liegenschaftsverwaltung
Buchhaltung für KMU,
Verbände und Vereine
Webseiten**

zuverlässig-pünktlich-übersichtlich-korrekt

Anna Thüler, Bern
079 228 90 03
anna.thueler@swissonline.ch



Alte Badewannen ...



... wieder wie neu

Renobad, seit 1987 Ihr kompetenter Partner für:

- Badewannen-Renovationen
- Email-Reparaturen
- Silikon-Abdichtungen
- Reparatur von Wand- und Bodenplatten
- Antirutschbeschichtungen
- Aufpolieren von Acrylwannen



RENOBAD, Wylerstr. 45, 3014 Bern
Tel. 031 332 14 04, Fax 031 331 87 23
info@renobad-bern.ch
www.renobad-bern.ch



wir bringen's ins Reine



Für BÄRenstarke Reinigungen

- Unterhaltsreinigung
- Fensterreinigung
- Spezial- und Baureinigung
- Fassadenreinigung
- Sandstrahlarbeiten
- Graffiti-Entfernung

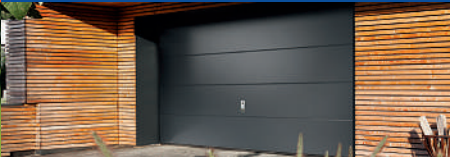
Armit AG • Lückhalde 12b • 3074 Muri
031 951 08 08 • www.armit.ch
willkommen@armit-bern.ch



Geniessen statt giessen
garten-bewaesserung.ch



DASGARAGENTOR.ch
Garagentore zu fairen Preisen
dasgaragentor.ch



STEINER
Feuerungen & Energietechnik

3122 Kehrsatz

**Oel- und Gasbrennenservice
24 h Service**

031 961 41 42
steiner-feuerungen.ch

oder Grünguthäcksel oder speziellem, im Handel angebotenem Mulchmaterial abdecken. Bis zum Frühling ist die Schicht weitgehend abgebaut und von Bodenlebewesen in den Boden eingearbeitet.

Gartenmöbel wegstellen

Gartenmöbel aus Aluminium, Edelstahl, Granit oder Kunststoffgeflechtem sollten an einem geschützten Ort, beispielsweise unter dem Balkon oder in der Garage, verstaut werden.

Zwingend an einem trockenen Ort im Innenbereich aufbewahrt werden müssen auch Möbel aus Eisen, weil diese in Verbindung mit Nässe ansonsten zu rosten beginnen.

Speziell für den Outdoorbereich geeignete Hölzer wie Teak oder Robinie könnten an sich draussen überwintern. Allerdings ist

die Patina, die sich dabei entwickelt, nicht jedermanns Sache. Deshalb sollten auch wetterfeste Holzmöbel und Möbel aus Bambus an einem Ort überwintern, wo sie vor der Witterung geschützt sind. Vorher wird das Holz mit einer Spezialseife gereinigt und, wenn es wieder trocken ist, mit feinstem Schleifpapier leicht abgeschliffen und danach eingölt.

Wie textile Bezüge von Outdoormöbeln sollten auch Sonnenschirme den Winter im Trockenen verbringen. Der Grund: Auch wenn die Stoffe mit einem wasserabweisenden Material verstärkt sind, nehmen sie doch Feuchtigkeit auf und fangen an zu schimmeln, zudem nimmt der UV-Schutz bei Sonnenschirmen dadurch ab.

Wasserversorgung schützen

Die Wasserversorgung im Garten gilt es vor Frost zu schützen. Denn Wasser gefriert und kann Leitungen und Schläuche

beschädigen. Frostgefährdete Wasseranschlüsse und Schläuche entleeren. Dies gilt auch für Regentonnen. Wasserschlänge möglichst frostfrei lagern. Automatische Bewässerungen werden ebenfalls entleert. Bewässerungssteuerungen übertragen keinerlei Frost. Diese müssen über den Winter im Haus gelagert werden. Wer die Batterien oder Akkus dabei entfernt, erhöht deren Haltbarkeit. ■

Text: **hausinfo** / Stefan Kammermann und
Teres Dällenbach

Bild: zVg



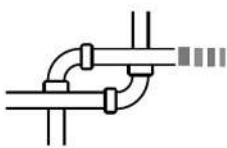
Hausinfo ist ein neutraler
Online-Ratgeber zu allen Themen
rund ums Haus. **www.hausinfo.ch**



JUTZI'S SCHRANKLADEN

Seftigenstrasse 225
3084 Wabern
Telefon: 031 372 32 42
www.schrankladen.ch

**Schranklösungen
die begeistern!!!
Unsere Ideen sind
grenzenlos.**



bill + künzi ag

heizung + sanitär

sportweg 56 3097 liebefeld
telefon 031 / 971 24 84
fax 031 / 971 45 14
www billkuenzi.ch

Heizen:

- Wärmepumpen
- Solaranlagen
- Pellets
- Öl- und Gasfeuerungen
- Radiatoren- und Bodenheizungen

Sanitär:

- Bäder, Duschen
- Boiler Solar, Wärmepumpen

Haustechnik-Check:

- Sommer / Winter
- Armaturenkontrolle

Reparaturservice

EgoKiefer – Mehr als nur Fenster und Türen



Überzeugen
Sie sich selbst.

youtube.com/egokieferag

EgoKiefer

Fenster und Türen



**Bequem lesen
mit dem E-Paper
des HEV!**

Jetzt unter: www.rubmedia.ch/hev

bracher
immobilien AG

- Verkauf
- Bewirtschaftung / Verwaltung
- Miete und Stockwerkeigentum
- Erstvermietungen

Bracher Immobilien AG, Weissensteinstr. 15, 4503 Solothurn
T 032 625 95 75, info@bracherimmobilien.ch
www.bracherimmobilien.ch

Seit 1916 für Sie da!

Altpapier Karton	Alteisen Metalle	Haushaltsgeräte Kühlgeräte	Computerschrott Sperrgut/Schutt	Holz Kunststoffe
---------------------	---------------------	-------------------------------	------------------------------------	---------------------

Muldenservice 1 – 40m³
Pressmulden-Vermietung

für Altpapier / Karton und
Kehricht / Sperrgut

ALLE GRÖSSEN
1 – 40m³

Vittorio Salvi AG

Tannholzstrasse 6, 3052 Zollikofen, Tel 031 911 22 05, www.salvi.ch

Malen
Tapeten
Gipsen
Parkett
Teppich

Bernasconi.ch
Boden Decke Wände
Looslistrasse 16
Postfach 439
3000 Bern 5
Tel. 031 382 44 00



VERWALTUNG
ERSTVERMIETUNG
STOCKWERKEIGENTUM

MWM IMMOBILIEN
SIND UNSERE LEIDENSCHAFT

**FÜR EINE GANZ
PERSÖNLICHE BETREUUNG
IHRER LIEGENSCHAFT**

MWM IMMOBILIEN AG
LINDENWEID 7 • 3045 MEIKIRCH
031 829 22 29 • MWM-IMMOBILIEN.CH

•malerei•bodenbeläge•bautrocknung



balsiger-team.ch
die bauprofis für renovation und sanierung.

gratis-nr. 0800 588 588 buchweg 4
telefon 031 926 13 02 ch-3020 bern
telefax 031 926 13 05 info@balsiger-team.ch



RD
RAMSEYER UND DILGER

SANITÄRTECHNIK
HEIZUNGSTECHNIK
SPENGLERTECHNIK
DACHTECHNIK

Damit auch der dritte Lebensabschnitt erfrischende Momente hat.

Altersgerechte Bad- und Hygienezonen müssen komfortabel, hindernisfrei und pflegeleicht sein. Wir planen sie mit Respekt vor den spezifischen Bedürfnissen älterer Menschen. Mit handwerklicher Kompetenz und Leidenschaft für Perfektion.

Ramseyer und Dilger AG
Rodtmattstrasse 102, 3000 Bern
Tel. 031 330 22 11
www.ramseyer-dilger.ch

TRAUMHAUS BAUEN ODER
NUR DAVON TRÄUMEN?

Individuelle Bedürfnisse, persönliche Lösungen.



Ihre Bank seit 1826.

Für Generationen.
033 227 31 00
termin@aekbank.ch

Aus Erfahrung
www.aekbank.ch

AEK
BANK 1826

Streit um den Apfelbaum

Über Bäume entbrennen immer wieder Nachbarschaftsstreitigkeiten. Die passende Versicherung deckt Schadenersatzansprüche bei Haftpflichtfällen.



Wer entfernt das Laub vom Apfelbaum des Nachbarn aus meinem Garten? Oder schlimmer noch: Wer haftet, wenn die Blätter auf meinen Vorplatz wehen und in der Folge jemand darauf ausrutscht und sich den Arm bricht?

Grund- und Werkeigentümerhaftpflicht

Der Eigentümer haftet für Schäden, die von seinen Immobilien verursacht werden. Grundlage ist die vom Obligationenrecht geregelte Werkeigentümerhaftpflicht. Sie entsteht aus «fehlerhafter Anlage» oder «mangelhafter Unterhaltung» eines Werks. Beispiel für mangelhaften Unterhalt ist ein loser Dachziegel, der herunterfällt und ein Auto beschädigt. Oder eben der von nassem Laub bedeckte Vorplatz, auf dem dann jemand ausrutscht.

Die im Zivilgesetzbuch geregelte Grundeigentümerhaftung umfasst weitere Schadenursachen. Sie regelt den Fall, dass ein Grundeigentümer sein Eigentumsrecht überschreitet und so ein anderer «geschädigt oder mit Schaden bedroht» wird. In diesem Fall kann der Geschädigte auf Beseitigung der Schädigung, auf Schutz gegen drohenden Schaden und auf Schadenersatz klagen. Dazu müssen die von der Grundstücknutzung des

Schädigers ausgehenden Immissionen allerdings «übermässig» sein.

Verbliebenes Laub reicht hierfür nicht aus und muss deshalb auch selbst beseitigt werden. Selbst wenn der Baum über die Grundstücksgrenze hinausragt, darf er nur des Laubes wegen nicht gekappt werden. Und auch wenn das Laub auf dem rutschigen Vorplatz vom Baum des Nachbarn stammt, kann dieser nicht belangt werden.

Für den am Nachbarzaun verursachten Schaden durch einen Ast sind zwei Szenarien denkbar: Der Ast fällt bei einem Sturm auf den Zaun. Das ist «höhere Gewalt» und der Baumbesitzer ist nicht haftbar. War der Ast hingegen morsch, so wäre dies wiederum ein Beispiel für mangelhaften Unterhalt – hier haftet der Baumbesitzer.

Privat- oder Gebäudehaftpflichtversicherung

Die Schäden aus Immobilien können gravierend sein. Eine Privat- oder Gebäudehaftpflichtversicherung schützt vor den finanziellen Folgen von Schadenersatzforderungen und beinhaltet die rechtliche Verteidigung gegen ungerechtfertigte Forderungen.

Wer sein Einfamilienhaus (oder sein Haus mit maximal drei Wohnungen) selbst bewohnt und keine Geschäftsräume hat (privates Bürozimmer ist kein Geschäftsräum), ist durch die Privathaftpflichtversicherung grundsätzlich ausreichend geschützt. Alle anderen sollten eine Gebäudehaftpflichtversicherung abschliessen. Stockwerkeigentümer schliessen am besten gemeinsam eine Gebäudehaftpflichtversicherung ab. So entsteht im Schadenfall kein Streit darüber, wer den Schaden bezahlen muss. ■

www.zurich.ch

**ZURICH VERSICHERUNG.
FÜR ALLE, DIE WIRKLICH LIEBEN.**

Roland Howald
Generalagent von Zurich in Köniz
Bild: zVg

Zurich Schweiz

Ich interessiere mich für folgendes Angebot von Zurich:

- ☐ Immobilien-Garantie
- ☐ Motorfahrzeugversicherung
- ☐ Hausratversicherung
- ☐ Privathaftpflichtversicherung
- ☐ Gebäudeversicherung
- ☐ Bauversicherung
- ☐ Relax Assistance
- ☐ Berufliche Vorsorge
- ☐ Firmenkundenlösungen
- ☐ Zurich greenTec
- ☐ Andere: _____

☐ Bitte rufen Sie mich an: tagsüber zwischen _____ und _____ Uhr

Ich bin schon Zurich-

Kunde ☐ Ja ☐ Nein

Ich werde von einem

Broker betreut ☐ Ja ☐ Nein

Mitglied

☐ Ja ☐ Nein

Mitglied-Nr. _____

HEV-Sektion _____

☐ Herr ☐ Frau

Name _____

Vorname _____

Strasse _____

PLZ/Ort _____

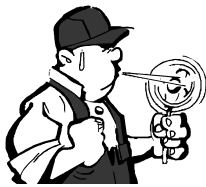
Telefon _____

Geburtsdatum _____

Ort/Datum _____

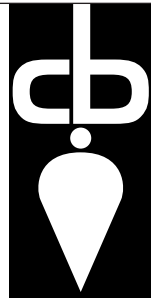
Unterschrift _____

Einsenden an: Zurich, Generalagentur
Roland Howald, Schwarzenburgstr. 260
3098 Köniz, Tel. 031 970 40 50
www.zurich.ch



ZIGERLIG BAUTROCKNUNG AG

Stauffacherstrasse 66 · 3014 Bern
031 336 01 01 · www.zigerlig.ch



Bucher Baugeschäft AG

Ihr Partner für Reparaturen, Um- und Neubauten,
Kernbohrungen und Betonfräsen,
Keramische Wand- und Bodenbeläge

Sägemattstrasse 2 | 3097 Liebefeld | Telefon 031 971 29 95 | www.bucherbau.ch

Spenglertechnik für Steil- und Flachdächer Reparaturen / Unterhalt



Jost Spenglerei AG

Mattenhofstrasse 33, 3007 Bern
Telefon 031 381 70 35
www.jostspenglertechnik.ch

CHEMINÉE UND NATURSTEINE BEAT AMPORT

Unser Angebot:

Cheminéeanlagen, Natursteinarbeiten, Plattenarbeiten Küchen-
und Badumbauten, Abbrucharbeiten, allgemeine Maurerarbeiten u.v.m.

GROSSE AUSSTELLUNG AN DER MURTENSTRASSE 66 IN BERN www.amport-bern.ch
Tel. 031 381 16 12

BEHAG BADEWANNEN



Montagebetrieb

Scheidegger Ulrich
3177 Laupen
Tel. 031 747 65 50

3072 Ostermundigen
Tel. 031 931 66 38
Fax 031 747 65 92

www.behag-bad.ch info@behag-bad.ch

- Einsatzwannen mit Ablaufwechsel
 - Badewannen auswechseln
 - Reparaturen, Abdichten
- Wannen ab Abdruck des alten Wannentyps

ELEKTRO HARDY WALTHER AG

Hirschengraben 10, 3011 Bern

www.hardy-walther.ch

Tel. 031 381 33 55 Fax 031 381 87 86

Ihr Spezialist für Elektro- und Telekommunikation.
Umbauten, Renovationen, Projekte,
Telefon- und EDV-Installationen



**Abwassersysteme sind komplex
Ein teurer Haus-Bestandteil**

RohrMax kontrolliert und dokumentiert
Ihre Rohre. Gegen teure Schadensfälle:
kostenlose Rohr-Kontrolle anfordern

Abwasser + Lüftung

info@rohrmax.ch

Viele Infos auf

www.rohrmax.ch

ROHRMAX



**Heftiger Regen mehrts sich
Offene Abwasserrohre sind wichtig**



bühler ag

So individuell wie Ihr Lebensstil

Küchen | Schreinerei | Schränke | Innenausbau

Bühler Küchen AG, Galgenfeldweg 3-5, 3006 Bern
Tel. 031 340 90 90 | Fax 031 340 90 99
www.buehler-kuechen.ch | info@buehler-kuechen.ch



JORDI
LIEGENSCHAFTEN

Seit über 40 Jahren für qualitativ
hochstehende Arbeiten:

- Verwaltung / Bewirtschaftung
- Verkauf und Vermittlung
- Verkehrswertschätzungen
- Bauherrenvertretung
- Projektentwicklung

JORDI LIEGENSCHAFTEN BERN AG Mülisenstrasse 23 3006 Bern T 031 357 05 05
F 031 357 05 06 immobilien@jordi-liegenschaften.ch www.jordi-liegenschaften.ch



Splitter des HEV-Schweiz ...

Mietrechtlicher Referenzzinssatz unverändert

Wie erwartet bleibt der mietrechtliche Referenzzinssatz weiterhin auf dem Rekordtief von 1,5 Prozent. Somit besteht kein neuer Anpassungsbedarf der Mietzinsen. Es ist zu erwarten, dass der Referenzzinssatz noch einige Zeit auf diesem tiefen Niveau verharret.

Der vom Bundesamt für Wohnungswesen vierteljährlich publizierte hypothekarische Referenzzins für die Mieten hat sich seit der letztenmaligen Publikation nicht verändert. Der aktuelle Stand per 1. September 2017 entspricht nach wie vor 1,5 Prozent. Dank des nun bereits langjährigen Tiefzinsniveaus gibt es noch immer zahlreiche Mietverhältnisse mit günstigen Mietzinsen, auch in den Städten: Gemäss letzter Erhebung des BFS (Strukturerhebung 2014) kostete eine Dreizimmer-Mietwohnung in Zürich im Durchschnitt 1481 Franken, in Basel 1271 Franken und in St. Gallen sogar nur 1162 Franken. Die Durchschnittsmiete für eine Wohnung in der Schweiz ist zuletzt gesunken. Während der durchschnittliche Mietpreis 2014 noch 1348 Franken betrug, waren es 2015 nur noch 1306 Franken. Eine Dreizimmer-Wohnung kostete demnach in der Schweiz durchschnittlich 1238 Franken. Diese Tendenz dürfte sich laut Prognosen fortsetzen. Dies zeigt, dass die immensen Investitionen der Vermieter für Werterhaltung und Erneuerung der Liegenschaften in den letzten Jahren dank der Verrechnung mit den Zinssenkungen zu einem guten Stück ohne schmerzhaftes Mietzinsaufschläge aufgefangen werden konnten.

Kein neuer Senkungsanspruch bei den Mietzinsen

Bei Mietverhältnissen, deren Mietzinse bereits auf einem Referenzzinssatz von 1,5 Prozent basieren, besteht kein Handlungsbedarf. Beruht der Mietzins noch auf einem höheren Referenzzinssatz, gilt es, aufgrund der aktuellen Kostenstände einen Senkungsbedarf zu prüfen: Eine Reduktion des Referenzzinssatzes um ein Viertelprozent entspricht einer Mietzinsreduktion von 2,91 Prozent. Dagegen kann der Vermieter 40 Prozent der Teuerung sowie allgemeine Kostensteigerungen für Unterhalt, Gebühren, Versicherungen usw. und wertvermehrende Investitionen geltend machen.

Ein Senkungsanspruch besteht gemäss Gesetz sodann nur, wenn aufgrund der Referenzzinsreduktion mit dem bestehenden Mietzins ein *übersetzter Ertrag* erzielt wird. Das Bundesgericht hat wiederholt bestätigt, dass ein Vermieter, der keinen kostendeckenden Ertrag erzielt, den Mietzins nicht senken muss. Insbesondere bei Altliegenschaften kann sich der Vermieter auch auf die *Orts- bzw. Quartierüblichkeit* des Mietzinses berufen. In einem allfälligen Verfahren ist der zulässige Ertrag respektive die Üblichkeit des Mietzinses durch den Vermieter nachzuweisen. Die Ertragsberechnung basiert auf der Nettorendite des Vermieters und darf maximal ein halbes Prozent höher sein als der Referenzzinssatz. Die Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses muss mittels fünf vergleichbarer Mietobjekte dargetan werden.

Nützliche Unterlagen und Hilfsmittel zum Thema Mietzinsanpassungen sind zu beziehen via Mitgliedersekretariat des HEV Schweiz, 044 254 90 20, info@hev-schweiz.ch:

- HEV-Ratgeber: Der Mietzins, Auflage Mai 2011
- HEV-Broschüre: Zahlen & Fakten für die Mietrechtspraxis
- Mietzinsrechner: <http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner/>

Erhöhung des Fonds de Roulement ist überflüssig

Der HEV Schweiz lehnt die vom Bundesrat vorgeschlagene Aufstockung des Fonds de Roulement für den gemeinnützigen Wohnungsbau ab. Die Leerwohnungsziffer für Mietwohnungen wird auf 2,15 Prozent geschätzt und es zeichnet sich ein Überangebot ab.

Der Bundesrat schlägt die Aufstockung des Fonds de Roulement um 250 Millionen Franken sozusagen als Gegenvorschlag zur Initiative für «mehr bezahlbare Wohnungen» vor. Der HEV Schweiz begrüsst, dass der Bundesrat diese Initiative ablehnt. Die Aufstockung des Fonds de Roulement ist angesichts der aktuellen Marktsituation jedoch unverständlich.

Zur Erinnerung: Von 1975 bis 1995 wurden 130 000 Wohnungen staatlich gefördert. Dies führte in den 90er-Jahren zu einem Überangebot und viele der staatlichen Wohnungen konnten nicht mehr vermietet werden. Dadurch erlitt der Staat «mehrere 100 Millionen Franken» an Verlust.

Wie die Credit Suisse heute bekannt gab, wird die Leerwohnungsziffer bei den Mietwohnungen auf 2,15 Prozent geschätzt. Mit Ausnahme der grossen Städte hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt also merklich entspannt. Das Risiko eines Überangebots ist somit bereits vorhanden.

Wie auch der Bundesrat im Bericht zur geplanten Aufstockung feststellt, ist die Versorgung der Schweizer Bevölkerung mit Wohnraum gut. Es stehen genügend und qualitativ gute Wohnungen zu angemessenen Preisen zur Verfügung. Gemäss dem Bundesamt für Statistik betragen die Kosten für Wohnen und Energie 15 Prozent der Haushaltsausgaben (Haushaltsbudgeterhebung HABE 2014). Eine Wohnung kostet in der Schweiz durchschnittlich 1306 Franken.

Das Erstellen von Wohnraum ist nach Ansicht des HEV Schweiz Aufgabe der Privaten. Der HEV Schweiz lehnt staatliche Fördermittel hierzu namentlich auf Bundesebene ab. Es gehört nicht zu den Aufgaben des Bundes, Wohnraum zu verbilligen. Der Schweizer Immobilienmarkt ist sehr heterogen und die örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen sehr unterschiedlich. Kantone und insbesondere Städte sind im Bereich der Wohnraumbeförderung, wo sie diese für sinnvoll erachten, denn auch sehr aktiv.

Statt noch mehr Steuergelder in den Wohnungsbau zu investieren, sind die baurechtlichen und weiteren Rahmenbedingungen für kostengünstigere privatwirtschaftliche Wohnbauten zu schaffen und Marktverzerrungen abzubauen. ■

Die Nr. 1 für Haus- und Stockwerkeigentümer, Vermieter und Bauherren: www.hev-schweiz.ch

Flachdachsanierung «einfach» mit uns!



FLACHFACH
DACHMANN

Rufen Sie mich an:
Leandro Ventura Tel. 033 439 30 60
ventura@gygerflachdach.ch

GYGER

Gyger Flachdachbau AG
Winterhaldenstr. 10
3627 Heimberg
gygerflachdach.ch

Heizungs-Sanierung mit eigenem Kraftwerk Preise vergleichen lohnt sich!



Erfahren Sie mehr unter 033 333 20 05
und vereinbaren Sie einen kostenlosen
Termin bei Ihnen zu Hause.

swisstherm®

WÄRME-KONZEPTE

Swisstherm AG

Industriestrasse 12, CH-3661 Uetendorf
Tel. 033 333 20 05, bern@swisstherm.ch

Hauptsitz: Hardstr. 21, 5103 Wildeggen, 062 887 10 00
info@swisstherm.ch, www.swisstherm.ch

Zweigstellen in Zürich, Frauenfeld TG, St. Gallen,
Buttikon SZ, Mezzovico TI

Ein Unternehmen der  **MIGROL**

atelier83.ch

SIBIRGroup



SIBIR

Viel Platz, wenn's ein bisschen mehr sein soll.

Perfekt für die schicke Stadtwohnung, für die extravagante
Loft oder für die Landhaus-Küche. Oldtimer-Kühlschrank
in bis zu 10 trendigen Farben – Bedienkomfort und her-
vorragende Öko-Werte inklusive.

Ein Unternehmen der V-ZUG AG

www.sibirgroup.ch

Hindernisse der Verdichtung – Der Bundesrat wünscht eine stärkere Vernetzung der Immobilienkreise



Im Juni dieses Jahres hat der Bundesrat einen Bericht vorgelegt, in dem er dem Postulat von alt Nationalrat und heutigem Berner Stadtpräsident Alec von Graffenried zum Thema «Verdichtetes Bauen in den Ortszentren fördern, aber wie?» nachgegangen ist. Dabei machte der Bundesrat eine überaus erstaunliche Feststellung: Die verfügbaren Nutzungsreserven würden ausreichen, um das künftige Bevölkerungswachstum ohne weitere Ausdehnung der Bauzonen zu bewältigen! Der Siedlungsentwicklung nach innen kommt damit eine sehr bedeutende Rolle bei der raumplanerischen Zielerreichung zu. Allerdings stellte der Bundesrat gleich klar, dass in naher Zukunft eine Siedlungsentwicklung nach innen wegen der grossen Hürden wenig wahrscheinlich ist. Es wird mit einem zeitlichen Rahmen von dreissig bis fünf-

zig Jahren gerechnet, bis diese Reserven vollständig überbaut sein werden. In den urbanen Gebieten, wo die Reserven am grössten sind, regt sich oft Widerstand. Verdichtungsprojekte scheitern in erster Linie an soziokulturellen Hindernissen. Weiter erschweren unangemessene Pläne und Reglemente mit einschränkenden Grenzabständen, Höhenbegrenzungen, maximalen Bodenausnutzungsziffern und weiteren unzweckmässigen Bauvorschriften entsprechende Siedlungsentwicklungen nach innen. All diesen zum Teil widrigen Umständen zum Trotz: Die entscheidende Frage bei der Verdichtung ist, ob sich eine solche für den Grundeigentümer und den Investor auszahlt oder nicht (Stichwort: Mehrwertabschöpfung). Werfen wir dafür einen Blick auf das Raumplanungsgesetz. Das Ziel der Revision des Raumplanungs-

rechts war und ist es, die Zersiedelung und den Verbrauch von Landwirtschaftsflächen zu begrenzen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Indem der Bund die Höhe der Mehrwertabschöpfung auf Planungsvorteilen den Kantonen überliess, hat er der Zielsetzung des Raumplanungsgesetzes gleich selber den Dolchstoss verpasst! Im Moment sieht es so aus, dass lediglich die Kantone Genf, Nidwalden, St. Gallen und Thurgau Mass halten. Alle anderen Kantone haben Sätze bis zu 50 Prozent für die Abschöpfung vorgesehen oder es den Gemeinden überlassen.

Eines ist klar: Kein Investor wird für ein Entwicklungsprojekt Geld in die Hand nehmen, solange sich ein solches nicht rechnet, ausser er wird dazu gezwungen. Hier setzt Alec von Graffenried mit der sogenannten Mindestausnutzungsziffer an. Der Bundesrat findet die Idee vielversprechend und als Modell sieht vor, dass die Gemeinden Verdichtungsperimeter planerisch festlegen, welche die Eigentümer dazu zwingen, das Nutzungspotenzial ihrer Liegenschaft voll auszuschöpfen. Der Eingriff in die Eigentumsgarantie könnte so weit gehen, dass Eigentümer von bereits bebauten Liegenschaften in die Pflicht genommen würden, beispielsweise dann, wenn die Parzelle einer neuen Zone zugewiesen oder die Ausnutzung der bestehenden Zone ausgedehnt wurde. Damit noch nicht genug: Sollte unter dem umrissenen Modell ein Grundeigentümer die minimale Baudichte nicht erreichen, drohen ihm Sanktionen im Sinne von Enteignungen oder steuerlichen Massnahmen! Mit derartigen Gedankenmodellen zeigt der Bundesrat wieder einmal mehr, wie sehr er die Hymne eines sinnvollen und ausgewogenen Aufteilens der Lasten und der Vorteile der Verdichtung im Grundsatz verkennt. Die Grundeigentümer sind deshalb gehalten, einer derartigen Entwicklung mit allen Mitteln entgegenzuwirken, angefangen mit einem wachen Auge auf die Entwicklung in den kantonalen Raumordnungen.

Autor: Sibylle Brunner
Office Manager & Legal Advisor,
Verein Green Building Schweiz

HINDERNISSE DER VERDICHTUNG UND VOM BUNDESRAT VORGESCHLAGENE HANDLUNGSZIELE				
Quelle: erwählter Bericht des Bundesrates				
	Soziokulturelle Aspekte	Rechtliche Aspekte	Technische Aspekte	Wirtschaftliche Aspekte
Hindernisse	- Gesellschaftlicher Widerstand gegen Verdichtung und Siedlungsentwicklung - Negative Wahrnehmung der Verdichtung	- Garantie des Privateigentums - Unangemessenheit der Pläne und Reglemente - Komplexe oder nicht angepasste Raumplanungsbestimmungen und -verfahren	- Unklare oder fehlende Vorstellungen zur erwünschten räumlichen Entwicklung - Fehlende Übereinstimmung von Planung und Nachfrage - Überlagerung und Komplexität der öffentlichen Politiken - Ungenügende Kompetenzen, Gewohnheiten und Ressourcen der Gemeinwesen	- Komplexität der Finanzierung der Infrastrukturen und öffentlichen Einrichtungen - Mangelnde wirtschaftliche Vorteile der Verdichtung - Fehlende Investoren in risikobehafteten Situationen
Handlungsziele	Entwickeln und Unterstützen der Kommunikation, der Beteiligung und der kollaborativen Planung	Überarbeiten und Anpassen der bestehenden Gesetzesgrundlagen und Planungen auf Kantons- und Gemeindeebene	Optimieren der Methoden, der Organisationsformen und der Arbeitsabläufe	Sinnvolles und ausgewogenes Aufteilen der Lasten und der Vorteile der Verdichtung

Schützen Sie, was Ihnen lieb ist.
Insektenschutzgitter nach Mass.

Sie haben die freie Wahl.
Und wir die passende Lösung.



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

G & H
Insekten
Schutzgitter



D&G AG

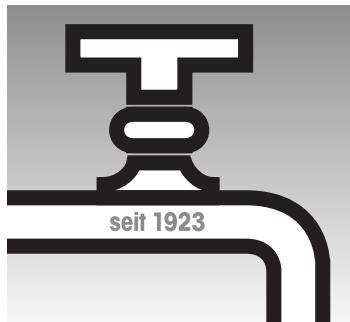
Elektro- und Telefoninstallationen
Freiburgstrasse 490, 3018 Bern

Tel. 031 981 50 00

Fax 031 981 50 01

info@dg-elektro.ch

www.dg-elektro.ch



MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei
Sägestrasse 53 3098 Köniz

Telefon 031 970 00 70

www.morgenegg-ag.ch



BMBT GmbH Bern

UMFASSENDE ANGEBOTE

FASSADEN-ERNEUERUNGSARBEITEN

Rissanierung, Abdichtung, Fugensanierung,
Maler-Gipserarbeiten

SPEZIALVERGLASUNGEN, WINTERGARTEN

Metallbau, Geländer, Zäune

GARTENDESIGN, GARTENPFLEGE

Sitzplätze, Terrassen, Wege, Treppen

BMBT GmbH 3014 Bern, Telefon 031 332 57 93

Gartenumgestaltung?
Das ist unsere Stärke

haas

Bern 031 371 61 61
Bremgarten 031 301 72 72
www.haas-gartenbau.ch



seit über 70 Jahren!

WOTREVA AG
Immobilien-Dienstleistungen

Allmendstrasse 7
3014 Bern

Tel. 031 340 33 33
info@wotreva.ch
www.wotreva.ch

Bewirtschaftung
Vermarktung
Schätzung
Beratung / Mediation
Treuhand / Steuererklärungen
Suchaufträge
Projektentwicklung

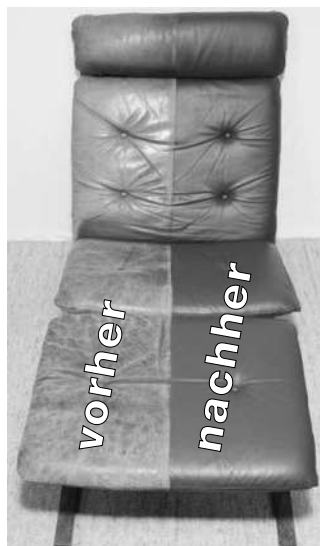


steimlefenster.ch



Steimle Fenster AG
3007 Bern
T 031 379 14 14
F 031 379 14 15
info@steimlefenster.ch

**Restaurieren –
statt liquidieren**



Peter Nohl Dienstleistungen
Telefon 031 302 86 38 www.nohl.ch

Heizöl von
hänggi

**... und Sie haben günstige
Wärme in Ihrem Heim!!**

www.haenggi-oel.ch
Tel. 0844 805 504



seit 1917

Rolladen und Storen
Neumontagen und Reparaturen
Optingenstrasse 35, 3013 Bern
Telefon 031 332 37 33
Fax 031 333 04 49
info@ribastoren.ch
www.ribastoren.ch

**Ihr Berner-Team für
bärenstarke Leistungen!**

Dauerbrenner Eigenmietwert

Wer eine Immobilie sein Eigen nennt und dieses selber bewohnt oder als Feriendomizil nutzt, muss neben seinem Einkommen einen Eigenmietwert versteuern. Dieser soll ein aufgrund verschiedener Faktoren errechnetes Einkommen darstellen, indem der Nutzen des Eigentums besteuert wird mit dem Ziel, Mieter und Eigentümer steuerlich gleichzubehandeln.



Theres Bieri-Mössinger

Vorstandsmitglied HEV Bern und Umgebung

Oft wird dabei vergessen, dass diese angebliche steuerliche Gleichbehandlung gar nie das ursprüngliche Ziel des Eigenmietwerts war. Dieser wurde nämlich vor über 100 Jahren als einmalige eidgenössische Kriegssteuer eingeführt, um die durch den ersten Weltkrieg massiv verringerten Zolleinkünfte des Bundes zu kompensieren. Die Eigenmietwertbesteuerung, die in dieser Form weltweit einmalig ist, ist für viele Wohneigentümer eine finanzielle Belastung. In den vergangenen Jahrzehnten gab es diverse Bestrebungen, die unbefriedigende Situation zu lösen. Gerade in den letzten Jahren nahm die Diskussion um den Eigenmietwert enorm an Fahrt auf: Grund waren unter anderem die stetig sinkenden Zinsen, die in vielen Fällen zu einem massiv höheren Liegenschaftsertrag und damit zu einer namhaften Erhöhung der Steuerlast führten. Hinzu kam, dass die Mietzinsen in bestehenden Mietverhältnissen tendenziell gefallen sind, während die Eigenmietwerte von bestehenden Eigentümern kontinuierlich angehoben wurden.

Bedürfnis bei älteren Generationen

Der Missmut über die Eigenmietwertbesteuerung ist bei Wohneigentümern von jung bis alt gross. Doch insbesondere bei älteren Generationen hat der Eigenmietwert oft grosse Auswirkungen. Mit Eintritt ins Rentenalter sinkt das verfügbare Einkommen und die Immobilie, die als Altersvorsorge erworben und oftmals vollständig abbezahlt wurde, wird zur finanziellen Belastung. Denn das fiktive Einkommen erhöht die Steuerlast teilweise so stark, dass

die entsprechenden Wohneigentümer über kurz oder lang überlegen müssen, ob sie ihr Eigenheim überhaupt noch halten können. Nicht selten sind diese Personen gezwungen, ihr Wohneigentum aufgrund der finanziellen Belastung aufzugeben.

Auf dem Rücken der Eigentümer

Hinzu kommt, dass Wohneigentümer nicht nur durch den Eigenmietwert belastet werden, sondern neben der Vermögenssteuer und allfälligen kantonalen oder kommunalen Grundsteuern auch diverse Gebühren und Abgaben im Zusammenhang mit dem Immobilienbesitz zu tragen haben. Wohneigentümer bilden für den Bund, die Kantone und die Gemeinden eine bedeutende Einnahmequelle. So liess der Bundesrat als Antwort auf eine aktuelle Interpellation verlauten, dass ein genereller Systemwechsel beim heutigen Zinsniveau von etwa zwei Prozent Mindereinnahmen von rund 400 Millionen Franken bei der direkten Bundessteuer generieren würde. Aussagen der eidgenössischen Steuerverwaltung zu kantonalen und kommunalen Mindereinnahmen sind aufgrund von fehlendem Datenmaterial nicht möglich, diese dürften aber ebenfalls in einem beachtlichen Bereich liegen. Der Hauseigentümerverband setzt sich seit Langem für eine Lösung der Eigenmietwertproblematik ein. So unterzeichneten im vergangenen Jahr mehr als 145 000 Personen in gerade mal vier Monaten die HEV-Petition «Eigenmietwert abschaffen». Ziel der Petition war es, das Parlament auf die Interessen der Wohneigentümer aufmerksam zu machen. Das grundsätzliche Ziel war auch schnell erreicht: Im Zuge der Behandlung eines politischen Vorstosses des HEV-Präsidenten, Nationalrat Hans Egloff, wurde der Eigenmietwert im Ständerat ausführlich thematisiert. Auch wenn das von Nationalrat Hans Egloff vorgeschlagene Wahlrecht die Ständeräte nicht ganz überzeugen konnte, kam dennoch Bewegung in die Sache. Die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK)

entschied sich, eine eigene parlamentarische Initiative einzureichen.

Lösung findet Zustimmung

Der Vorstoss «Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» fordert einen generellen Systemwechsel, indem der Eigenmietwert von selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz zukünftig nicht mehr dem steuerbaren Einkommen zugerechnet werden soll. Im Gegenzug fallen die Abzugsmöglichkeiten für Unterhaltsarbeiten und Schuldzinsen fort. Insbesondere Letzteres ist aus volkswirtschaftlicher Sicht wichtig und dürfte einen positiven Einfluss auf die stetig steigende Verschuldung der Privathaushalte haben. Gemäss dem Vorstoss ist einzig der Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung zu erfüllen, beispielsweise durch einen in zeitlicher und betragsmässiger Sicht begrenzten Ersterwerberabzug.

Bei Zweitimmobilien und Renditeliegenschaften im Privatvermögen bleibt es hingegen beim bestehenden System. Folglich müssen hier weiterhin die Eigenmietwerte bzw. Mietzinseinnahmen versteuert werden; im Gegenzug bleiben die bestehenden Abzugsmöglichkeiten bestehen. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass ein Wegfall der Eigenmietwertbesteuerung insbesondere bei den Tourismuskantonen problematisch wäre.

Nachdem bereits die WAK-S den Vorstoss einstimmig verabschiedet hatte, stimmte auch die nationalrätliche Schwesterkommission in ihrer August-Sitzung dem vorgeschlagenen generellen Systemwechsel einstimmig zu. Zustimmung fand dieser insbesondere, weil die heutige steuerliche Situation die stetig steigende Verschuldung der Privathaushalte fördert und so volkswirtschaftliche Risiken birgt. Zudem besteht aufgrund des aktuellen Zinsniveaus eine gute Ausgangslage für eine rasche und konsequente Umsetzung der vorgeschlagenen Lösung. Die WAK-S hat nun zwei Jahre Zeit, einen konkreten Gesetzesentwurf auszuarbeiten und zur Beratung in die Räte zu reichen. ■

Bewahren Sie Ihre Wahlfreiheit

Fernwärmeverbünde erfreuen sich zunehmender Beliebtheit in der Schweiz. Allerdings schränken diese oft die freie Wahl der Wärmeerzeugung für die Hausbesitzer ein. In den Einzugsgebieten der Verbünde wird oft mit Anschlusszwängen gearbeitet und die Hauseigentümer werden an langfristige Lieferverträge gebunden.



Die Hauseigentümer werden oft an langfristige Lieferverträge gebunden.

Im Zuge von Sanierungsprojekten öffentlicher Bauten werden häufig auch Fernwärmeprojekte geplant. Diese Projekte werden dann oft mit Umweltschutzargumenten und der Unterstützung des lokalen Gewerbes untermauert. Damit werden verschiedentlich auch Anschlusszwänge gerechtfertigt, die jedoch dem Einzelnen die Wahlfreiheit beim Heizsystem entziehen.

Welche Vorteile hat ein Eigentümer, wenn er sein Heizungssystem Ölheizung frei wählen kann?

Tiefere Energiepreise

Da man sich mit einem Anschluss an einen Fernwärmeverbund vertraglich oft viele Jahre bindet, sollte dieser Entscheid gut überlegt werden.

Um die Energieverluste tief zu halten, müssen die Leitungsnetze von Verbünden gut isoliert werden. Diese Investitionen und die entsprechenden Unterhaltskosten sind meist höher als bei individuellen Lösungen.

Verschiedene Praxisbeispiele zeigen, dass die eigene Ölhei-

zung tiefere Energiepreise aufweist. Der eigene Öltank erlaubt dem Hausbesitzer den Zeitpunkt des Brennstoffeinkaufs selbst zu bestimmen. So kann der Eigentümer von saisonal günstigen Preisen profitieren und Geld sparen.

Ölheizung überbrückt Unterbrüche

Heizöl lässt sich im Vergleich zu anderen Energien gut lagern.

Die Fernwärmeverbünde verlassen sich deshalb an vielen Orten ebenfalls auf diesen zuverlässigen Brennstoff. Zur Sicherheit unterhalten sie eine Ölfeuerungsanlage und lagern Heizöl. In Notfällen wird auf die Ölheizung umgestellt – im Fernwärmeverbund garantiert also oft Heizöl, ohne Wissen der Bezüger, die unterbrechungsfreie Lieferung von Wärme und Warmwasser.



Die Investitions- und Unterhaltskosten für Fernwärmeleitungen sind hoch.

Effiziente Ölheizung

Ein moderner Ölbrennwertkessel schafft einen Wirkungsgrad bis 99%. Dank kurzen Leitungswegen gelangt die erzeugte Wärme direkt in die gewünschten Räume. Dies ist effizient und hilft merklich, Heizkosten zu sparen. Dass sich eine individuelle Heizungslösung viel gezielter auf das jeweilige Objekt abstimmen lässt als eine Fernwärmelösung, liegt ebenfalls auf der Hand. Im Weiteren können unter verschiedenen Kombinationslösungen (Solaranlagen für Warmwasser, Wärmepumpenboiler oder Hybrid-Heizsystem) die für das Objekt zugeschnittene aus gesucht werden.

Mit diesen Kombinationen erreicht der Eigentümer oft einen vergleichbaren Beitrag an den Umweltschutz, wie mit dem Anschluss an ein Fernwärmenetz. Zudem wird das lokale Gewerbe unterstützt, da es mit seinen Fachkräften die zahlreichen Ölheizungen, Solaranlagen und Wärmepumpenboiler plant, montiert und wartet.

Lassen Sie sich kostenlos durch die regionalen Informationsstellen beraten:

Region Zürich / Innerschweiz
Beat Gasser, T 0800 84 80 84

Region Mittelland / Nordwestschweiz
Markus Sager, T 0800 84 80 84

Region Ostschweiz / Graubünden
Moreno Steiger, T 0800 84 80 84

www.heizoel.ch

HEIZEN MIT ÖL
Die raffinierte Energie

Nachruf

Unser ehemaliger langjähriger Sektionspräsident, Herr Alt-Stadtratspräsident Hans-Rudolf Thomet, ist kürzlich verstorben.



Hans-Rudolf Thomet, geboren am 14. Dezember 1942, ist am 4. September 2017 nach längerer schwerer, aber tapfer ertragener Krankheit von seinen Leiden sanft erlöst worden.

Als eidg. dipl. Malermeister war er Inhaber eines Maler- und Gipserunterneh-

mens in Gümligen und übte seinen Beruf mit grosser Freude und Hingabe aus. Er setzte sich aber auch intensiv mit der Politik auseinander und fühlte sich mit seinen politischen Ansichten in der Stadtberner FDP sehr wohl. Entsprechend nahm er auch für diese Partei im Stadtrat von Bern Einsitz und krönte seine politische Laufbahn mit dem Amt des Stadtratspräsidenten im Jahr 1991.

Ab 1981 als Vorstandsmitglied und von 1993 bis 2001 als Präsident unserer Verbandssektion war Hans-Rudolf Thomet auch an vorderster Front für die Geschicke des Hauseigentümerverbandes verantwortlich und erledigte die ihm übertragenen Aufgaben mit grosser Seriosität und Hingabe. Mit seinen kämpferischen Voten an unseren Versammlungen wusste er die Probleme schonungslos zu identifizieren und versuchte in der Folge, mit allen legalen politischen Mitteln Gegensteuer zu geben, um die schleichende Aushöhlung des Haus- und Grundeigentums zu bekämpfen.

Eine seriöse Sitzungsvorbereitung war ihm dabei immer ein wichtiges Anliegen und entsprechend sicher zeigte er sich auch in der Behandlung der Dossiers. Nach seinem Rücktritt widmete sich Hans-Rudolf Thomet vermehrt seinem Privatleben, wobei er sich jedoch weiterhin an den Entwicklungen rund um das Haus- und Grundeigentum sehr interessiert zeigte und bis in die jüngste Vergangenheit immer gerne unsere Veranstaltungen besuchte.

Hans-Ruedi war uns ein engagierter und wertvoller Kollege in unserem Vorstandsgremium, sein Verlust schmerzt uns sehr. Seiner Familie sprechen wir unser herzliches Beileid aus und wünschen viel Kraft und Zuversicht für die schweren Stunden des Abschieds und der Trauer.

Für den Vorstand des Hauseigentümerverbandes Bern und Umgebung
Lukas Manuel Herren

Eigentümerfreundliche Politik in der Regierung sichern



Beat Schori

Vorstandsmitglied HEV Bern und Umgebung

Die neue bürgerliche Mehrheit im Regierungsrat ist jung. Mit der Wahl von Pierre Alain Schnegg vor erst einem Jahr entstand in der Regierung eine bürgerliche Mehrheit, welche sich auf die Fahnen schrieb, den Standort Bern mittels Steuerstrategie zu stärken und das Ausgabenwachstum zu bremsen. Eigenverantwortung

und Eigenleistung sollen sich wieder lohnen durch eine eigentümerfreundliche Politik, landwirtschafts- und gewerbefreundliche Rahmenbedingungen und einen freiheitlichen Rahmen, insbesondere im Baugesetz.

Der Faktencheck nach einem Jahr bürgerliche Mehrheit

Bereits nach dieser kurzen Zeit lässt sich ein positives Fazit ziehen. Die politische Blockade zwischen Parlament und Regierung, welche den Kanton wirtschaftlich und gesellschaftlich lähmte, ist Vergangenheit. Das Ausgabenwachstum wurde gebremst und ein Entlastungspaket vorgelegt. Die versprochene Vorwärtsstrategie wurde eingeleitet, das heisst die Entscheide beschleunigt, beispielsweise beim Sozialhilfegesetz und bei der Spitalplanung. Auch die rasche Umsetzung von Entscheiden wurde

sichergestellt, so bei der Verkehrsinfrastruktur.

Es bleibt viel zu tun

Das Viererticket Neuhaus, Schnegg, Simon und Müller steht für die Weiterführung der nun eben begonnenen wirtschaftsfreundlichen Bau- und Steuerpolitik. Es bleibt noch viel zu erreichen: Die Umsetzung der Steuerstrategie, die Nutzung des Raumpotenzials und Optimierung der Raumplanungsregelungen, der Verzicht auf neue Formularpflichten und auf ruinöse Mindestlohnvorschriften, aber auch der Verzicht auf neue Vorschriften und Zwänge im Energiebereich und beim Denkmalschutz.

Verzichten wir auf Experimente und lassen wir das bürgerliche Viererticket und damit die noch junge bürgerliche Mehrheit ihre begonnene Arbeit weiterführen! ■

Die häufigsten Fragen zur Badrenovation



Brigitte Aeschlimann
Beratung & Verkauf
Bad-Ausstellung Bern

Vom Ansprechpartner bis zur Materialwahl – bei der Badrenovation tauchen viele Fragen auf. Brigitte Aeschlimann gibt Ihnen die wichtigsten Antworten.

1. Wer ist mein Ansprechpartner, wenn ich meine Badsanierung angehen will?

Idealerweise werden ein Badplaner, ein Sanitär oder ein Architekt ins Boot geholt. Für die Planung und die Koordination ist es wichtig, dass eine Partei den Lead übernimmt. Erste Vorschläge werden oft schon vorher mit dem talsee Verkaufsberater besprochen.

2. Wie lange dauert eine Badsanierung?

Von der Planung über die Bestellung bis zur fertigen Umsetzung der Badsanierung sollte man mindestens drei Monate einplanen.



3. Wie lange ist das Bad während dem Umbau nicht benutzbar?

Bei einer Totalsanierung muss damit gerechnet werden, dass das Bad ungefähr 14 Tage nicht benutzt werden kann.

Weitere Antworten finden Sie unter zuhausseimbad.talsee.ch/hev-bern oder rufen Sie uns an!

Bern Wankdorf
Stauffacherstr. 145
3014 Bern
031 335 48 88

talsee,

Weitere Ausstellungen in Hochdorf, Adliswil, Dietlikon, Pratteln und St. Gallen

talsee.ch

«Ihre Immobilien-Anliegen sind bei uns in besten Händen.»

BDO AG

BDO AG Hodlerstrasse 5, 3001 Bern, Tel. 031 327 17 17

Prüfung | Treuhand | Steuern | Beratung

www.bdo.ch



**peyer
bern**

**Ihr Partner für Umzüge,
Transporte und Lagerungen**

info@peyerbern.ch, www.peyerbern.ch

Kursausschreibungen

Verwaltung von Stockwerkeigentum – Vertiefungsmodul 1 NEU

Montag, 16. Oktober 2017, 13.30–16.30 Uhr, Hotel Bern, Bern

Preis p.P.: Fr. 195.– Mitglieder / 225.– Nichtmitglieder

Preis Ehepaar: Fr. 345.– Mitglieder / 410.– Nichtmitglieder

Inhalt: In diesem Vertiefungskurs werden ausgewählte Themen für die Verwaltung von Stockwerkeigentum detailliert behandelt und Fragen aus dem Verwalteralltag diskutiert.

Themen: Die Jahresrechnung (Kostenverteilung, Revision, Inkasso und Betreibung), die Organe der Stockwerkeigentümergemeinschaft (Revisoren, Delegierte usw.), die korrekte Beschlussfassung, das Reglement und die Hausordnung.

Zielpublikum: Personen, welche sich mit Stockwerkeigentum bereits auskennen (z.B. durch Besuch des Basismoduls), allenfalls selber Stockwerkeigentum verwalten und sich mit den vier Themen vertieft auseinandersetzen möchten.

Referent: Ralph Bauert, dipl. Architekt HTL und eidg. dipl. Immo-
bilientreuhänder, Geschäftsführer HEV Region Winterthur.

Verwaltung von Stockwerkeigentum – Vertiefungsmodul 2 NEU

Mittwoch, 25. Oktober 2017, 13.30–16.30 Uhr, Hotel Bern, Bern

Preis p.P.: Fr. 195.– Mitglieder / 225.– Nichtmitglieder

Preis Ehepaar: Fr. 345.– Mitglieder / 410.– Nichtmitglieder

Inhalt: In diesem Vertiefungskurs werden ausgewählte Themen für die Verwaltung von Stockwerkeigentum detailliert behandelt und Fragen aus dem Verwalteralltag diskutiert.

Themen: Die Berechnung und Änderung von Wertquoten, die Unterscheidung von gemeinschaftlichen Teilen und dem Sonderrecht, die Mängelbehebung, der Erneuerungsfonds.

Zielpublikum: Personen, welche sich mit Stockwerkeigentum bereits auskennen (z.B. durch Besuch des Basismoduls), allenfalls selber Stockwerkeigentum verwalten und sich mit den vier Themen vertieft auseinandersetzen möchten.

Referent: Ralph Bauert, dipl. Architekt HTL und eidg. dipl. Immo-
bilientreuhänder, Geschäftsführer HEV Region Winterthur.

Wohnungsabnahme (Grundkenntnisse)

Dienstag, 24. Oktober 2017, 13.30–17.00 Uhr, Hotel Bern, Bern

Preis p.P.: Fr. 195.– Mitglieder / 225.– Nichtmitglieder

Preis Ehepaar: Fr. 345.– Mitglieder / 410.– Nichtmitglieder

Inhalt: Vorbereitung der Wohnungsabnahme; Übersicht über die massgebenden gesetzlichen und Mietvertraglichen Bestimmungen, die für die Wohnungsabnahme und die Durchsetzung von daraus resultierenden Ansprüchen gegenüber dem Mieter von Bedeutung sind; praktische Durchführung der Wohnungsabnahme (Fallbeispiele); Mängelbehebung und Durchsetzung von Ansprüchen gegenüber dem Mieter nach der Wohnungsabnahme.

Zielpublikum: Vermieter und Verwalter, die an den notwendigen Grundkenntnissen, die für eine erfolgreiche Wohnungsabnahme notwendig sind, interessiert sind.

Referenten: Thomas Oberle (Jurist beim HEV Schweiz) und Herbert Stoop (eidg. dipl. Immo-
bilientreuhänder), Zürich.

Erben und Schenken – Nachlassplanung

Dienstag, 14. November 2017, 17.30–20.30 Uhr, Kursaal, Bern

Preis p.P.: Fr. 195.– Mitglieder / 225.– Nichtmitglieder

Preis Ehepaar: Fr. 345.– Mitglieder / 410.– Nichtmitglieder

Inhalt: Werden für den Todesfall keine speziellen Vorkehrungen getroffen, wird das Erbe nach den gesetzlichen Richtlinien aufgeteilt. Nur selten entspricht diese Aufteilung jedoch den eigenen Wünschen. Eine professionelle Nachlassplanung berücksichtigt Ihren letzten Willen, vermeidet Konflikte zwischen den Erben und regelt die Begünstigung von (Ehe-)Partnern. Und nicht zu vergessen: Sie unterstützt steuergünstige Lösungen.

Themen: Wie sieht die gesetzliche Erbteilung aus? Wie begünstige ich meinen (Ehe-)Partner? Sind ein Erbvorbezug oder eine Schenkung zu Lebzeiten sinnvoll, wie ist die Handhabung bei Liegenschaften? Kann ich Steuern sparen im Zusammenhang mit Erbschaften oder Schenkungen? Testament: Was muss ich beachten? Wie handhabe ich z.B. nicht gemeinsame Kinder? Wie gehe ich vor bei meiner Nachlassplanung und Willensvollstreckung?

Zielpublikum: Personen, die ihren letzten Willen rechtzeitig und professionell regeln wollen.

Referent: Lukas Manuel Herren, Notar, HEV Bern und Umge-
bung/Chèvre Rutsch & Herren, Notariat und Verwaltungen,
Bern.

Anmeldung «Kurse HEV-Institut»

☐ Ja, ich melde mich zu folgendem Kurs des HEV-Instituts an:

Datum des Kurses: _____

Ort der Veranstaltung: _____

Anzahl Kursteilnehmer: _____

☐ Ich bin/Wir sind Mitglied und zahle(n) Fr. _____

Mitgliedsnummer: _____

☐ Ich bin/Wir sind Nichtmitglied und zahle(n) Fr. _____

Name: _____

Vorname(n): _____

Strasse: _____

PLZ/Ort: _____

Tel./E-Mail: _____

Datum: _____

Unterschrift: _____

Die Teilnehmerzahl ist beschränkt. Die Anmeldungen werden in der Reihenfolge ihres Eintreffens berücksichtigt.

Anmeldeschluss: 10 Tage vor Kursbeginn (spätere Anmeldungen werden nur bei entsprechenden Platzverhältnissen noch berücksichtigt). Annullierungen vor Anmeldeschluss sind ohne Kostenfolge. Im Übrigen gilt das Reglement über die Rückerstattung von Kursgeldern des HEV Schweiz.

Anmeldung unter: www.hev-kurse.ch, Mail: info@hev-schweiz.ch oder Talon einsenden an: Hauseigentümerverband Schweiz, Seefeldstrasse 60, 8008 Zürich, Tel. 044 254 90 20 oder faxen: 044 254 90 21

Dipl. Ing. **FUST**
Und es funktioniert.

Infos und Adressen:
0848 559 111
oder www.fust.ch

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheits- garantie

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer-
und Installationsservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfs-
analyse und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten
Vergleich

Ihr Spezialist für alle Elektrohaushaltgeräte!



Setpreis nur
2999.-
statt 6198.-

-51%

nur
1799.-
statt 3199.-

-1400.-

A+++



nur
1899.-
statt 2999.-

-36%

A++



*Entwickelt und produziert
in der Schweiz*

NOVAMATIC Waschmaschine

WA 4198

- Milbenstopp-Programm: mehr Lebensqualität für Allergiker
 - Keine Waschmittelrückstände dank Hautschutzprogramm
- Art. Nr. 107739

NOVAMATIC Wäschetrockner

TW 4817

- Grosse Panoramaöffnung erleichtert Be- und Entladen
 - 15 Trockenprogramme
 - Zeigt Programmstand und Restzeit an
- Art. Nr. 107767

nur
2199.-
Tiefpreisgarantie

Sensteam: Automatischer Dampf-
stoss ohne einen Knopf zu betätigen



Profi-Bügeleisen: Erzeugt
einen ultrafeinen und
leistungsstarken Dampf

New



LAURASTAR[®] Bügelsystem

LAURASTAR SMART U

- Impulsdampf für perfekte Bügelergebnisse
- Art. Nr. 511173

Nie mehr abtauen!
No Frost

nur
599.-
statt 799.-

-25%

195 Liter Nutzinhalt

A++



NOVAMATIC Gefrierschrank

TFN 19560-IB NoFrost

- H/B/T: 161 x 60 x 65 cm
- Art. Nr. 108525

nur
1749.-
statt 1899.-

150.- Rabatt

**Weltrekord -
Partyprogramm
11 Minuten**

55 cm

60 cm

Exklusivität
Fust

A+++



Einbau-Geschirrspüler

GS ADORA 1755 FSL-g

- Schnelles 45 Minuten Programm für normal verschmutztes Geschirr • SteamFinish für glänzendes Geschirr • 2 Besteckauflagen im Oberkorb • Frontplatte gegen Aufpreis
- Art. Nr. 391058