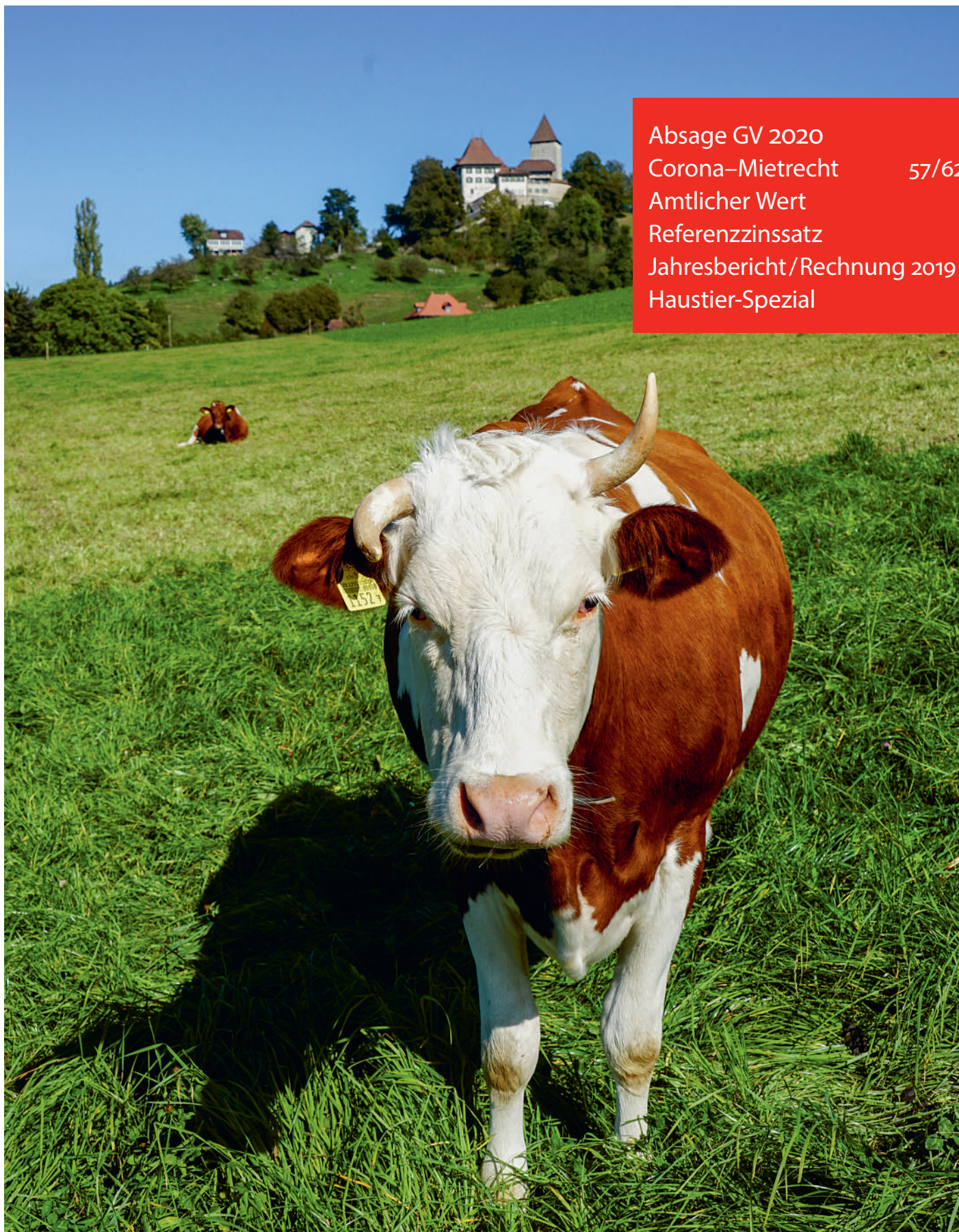




DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

Zeitschrift des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 4/5 April/Mai 2020



Absage GV 2020	55
Corona-Mietrecht	57/62/63
Amtlicher Wert	64
Referenzzinssatz	66
Jahresbericht/Rechnung 2019	69
Haustier-Spezial	90

Ab Mitte 2023 ist in der Schweiz nur noch Ökoheizöl schwefelarm zulässig.

Ökoqualität wird Standard – sind Sie schon umgestiegen?

Auch die Erdölbranche in der Schweiz setzt sich für umweltverträglichere Lösungen ein. Im Rahmen der Revision der Luftreinhalteverordnung (LRV) hat die Branche 2018 zugestimmt, «Heizöl Extra leicht Euro» (HEL) durch die neue Standardqualität Heizöl «Extra leicht Öko» (Ökoheizöl schwefelarm) zu ersetzen. Ab dem 1. Juni 2023 ist nur noch diese umweltverträglichere Heizölqualität mit 20 Mal geringerem Schwefelgehalt zulässig.

Auch wenn die Frist bis 2023 noch lang erscheint, ist es für die Betreiber einer Ölheizung empfehlenswert, die Umstellung auf Ökoheizöl schwefelarm schon jetzt vorzubereiten. Dies gilt insbesondere dort, wo der Verbrauch gering und der Tank zurzeit gut gefüllt ist, beispielsweise in Ferienhäusern, die nur zeitweise bewohnt und beheizt werden.

Gute Planung ist empfehlenswert

Der Wechsel von der Euro- auf die Öko-Qualität ist in der Regel problemlos möglich. Zu beachten sind dabei zwei Punkte: Erstens sollte das im Tank vorhandene Heizöl «Extra leicht Euro» bis auf zehn Prozent des Tankvolumens aufgebraucht und der Rest idealerweise ausgepumpt



Dank der schwefelarmen Qualität gibt es weniger Ablagerungen im Kessel.



In den letzten Jahren hat der Anteil von Heizöl «Extra leicht Öko» (Ökoheizöl schwefelarm) laufend zugenommen.

werden – deswegen bedarf es der erwähnten umsichtigen Planung.

Zweitens sollte vor der Umstellung eine Tankreinigung durchgeführt werden, falls die letzte Reinigung mehr als fünf Jahre zurückliegt. Wenn bald eine neue Öl-Brennwertheizung installiert werden soll, empfiehlt es sich zudem, vorgängig mit dem Kesselanbieter Kontakt aufzunehmen und abzuklären, ob z.B. auch die Ölleitung und die Ansauggarnitur im Tank gewechselt werden müssen.

Umweltfreundlichere Heizölqualität

Schon heute werden in der Schweiz immer mehr Ölheizungen mit Ökoheizöl schwefelarm betrieben. Der Anteil beträgt bereits rund 50 Prozent. Dies hat triftige Gründe. Für die Pioniere stand der Umweltgedanke, vornehmlich die Reduktion des Schwefelausstosses im Vordergrund. So manchem Heizölkunden half der Umstieg auf die Ökoqualität, die Stickoxidwerte bei der Abgasmessung wieder einzuhalten. Und schliesslich führten mehr und mehr Kesselhersteller die sogenannte Brennwerttechnologie

ein. Viele dieser Kessel setzen den Einsatz von Ökoheizöl schwefelarm voraus.

Sollten Sie bereits heute auf Ökoheizöl schwefelarm setzen, können Sie ohne Bedenken weiterhin damit heizen. Für Sie ändert sich nichts. Für alle anderen gilt es nun, die Umstellung auf Ökoheizöl schwefelarm zu planen, damit der gesetzkonforme Betrieb der Ölheizung ab Mitte 2023 weiterhin gewährleistet ist.

KOSTENLOSE ENERGIEBERATUNG

0800 84 80 84

Lassen Sie sich kostenlos durch die regionalen Informationsstellen beraten.

beratung@heizoel.ch
www.heizoel.ch

HEIZEN MIT ÖL

Die raffinierte Energie

«Erstens kam es anders – zweitens als ALLE dachten.»



Peter Rub Vorstand HEV
Kommunikation

Wer hätte Ende letzten Jahres bei der Planung der Veranstaltungen des HEV Bern und Umgebung eine solch dramatische Situation erwartet?

Der Vorstand ist sich seiner Verantwortung bewusst und befolgt die Weisungen des Bundes «ohne Wenn und Aber».

Die ordentliche Generalversammlung vom 11. Mai 2020 im Kursaal findet nicht statt

und ist auf **Montag, 17. August 2020**, 18.00 Uhr verschoben. Weitsichtig planen wir verschiedene Szenarien:

- Variante wie immer – was wir natürlich sehr hoffen
- Variante reduziert – nur Genossenschaftsmitglieder, also ohne Begleitpersonen, mit Programm
- Variante reduziert – nur Genossenschaftsmitglieder, also ohne Begleitpersonen, ohne Essen
- Variante erneute Verschiebung

Sie finden in der vorliegenden Ausgabe keine Anmeldekarte, aber selbstverständlich den umfassenden Jahresbericht, die Rechnung, den Revisorenbericht und das Budget.

In den nächsten Ausgaben des BERNER HAUSEIGENTÜMER's werden wir Sie rechtzeitig und fristgerecht darüber informieren, wie es weitergehen soll/darf.

Konsequenterweise findet auch die HEV-Veranstaltung **«Innere Verdichtung» vom 21. April 2020** um 18.00 Uhr in der Welle 7 **nicht statt**. Bereits eingegangene Anmeldungen werden vom Sekretariat annulliert. Sie müssen also nichts unternehmen. Wir werden das Thema voraussichtlich erst im 2021 wieder aufnehmen können und Sie dann selbstverständlich erneut einladen.

Die Eigenheimmesse **ZUHAUSE** vom 26. bis 29. März 2020 **konnte nicht stattfinden**. Es ist angedacht, die Messe im Herbst durchzuführen oder halt doch erst im 2021. Wir werden das Thema «Sauberkeit im Eigenheim» dannzumal wieder aufnehmen.

Des Weitern hat der HEV Schweiz beschlossen, alle geplanten Kurse bis Juli 2020 abzusagen bzw. in den Herbst zu verschieben. Wir bitten um Kenntnisnahme.

Wir hoffen, sehr geehrte Damen und Herren HEV-Mitglieder, dass Sie unserem Vorgehen Verständnis entgegenbringen. Dafür danken wir Ihnen und erlauben uns, Sie dazu anzuhalten, die Anweisungen des Bundesrates strikte einzuhalten. Im Interesse von uns allen.

Zurück zum Alltag im BERNER HAUSEIGENTÜMER

Im Artikel **«Coronavirus – Eine Notsituation erfordert Solidarität»** auf Seite 57 legt Ihnen unser geschäftsführender Sekretär, Lukas Manuel Herren, die Rechtslage dar.

Die Veränderung des Referenzzinssatzes ist auch ein aktuelles Thema der Ausgabe.

Wie avisiert, informieren wir Sie in einer umfassenden Darlegung zur aktuellen Situation rund um die **Erhöhung der amtlichen Werte** und zeigen bereits die ersten Vorgehensmöglichkeiten.

Die vielen anderen Themen sollen Ihnen den Alltag in Ihrem Heim etwas verkürzen und hoffentlich auch auflockern.

In diesem Sinne: Häbet's guet u blibet gsund. ■

Geschäftsstelle des HEV Bern und Umgebung

Vorläufig reduzierte Öffnungszeiten wegen Coronavirus

Aufgrund der allgemeinen Situation werden Sprechstundenauskünfte lediglich telefonisch oder per E-Mail beantwortet. Das Telefon ist nur während der Sprechstundenzeiten bedient. Verkauf und Abgabe von Formularen und Büchern erfolgen lediglich postalisch. Vielen Dank für Ihr Verständnis für diese befristeten Massnahmen!

Inhalt Nr. 4/5 April/Mai

«Erstens kam es anders – zweitens als ALLE dachten.»	55
Coronavirus – Eine Notsituation erfordert Solidarität	57
Gutachterliche Stellungnahme: Herabsetzung des Mietzinses	62
Es darf gezügelt werden	63
Amtliche Werte – Zielwert 70 %	64
Der Referenzzinssatz sinkt – sinken auch die Mietzinsen?	66
Jahresbericht – Rechnung 2019 HEV Bern und Umgebung	69
Haustier-Spezial Teil 1	90

Titelbild: Die Natur macht mit uns was sie will!

Im Hintergrund Schloss Trachselwald.

Uraufführung, 1988. Die schwarze Spinne von Gotthelf!

Regie: Lukas Leuenberger

Foto: Fritz von Gunten, Bern

DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

83. Jahrgang
ISSN 2297-7309
12 Ausgaben davon 3 Doppelhefte
Auflage 12 693 Exemplare
notariell beglaubigt 28.8.2019
Druckauflage 14 000 Exemplare
Abonnementskosten für
«Berner Hauseigentümer» Fr. 15.–

Sekretariat

Herrn Cafilisch Rutsch
Notariat & Verwaltungen
Redaktor: L.M. Herren (LMH)
Schwarztorstrasse 31
Postfach 338, 3000 Bern 14
Tel 031 388 58 50 Fax 031 388 58 59
info@hev-bern.ch, www.hev-bern.ch
Postkonto 30-12 947-3

Inseratenannahme und Herstellung

rubmedia AG
Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern
Postfach, 3001 Bern
Tel 031 380 13 23, Fax 031 380 14 89
hev-bern@rubmedia.ch, www.rubmedia.ch
Fotonachweis
Wo nicht anders vermerkt, sind die Fotos zur Verfügung gestellt (zVg).



Waschmaschinen-Streik im dümmsten Augenblick
Schweizweiter Allmarkenservice für die Küche und den Wasraum.

Allmarkenservice für Ihr Zuhause

Telefon 0844 848 848
service@sibirgroup.ch

Ihr Partner in der Region Bern

SIBIRGroup AG
Eigerweg 4
3322 Schönbühl

Ein Unternehmen der V-ZUG AG

www.sibirgroup.ch

rb



**Immobilie gratis
online bewerten.**

www.gratis-immobilie-bewerten.ch

Patrick Dominik Roth
Eidg. Dipl. Immobilienreuhänder

TRÄUMEN > FREGO.SWISS | 0800 99 00 77 > STAUNEN



Frego
SINCE 1947 SWISS MADE

SONNEN- WETTER- SICHTSCHUTZ

Coronavirus – Eine Notsituation erfordert Solidarität von allen Seiten, besonders im Mietrecht

Das Coronavirus hat unseren Alltag fest im Griff: Aus der Epidemie in einer Provinz «irgendwo in China» ist in rasantem Tempo eine Pandemie geworden, und was wir bis vor Kurzem nur aus den Medien gekannt haben, bestimmt nun seit geraumer Zeit auch unseren Alltag. Aufgrund der akuten, vom Bundesrat zur «ausserordentlichen Lage» erklärten Situation stellen sich zahlreiche Fragen aus dem Mietrecht.



Lukas Manuel Herren
Sekretär HEV Bern und Umgebung

Fragen, zu denen es – weil noch nie dagewesen – noch keine Rechtsprechung gibt, und es lässt sich nicht mit Bestimmtheit vorhersagen, wie die Gerichte dereinst entscheiden werden. Bis ein Urteil des Bundesgerichts in Lausanne vorliegt, kann es mehrere Jahre dauern. So lange können und wollen wir nicht warten: Der nachfolgende Text enthält einige der brennenden Fragen rund um das Mietrecht in heutiger Zeit und gibt Antworten (Stand der Rechtslage: 24. März 2020). Zudem finden Sie einen Musterbrief als Reaktion auf Mietzinsreduktionsgesuche – dieser ist auch auf unserer Homepage zum Download aufgeschaltet.

Zu beachten: Derzeit kursieren Meinungen von Anwalts- und Beratungsbüros, die es als erwiesen erachten, dass die Miete bis zu 100 % erlassen werden müsste. Diesem Wunschenken zulasten der Vermieterinnen und Vermieter versuchen wir mit den nachfolgenden Informationen zu begegnen. Lesen Sie dazu auch den Beitrag auf Seite 62 der vorliegenden Ausgabe.

Nachzutragen bleibt noch, dass sich Vertreter des HEV Schweiz zu einem runden Tisch mit dem Bundesrat getroffen haben und dieser keine notrechtlichen Eingriffe ins Mietrecht, wie bspw. von Mietervertretern geforderte Kündigungsverbote, festlegen will.

Mietvertrag

Wird durch die Corona-Pandemie der Mietvertrag aufgelöst?

Nein – dem ist nicht der Fall. Sofern das Notrecht nichts anderes regelt, bleiben gültige Verträge, und damit auch die vertraglichen Pflichten der Parteien, bestehen. Konkret bedeutet dies, dass der Vermieter das vertraglich vereinbarte Mietobjekt dem Mieter weiterhin zur Verfügung stellen und der Mieter seiner Zahlungspflicht nachkommen muss. Dies gilt gleichermaßen für Wohn- und Geschäftsraummietverhältnisse.

Haben Mieter, die aufgrund des Notrechts ihren Betrieb einstellen mussten, Anrecht auf eine Mietzinsreduktion resp. auf eine Befreiung der Mietzinszahlungspflicht?

Diese Frage betrifft teilweise rechtliches Neuland. Wir befinden uns in einer aussergewöhnlichen Situation. Zur mietrechtlichen Beurteilung der angeordneten Betriebsbeschränkungen bzw. -schiessungen gibt es unterschiedliche Rechtsauffassungen.

Insbesondere die Vertreter der Mieterseite stellen sich auf den Standpunkt, dass für die Zeit der vom Bundesrat angeordneten Betriebsbeschränkungen bzw. -schiessungen bei der Geschäftsraummieta ein Mangel an der Mietsache im Sinne des Mietrechts vorliegt (Art. 258; 259a ff. OR) und der Mieter einen Anspruch auf eine Herabsetzung des Mietzinses (bis zu 100 %) habe. Begründend wird ausgeführt, dass der Vermieter seine vertragliche Hauptleistungspflicht, das Zurverfügungstellen der zum vertraglichen Gebrauch tauglichen Mietsache (z.B. die Lokalität und Einrichtung für einen Restaurantbetrieb), nicht mehr erfüllen kann.

Der HEV Schweiz teilt diese Auffassung nicht. Die vom Bundesrat verordneten vorübergehenden Beschränkungen bedeu-

ten keinen «Mangel an der Mietsache» im Sinne des Gesetzes, der zu einer Mietzinsherabsetzung berechtigen würde. Ein Mangel liegt vor, wenn die Tauglichkeit der Mietsache zum vorausgesetzten Gebrauch beeinträchtigt oder vermindert ist. Was ein Mangel ist, bestimmt sich immer aufgrund der konkreten Abmachungen im Mietvertrag. Der Begriff des Mangels ist daher nicht «allgemeingültig», sondern relativ. Die mietvertragliche Pflicht des Vermieters besteht in der Regel darin, dem Mieter das Mietobjekt – allenfalls inkl. Einrichtungen – sowie zur Mitbenutzung überlassene Räume, Einrichtungen, Anlagen und Umgebung im vertragsgemässen Gebrauch tauglichen Zustand zur Verfügung zu stellen.

Aufgrund des Epidemiegesetzes verordnete Betriebsbeschränkungen bzw. -schiessungen sind nicht «objektbezogen», anders als es etwa bei einem baulichen Mangel der Fall wäre. Das Mietobjekt ist nach wie vor vertragskonform und nicht mangelhaft. Die Betriebsbewilligung sichert der Vermieter in den seltensten Fällen zu. Sie fällt nicht in die mietvertragliche Leistungspflicht des Vermieters. Die vertragliche Leistungspflicht des Vermieters beschränkt sich auf die Erfüllung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anordnungen, die sich direkt an den Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter richten (z.B. Nutzungsvorschriften, Wohnanteilvorschriften, Brandschutzmassnahmen, Tankvorschriften usw.). Die aktuell gestützt auf das Epidemiegesetz angeordneten Betriebsbeschränkungen bzw. -schiessungen beziehen sich nicht auf die Mietsache und richten sich nicht an den Gebäudeeigentümer/Vermieter. Die Schliessungsanordnung richtet sich an den Betreiber der öffentlich zugänglichen Einrichtungen (Bar- und Restaurationsbetriebe, Einkaufsläden). Die Vorschrift fällt damit in den Verantwortlichkeitsbereich des

Geschäftsraummieters. Sie gehört zum «Betriebsrisiko» des Unternehmers. Die Rechtslage ist ungeklärt, da Präzedenzfälle für diese ausserordentliche Situation fehlen und es noch keine Rechtsprechung zu den rechtlichen Folgen der gestützt auf das Epidemien-gesetz angeordneten Betriebsschliessungen gibt. Wie Gerichte diese Frage in Zukunft rechtlich beurteilen, ist ungewiss und lässt sich nicht vorhersehen. Bis die ersten Urteile vorliegen, kann sehr viel Zeit vergehen. Bis zum Vorliegen eines Entscheides des Bundesgerichts vergehen wahrscheinlich Jahre. Die momentane Situation ist für beide Parteien mit Unklarheiten und Risiken verbunden.

Ungeachtet der Rechtslage ist es daher wichtig, dass beide Partner aufeinander zugehen und Lösungen suchen, die im Interesse beider liegen. Gefragt sind individuelle vertragliche Lösungen mit Augenmass für jene Fälle, wo krisenbedingt eine finanzielle Notsituation eintritt und ein Mieter vorübergehend die Zahlungspflicht nicht mehr (vollständig) erfüllen kann. Dabei kann der Interessenlage und den finanziellen Möglichkeiten beider Parteien Rechnung getragen werden. In Frage kommen etwa Stundungen oder Ratenzahlungen. In die Verhandlungen der Parteien können auch weitere Optionen wie eine Verlängerung des Mietverhältnisses unter Gewährung eines Teilerlasses des Mietzinses fallen. Möglich ist auch, eine umsatzabhängige Miete zu vereinbaren. Der HEV empfiehlt, Vereinbarungen mit dem Mieter unbedingt schriftlich festzuhalten.

Mein Geschäftsraummieter bezahlt aufgrund des Notrechts die Miete nicht mehr, wie muss ich vorgehen?

Es kommen die mietrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung. Im Falle eines Zahlungsverzuges des Mieters könnte nach den Vorgaben von Art. 257d OR (Zahlungsverzugsmahnung mit Kündigungsandrohung und anschliessender Kündigung) vorgegangen werden. Zu beachten ist, dass gemäss befristeter Verordnung des Bundesrates die gesetzlichen Fristen verlängert worden sind (vgl. Seite 63). Aus Solidaritäts- und Kulanzgründen wird jedoch empfohlen, je nach Sachlage, das persönliche Gespräch mit dem Mieter zu suchen und individuelle Lösungen zu vereinbaren. Denkbar sind Vereinbarungen von Ratenzahlungen der Miete oder das Gewähren von längeren Zah-

lungsfristen. Solche Vereinbarungen sind unbedingt schriftlich festzuhalten und von beiden Parteien zu unterzeichnen.

Aufgrund von Lieferengpässen von Baumaterialien wird meine Wohnung nicht rechtzeitig fertiggestellt und mein Mieter kann nicht zum vereinbarten Termin einziehen. Was kommt auf mich zu?

Übergibt der Vermieter dem Mieter die Mietsache nicht rechtzeitig und ist die Übergabe der Mietsache nicht objektiv unmöglich, so kann der Mieter ausschliesslich nach Art. 107 bis 109 OR vorgehen. Die Bestimmungen geben dem Mieter nach erfolgloser Nachfristsetzung die folgenden drei Möglichkeiten:

1. Festhalten an der Erfüllung und Schadenersatz wegen Verspätung

Weiterhin auf der Erfüllung (also Einzug in die Mietsache) zu beharren und Schadenersatz für die Verspätung zu verlangen.

2. Verzicht auf nachträgliche Leistung unter Aufrechterhaltung des Vertrages

In diesem Fall bleibt der Vertrag bestehen, doch folgt eine Umwandlung der Leistungspflicht des Vermieters. Anstelle der nicht mehr erwünschten Mietsache, hat der Vermieter nun Schadenersatz zu leisten, und zwar im Rahmen des positiven Vertragsinteresses (Erfüllungsinteresse). Der Mieter ist so zu stellen, wie wenn der Vertrag richtig erfüllt worden wäre, er also hätte einziehen können. Hauptposten des Schadens wird häufig die Differenz sein zwischen dem Mietzins für die Mietsache und demjenigen eines gleichwertigen Ersatzobjektes bis zu dem Zeitpunkt, auf den der Mietvertrag frühestens hätte gekündigt werden können.

3. Verzicht auf nachträgliche Leistung unter Auflösung des Vertrages

Der Mieter kann sich auch dazu entscheiden, vom Vertrag zurückzutreten. In diesem Fall schuldet der Vermieter das sogenannte negative Vertragsinteresse (Vertrauensschaden). Der Mieter soll so gestellt werden, wie wenn er den Vertrag nicht abgeschlossen hätte. Zu vergüten sind somit sämtliche Aufwendungen, die der Mieter im Zusammenhang oder in Hinblick auf den Vertragsabschluss gehabt hat.

Verzugsfolgen und Verschulden des Vermieters: Die sich für den Vermieter ergebenden Verzugsfolgen bestehen unabhängig vom

Verschulden des Vermieters. Von der Leistung von Schadenersatz (Verspätungsschaden, positives oder negatives Vertragsinteresse) kann sich der Vermieter dagegen befreien, wenn er nachweist, dass ihn am Verzug kein Verschulden trifft. Es kann angenommen werden, dass sich der Vermieter, wenn er alle Baumaterialien rechtzeitig (in Annahme eines normal verlaufenden Bauvorhabens) bestellt hat, resp. für das Bauvorhaben einen ordentlichen Zeitrahmen festgelegt worden ist, im Falle einer Bau-/Lieferverzögerung aufgrund des Coronavirus von der Leistung von Schadenersatz befreien kann.

In einem gekündigten Mietverhältnis weigert sich der Mieter Besichtigungen von Interessenten zuzulassen, da er sich vor einer Ansteckung fürchtet. Was kann ich als Vermieter tun?

Der Vermieter hat für die Wiedervermietung der Sache ein gesetzliches Besichtigungsrecht. Gemäss Stand 20.03.2020 sind Wohnungsbesichtigungen nicht vom Notrecht betroffen. Der HEV Schweiz empfiehlt, die Empfehlungen des BAG einzuhalten und die Anzahl Teilnehmer auf ein Minimum zu begrenzen (Mieter, Vermieter/Verwalter, max. 1 Mietinteressent).

Mein Mieter hat gemeldet, dass die Spülmaschine defekt sei. Mein Handwerker könnte umgehend die Reparatur vornehmen. Jetzt weigert sich der Mieter – aus Angst vor einer Ansteckung – den Handwerker in die Wohnung zu lassen.

Der Mieter muss die Vornahme der Reparatur grundsätzlich ermöglichen. Gemäss Stand 20.03.2020 arbeiten Handwerker, und diese Betriebe sind nicht vom Notrecht betroffen. Der HEV Schweiz rät dazu, die Empfehlungen des BAG einzuhalten und geht davon aus, dass dies bei der Reparatur einer Spülmaschine problemlos machbar sein sollte. Ist die Reparatur allerdings nicht dringend, weil keine Folgeschäden zu befürchten sind, ist es ratsam, diese zu verschieben. Der Mieter müsste dann von Hand abwaschen. Teilen Sie dies Ihrem Mieter mit unter dem Hinweis, dass bei einer Verweigerung der Reparaturleistung kein Mangel an der Mietsache vorliegt und somit auch kein Anspruch auf eine Mietzinsreduktion besteht. Der Mieter haftet dem Eigentümer für allfällige Folgeschäden einer nicht durchgeführten Reparatur.

Umzug / Wohnungsbesichtigung

Zügeltermin – der Mieter zieht zu spät aus, weil er kein Zügelunternehmen mehr findet.

Grundsätzlich ist es Sache des Mieters, sich rechtzeitig um die Organisation des Umzugs zu kümmern. Macht er das zu spät, ist der Mieter dafür verantwortlich. Gemäss Stand 28.03.2020 arbeiten Zügelunternehmen und Handwerker weiter (vgl. Seite 63). Der Mieter kann sich somit zum heutigen Zeitpunkt nicht auf einen Notfall berufen. Er hat sich einfach zu spät um den Umzug gekümmert. Dem Vermieter steht die Möglichkeit offen, das Ausweisungsverfahren einzuleiten, sollte der Mieter tatsächlich nicht rechtzeitig ausziehen. Der Mieter wird dem Vermieter aus verspäteter Rückgabe der Mietsache schadenersatzpflichtig. Der Mieter muss dem Vermieter für die Dauer der Verspätung den bisherigen Mietzins bezahlen. Zudem hat er für den weiteren Verspätungsschaden aufzukommen (vor allem für Aufwendungen des Vermieters aus verzögerter Instandstellung bzw. Wiedervermietung). Aufgrund der Umtriebe sollte der Vermieter versuchen, die Sache gütlich zu regeln, bevor er das Ausweisungsverfahren einleitet, wofür der Vermieter kautionspflichtig ist.

Das organisierte Umzugsunternehmen kann den Umzug meines Mieters nicht durchführen, da das ganze Unternehmen in Quarantäne gesetzt wurde. Wie weiter?

Es gibt nirgendwo Hinweise, dass dem Mieter ein Rechtsanspruch auf ein längeres Verbleiben im Mietobjekt aus wichtigen Gründen zusteht. Also könnte der Vermieter auch in diesem Fall gerichtlich die Wohnungsräumung beantragen und der Mieter würde auch in einem solchen Fall vollumfänglich schadenersatzpflichtig aus Vertrag, weil er die mietvertragliche Rückgabepflicht verletzt, wenn auch unverschuldet. Aufgrund der Umtriebe sollte der Vermieter versuchen, die Sache gütlich zu regeln, bevor er das kautionspflichtige Ausweisungsverfahren einleitet.

Können überhaupt noch Wohnungsabnahmen und Wohnungsabgaben durchgeführt werden?

Umzüge, Wohnungsübergaben und -abgaben sind nicht vom Notrecht betroffen und in der Schweiz weiterhin möglich. Unter Einhaltung der vom BAG empfohlenen Hygienemassnahmen und Abstandsvorschriften kann eine Wohnungsabnahme und -übergabe stattfinden.

Am Monatsende ist Zügeltermin – kann überhaupt noch umgezogen werden?

Umzüge, Wohnungsübergaben und -abgaben sind nicht vom Notrecht betroffen und in der Schweiz weiterhin möglich (vgl. Seite 63). Unter Einhaltung der vom BAG empfohlenen Hygienemassnahmen und Abstandsvorschriften durch Zügel- und Reinigungsunternehmen kann ein Umzug stattfinden.

Ist ein Umzug möglich, wenn der Mieter mit dem Coronavirus infiziert ist und zuhause in Quarantäne sitzt?

Kann der Mieter die Mietsache nicht rechtzeitig zurückgeben, so gerät er in Verzug (Art. 267 OR). Damit haftet er dem Vermieter für den ganzen Schaden, der dieser infolge der verspäteten Rückgabe erleidet. Zudem muss er bis zum definitiven Auszug dem Vermieter wei-

terhin den vollen Mietzins bezahlen. Der Mieter kann sich von der Schadenersatzpflicht befreien, wenn er nachweist, dass ihn an der verspäteten Rückgabe kein Verschulden trifft. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht abschliessend gesagt werden, wie in einem solchen Fall entschieden würde. Infizierten Mietern ist zu empfehlen, schnellstmöglich das Gespräch mit dem Vermieter zu suchen, damit dieser mit einem allfälligen Nachmieter in Kontakt treten kann. Aus Schutz für den neuen Mieter müsste in einem solchen Fall die gesamte Wohnung desinfiziert werden. Die Kosten sind vom ausziehenden Mieter zu tragen. Dies sollte im Wohnungsabgabeprotokoll ausdrücklich festgehalten werden.

Fortsetzung nächste Seite

siehe: www.hev-bern.ch

Musterbrief

(Ort/Datum)

Ihr Gesuch um Herabsetzung des Mietzinses

Sehr geehrte(r) Herr / Frau

Ich/Wir bestätige(n) den Erhalt Ihres Mietzinsherabsetzungsbegehrens vom (Datum).

Sie machen geltend, die im Zusammenhang mit der Corona Virus-Krise behördlich angeordneten Massnahmen stellten einen Mangel an der Mietsache dar und verlangten eine Herabsetzung des Mietzinses. Ich/Wir mache(n) Sie darauf aufmerksam, dass nach meiner/unserer Auffassung die angeordneten Betriebsbeschränkungen keinen Mangel an der Mietsache darstellen. Das Mietobjekt kann nach wie vor uneingeschränkt genutzt werden. Die Betriebsschliessungen fallen nach unserer Auffassung grundsätzlich in Ihr Betriebsrisiko als Unternehmer.

Zur mietrechtlichen Beurteilung der bundesrätlichen Anordnungen zu Betriebsbeschränkungen bzw. -schliessungen gibt es unterschiedliche Rechtsauffassungen. Eine Situation wie die aktuelle gab es noch nie. Daher ist die Rechtslage nicht eindeutig. Wie Gerichte dereinst entscheiden werden, lässt sich nicht bestimmt vorhersagen. Bis zum Vorliegen eines Urteils kann sehr viel Zeit vergehen. Bis zum Vorliegen eines Urteils des Bundesgerichts kann es mehrere Jahre dauern.

Es ist mir/uns bewusst, dass die Betriebsschliessung für Sie als Mieter mit schwerwiegenden finanziellen Konsequenzen verbunden ist. Aber auch ich/wir müssen unseren Zahlungsverpflichtungen nachkommen (z.B. Hypothekarzinsen, Bezahlung der Liegenschaftsverwaltung, Bezahlung des Unterhaltes, Bezahlung der Betriebskosten). Ich/Wir bin/sind jedoch gerne bereit, mit Ihnen eine für uns beide/alle tragbare Lösung zu suchen. Wir werden Sie diesbezüglich kontaktieren.

Mit freundlichen Grüßen

Fortsetzung von Seite 59

Prozessuales

Welchen Einfluss hat das Coronavirus auf das Betreibungsrecht?

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 18. März 2020 beschlossen, dass in der gesamten Schweiz vom 19. März bis zum 4. April keine Betreibungshandlungen vorgenommen werden dürfen. Das betrifft vor allem die Zustellung von Zahlungsbefehlen. Direkt im Anschluss folgen vom 5. April bis 19. April 2020 aufgrund der Ostertage die gesetzlichen Betreibungsferien nach Art. 56 Ziffer 2 SchKG. Folglich stehen die betreibungsrechtlichen Fristen und damit sämtliche Betreibungshandlungen bis und mit 19. April 2020 still. Eine Verlängerung ist aktuell nicht ausgeschlossen.

Konkret heisst das, dass Sie als Gläubiger zwar ein Betreibungsbegehren einreichen können, das Betreibungsamt jedoch das

Verfahren erst nach Ablauf der Betreibungsferien, d.h. frühestens ab dem 20. April 2020, in die Wege leiten und dem Schuldner erst dann die Zahlungsaufforderung zusenden wird.

Können aktuell Verfahren eingeleitet werden, und wie werden hängige Verfahren behandelt?

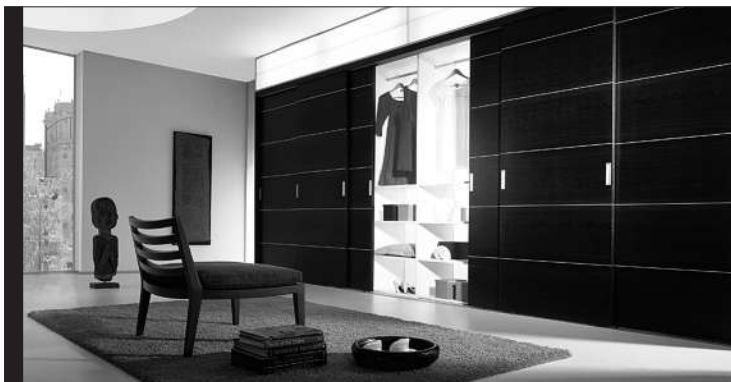
Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 20. März 2020 eine Verlängerung der Gerichtsferien angeordnet. Die gesetzlichen Gerichtsferien, die normalerweise jedes Jahr über die Ostertage gelten, fangen neu bereits am 21. März 2020 an und dauern bis zum 19. April 2020.

Dies gilt für alle Verfahren nach eidgenössischem und kantonalem Recht, Ausnahmen bestehen in dringlichen Angelegenheiten und im strafrechtlichen Verfahren. Dies soll den Gerichten, Behörden, Anwälten und Parteien ermöglichen, sich auf die neue Situation einzustellen.

Somit stehen seit dem 21. März 2020 sowohl die gesetzlichen (Rechtsmittel-) Fristen als auch die gerichtlichen (d.h. die von den Gerichten angesetzten Fristen beispielsweise für Klageantworten) still. Es finden in dieser Zeit keine Verhandlungen usw. statt. Sie können zwar Eingaben an die Gerichte senden, diese werden aber erst nach Ablauf der Frist behandelt.

In vielen Fällen sind die Gerichtskanzleien ausschliesslich telefonisch oder per E-Mail erreichbar, häufig zu eingeschränkten Öffnungszeiten. Bitte erkundigen Sie sich direkt bei den zuständigen Behörden, insbesondere bei Fragen zu Ihren hängigen Verfahren. Halten Sie dafür unbedingt die Verfahrensnummer bereit. ■

Quelle: HEV Schweiz/bearbeitet



JUTZI'S SCHRANKLADEN

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

Mehr Stauraum dank
Ihrem Schrankspezialisten.
Besuchen Sie uns auf
www.schrankladen.ch

köechli haustechnik ag

□ sanitär □ bäder □ heizung □ solartechnik □ service
www.koechli-sanitaer.ch ☎ +41 31 981 30 92



bad-umbauen
&
wohlfühlen

Spenglertechnik

für Steil- und Flachdächer
Reparaturen / Unterhalt



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

KOBEL

SEIT 1904
BAUGESCHÄFT

Neubauten
Sanierungen
Umbauten
Kernbohrungen
Kundendienst

W. + J. Kobel AG
Untermattweg 40
3027 Bern
Tel. 031 992 17 16
www.kobel-ag.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

Alles im grünen Bereich.

haas

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





Ist das Tuch Ihrer Markise noch sommertauglich?

25% Rabatt

auf ein neues Tuch
für Ihre Markise.
Gilt für jede Bestellung bis
zum 8. Mai 2020.

Ihre Markise funktioniert einwandfrei, das Tuch hat jedoch die besten Tage hinter sich?
Dann ist es jetzt Zeit für einen Tuchersatz!
Profitieren Sie bis zum 8. Mai 2020 von 25 % Rabatt auf ein neues Markisentuch.

Nutzen Sie unseren Preisrechner auf www.bit.ly/tuchersatz für eine Einschätzung der Kosten und kontaktieren Sie uns.

Sonnenschutz – automatisch gut.
www.griesser.ch

GRIESSER

FASSADEN



PLANUNG UND AUSFÜHRUNG VON HINTERLÜFTETEN FASSADEN

K. W. WEYERMANN AG

www.weyermannag.ch

Bottigenstrasse 114
3018 Bern

Telefon 031 992 14 16

sieber
holzbau ag

100 JAHRE
1911 - 2011

**Umbau
Neubau
Landwirtschaftsbau**

**Holzrahmenbau
Innenausbau
Treppenbau**

Sieber Holzbau AG
Radelfingenstrasse 126
3068 Utzigen

www.sieber-holzbau.ch

Telefon 031 839 06 27
Fax 031 839 42 23

info@sieber-holzbau.ch

Badewannentüre



Badewanneneinstieg



Bequemer und sicherer Einstieg, massgefertigt für
Ihre Badewanne. In nur einem Tag eingebaut.
100% Wasserdicht ■ 5 Jahre Garantie



WANNENTECHNIK GmbH
3006 Bern ■ Tel. 031 931 00 81
www.gasser-wannentechnik.ch

Gutachterliche Stellungnahme: Herabsetzung des Mietzinses

Zur Frage der Herabsetzung des Mietzinses wegen Mängeln des Geschäftsraums im Zusammenhang mit der «Corona-Pandemie» hat der HEV Schweiz ein neutrales Gutachten bei einem Spezialisten in Auftrag geben.

Ausgangspunkt

In den Medien las man in den vergangenen Tagen immer wieder, die vom Bundesrat und den kantonalen Behörden angeordneten Verbote, welche die vertragsgemässe Benutzung eines Geschäftsraums vorübergehend verunmöglichen, stellten einen Mangel der Mietsache dar, für den der Vermieter einzustehen habe. Es könne daher vom Vermieter die Herabsetzung des Mietzinses verlangt werden. Deswegen wurde ich auch von Medien kontaktiert und zitiert. Rechtsanwalt lic. iur. Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz, hat das zum Anlass genommen, um mich als seit 30 Jahren in Praxis und Lehre mit dem Mietrecht befasste Person zu kontaktieren und mich um eine kurze gutachterliche Stellungnahme gebeten.

Massgebliche Bestimmungen – Eingrenzung der Thematik

Eine Herabsetzung des Mietzinses im hier interessierenden Kontext (Mangel der Mietsache) setzt voraus, dass die Miete vom Mieter bereits angetreten ist. Im Folgenden wird nur dieser Aspekt behandelt.

Massgebliche Bestimmungen sind daher nebst dem Art. 253 OR die Art. 256 Abs. 1 und 259a–d OR. Es handelt sich dabei um allgemeine Bestimmungen des Mietrechts, die für alle Arten der Miete gelten und nichts mit dem sog. Missbrauchsrecht i.S. der Art. 269 ff. OR zu tun haben (und ebenso wenig mit dem Anwendungsbereich, in dem der Bundesrat mit der VMWG Ausführungsvorschriften erlassen darf). Soweit mir gerade innerlich, gelten die Art. 256 Abs. 1 und 259a–d OR uneingeschränkt auch dort, wo allgemeinverbindliche Rahmenmietverträge bestehen (anderes wäre fragwürdig).

Mangel der Mietsache

Mit dem Abschluss eines Mietvertrages für einen Geschäftsraum gehen die Parteien ein Dauerschuldverhältnis ein, zu dem der Vermieter dem Mieter verspricht, gegen Entgelt Räumlichkeiten zu überlassen, in denen der Mieter seinem Geschäft nachgehen kann (z.B. Coiffeursalon, Studio für Podologie, Restaurant) – dieses Geschäft ist nicht Bestandteil des Mietvertrages, sondern besteht unabhängig von diesem als Teil der Rechtssphäre des Mieters. Die vom Vermieter überlassenen Räumlichkeiten müssen sachlich für das taugen, was als Vertragszweck von den Parteien bestimmt wurde, und sind vom Vermieter entsprechend zu unterhalten.

Der Mieter hat in der Regel keine Pflicht, die Sache zu gebrauchen, ausser es sei eine Gebrauchspflicht vereinbart (darauf wird gesondert eingegangen). Kann nun eine Podologin oder ein Coiffeur wegen behördlicher Anordnungen keine Kunden mehr empfangen, liegt das offenkundig nicht am Mietlokal bzw. dessen Zustand, sondern an der vom Mieter ausgeübten Geschäftstätigkeit, die zurzeit nicht erlaubt ist. Gleiches gilt beim behördlichen Verbot, ein Restaurant geöffnet zu halten. Es fehlt insoweit leicht erkennbar an einer Grundlage für die Herabsetzung des Mietzinses wegen Mangelhaftigkeit der Sache.

Störung im Gebrauch

Durch die behördlichen Verbote ist der Betrieb des Geschäftes des Mieters gestört. Ein Aspekt dieser Störung ist, dass er von der Mietsache nicht den Gebrauch machen kann, den er will. Im Gebrauch selbst ist er nicht gestört. Die Ursache dafür liegt m.a.W. nicht in einer fehlerhaften Leistung des Vermieters, sondern an der Unmöglichkeit des Mieters, seinem Geschäft wie gewollt nachzugehen. Diese Unmöglichkeit ist eine sog. subjektive, weil in der Art des Geschäfts des Mieters begründet – andere können weiterhin ihren Geschäften nachgehen. Ein eingeschränkter Gebrauch ist immerhin auch dort möglich, wo das Verbot den Geschäftsbetrieb als solchen betrifft: Der Wirt kann z.B. Inventur machen oder einen Take-away-Betrieb unterhalten, die Podologin kann die Buchhaltung à jour halten. Auf der anderen Seite gilt es zu beachten, dass kein Vermieter die Möglichkeit hat, die durch die behördlichen Verbote bewirkte Störung des Betriebes des Mieters zu beseitigen (vgl. Art. 259b). Es liegt insoweit eine objektive und zugleich unverschuldete Unmöglichkeit i.S. des Art. 119 OR vor. Der Vermieter hat daher die Störung des Betriebs nicht zu vertreten, was sich nebenbei auch darin zeigt, dass eine Ersatzvornahme des Mieters (vgl. Art. 259a lit. b OR) ausgeschlossen ist, wenn und weil er die Sache nur eingeschränkt gebrauchen kann. Es fehlt somit auch in Bezug auf die Störung des Gebrauchs an einer Grundlage für eine Herabsetzung (und ebenso für Schadenersatz i.S. des Art. 259e OR).

Gebrauchspflicht

Wurde eine Gebrauchspflicht vereinbart, ist also der Mieter verpflichtet, in seinen Mietlokalitäten sein Geschäft zu betreiben, und verunmöglichen ihm das die behördlichen Verbote, weil solche Geschäfte nicht betrieben werden dürfen, so liegt in Bezug auf die Gebrauchspflicht eine objektive unverschuldete Unmöglichkeit vor. Der Mieter ist von seiner Gebrauchspflicht befreit (sog. Teilunmöglichkeit), solange das Verbot besteht. Im Übrigen gilt das Vorhin Ausgeführte.

Abschliessende Bemerkung

Meine Stellungnahme basiert auf dem Gesetz und den allgemeinen Prinzipien, die im Vertragsrecht gelten, so wie ich sie beschränkt auf die Herabsetzungsproblematik verstehe. Eine vertiefte Auseinandersetzung mit der sog. Literatur oder der davon verschiedenen Lehre habe ich nicht vorgenommen. Das Thema veranlasst mich zu folgender persönlichen Schlussbemerkung: In schwierigen Zeiten wie diesen, in denen viele Geschäfte in existenzielle Nöte geraten, sind ausserrechtliche Werte wichtig: gegenseitiges Verständnis und Hilfsbereitschaft. Bedauerlich, wenn das vergessen zu gehen droht. ■

Zürich, 26. März 2020

Prof. Dr. iur. Peter Higi

Es darf gezügelt werden!

Der Bundesrat hat eine befristete Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen von COVID-19 im Miet- und Pachtbereich erlassen. Der HEV Schweiz begrüsst den klaren Entscheid, dass Umzüge unter Beachtung der Vorgaben betreffend Hygiene und soziale Distanz nach wie vor zulässig sind. Die gleichzeitig erlassene Verlängerung der Fristen bei Zahlungsverzügen auf 90 bzw. gar 120 Tage ist angesichts der immensen Ausfälle, namentlich für private Vermieter, viel zu lang. Begrüsszt wird vom HEV jedoch, dass die Verlängerung nur bei effektiv krisenbedingten Rückständen gilt, also eine krisenbedingte Härtefallregelung darstellt.

Der Bundesrat hat mit Wirkung ab dem 28. März 2020 eine neue Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Corona-Virus im Miet- und Pachtwesen erlassen (COVID-Verordnung Miete und Pacht).

HEV Schweiz begrüsst die Klärung der Umzugsregeln: Diese bleiben zulässig

Der Bundesrat hält klar fest, dass das Zügeln weiterhin zulässig ist – unter Einhaltung der Empfehlungen des Bundesamtes für Gesundheit (BAG) betreffend Hygiene und soziale Distanz. Die Fachleute aus der Umzugsbranche und Bewirtschaftung haben klar aufgezeigt, dass Umzüge und Wohnungsübernahmen sowie auch Wohnungsabgaben unter Einhaltung der Vorgaben des BAG betreffend Hygiene und soziale Distanz weiterhin zulässig sind. Unzählige Umzüge haben in den letzten Tagen bereits funktioniert. Ein plötzliches Verbot kurz vor dem Umzugstermin hätte Mieter und Vermieter vor den Kopf gestossen und ein Chaos verursacht. Viele Mieter haben sich längst organisiert, Umzugsunternehmen verpflichtet oder Mietwagen gebucht, Möbel an die neue Wohnadresse bestellt und wollen in ihre neue Bleibe einziehen. Was wäre bei einem Verbot in diesen Fällen geschehen? Wer hätte für Schäden infolge des verunmöglichten Auszugs bzw. Neueinzugs haftet? Denn Umzüge sind in aller Regel ein Viereck-Verhältnis mit je einem Vermieter und Mieter des Einzugs- und des Auszugsmietobjekts. Ein Verbot hätte eine Kettenreaktion von Ausfällen und Problemen bei Umzugsfirmen, Möbellieferanten usw. geschaffen – ein absolutes Durcheinander wäre die Folge gewesen. Der Entscheid des Bundesrates ist pragmatisch und richtig.

Fristverlängerung bei Zahlungsrückständen der Mieterin

Zahlt ein Mieter den Mietzins nicht, kann ihm nach den aktuellen Bestimmungen der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenutztem Ablauf dieser Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Gemäss der nun erlassenen

neuen Verordnung muss diese Frist bei Wohn- und Geschäftsräumen – statt wie im Gesetz vorgesehen 30 Tage – neu **90 Tage** betragen. Bezahlte der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter mit einer Frist von **mindestens** 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Bei Pachtverträgen wurde die Zahlungsfrist sogar auf 120 Tage verlängert. Der HEV Schweiz begrüsst jedoch, dass die verordnete Verlängerung der Zahlungsfrist auf Zahlungsverzögerungen infolge von krisenbedingten Liquiditätsengpässen beschränkt wurde, also eine Art Härtefallklausel darstellt und nicht generell für sämtliche Mietverhältnisse gilt. Für eine Verlängerung der Nachfrist um 30 Tage – also auf insgesamt 60 Tage – hätte der HEV Schweiz Verständnis gezeigt. Eine derart lange Fristverlängerung ist jedoch unverhältnismässig. Dies bedeutet, dass der Mieter bzw. Pächter bis zu dem gültigen Kündigen während vieler Monate im Mietobjekt war, ohne dass der Vermieter hierfür entschädigt wurde. Diese Regelung dürfte namentlich viele private Vermieter sehr hart treffen und schlimmstenfalls in eigene Liquiditätsprobleme stürzen, da sie ihrerseits die Kosten für die Hypothekarzinsen, Bewirtschaftung, Liegenschaftsunterhalt, Hauswart usw. weiterhin bezahlen müssen. Direkte Folge davon ist nun die Gefahr einer endlosen Kettenreaktion: Liquiditätsengpässe bei privaten Vermietern führen zum Ausbleiben von fristgerechten Zahlungen an andere Leistungserbringer, welche dann ihrerseits finanzielle Ausfälle erleiden.

Mietzinszahlungspflicht bei Gewerbemietern: Partnerschaftliche Lösungen

Die vom Bundesrat eingesetzte Task Force – in der auch der HEV Schweiz mitwirkt – soll sodann nach Lösungen suchen für die krisenbedingten Folgen aufgrund einer angeordneten Betriebseinstellung bei gemieteten oder gepachteten Gewerberäumen. ■

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



«WIR VERKAUFEN, VERWALTEN UND VERMITTELN MIT VIEL HERZBLUT – SEIT ÜBER 20 JAHREN.»



as immobilien ag
Bern | Mühleberg | Murten

info@as-immo.ch
031 752 05 55



alacasa.ch
Experten für Wohneigentum

as-immo.ch

Der grosse Rat beschliesst: Amtliche Werte – Zielwert 70%

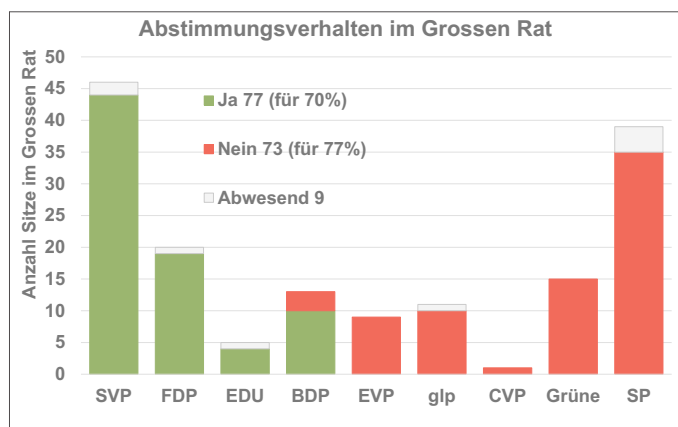
In der Märzsession hat der Grosse Rat am vor 2 Jahren festgesetzten «Zielwert» von 70% festgehalten. Denn unter Berücksichtigung der Liegenschaftssteuer würden viele Hauseigentümer für ihren Liegenschaftsbesitz stärker zur Kasse gebeten als die Besitzer von beweglichem Vermögen.



Hans Bättig

Sekretär HEV Kanton Bern

Der Entscheid fiel relativ knapp aus. Bloss 4 Stimmen gaben den Ausschlag, dass es beim massvollen Zielwert von 70% bleibt. Das ist in hohem Masse auch das Verdienst des Präsidenten des HEV Bern und Umgebung, Adrian Haas, der mit dem Abänderungsantrag, bei der Festlegung des amtlichen Wertes auch die Liegenschaftssteuer mitzuberücksichtigen, und seiner Argumentation für den tieferen Zielwert sowohl in der Finanzkommission als auch im Ratsplenum entscheidend für das erträgliche Endergebnis sorgte. Die Grafik zum Abstimmungsverhalten zeigt anschaulich, wo die Interessen der Hauseigentümer am besten aufgehoben sind.



So stimmten die Fraktionen – glücklicherweise waren die SP-Vertreterinnen und Vertreter nicht vollzählig anwesend. (Grafik: HEV)

Wie geht es weiter?

Nicht auszuschliessen ist, dass gegen den nun beschlossenen Zielwert erneut das Bundesgericht angerufen wird. Die Stadt Bern wird als Beschwerdeführerin nicht mehr auftreten, denn das Gericht hat bereits letztes Jahr entschieden, dass rein fiskalische Interessen keine Legitimation für eine Beschwerde abgeben. Eine Verzögerung des Verfahrens kann mit einer solchen Beschwerde nicht erreicht werden; der HEV ist ausserdem zuversichtlich, dass ihr kein Erfolg beschieden sein wird.

Eröffnung der Neubewertung ab Mai

Mit der Verabschiedung des Steuergesetzes und des Bewertungsdekrets ist der Weg für die Steuerverwaltung frei, die amtlichen Werte ab Mai dieses Jahres jedem Hauseigentümer formell zu eröffnen. Gemäss Steuergesetz kann gegen die Veranlagungsverfügung innert 30 Tagen Einsprache erhoben werden. Die Erfolgsaussichten einer Einsprache sind im Einzelfall schwer abzuschätzen. Im Moment muss es daher bei einer ersten groben Einschätzung bleiben.

70% des Verkehrswertes?

Eine erste Prüfung – die auch die Steuerverwaltung empfiehlt – besteht darin, den mitgeteilten amtlichen Wert mit dem Verkehrswert der Liegenschaft zu vergleichen. Nun findet ein Liegenschaftsbesitzer diesen Verkehrswert natürlich nirgends mit fränkenscharfer Präzision heraus. Er ist vielmehr auf eine eigene grobe Schätzung angewiesen. Ein Beispiel findet sich im unten stehenden Kasten.

Abweichung vom «Gemeindewert»

Auf der Website der Finanzdirektion und auch unter «Aktuelles» auf der Seite hev-be.ch finden Sie eine Übersicht, um wie viel die amtlichen Werte in den einzelnen Gemeinden steigen. In Bolligen beträgt der Anstieg 28,25%. Prüfen Sie, um wie viel der amtliche Wert bei Ihrer Liegenschaft steigt (den aktuellen Wert finden Sie in Ihrer Steuererklärung für das laufende Jahr). Steigt Ihr amtlicher Wert nun deutlich stärker an als diese rund 28%, besteht Grund zur Vorsicht. Der Anstieg kann dann berechtigt sein, wenn die letzte Bewertung Jahre zurückliegt und seither Aus- oder Umbauten stattgefunden haben, welche von der Steuerverwaltung erfasst, aber noch nicht eröffnet wurden, weil sich der bisherige amtliche Wert um weniger als 10% verändert hätte.

Beispiel zur Grobabschätzung des amtlichen Wertes

Nehmen Sie an, der aktuelle Verkehrswert Ihrer Liegenschaft betrage Fr. 500 000.–.

Der eröffnete amtliche Wert beträgt nun Fr. 300 000.– oder 60% dieses angenommenen Verkehrswertes.

Das ist ein erstes Indiz dafür, dass eine Anfechtung eher wenig Chancen auf Erfolg hat.

Umgekehrt wäre die Eröffnung eines amtlichen Wertes von Fr. 450 000.– (90%) ein Indiz dafür, dass der amtliche Wert zu hoch festgelegt wurde.

Aber aufgepasst: Möglicherweise schätzen Sie den Verkehrswert falsch ein – entweder zu hoch oder zu tief.

Und: Als (einzige) Einsprachebegründung reicht das «Verkehrswert»-Argument nicht aus. Denn nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf der amtliche Wert bis 100% des Verkehrswertes betragen.

Für Liegenschaften in der Stadt Bern führt diese Prüfung häufig nicht zum Ziel. Der durchschnittliche Anstieg von ca. 41% wird in einzelnen Quartieren übertroffen und in anderen unterschritten. Denn die Bundesstadt wird neu – und grundsätzlich korrekt – in mehrere Mietwertkategorien aufgeteilt. Bümpliz ist nicht Breitenrain.

Jetzt wirds kompliziert...

Am erfolgversprechendsten ist eine sorgfältige Prüfung des sogenannten Bewertungsprotokolls. Ist die Gebäudekategorie korrekt? Besitzer von Dreifamilienhäusern dürften hier eine positive Überraschung erleben, denn diese wurden – weil bisher zu hoch bewertet – eine Kategorie tiefer eingestuft. Stimmt das

«wirtschaftliche Alter» – vor allem der stark gewichtete Anteil der Installationen? Sind die Raumeinheiten korrekt erfasst? Auch ein Closomat, die Sauna oder das Schwimmbassin werden veranlagungsbedingt in Raumeinheiten umgerechnet.

Brummt Ihnen bereits jetzt der Kopf? Zu Recht, die Bewertungsnormen sind ein Buch mit (mindestens) sieben Siegeln. Sie sollen demnächst auch im Internet publiziert werden; im Moment sind dort noch die alten Normen aufgeschaltet. Der kantonale HEV hat bereits im Jahr 2012 eine Broschüre verfasst, die gegenwärtig überarbeitet und an die neuen Grundlagen angepasst wird. Die Broschüre wird rechtzeitig auf den Beginn des Veranlagungs-marathons zur Verfügung stehen. ■

marcel brändle

Löchlighutweg 11 3048 Worblaufen
031 331 36 36 mail@braendle-bern.ch

SANITÄR | HEIZUNG | SPENGLEREI



Badezimmer, Heizungs- und Energielösungen

**Bau & Renovationen
Ulmer AG**

Baumeisterarbeiten
Bauleitung
Kundenmaurer

**Wir
bauen**
neu | um | gern!

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

www.ulmer-bauag.ch

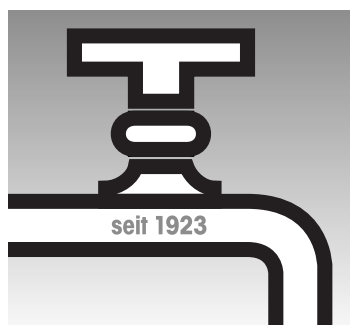


D&G AG
Elektro- und Telefoninstallationen
Freiburgstrasse 490, 3018 Bern
Tel. 031 981 50 00
Fax 031 981 50 01
info@dg-elektro.ch
www.dg-elektro.ch

**Heizöl von
hänggi**

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

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



MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei
Sägestrasse 53 3098 Köniz

Telefon 031 970 00 70
www.morgenegg-ag.ch



**MALEREI
GIPSEREI**

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

dipl. Malermeister
3145 Niederscherli
www.arn-malerei.ch

**der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region**



ribastoren ag

seit 1917

Rolladen und Storen
Neumontagen und Reparaturen
Zentweg 1A, 3006 Bern
Telefon 031 511 69 29
info@ribastoren.ch
www.ribastoren.ch

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



**Sämtliche Dachdeckerarbeiten
und Fassadenbauten**

- Steildach
- Flachdach
- Dachfenster
- Isolationen
- Umbauten
- Neubauten
- Unterhalt
- Reparaturen

Muhlenstrasse 347, 3098 Schliern b. Köniz
Tel. 031 802 07 64
info@egger-neuenschwander.ch

Der Referenzzinssatz sinkt – sinken auch die Mietzinsen?

Das Bundesamt für Wohnungswesen hat den Referenzzinssatz am 2. März 2020 um 0,25% auf ein historisches Tief gesenkt. Durch die Verknüpfung des Mietzinses mit dem Referenzzinssatz haben in Anwendung dieses mietrechtlichen Grundsatzes die Mietenden ggf. den Anspruch auf eine Senkung des Mietzinses, wobei die Teuerung und allfällige wertvermehrende und/oder energetische Investitionen mit dem Senkungsanspruch verrechnet werden können. Solange ein Mieter jedoch nicht die Überprüfung des Mietzinses verlangt, ist die Vermieterin auch nicht verpflichtet, den Zins zu senken. Eine ungenügende Rendite oder aber ein Hinweis auf die Orts- und Quartierüblichkeit der Mietzinse bewahrt einen Vermieter davor, eine Senkung vorzunehmen. Beweispflichtig ist jedoch der Vermieter.



Lukas Manuel Herren
Sekretär HEV Bern und Umgebung

Der für das Mietrecht massgebliche Referenzzinssatz ist am 2. März 2020 auf **1,25%** festgelegt worden. Dieser Wert gilt als Leitzinssatz, das heisst, er soll für alle Hauseigentümer zur Berechnung von Mietzinsänderungen verbindlich sein. Ob tatsächlich für das effektiv abgeschlossene Hypothekendarlehen ein anderer Zinssatz gilt (z.B. niedriger, wenn eine Festhypothek abgeschlossen worden ist) oder ob gar keine hypothekarische Belastung besteht, spielt keine Rolle.

Aus der beigefügten Tabelle ist ersichtlich, welche Mietzinsherabsetzung die verschiedenen Referenzzinssatzreduktionen zur Folge haben. Das heisst nun aber nicht, dass der Mietzins automatisch um den entsprechenden Prozentsatz gesenkt werden müsse. Es dürfen nämlich alle bestehenden Mietzinserhöhungsgründe (Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung, Teuerung auf dem risikotragenden Kapital nach Landesindex der Konsumentenpreise, wertvermehrende Investitionen) gegen die Senkung aufgerechnet werden. Das führt dann in gewissen Fällen dazu, dass sich der Senkungsanspruch des Mieters und der Erhöhungsanspruch des Vermieters praktisch aufheben, oder dass sich der Senkungsanspruch des Mieters deutlich reduziert.

Optimierung möglich

Entsprechend hat das Bundesgericht erkannt, dass die geltende Rechtsordnung dem Vermieter gestattet, seine Einkünfte innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Grenzen zu optimieren: Bei einem relativ berechtigten Herabsetzungsbegehren des Mieters kann der Vermieter entgegenhalten, er erwirtschaftete keinen angemessenen Ertrag. Der bisherige Mietzins sei daher trotz veränderter

Berechnungsgrundlagen nicht missbräuchlich. Somit beruft sich der Vermieter mit seinem zulässigen Einwand auf einen **ungenügenden Nettoertrag**. Allenfalls hat dies der Vermieter unter Vorweisung der Berechnung seiner Nettoerndite zu beweisen.

Zur Abwehr eines Herabsetzungsbegehrens darf sich der Vermieter ebenfalls auf die **Orts- und Quartierüblichkeit** des angefochtenen Mietzinses berufen; er hat dabei im Streitfall mindestens fünf

Die Mietzinserhöhungsgründe im Einzelnen

- Mehrleistungen (z.B. neue Küche, neues Bad). Sie sind gesondert zu berechnen.
- Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung, 0,5% bis 1% pro Jahr, je nach Praxis der zuständigen Schlichtungsbehörde (heutige Praxis Bern-Mittelland: 0,5%).
- Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital im Umfang von 40% der prozentualen (nicht punktemässigen) Steigerung des Landesindex der Konsumentenpreise.

Die Umrechnung von Punkten in Prozente geschieht wie folgt:
$$\text{Neuer Index} - \text{Basisindex} \times 100 : \text{Basisindex}$$

Davon dürfen 40% dem Mieter überwält werden.

Tabellen mit statistischen Angaben rund um das Mietrecht (Referenzzinssätze, Landesindex der Konsumentenpreise usw.) finden Sie unter anderem im Internet unter www.hev-schweiz.ch, insbesondere im Unterbereich «Vermieten», Kapitel «Mietverhältnis» bzw. «Statistiken».

Konkret ist nun die Berechnung, ob eine Mietzinsänderung stattzufinden hat, wie folgt vorzunehmen:

- Zeitspanne seit der letzten Mietzinsveränderung bis zum nächsten möglichen Kündigungstermin (= erster möglicher Zeitpunkt der Mietzinsveränderung) in Monaten (pro Jahr 0,5% ergibt pro Monat $0,5 : 12 = 0,042$);
- Landesindexpunkte, die letztmals angewendet wurden (= Basisindex) und neuester Indexpunktstand;
- Referenzzinssenkung in Prozenten seit der letzten Veränderung bis 1,5% (gemäss Art. 13 Abs. 1 VMWG).

a) und b) ergeben die Mietzinserhöhungsgründe, c) die Mietzinsherabsetzung. Mietzinserhöhungen aufgrund wertvermehrender und/oder energetischer Investitionen können separat geltend gemacht werden.

vergleichbare, ihrerseits nicht missbräuchliche Mietzinse zu behaupten und zu beweisen.

Wertvermehrende und/oder energetische Investitionen des Vermieters können, sofern der Mieter einen Nutzen davon hat, ebenfalls mit einem Herabsetzungsanspruch verrechnet werden. Bedingung ist jedoch, dass sie nicht bereits auf die Mietzinse überwälzt worden sind.

Sofern eine minime Mietzinserhöhung resultiert, die geltend zu machen sich kaum lohnt, braucht der Mietzins ebenfalls nicht verändert zu werden. In diesem Fall braucht nichts vorgekehrt zu werden.

Der zweite Abschnitt des Musterbriefs nimmt diese hievor erwähnten Spezialitäten zur Abwehr eines Herabsetzungsbegehrens auf. Sofern jedoch keine derartigen Abwehrmöglichkeiten bestehen, wird empfohlen, die Mietzinssenkung weiterzugeben.

Wenn Sie Fragen haben und/oder die Berechnung der Mietzinsveränderung nicht selbst ausführen können, kommen Sie zu uns in die Sprechstunde. Wir helfen Ihnen gerne. Ausserdem: Testen Sie online unseren **Mietzinsrechner** <http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner/> !

Der Referenzzinssatz wird vierteljährlich überprüft und jeweils auf der Website des Bundesamtes (www.bwo.admin.ch) publiziert, ebenso das dazugehörige Merkblatt.

Landesindex der Konsumentenpreise:

<https://www.bfs.admin.ch> Statistik finden:
> 05-Preise > Landesindex der Konsumentenpreise > LIK-Resultate

Referenzzinssatz BWO:

www.bwo.admin.ch Mietrecht > Referenzzinssatz

Musterbrief

siehe: www.hev-bern.ch

Name und Adresse
Vermieter/in

Ort und Datum

Name und Adresse
Mieter/in

Senkung des Referenzzinssatzes – Mietzins

Sehr geehrte _____

Mit Wirkung per 2. März 2020 hat das Bundesamt für Wohnungswesen den Referenzzinssatz von 1,5% auf 1,25% gesenkt. Daraus resultiert eine Mietzinsreduktion von 2,91%. Mit diesem Senkungsanspruch darf die seit der letzten Mietzinsveränderung eingetretene Teuerung verrechnet werden.

Aus der Teuerung ergeben sich folgende Mietzinserhöhungen:

a) Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung (0,5% pro Jahr)
vom _____ bis _____ = + %

b) Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital
prozentuale Indexsteigerung von _____ auf _____
Indexpunkte +/- %

Total zulässige Mietzinserhöhung

c) Senkungsanspruch zufolge Hypothekarzinsreduktion
von _____ % auf _____ % = - %

Mietzinsveränderung %
=====

Da

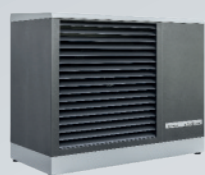
- meine Nettorendite nicht ausgeschöpft ist, * (oder)
 - der Mietzins im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit liegt, * (oder)
 - die Mietzinserhöhung sehr gering ist, *
- lasse ich den Mietzins unverändert. Alle hievor erwähnten Erhöhungs- bzw. Senkungsgründe bleiben zur Geltendmachung bei einer späteren Mietzinsveränderung ausdrücklich vorbehalten. Im Falle einer weiteren Referenzzinssatzänderung werde ich erneut überprüfen, ob eine Mietzinsveränderung angebracht ist.

* Weglassen, sofern unzutreffend.

Mit freundlichen Grüßen

Auswirkung der Referenzzinssatzsenkung auf den Mietzins

Zinssatz	Mietzinssenkung in %
2,75 % – 2,5 %	2,91 %
2,75 % – 2,25 %	5,66 %
2,75 % – 2 %	8,26 %
2,75 % – 1,75 %	10,71 %
2,75 % – 1,5 %	13,04 %
2,75 % – 1,25 %	15,25 %
2,5 % – 2,25 %	2,91 %
2,5 % – 2 %	5,66 %
2,5 % – 1,75 %	8,26 %
2,5 % – 1,5 %	10,71 %
2,5 % – 1,25 %	13,04 %
2,25 % – 2 %	2,91 %
2,25 % – 1,75 %	5,66 %
2,25 % – 1,5 %	8,26 %
2,25 % – 1,25 %	10,71 %
2 % – 1,75 %	2,91 %
2 % – 1,5 %	5,66 %
2 % – 1,25 %	8,26 %
1,75 % – 1,5 %	2,91 %
1,75 % – 1,25 %	5,66 %
1,5 % – 1,25 %	2,91 %



Luft-Wasser-Wärmepumpe



Wärmepumpen-Boiler



Öl-Kessel



Photovoltaik-anlage

SWISSTHERM

In vier einfachen Schritten zur neuen, energieeffizienten Heizung

- 1 Sie kontaktieren uns über unsere Energie- und Wärme-Hotline.
- 2 Wir analysieren Ihre Situation und unterbreiten Ihnen eine Offerte – unverbindlich.
- 3 Sie entscheiden sich für Ihre individuelle, massgeschneiderte Lösung.
- 4 Wir erledigen alles Weitere – mit unserem Basispaket oder unserem beliebten Komfortpaket mit Pauschalpreis-Garantie.

www.migrol.ch

**ENERGIE- UND WÄRME-HOTLINE
0844 000 000**

Energie- und Wärmelösungen von Migrol

Ihr Lebensumfeld – ein Platz an der Luft

Wir erfüllen diesen Anspruch mit individuell realisierten Klimasystemen für Wohn-, Schulungs-, Verkaufs-, Maschinen- und Serverräume, für Weinkeller, Büros, Praxen und für den Gastronomiebereich.



f. zaugg ag thun
kälte + klima

www.zaugg.com

Bierigutstrasse 22
3608 Thun
Tel. 033 334 88 22

Bernasconi.ch

Boden Decke Wände

MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.ch



ROHRMAX
Halte dein Rohr sauber
0848 852 856



**Teure Abwasserrohre
Werterhalt dank Vorsorge**

Unkompliziert Fachwissen anfordern!
Sorge tragen zum Haus
Wir beraten Sie gerne.

**Kostenlose
Kontrolle
Abwasser
+ Lüftung**

rohrmax.ch info@rohrmax.ch
Rohrreinigung Kanal-TV
Rohrsanierung Lüftungsreinigung

P+H
P+H PARQUET+
HOLZBAU AG BERN

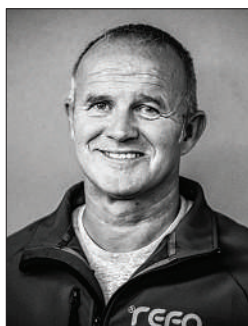
Freiburgstrasse 384
CH-3018 Bern
Tel: +41 (0)31 385 28 28
Fax: +41 (0)31 385 28 29
E-Mail: info@phbe.ch
Web: www.phbe.ch

FENSTER, SCHREINEREI,
ZIMMEREI, PARKETT UND
BODENBELÄGE

burri hiltbrunner immobilien treuhand
herzlich willkommen!



burri-hiltbrunner.ch monbijoustrasse 114 3007 bern +41 (0) 31 376 16 76



STEHT FÜR REFA:
ANDREAS MEYER

BIERIGUTSTR. 14 • 3608 THUN • BREITFELDSTR. 48 • 3014 BERN
T: 0844 844 555 • WWW.REFABAU.CH • INFO@REFABAU.CH

refo

REYMONDIN & PARTNER AG



GIPSEN | MALEN | ISOLIEREN | SANIEREN

Jahresbericht 2019 des HEV Bern und Umgebung

I. Allgemeiner Überblick

Wirtschaftslage

Die **Weltwirtschaft** entwickelte sich 2019 unterdurchschnittlich. Nachdem das weltweite BIP 2018 mit 4 % gewachsen war, rechnet die Schweizerische Nationalbank (SNB) für 2019 nur mit einem Wachstum von 3,3 %. Dies lag vor allem an den internationalen Handelsspannungen und politischen Unsicherheiten. Insbesondere der Handelskrieg zwischen den USA und China dürfte dazu beigetragen haben. Die Prognose für 2020 bewegt sich in einem ähnlichen Rahmen.

Die US-Wirtschaft entwickelte sich robust, die SNB geht von einem Wachstum von 2,3 % aus. Nachdem die amerikanische Notenbank 2018 ihre Zinspolitik gestrafft hatte, senkte sie den Leitzins im vergangenen Jahr bereits wieder. Die Hoffnung auf eine Normalisierung der Geldpolitik in Europa hat sich damit zerstreut.

Die Entwicklung in der Eurozone war verhalten. Das BIP-Wachstum dürfte bei 1,2 % zu liegen kommen. Dennoch blieb die Arbeitslosenquote auf einem historischen Tiefstand. Die Europäische Zentralbank hält unverändert an ihrer expansiven Geldpolitik fest und kauft weiterhin Wertschriften. Mit dem definitiv erfolgten Brexit dürften einige der Unsicherheiten für Unternehmen in Europa beseitigt werden, was der Konjunktur zu einem weiteren Aufschwung verhelfen dürfte.

Bezogen auf die **Wirtschaft in der Schweiz** wuchs nach dem Rekordjahr 2018 das BIP erwartungsgemäss weniger stark. Aktuelle Schätzungen gehen von einer Zunahme um ein Prozent aus. Die Arbeitslosenquote verharrte auf einem äusserst tiefen Niveau bei 2,3 %, während die Anzahl Beschäftigter leicht zunahm.

Die ständige **Einwohnerzahl** lag laut Bundesamt für Statistik (BFS) Ende 2019 bei 8,5 Mio. Einwohnern. Seit 2013 ging die Nettozuwanderung in die Schweiz leicht zurück: Auch im vergangenen Jahr dürfte die Zuwanderung bei ca. 50 000 Personen zu liegen kommen. Die Bevölkerung wächst vor allem im Mittellandbogen, während sie in den Berggebieten eher abnimmt.

Die **Teuerung** ging gegenüber dem Vorjahr zurück und lag bei 0,4 %. Die Schweizerische Nationalbank belies ihren Leitzins unverändert bei –0,75 %.

Die **Konjunktur-Aussichten** für 2020 sind verhalten positiv. Die SNB erwartet für 2020 ein Wachstum zwischen 1,5 % und 2 %.

Immobilienmarkt

Die **Wohnbautätigkeit** dürfte sich 2019 auf einem ähnlichen Niveau wie in den Vorjahren bewegt haben. Die definitiven Zahlen des Bundesamts für Statistik liegen noch nicht vor, aber es dürften ca. 50 000 neue Wohneinheiten gebaut worden sein.

Der Bauindex, welchen der schweizerische Baumeisterverband und die Credit Suisse gemeinsam herausgeben, erreichte Ende 2019 einen neuen Höchststand von 151 Punkten und nahm gegenüber dem Vorjahr um knapp 10 % zu. Die Baupreise sind 2019 leicht angestiegen: um +0,4 % gegenüber dem Vorjahr.

Der **Zinsentscheid** der SNB vom Januar 2015 hallt noch immer nach. Im Dezember 2019 hat die SNB ihren Kurs ein weiteres Mal bestätigt. Sie hat im vergangenen Jahr das Libor-Zielband durch den SNB-Leitzins ersetzt. Dieser Leitzins liegt unverändert bei –0,75 %. Der Grund für die technische Änderung liegt darin, dass die Zukunft des Libors unsicher ist. Da sich Banken seit der Finanzkrise von 2008 praktisch keine ungesicherten Darlehen mehr gewähren, ist der Libor als Referenzzinssatz für Kreditgeschäfte keine gute Grundlage mehr.

Durch die Ablösung des Libors ergeben sich wichtige Änderungen bei der Vergabe von Libor-Hypotheken. Solche Hypotheken werden in Zukunft auf der Basis eines neuen Zinssatzes berechnet werden. In der Schweiz wurde dafür der SARON (Swiss Average Rate Overnight) festgelegt. Dieser Zinssatz beruht auf tatsächlichen Transaktionen für kurzfristige Kredite der Banken bei der Nationalbank. Viele Banken haben noch keine neuen SARON-Produkte. Libor-Hypotheken werden von den meisten Instituten noch bis Ende 2021 vergeben und danach durch neue Angebote abgelöst werden.

Der beste Zinssatz für eine zehnjährige Festhypothek lag im Dezember 2019 bei

0,86 %, der Durchschnitt der wichtigsten Banken lag bei 1,20 %. Da die Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank unverändert bleibt, dürften sich die Hypothekarzinsen auch 2020 nur wenig verändern.

Die Wachstumsrate des Hypothekarvolumens hat gegenüber dem Vorjahr leicht zugenommen und lag am Jahresende bei ca. 3,5 %. Das gesamte Hypothekarvolumen der von der SNB untersuchten Banken hat 2018 erstmals die Grenze von 1000 Milliarden Franken überschritten. Die Schweiz hat eine der weltweit höchsten Privatverschuldungen, was vor allem an den hohen Hypothekarschulden liegt.

Der **Angebots- und Nachfragetrend** der letzten Jahre setzt sich fort. Obwohl die Zinskonditionen sehr attraktiv sind und das Interesse an Wohneigentum nach wie vor sehr hoch, kommen nur wenige Einfamilienhäuser auf den Markt. In den Zentrumsregionen, wo es viele Arbeitsplätze gibt, sind die Objekte für viele Interessenten zu teuer. In ländlicheren Regionen sind die Häuser zwar bezahlbar, dafür zu weit weg von Arbeitsplätzen.

Die Preise für Einfamilienhäuser sind zuletzt wieder angestiegen. Ein mittleres Objekt kostet 6000 CHF/m² oder 1 150 000 (Median, 6–6½ Zimmer).

Das Angebot an Eigentumswohnungen hat sich hingegen ausgeweitet. Die Preise sind entsprechend im Zeitraum zwischen 2018 und 2019 gemäss Wüest Partner um 1,9 % zurückgegangen. Eine mittlere 4-Zimmer-Eigentumswohnung kostete 2019 735 000 CHF oder 6500 CHF/m². Grundsätzlich besteht jedoch auch in diesem Segment die gleiche Problematik wie bei den Einfamilienhäusern.

Durch das weiterhin anhaltende Tiefzinsumfeld hat sich die Situation für Mehrfamilienhäuser wenig verändert. Sie bleiben eine attraktive Anlage für Investoren, trotz steigender Leerstände und sinkender Mieten. Die Insertionsdauer hat innerhalb der letzten zehn Jahre von 27 Tagen auf 41 Tage zugenommen.

Der **Referenzzinssatz** liegt seit Juni 2017 bei 1,5 %. Der zugrundeliegende Durchschnittszinssatz der Hypotheken lag im Dezember 2019 bei 1,39 %. Für 2020 wird erwartet, dass der Referenzzinssatz nochmals sinkt. Die Durchschnittsmiete

einer Wohnung in der Schweiz stieg wieder leicht an: von 1322 auf 1329 Franken pro Monat.

Auch 2019 ist die **Leerwohnungsziffer** nochmals gestiegen und hat mit 1,66 % einen neuen Höchststand erreicht. Am Stichtag, dem 1. Juni 2019, standen 75 383 Wohnungen in der Schweiz leer. Das ist, wie wenn die ganze Stadt Bern leer stünde. Damit war der Anstieg schwächer als im Jahr zuvor.

Während 23 Kantone die 1-Prozent-Marke überschreiten, beträgt die Leerwohnungsziffer in elf Kantonen sogar mehr als zwei Prozent: nämlich in den Kantonen Wallis, Neuenburg, Solothurn, Jura, Aargau, Schaffhausen, beiden Appenzell, St. Gallen, Thurgau und Tessin. Die tiefste Leerwohnungsziffer meldete der Kanton Zug (0,42 %), eine nur wenig höhere wiesen die Kantone Genf (0,54 %) und Obwalden (0,87 %) aus.

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.

2019 wurden in der Schweiz pro Quartal deutlich mehr als 150 000 Wohnungen in Inseraten zur Vermietung angeboten (Wüest Partner). Die Angebotsquote lag gemäss Wüest Partner bei 7,6 %. Vor zehn Jahren hatte sie noch bei 5,0 % gelegen.

Gemäss offizieller Mitteilung von Statistik Stadt Bern ist die **Leerwohnungsziffer in der Stadt Bern** auf 0,56 % (Vorjahr 0,45 %) gestiegen, das heisst, 435 (Vorjahr 350) Wohnungen waren in der Stadt Bern am 1. Juni 2019 zu mieten oder zu kaufen; das sind 85 mehr als im Vorjahr. Von den erfassten Leerwohnungen waren 50 1-Zimmer-, 107 2-Zimmer-, 189 3-Zimmer-, 69 4-Zimmer- und 10 5-Zimmer-Wohnungen; 10 Wohnungen hatten 6 oder mehr Zimmer. Am meisten Leerwohnungen waren im Stadtteil Bümpliz-Oberbottigen mit 130 zu verzeichnen, gefolgt vom Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl mit 90, Kirchenfeld-Schosshalde mit 82, Breitenrain-Lorraine mit 64, Länggasse-Felsenau mit 44 und Innere Stadt mit 25 Wohnungen.

Bei einer Leerwohnungsziffer von über 0,5 % wird von **Wohnungsnot** gesprochen – was allerdings **kritisch zu hinterfragen** ist:

Die obgenannte Statistik erfasst lediglich die Zahl der leer stehenden Wohnungen innerhalb der engen Stadtgrenzen, ohne

die bestehenden Leerstände der Nachbargemeinden zu berücksichtigen. Es darf als durchaus zumutbar betrachtet werden, in einer Nachbargemeinde zu wohnen und die meist kurzen Reisewege in die Stadt in Anspruch zu nehmen, womit man nicht in Not gerät. Zudem sagt die Leerwohnungsziffer kaum aus, wie viele Personen pro Jahr tatsächlich eine Wohnung finden; denn Wohnungen werden häufig ohne Unterbruch weitervermietet und stehen somit gar nicht leer – womit sie auch nicht in der Statistik erscheinen. So werden in der Stadt Bern pro Jahr regelmässig rund 11 000 Umzüge registriert, was bedeutet, dass ungefähr jede siebte Wohnung den Besitzer wechselt, womit offensichtlich ist, dass alle diese Personen innerhalb der Stadt auf der Suche nach einer neuen Bleibe fündig geworden sind. In einem gut funktionierenden Wohnungsmarkt – zumal an zentralen Lagen – ist die Nachfrage immer etwas grösser als das Angebot, was übrigens auf alle Wohnsegmente zutrifft und nicht nur auf die preisgünstigen Wohnungen.

Seit den 1980er-Jahren führt der HEV Schweiz jeden Herbst eine **Umfrage** bei Immobilientreuhändern, Maklern, Analysten und Verwaltern durch. Die Daten stellen eine der längsten verfügbaren Zeitreihen zum Immobilienmarkt dar und bilden somit eine spannende Grundlage für Vergleiche zur Preisentwicklung. Auch die diesjährige Umfrage wurde wiederum in Zusammenarbeit mit der Fédération Romande Immobilière (FRI) sowie der Chambre Genevoise Immobilière (CGI) durchgeführt.

Die Preise für Wohneigentum scheinen unaufhörlich weiterzusteigen. Die befragten Experten beobachteten vor allem für Einfamilienhäuser in allen Regionen stabile oder steigende Preise. Auch Eigentumswohnungen werden nicht günstiger, allerdings ist der Trend gemäss der Umfrage hier weniger stark ausgeprägt. Auch für das kommende Jahr gehen die Befragten von einer Fortsetzung dieses Trends aus. Sie glauben an eine stabile Nachfrage nach Wohneigentum, der auch eine konstante Neubautätigkeit gegenübersteht. Allerdings werden im Vergleich zu früher deutlich weniger Einfamilienhäuser gebaut: Waren es im Jahr 2000 noch ca. 13 000 neue Einfamilienhäuser pro Jahr, wurden 2016 nur noch knapp 7000 gebaut.

Obwohl wir seit 2015 sinkende Angebotsmieten beobachten können und obwohl die Wohnungsleerstände so hoch sind wie seit 20 Jahren nicht mehr, erwarten die befragten Experten eine Fortsetzung dieser Entwicklung. 44 % von ihnen erwarten sinkende Mieten, 46 % glauben, dass sie konstant bleiben werden. Für das Tessin sind die Erwartungen deutlich negativer als für den Rest der Schweiz, dort glauben drei Viertel der Antwortenden, dass die Mieten sinken werden.

Trotz dieser Entwicklung, scheinen die Preise für Renditeobjekte darauf nicht zu reagieren. Die Mehrheit glaubt, dass sie weiter steigen werden. Wenn die Mieten sinken und die Preise, die für die Mehrfamilienhäuser bezahlt werden trotzdem steigen, muss die erzielte Rendite sinken. Dies lässt sich in den erhobenen Daten auch sehr gut beobachten. Das Tiefzinsumfeld führt dazu, dass Immobilien im Vergleich zu anderen Anlageklassen trotz hoher Leerstände und trotz sinkender Rendite immer noch attraktiv sind. Der anhaltende Bauboom dürfte vor allem an den weniger begehrten Lagen dazu führen, dass Mieter eine sehr gute Auswahl an Wohnungen haben. Wer eine ältere, unsanierte Liegenschaft vermietet, dürfte sich zunehmend mit Schwierigkeiten konfrontiert sehen.

II. Mietzinsentwicklung

Jeweils mit Stichtag vom 1. November wird durch die Statistikdienste der **Stadt Bern** eine Mietpreisstrukturerhebung durchgeführt. Einbezogen werden rund 2000 Wohnungen mit 1 bis 5 Zimmern.

In Bern kostete im November 2018 im Mittel eine 1-Zimmer-Wohnung Fr. 704.00, eine 2-Zimmer-Wohnung Fr. 994.00, eine 3-Zimmer-Wohnung Fr. 1202.00, eine 4-Zimmer-Wohnung Fr. 1502.00 und eine 5-Zimmer-Wohnung Fr. 1924.00.

Aktuelles Zahlenmaterial ist jeweils unter <http://www.bern.ch/themen/stadt-recht-und-politik/bern-in-zahlen/katost/05pre> erhältlich.

III. Mietrecht

Referenzzinssatz

Für die Mietzinsgestaltung wird in der ganzen Schweiz auf einen einheitlichen hypothekarischen **Referenzzinssatz** abgestellt. Dieser trat an die Stelle des in den einzelnen Kantonen früher massgebenden Zinssatzes für variable Hypothe-

ken der jeweiligen Kantonalbank. Die Rechtsgrundlage bildet Artikel 12a der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG). Der Referenzzinssatz stützt sich auf den von der SNB vierteljährlich erhobenen volumengewichteten Durchschnittszinssatz der inländischen Hypothekarforderungen und wird auf ein Viertelprozent gerundet.

Der mietrechtliche Referenzzinssatz ist am 2. Juni 2017 auf ein historisches Tief von 1,5 % gesunken und blieb im Berichtsjahr unverändert. Seit seiner erstmaligen Publikation am 9. September 2008 ist der hypothekarische Referenzzinssatz für die Mieten kontinuierlich von 3,5 % auf 1,5 % gesunken.

Regeln zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses

Die geltenden Regeln zur Überprüfung der Missbräuchlichkeit eines Mietzinses sind unbefriedigend und praxisfeindlich. Der HEV Schweiz setzt sich daher für eine Anpassung der Mietzinsregeln an die heutigen Gegebenheiten ein. Die Rechtsprechung hat im Laufe der letzten Jahrzehnte eine unübersichtliche Vielfalt von komplizierten Vorgaben geschaffen, die völlig an der ökonomischen Realität vorbeigehen. Die geltende Praxis ist eine Zumutung für die Mietvertragsparteien und Gerichte. Der HEV Schweiz setzt sich dafür ein, dass diese unbefriedigende Situation vom Gesetzgeber behoben wird. Es geht dabei um die formellen Voraussetzungen zur Anfechtung des Anfangsmietzinses sowie um sinnlose Formularvorschriften ohne Schutzzweck und die Vereinfachung des Beweises der Orts- und Quartierüblichkeit eines Mietzinses. Mit der gezielten Verbesserung dieser Bestimmungen im Gesetz wird die Rechtssicherheit erhöht und die praktische Anwendung der Mietzinsregeln für die Mietparteien und Behörden erleichtert. Folgende parlamentarischen Initiativen zur Verbesserung der Rechtslage wurden von den Rechtskommissionen beider Räte unterstützt und müssen nun vom Parlament durch Gesetzesänderungen umgesetzt werden:

- Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters (aNR Egloff Hans);
- Beweisbare Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit der Mieten schaffen (aNR Egloff Hans);

- Mietvertragsrecht. Auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften für zulässig erklären (NR Olivier Feller);
- Keine unnötigen Formulare bei gestaffelten Mietzinserhöhungen (aNR Karl Vogler).

Treu und Glauben stärken

Das Mietrecht gibt einem Mieter unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit, den Anfangsmietzins anzufechten. Liegt in einem Gebiet sogenannte Wohnungsknappheit vor, kann jeder Mieter, der in diesem Gebiet einen Mietvertrag abschliesst, in die Wohnung einziehen und danach ohne weitere Voraussetzungen den unterzeichneten Mietvertrag mit dem vereinbarten Mietzins anfechten. Obsiegt der Mieter, wird nicht etwa – wie bei Haustürgeschäften – der Vertrag aufgehoben, sondern dem Vermieter wird mit einer einseitigen Vertragsabänderung ein tieferer Mietzins aufgezwungen, und zwar ohne dass sich die Verhältnisse nach Vertragsabschluss geändert haben. Für den Vermieter hat diese Anfechtungsmöglichkeit zur Folge, dass er der Unterschrift des Mieters nicht trauen darf. Das Instrument bewirkt eine immense Rechtsunsicherheit.

Dieses Anfechtungsrecht stellt einen massiven Eingriff in das im Schweizer Vertragsrecht geltende Prinzip von Treu und Glauben dar, der auf absolute Ausnahmefälle beschränkt werden muss. Wer eine Vereinbarung brechen will und seinem Vertragspartner einen anderen Preis (tieferen Mietzins) für dessen volle Leistung aufzwingen will, soll dies nur tun können, wenn er den Vertrag aus einer Zwangslage heraus abgeschlossen hat. Das verlangt der Vorstoss «Für Treu und Glauben im Mietrecht. Anfechtung des Anfangsmietzinses nur bei Notlage des Mieters» von Nationalrat Hans Egloff. Mieter, die in einem zumutbaren Umfang keine für sie tragbare Wohnung finden, können dies aufgrund von erfolglosen Suchbemühungen sehr einfach aufzeigen. Ihr Anfechtungsrecht wird durch den Vorstoss nicht eingeschränkt. Wer aber ohne Not das kostenlose staatliche Verfahren «ausnutzen» will, um seinem Vertragspartner eine tiefere Gegenleistung aufzuzwingen, soll nicht geschützt werden. Beide Rechtskommissionen des Parlaments hatten den Vorstoss unterstützt.

Orts- und Quartierüblichkeit praxistauglich machen

Ein orts- und quartierüblicher Mietzins ist gemäss Gesetz nicht missbräuchlich. Das Gesetz legt allerdings nicht fest, wie man die orts- oder quartierüblichen Mietzinsen erheben muss. Das Bundesgericht hat derart übertriebene, praxisferne Anforderungen an den Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit aufgestellt, dass die nötigen Vergleichsobjekte heute nur mit immensem Aufwand – oder überhaupt nicht – gefunden werden können. Meist überfordert der Nachweis die Betroffenen. In der Regel verliert jene Partei den Prozess, welche die Beweislast für Orts- resp. Quartierüblichkeit trägt. Eine Gesetzesregel, deren Anwendung von der Rechtsprechung faktisch verunmöglicht wird, ist rechtsstaatlich bedenklich. Um die gesetzlich vorgesehene Messlatte für die Prüfung der Zulässigkeit der Mietzinsen wieder praktikabel zu machen, sind die Kriterien für den Vergleich im Gesetz festzulegen.

Parlamentarische Aufträge umsetzen – seltsame Agenda des Bundesamtes

Der HEV setzt sich dafür ein, dass das Parlament in der neuen Zusammensetzung nach den Wahlen im Herbst 2019 nun die unterstützten parlamentarischen Initiativen umsetzt und die Rechtslage endlich verbessert. Ohne diese gesetzlichen Mietrechtsänderungen abzuwarten, lancierte das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bereits ein Verfahren für eine Anpassung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG).

Dabei sollen «Lösungen im Zusammenhang mit der Ausgestaltung und Praxisanwendung der VMWG» gefunden werden. Dieses Vorgehen scheint reichlich unkoordiniert. Die Mietrechtsänderungen des Gesetzgebers zur Verbesserung der Mietzinsregeln werden wohl auch in eine öffentliche Vernehmlassung münden. Dass die Bundesverwaltung (BWO) diesen Arbeiten und der öffentlichen Meinungsbildung einen administrativen Prozess voranstellen will, ist befremdend. Ist es doch Aufgabe der Verordnung, die gesetzlichen Vorgaben auszuführen – und nicht das Gesetz zu unterlaufen oder Doppelspurigkeiten oder Widersprüche zu schaffen.

IV. Wohnpolitik

Der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband hatte im Herbst 2016 eine **Volksinitiative mit dem Titel «Mehr bezahlbare Wohnungen»** eingereicht. Die Initianten haben verlangt, dass in Zukunft jährlich 10 % der neu gebauten Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden müssen. Neu sollte nicht mehr der Wohnungsbau im Allgemeinen gefördert werden, sondern nur noch das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen. Die Initianten forderten ausserdem, dass die Mieten nach Sanierungen, die mit öffentlichen Förderbeiträgen unterstützt wurden, nicht ansteigen dürfen. Schliesslich sollten Kantone und Gemeinden ermächtigt werden, zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein Vorkaufsrecht für Grundstücke einzuführen. Zudem wäre der Bund verpflichtet worden, den Kantonen und Gemeinden ein Vorkaufsrecht für die Grundstücke des Bundes und bundesnaher Betriebe (bspw. SBB) einzuräumen.

Die Bundesverfassung garantiert die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus bereits heute. Eine Quote hat in der Bundesverfassung jedoch nichts zu suchen. Sie widerspricht dem Verständnis einer marktwirtschaftlich organisierten Versorgung mit Wohnraum und ist ausserdem völlig unrealistisch. Der Marktanteil gemeinnütziger Wohnbauträger bei den neu gebauten Wohnungen beträgt heute schweizweit ca. 4 %. In den Städten ist ihr Anteil jedoch teilweise markant höher, so sind in Zürich über 25 % der Wohnungen im Besitz gemeinnütziger Wohnbauträger.

Die angestrebte Verankerung der Forderung in der Bundesverfassung, dass preisgünstige Wohnungen durch gemeinnützige Wohnbauträger erstellt werden müssen, hat verkannt, dass auch private Investoren in der Lage sind, preisgünstige Wohnungen zu bauen und dies auch tun.

Der Bundesrat hat die Initiative abgelehnt. Seiner Ansicht nach waren die mit der Initiative geforderten Instrumente und Zielgrössen weder realistisch noch marktkonform. Gleichzeitig hat der Bundesrat vorgeschlagen, den Rahmenkredit für den Fonds zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus um 250 Millionen aufzustocken.

Nachdem der Nationalrat die Initiative bereits im Herbst 2018 abgelehnt hatte,

folgte im Frühling 2019 der Ständerat. Auch hier war die Ablehnung der Initiative deutlich. Beide Räte befürworteten den indirekten Gegenvorschlag.

Der HEV Schweiz hat an der Delegiertenversammlung im Juni 2019 die Nein-Parole sowie einen Kredit für den Abstimmungskampf gegen die Initiative beschlossen. Der Abstimmungstermin wurde durch den Bundesrat auf den 9. Februar 2020 festgelegt.

Nach einem intensiven Abstimmungskampf, an welchem sich der HEV Kanton Bern sowie unsere Sektion ebenfalls besonders engagiert hatten, haben Volk und Stände der Verstaatlichung des Wohnungsmarkts eine klare Absage erteilt und die Initiative mit 57,1 % Nein-Stimmen deutlich verworfen. Nationale Markteingriffe über Quoten für gemeinnützige Bauträger, zusätzliche Vorkaufsrechte und Mietzinsdiktate nach subventionierten energetischen Sanierungen sind damit vom Tisch. Für lokale Probleme braucht es massgeschneiderte Lösungen vor Ort. Der Wohnungsmarkt hat sich in weiten Teilen der Schweiz entspannt. Dort, wo punktuell angespannte Wohnungsmärkte vorherrschen – vornehmlich in den Städten – wurden in der Regel bereits Massnahmen ergriffen. Die Kantone, Städte und Gemeinden verfügen bereits über die notwendigen Instrumente oder können sie selbstständig einführen.

Das deutliche Resultat zeigt, dass die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter ein gutes Verhältnis zu ihren Vermietern hat. Über die Hälfte der Mietwohnungen in der Schweiz wird von Privatpersonen vermietet, die nur wenige Wohnungen besitzen. Die im Abstimmungskampf der Befürworter erhobene pauschale Diffamierung privater Vermieter als Spekulanten hat somit nicht verfangen.

V. Tätigkeit der Schlichtungsstellen und Mietämter

Gemessen an den über 2 Millionen Mietverhältnissen in der Schweiz ist die Zahl der Anfechtungen bei den **gesamtschweizerischen** Schlichtungsstellen sehr gering. Dies ist Ausdruck der grossen Zufriedenheit der Mieter, die durch mehrere Umfragen belegt werden konnte.

Im Zuge der Justizreform II im Kanton Bern ist der Betrieb der Mietämter nicht mehr den Gemeinden überlassen, sondern auf den 1. Januar 2011 dem Kanton

übertragen worden. Für mietrechtliche Angelegenheiten ist die **Regionale Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland, Effingerstrasse 34, 3008 Bern** zuständig. Telefon: 031 635 47 50; Fax: 031 635 47 51; Internet: www.justice.be.ch.

VI. Steuern

Abschaffung des Eigenmietwerts

Der Eigenmietwert – kaum ein anderes Thema beschäftigt die schweizerischen Wohneigentümer und damit auch den HEV Schweiz so lang und so intensiv wie die **ungerechte Besteuerung des fiktiven Mietzinses** für die eigenen vier Wände. Doch 2019 ging es beim Evergreen «Eigenmietwert» voran – wenn auch nicht so zügig wie erhofft.

Bereits im Januar 2019 beschäftigte die geplante Änderung der Wohneigentumsbesteuerung die ständerätliche Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S). Die Kommission hatte den Vorstoss im Februar 2017 eingereicht und fordert damit eine Abschaffung des Eigenmietwertes bei selbstgenutztem Wohneigentum am Hauptwohnsitz. Auslöser des Engagements war die Petition «Eigenmietwert abschaffen» des HEV Schweiz, die 2016 mit über 145 000 Unterschriften betroffener Bürger dem Parlament übergeben wurde. An ihrer Sitzung im Januar 2019 bestätigte die WAK-S die bisher festgelegten Eckpunkte zum geplanten Systemwechsel, entschied sich jedoch gegen die Verabschiedung einer definitiven Gesetzesvorlage.

Im April 2019 wurde die **Vernehmlassung** über eine Änderung der Besteuerung von Wohneigentum eröffnet. Ungeöhnlich war, dass die WAK-S zur Frage der Abzugsfähigkeit der privaten Schuldzinsen gleich fünf verschiedene Varianten zur Debatte stellte: Bei Variante 1 und 2 sollen die Zinsen im Umfang von 100 bzw. 80 % der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig sein; bei Variante 3 sollen Abzüge im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen plus 50 000 Franken für Beteiligungen von mindestens 10 % am Grund- oder Stammkapital einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft, bei Variante 4 nur Abzüge im Umfang der steuerbaren Erträge aus unbeweglichem Vermögen erlaubt sein. Bei Variante 5 sollen keine Schuldzinsen abgezogen werden können. Gleichzeitig sah der Vorentwurf die Einführung eines zeitlich und betragsmässig



Vom Kachelofen direkt zur Wärmepumpe. Mit uns geht's einfach.

Um im 200-jährigen Holzhaus von einer Holzheizung auf eine Wärmepumpe umzustellen, braucht es einen System-Partner mit besten Lösungen, Wissen und Erfahrung aus hunderten von Sanierungsprojekten. waermepumpen-geschichten.ch

meiertobler.ch/sanierung

Gratis-Beratung
0800 846 800



Einfach Haustechnik

**meier
tobler**

WIR ROCKEN DAS JAHR 2020

Für ein perfektes Zusammenspiel von Sanitär-, Heizungs-, Spengler- und Dachtechnik.

ramseyer-dilger.ch



Storenttechnik AG



seit
1998

Zelgstrasse 85
3661 Uetendorf
storenttechnik@bluewin.ch
www.storenttechnik-hadorn.ch

Telefon 033 345 37 87
Fax 033 345 37 81
Natel 079 632 97 24

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

begrenzten Schuldzinsabzugs für Ersterwerber vor, um dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung nachzukommen und auch Jungen den Traum der eigenen vier Wände zu ermöglichen.

Der **HEV Schweiz** nahm zur Vernehmlassungsvorlage ausführlich Stellung und begrüßte den Revisionsvorschlag zur Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung grundsätzlich. Als Interessenvertreter der Wohn- und Grundeigentümer setzt sich der HEV Schweiz für eine faire Besteuerung von Immobilien- und Grundeigentum ein. Er fordert seit Langem die Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung, zumindest in Bezug auf selbstgenutztes Wohneigentum am Hauptwohnsitz. Bei einer entsprechenden Abschaffung der Eigenmietwertbesteuerung ist aber vor allem auch dem Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung sowie einer systemkonformen Regelung des privaten Schuldzinsabzugs angemessen Rechnung zu tragen.

Der HEV Schweiz unterstützt deshalb beim Schuldzinsabzug die vorgeschlagene Variante 1 der Vernehmlassungsvorlage, gemäss welcher private Schuldzinsen im Umfang der steuerbaren Vermögenserträge abzugsfähig bleiben sollen. Das ist systemkonform: Wer Vermögenserträge versteuert, beispielsweise aus Zweitwohnungen oder Renditeliegenschaften im Privatvermögen, soll auch den mit der Ertragserzielung verbundenen Aufwand abziehen. So werden alle Steuerpflichtigen gleich behandelt und es kommt zu keinen Bevorzugungen. Absolut inakzeptabel ist eine Umsetzung der vorgeschlagenen Variante 5, nach welcher künftig generell keinerlei Schuldzinsen mehr abgezogen werden dürften. Eine solche Regelung hätte eine erhebliche Schlechterstellung aller Steuerpflichtigen zur Folge. Sie ist nicht tragbar und würde zudem das Gebot der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit massiv verletzen.

Mit der Umsetzung der unterstützten Variante 1 würde – wie bei allen anderen Varianten auch – der heute geltende private Schuldzinsabzug um 50 000 Franken reduziert. Dies dürfte einen positiven Einfluss auf die schweizerische Volkswirtschaft und die stetig steigende Privatverschuldung in der Schweiz haben.

Auch bei den Abzügen des Liegenschaftsunterhalts und der weiteren Gewinnungskosten ist eine solche Umsetzung systemkonform. Hinsichtlich der Rege-

lung der Abzüge zur Förderung von Energiespar-, Umwelt- und Denkmalschutzmassnahmen setzt sich der HEV Schweiz dafür ein, dass die Kantone die Kompetenz zur Einführung solcher Abzüge beibehalten. Der vorgeschlagene begrenzte Schuldzinsabzug für Ersterwerber wird vom HEV Schweiz grundsätzlich unterstützt und setzt den Verfassungsauftrag der Wohneigentumsförderung wirkungsvoll um. Der vorgeschlagene begrenzte Schuldzinsabzug für Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum ist ein geeignetes Instrument dafür. Die zeitliche Beschränkung auf 10 Jahre ist jedoch praxisfern, weshalb der HEV Schweiz analog zu den Vorgaben der Banken zur Amortisation einer zweiten Hypothek eine Verlängerung auf 15 Jahre fordert.

Die **Resonanz auf die Vernehmlassungsvorlage** war enorm: Insgesamt gingen 110 Stellungnahmen diverser Beteiligter ein – im Ganzen 810 Seiten! Dabei kamen nicht nur Organisationen und Verbände zu Wort, auch Privatpersonen machten zahlreich ihrem Unmut Luft und äusserten sich zu der Vorlage. Die grosse Anzahl der Stellungnahmen unterstreicht wieder einmal das Bedürfnis nach einer Lösung und die Bedeutung einer zügigen Umsetzung. Nach Abschluss des Vernehmlassungsverfahrens ging die WAK-S im August 2019 erneut über die Bücher und kam zu dem Schluss, dass noch weitere Abklärungen seitens der Bundesverwaltung von Nöten waren. Die Debatte wurde also wieder einmal verschoben.

Im November 2019 entschied die WAK-S, noch in ihrer alten Zusammensetzung, formell auf die Vorlage einzutreten. Allerdings verzichtete sie erneut darauf, endlich eine konkrete Gesetzesvorlage zuhanden des Ständerates zu verabschieden. Stattdessen schlug sie einen ungewöhnlichen Weg ein und lud den Bundesrat formell zu einer Stellungnahme zum geplanten Systemwechsel und dessen konkreten Umsetzung ein. Geplant ist nun, die Beratung des Geschäfts – dann in neuer Zusammensetzung der WAK-S – im März 2020 fortzusetzen.

Abschluss der Beratungen zur EL-Reform

Das Parlament hatte seit Mitte 2017 über die Totalrevision des Gesetzes über die Ergänzungsleistungen beraten. Die Ergänzungsleistungen (EL) dienen als Ergänzung zur AHV und IV, wenn die Rente und das Einkommen aus der Pen-

sionskasse die minimalen Lebenskosten nicht decken. Ziel der Revision ist eine Kosteneinsparung, denn die Ausgaben für die EL sind innerhalb von fünf Jahren um mehr als eine Milliarde Franken angestiegen: von 3,08 Mia. Franken im Jahr 2006 auf 4,276 Mia. Franken im Jahr 2011. Da in den nächsten 20 Jahren immer mehr Menschen in der Schweiz pensioniert sein werden, soll eine bessere Balance hergestellt werden. Trotz Kosteneinsparungen soll das Leistungsniveau erhalten bleiben. Die Einsparungen sollen vor allem durch einen stärkeren Verzehr der Eigenmittel in der Altersvorsorge erzielt werden.

Während der Debatte war im Nationalrat der Vorschlag eines Hypothekarischen Darlehens eingebracht worden. Der HEV Schweiz setzte sich im Nationalrat für diese Lösung ein. Dieses Konstrukt hätte es Hauseigentümern erlauben sollen, trotz EL-Bezug in ihrem Zuhause wohnen zu bleiben.

Während der Nationalrat das hypothekarische Darlehen mehrfach befürwortete, lehnte es der Ständerat jedoch als administrativ zu aufwendig ab. Schliesslich musste eine Einigungskonferenz über diesen Punkt befinden.

Das nun verabschiedete EL-Gesetz sieht vor, dass Personen mit einem Vermögen über 100 000 Franken keinen Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben. Bei Ehepaaren beträgt die Vermögensschwelle 200 000 Franken. Das Vermögen aus einer selbstbewohnten Liegenschaft wird jedoch dabei nicht berücksichtigt. Grundsätzlich können also auch Wohneigentümer Anspruch auf Ergänzungsleistungen haben. Dies war auch bisher schon der Fall.

Bei der Berechnung der Beiträge wird das Vermögen aus Wohneigentum abzüglich eines Freibetrags von 112 500 Franken jedoch angerechnet. Zehn Prozent dieses Vermögens werden jährlich dem Einkommen zugerechnet. Hat ein Ehepaar also eine Rente von 36 000 Franken pro Jahr und ein Eigenheim im Wert von 600 000 Franken mit einer Belehnung von 200 000 Franken, so bleibt abzüglich des Freibetrags ein Vermögen von 287 500, wovon 28 750 als Einkommen angerechnet werden. Hinzu kommt als weitere Einnahme der Eigenmietwert. Damit kommt das Ehepaar über die Schwelle von 55 000 Franken zu liegen und erhält keine Ergänzungsleistungen.

Auch wenn Wohneigentümer theore-

tisch EL-berechtigt sind, dürfte es in der Praxis nur wenige Fälle geben, wo tatsächlich Beiträge gesprochen werden. Die Beratungen zur EL-Revision sind nun im Parlament abgeschlossen, und das revidierte Gesetz wird im Januar 2021 in Kraft treten.

VII. Raumplanung und Baugesetzgebung

Zweite Revisionsstufe des Raumplanungsgesetzes (RPG)

Die Ansprüche an den Raum ausserhalb des eigentlichen Baugebietes sind vielseitig. Nachdem das Raumplanungsgesetz im Siedlungsgebiet bereits 2014 überarbeitet wurde, soll das Bauen ausserhalb der Bauzonen mit einer Gesetzesrevision (RPG2) neu geregelt werden. Das grundlegende Prinzip der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet bleibt gewahrt. Die Kantone sollen künftig einen grösseren Gestaltungsspielraum erhalten. Der Vorstand des HEV Schweiz unterstützt diese Stossrichtung: Die Verhältnisse und Entwicklungen sind regional sehr unterschiedlich. Es ist daher konsequent, der kantonalen Planung den nötigen Handlungsraum für massgeschneiderte regionale Lösungen zu geben. Der HEV Schweiz setzt sich daher für die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes ein.

Der HEV Schweiz hat an der Ausgestaltung der Revisionsvorlage aktiv mitgewirkt. Mit dem nun vorgeschlagenen neuen Planungs- und Kompensationsansatz soll den Kantonen mehr planerischer Handlungsspielraum im Bereich des Bauens ausserhalb der Bauzone zuerkannt werden. Der Vorstand des HEV Schweiz begrüsst dies. Damit können die Kantone – unter Wahrung des Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet – auf ihre spezifischen Gegebenheiten besser eingehen. Sie erhalten beim Bauen ausserhalb der Bauzonen mehr Gestaltungsspielraum, um räumliche Probleme massgeschneidert dort zu lösen, wo sie sich stellen. Richtig ist auch der gewählte Weg über die kantonale Richtplanung als Steuerungsinstrument. Ziel ist eine planerische Verbesserung der Gesamtsituation in den betreffenden Gebieten. Die Anforderungen an die Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen sind zwar hoch, sie können im Rahmen der parlamentarischen Behandlung jedoch noch kritisch überprüft und allenfalls angepasst werden.

Das geltende Recht ist im Laufe der Jahre durch eine Vielzahl von Vorstössen zu einer komplizierten Ansammlung von Einzelanliegen herangewachsen. Eine gesamtheitliche Betrachtung des heutigen Dschungels der Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen tut deshalb not. Das Sammelsurium an bestehenden Ausnahmebestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen wird zwar nicht gelichtet. Doch die zahlreichen Ausnahmen sollen künftig nicht mehr schweizweit uniform gelten. Neu soll jeder Kanton entscheiden, welche der Ausnahmenbestimmungen des RPG er für sein Gebiet übernehmen will. Auch dies stärkt die regionale Gewichtung.

Das Bauen ausserhalb der Bauzonen ist von grosser politischer Brisanz. Dies zeigen die zahlreichen parlamentarischen Vorstösse und Volksbegehren in jüngerer Zeit, wie die Zersiedelungsinitiative, die Ernährungssicherheits- und die Ernährungssouveränitäts-Initiative. Neue Volksinitiativen stehen unmittelbar vor der Tür, so namentlich die bereits lancierte Doppelinitiative Biodiversität und Landschaft. Umso wichtiger ist es, dass nicht nur auf diese zahlreichen hängigen Vorstösse und Volksinitiativen mit Extremforderungen reagiert wird, sondern mit einer breiten politischen Diskussion im Parlament aktiv agiert wird. Hierzu bietet die Revisionsvorlage RPG2 die Chance. In der ersten Beratungsrunde wollte der Nationalrat nicht auf die Raumplanungsrevision eintreten. Im 2020 wird die Gesetzesvorlage im Ständerat behandelt. Der HEV Schweiz setzt sich dafür ein, dass die Ständeräte sich der Thematik annehmen, um eine tragfähige Lösung zu finden.

Zersiedelungsinitiative abgelehnt

Die Initianten der Zersiedelungsinitiative verlangten eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung sowie einen vollständigen Einzonungsstopp. In Zukunft hätten Bauzonen nur noch ausgeschieden werden können, wenn an anderer Stelle eine gleichwertige Fläche ausgezont worden wäre.

Ausserdem verlangte die Initiative, dass ausserhalb der Bauzonen nur noch standortgebundene sowie Bauten für die bodenabhängige Landwirtschaft gebaut werden dürften.

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG), welches am 1. Mai 2014 in Kraft trat, erfüllt die Forderungen der Initianten be-

reits weitestgehend. Es lenkt die Siedlungsentwicklung nach Innen und legt fest, dass Gemeinden nur noch über Bauzonen für den Bedarf der nächsten 15 Jahre verfügen dürfen. Dem Siedlungsbereich wurde somit ein enges Korsett verpasst, und das Kulturland wurde besser geschützt. Ein vollständiger Einzonungsstopp wäre angesichts des erwarteten Bevölkerungswachstums völlig unrealistisch und hätte die Entwicklung der Schweiz übermässig einschränken und insbesondere auch dem Wirtschaftsstandort schaden können.

Die Umsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes im Bereich Siedlung (RPG 1) stellt eine enorme Herausforderung dar und ist in den Kantonen noch längst nicht abgeschlossen. Auch in jenen Kantonen, die bereits über angepasste Richtpläne verfügen, geht die Arbeit noch weiter: nun ist es an den Gemeinden, die Vorgaben aus den Richtplänen umzusetzen. Dabei geht es darum, in den Gesetzen und Nutzungsplänen die geforderte Konzentrierung der Besiedlung nach innen zu realisieren. Die Auswirkungen der Umsetzung von RPG1, insbesondere auch mit Bezug auf den Kulturlandschutz infolge der Beschränkungen des Siedlungsgebietes, müssen daher erst abgewartet werden. Durch die aktuell laufende Überarbeitung des Sachplans Fruchtfolgeflächen sollen zudem die fruchtbarsten Böden verstärkt geschützt werden. Was die Initiative darüber hinaus gefordert hat, war übersetzt und folglich abzulehnen.

Der Bundesrat sowie das Parlament hatten die Initiative abgelehnt. Auch eine breite Allianz an Verbänden hat sich gegen die Initiative geäussert, die am 10. Februar 2019 zur Abstimmung gelangt und mit 63,7 % Nein-Stimmen deutlich verworfen worden ist. Der HEV Schweiz hatte sich vorgängig zusammen mit der FRI mit einer Testimonialkampagne gegen die Initiative engagiert, welche in verschiedenen Regionen durch Aktivitäten der HEV-Sektionen vor Ort ergänzt worden war.

Teilrevision des Enteignungsgesetzes

Bereits im Juni 2018 hatte der Bundesrat die Botschaft zur Teilrevision des Enteignungsgesetzes verabschiedet. Die Revision enthält vorwiegend verfahrensrechtliche Änderungen. Diese sind nach Auffassung des HEV Schweiz nicht notwendig, denn das Enteignungsverfahren funktioniert seit Jahren bestens. Deshalb lehnt der HEV Schweiz die vorliegende Teilrevision ab. Sie sieht denn auch keine

Lösung für die Entschädigung von Eigentümern aufgrund von Fluglärm vor – wie sie der HEV Schweiz schon lange fordert (Motion UREK-S 08.3240).

Der HEV Schweiz spricht sich deshalb gegen die vorgeschlagene Abschreibung der Motion aus und verlangt endlich deren Umsetzung. Gemäss geltendem Recht müssen öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche die Nutzungs- oder Verfügungsbefugnis des Eigentümers nicht so intensiv beschränken, als dass sie einer Enteignung gleichkämen, nicht entschädigt werden. Um- und Abzonungen qualifiziert das Bundesgericht als reine Planungsmassnahmen, welche ebenfalls nicht zu entschädigen sind. Das ist nach Meinung des HEV Schweiz unhaltbar und höhlt die Eigentumsgarantie aus. Im Gegenzug zur Mehrwertabschöpfung durch die Kantone und Gemeinden im Rahmen der Umsetzung der RPG-1-Revision, fordert der HEV Schweiz, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen (durch planerische Massnahmen und im Allgemeinen) angemessen entschädigt werden.

Die Forderungen des HEV Schweiz fanden im Vernehmlassungsverfahren kein Gehör. Die vorberatende Kommission hat im ersten Quartal 2019 Anhörungen durchgeführt, zu denen auch der HEV Schweiz eingeladen war. Die vorberatenden Kommissionen und das Parlament traten jedoch auf die Revision ein. In der Detailberatung gelang es zwar dank der Unterstützung von NR Hans Egloff, Präsident des HEV Schweiz, dass die vorberatende Kommission unser Anliegen bezüglich der Entschädigung von Fluglärmmissionen berücksichtigte. Der Nationalrat anerkannte aber den Handlungsbedarf nicht. Auch der Ständerat teilte diese Auffassung, was der HEV Schweiz sehr bedauert. Das Parlament hat die Chance wieder nicht genutzt, um eine längst fällige und befriedigende Lösung für die bestehende Problematik zu erarbeiten. Die Detailberatung im Parlament war in der Wintersession 2019 noch nicht abgeschlossen.

VIII. Energie und Umwelt

Klimapolitik nach 2020 – Revision CO₂-Gesetz

Nachdem die Debatte zur Revision des CO₂-Gesetzes im Nationalrat Ende 2018 ergebnislos verlaufen war, nahm sich die ständerätliche Kommission der Vorlage

an. Diese nahm die bisherigen Diskussionen für einen neuen CO₂-Grenzwert für Gebäude auf und brachte verschiedene, meist strengere Vorschläge in den Rat.

Der Ständerat folgte in der Herbstsession seiner Kommission und verabschiedete einen Grenzwert für Wohnbauten von 20 kg CO₂/m² ab dem Jahr 2023. Dieser soll losgelöst von einem sektoriellen Zwischenziel eingeführt und in Fünfjahresschritten um jeweils 5 kg gesenkt werden. In letzter Minute wurde zusätzlich eine Ausnahme für diejenigen Kantone gutgeheissen, die über eine gleichwertige Regelung verfügen. De facto dürfte diese Ausnahmeregelung kaum je zur Anwendung gelangen.

Das Geschäft gelangte somit wieder in den Nationalrat. Die ersten Beratungen dessen Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie, UREK zeigen, dass sich das CO₂-Gesetz weiter in die vom Ständerat eingeschlagene Richtung entwickeln dürfte. Unabhängig vom Einführungszeitpunkt eines neuen Grenzwertes wird dieser spätestens ab dem Jahr 2038 dazu führen, dass fossile Heizungen, auch als Zusatzheizungen, faktisch verboten sein werden. Es ist daher sehr wahrscheinlich, dass gegen diesen Gesetzesentwurf das Referendum ergriffen wird.

Umsetzung der Mustervorschriften im Energiebereich (MuKE 2014)

Die Umsetzung der MuKE 2014 hat sich, nicht zuletzt auch dank dem Widerstand der HEV-Sektionen, verzögert. Die Vorreiter bei der Umsetzung waren der Kanton Waadt und die beiden Basel, welche bereits 2017 die neuen Energiegesetze eingeführt haben. Eine Bremswirkung trat ein, als 2018 die Kantone Solothurn und Luzern eine Volksabstimmung durchführen mussten. Auch im Kanton Bern kam es im Februar 2019 zu einer Volksabstimmung, in der das neue Energiegesetz mit einer knappen Mehrheit abgelehnt wurde. Das Signal aus Solothurn und Bern führte in der Folge dazu, dass die übrigen Kantone eher zuwarteten oder, wie in der Ostschweiz, vermehrt den Dialog mit Interessengruppierungen und Verbänden suchten, bevor eine Vorlage ausgearbeitet wurde. Hieraus resultierten auch Vereinfachungen oder Ausnahmeregelungen, welche die neu einzuführenden Vorschriften umsetzungsfreundlicher werden lassen.

Bei den Zusatzvorschriften zum Heizkesellersatz will der Kanton Thurgau zum Beispiel eine fixe Jahreszahl anstelle der

Energieeffizienzklasse D einführen. Dies vereinfacht den Vollzug und gibt den Eigentümern Sicherheit, ob sie von der neuen Regelung betroffen sind oder nicht. Der Kanton Jura hat eine Wirtschaftlichkeitsklausel aufgenommen. Wer unter einem gewissen steuerbaren Vermögen liegt, kann die Heizung auch in Zukunft ohne weitere Auflagen ersetzen.

Per Ende 2019 haben acht Kantone die neuen Energievorschriften eingeführt. In den Kantonen Aargau, Zürich, Schaffhausen sowie der Ostschweiz dürften 2020 die politischen Entscheidungen gefällt werden. Mit einer Einführung ist demnach auf 2021 zu rechnen. In der Zentralschweiz und im Wallis werden die Vorlagen fertig ausgearbeitet oder befinden sich in der Vernehmlassung.

Strengere Massnahmen gegen invasive Arten

Das Umweltschutzgesetz (USG) enthält bereits heute Bestimmungen zum Umgang mit invasiven Arten. Das sind Tiere oder Pflanzen, die ursprünglich nicht aus der Schweiz stammen und sich hier so massiv ausbreiten, dass sie einheimische Arten verdrängen. Manche Arten, wie der Riesenbärenklau, richten auch anderweitig Schaden an und sind verboten. Mit der geplanten Änderung des USG sollen zusätzliche Vorschriften zur Verhütung, Bekämpfung und Überwachung von invasiven gebietsfremden Arten geschaffen werden. Unter anderem sollen Private verpflichtet werden können, gewisse Bekämpfungsmassnahmen auf ihrem Grundstück zu treffen.

Der HEV Schweiz befürwortet eine wirkungsvolle Bekämpfung der invasiven Arten, welche bereits verboten sind, mit adäquaten Massnahmen. Die geplanten Änderungen des USG schiessen jedoch über das Ziel hinaus. Die Biodiversität in der Schweiz wird durch die Landwirtschaft (Monokulturen, übermässiger Einsatz von Pestiziden und Düngern) oder die immer kleiner werdende Zahl an Naturschutzgebieten am stärksten bedroht und nicht durch die invasiven Neophyten. Die Vorlage ist einseitig, überzogen und setzt am falschen Punkt an: Statt den Verkauf der schädlichen Arten zu verbieten, sollen Grundstückinhaber zu Massnahmen verpflichtet werden. Beispielsweise soll der Verkauf von Kirschlorbeer zwar nicht verboten werden, aber eine «angemessene Schadenverhütung» betrieben werden. Das bedeutet, dass Ei-

gentümer Beeren vor der Samenreife abschneiden und im Hauskehricht entsorgen müssen, um die Ausbreitung des Kirschlorbeers zu verhindern. Ausserdem sollen sie staatliche Aktionen zur Bekämpfung invasiver Arten auf ihren Grundstücken dulden müssen.

Zielführender wäre es aus Sicht des HEV Schweiz, wenn beim Handel mit invasiven Arten angesetzt würde, was auch zu einer klareren Sachlage für die Wohneigentümer führen würde. Die geplanten Massnahmen schränken die Nutzungsrechte der Grundeigentümer stark ein und stellen einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Die Vorlage öffnet der staatlichen Willkür Tür und Tor, indem Grundstücke betreten und kontrolliert werden können. Die Vorlage ist zudem alles andere als durchdacht. Wie der Vollzug und die Kontrolle durch die Kantone gewährleistet werden sollen, ist ungeklärt. Zudem sollen Kantone und Grundeigentümer die Hauptkosten tragen, bei einer marginalen Beteiligung des Bundes. Es ist davon auszugehen, dass die geschätzten Kosten massiv überschritten werden.

Der HEV Schweiz lehnt die geplanten Änderungen des USG entschieden ab. Es ist am geltenden Recht festzuhalten, und diesem ist zum Durchbruch zu verhelfen. Die invasiven Neophyten sind vor allem dort zu bekämpfen, wo sie am meisten Schaden anrichten, in den Naturschutzgebieten. Präventiv hat eine bessere und verständlichere Information der Bevölkerung zu erfolgen.

Änderung des Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetzes

Nach der Vernehmlassung wurde in diesem Jahr das Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz im Parlament beraten. Gemäss der Vorlage sollen die Mittel aus den Ersatzbeiträgen zur Finanzierung der öffentlichen Schutzräume der Gemeinden und zur Erneuerung privater Schutzräume dienen. Dies suggeriert, dass die Ersatzbeiträge für sämtliche Erneuerungen privater Schutzräume verwendet werden dürfen. Gemäss dem Bundesamt für Bevölkerungsschutz (BABS) ist die Finanzierung der Erneuerung privater Schutzräume mittels Ersatzbeiträge allerdings nur für das Belüftungssystem vorgesehen. Alle anderen Schutzraumkomponenten sind somit vom Eigentümer zu unterhalten und zu bezahlen.

Deshalb forderte der HEV Schweiz, diese Differenz zu bereinigen. Gemäss der Vorlage müssen die Eigentümer die Schutzräume unterhalten. Dadurch werden aber nicht alle Eigentümer gleich behandelt. Gemäss geltendem und revidiertem Recht haben diejenigen Hauseigentümer, welche Schutzräume erstellt haben, nahezu sämtliche Folgekosten nach dem Bau der Schutzräume zu tragen, während diejenigen, die keine erstellen mussten, nur einmalige Ersatzbeiträge leisten müssen. Deshalb forderte der HEV Schweiz die Streichung der Unterhaltspflicht. Dank der Unterstützung von aSR Joachim Eder, Vorstands- und Ausschussmitglied des HEV Schweiz, unterstützte der Ständerat dieses Anliegen. Der Nationalrat erkannte aber bedauerlicherweise den Handlungsbedarf nicht und lehnte die Änderungen ab. Somit bleibt die Unterhaltspflicht bei den Eigentümern bestehen. Die parlamentarische Beratung des Geschäfts wurde in der Wintersession 2019 abgeschlossen.

Revision des Stromversorgungsgesetzes

Die Entwicklung der europäischen Strommärkte hat starke Auswirkungen auf die Geschäftsmodelle von Schweizer Stromproduzenten und somit potenziell auch auf die Versorgungssicherheit. In den kommenden Jahren wird es zudem zu einem erheblichen Netzausbau – vor allem in den Verteilnetzen – kommen. Um diesen möglichst kosteneffizient umzusetzen, sind Anpassungen in der Netzregulierung erforderlich. Auch besteht an verschiedenen Stellen in der Netzregulierung ein Optimierungsbedarf. Weiter soll der gemäss Gesetz vorgesehene zweite Marktöffnungsschritt umgesetzt werden. Hierzu hat der Bundesrat einen Vorschlag zur Revision des Stromversorgungsgesetzes in die Vernehmlassung gegeben.

Der HEV Schweiz begrüsst in seiner Stellungnahme den längst fälligen Schritt zur kompletten Marktöffnung im Strombereich. Leider finden sich auch in dieser Vorlage nach wie vor Ungleichheiten bei der Behandlung einzelner Endverbraucher. Während grosse Kunden auch die Messdienstleistungen individuell beziehen können, sind kleine Kunden nach wie vor von ihrem Verteilnetzbetreiber abhängig. Eine ebenfalls noch ungelöste Fragestellung betrifft die Austrittsmöglichkeit aus einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV). Wenn die heutigen stren-

gen Kündigungsbestimmungen für die Teilnehmer inskünftig hinfällig werden und durch die Strommarktöffnung jeder aus einem ZEV austreten darf, dürften die Anreize für Eigentümer zur Installation einer Photovoltaikanlage weiter massiv sinken. Das Investitionsrisiko wäre diesfalls viel zu hoch.

Der Bundesrat hat im Herbst 2019 einen ersten Bericht zur Vernehmlassung verabschiedet und wird 2020 die Ausarbeitung der Gesetzesartikel in Angriff nehmen.

IX. Vom Vorstand behandelte Geschäfte

Zusätzlich zu den in diesem Bericht speziell behandelten Themen befassten sich der Vorstand und das Sekretariat mit den folgenden Fragen und Geschäften:

Veranstaltungen

Am 4. März 2019 fand unsere traditionelle Veranstaltung **«Steuerfragen des Hauseigentümers»** im Hotel National in Bern statt, anlässlich welcher unser bewährter Referent Herr Fredy Brügger seitens der T+R AG in Gümligen einer Vielzahl von Gästen und Mitgliedern Tipps und Tricks im Steuerrecht weitergab. Das Konzept der Veranstaltung wurde nach dem Erfolg des Vorjahrs etwas erweitert: An runden Tischen konnten unsere Mitglieder ihre individuellen Steuerfragen in diskretem Rahmen mit Herrn Fredy Brügger persönlich sowie weiteren Steuerexperten klären, nämlich den Herren Adrian Schurter und Marcel Zahnd (BDO AG), den Herren Hanspeter Saner und Martin Kistler (EY Ernst & Young AG), Herrn Hans Jürg Steiner und Frau Sibylle Fankhauser (KPMG AG) sowie Frau Sina Porfido-Rohrbach (PwC PricewaterhouseCoopers AG). Nach beinahe 20 Jahren gab Herr Fredy Brügger seine Aufgabe als Hauptreferent an seine Nachfolgerin Frau Christa Niklaus (ebenfalls T+R AG) ab.

Sie hat der Veranstaltung beigewohnt und konnte ebenfalls ratsuchenden Mitgliedern unseres Verbandes Auskunft erteilen. Herr Fredy Brügger seinerseits wurde mit herzlichem Dank und grossem Applaus verabschiedet.

Im Berichtsjahr führte unsere Sektion den traditionellen Auftritt an der 25. Ausgabe der jeweils im Frühjahr stattfindenden **Eigenheimmesse EIGENHEIM BERN** durch, welche vom 28. bis 31. März 2019 in der alten Festhalle von BERNEXPO in

Bern stattfand. Unser diesjähriger HEV-Messeauftritt stand unter dem Motto «Wenns brennt» – im Wettbewerb war ein Schaumlöcher von JOMOS zu gewinnen. Angesichts der Tatsache, dass zahlreiche Liegenschaften ein Um- und Ausbaupotenzial in der Form von kaum genutzten Estrichen und/oder Kellern aufweisen, hat der Vorstand beschlossen, unseren Mitgliedern die Veranstaltung **«Innere Verdichtung»** anzubieten, um die entsprechenden Möglichkeiten aufzuzeigen, Unsicherheiten auszuräumen und die entsprechenden Kontakte mit Fachleuten und Spezialisten herzustellen. Der Anlass fand am 24. April 2019 in der WELLE 7 am Bahnhof Bern statt und wurde von weit über 100 Teilnehmern aus unserem Mitgliederkreis besucht.

Die **Generalversammlung** fand am 13. Mai 2019 in der Arena des Kursaals Bern statt, wo unser Präsident, Herr Grossrat Adrian Haas, eine wie gewohnt stattliche Anzahl von rund 1300 Anwesenden begrüssen durfte. Nach der Durchführung des geschäftlichen Teils der Versammlung orientierte Herr Pascal Derron, Gründer und CEO der Swiss E-Prix- Organisations AG, über das am 22. Juni 2019 in Bern stattfindende Autorennen mit elektrisch betriebenen Rennboliden.

Die Sicherheit ist ein Grundbedürfnis des Menschen – Grund genug, im Rahmen einer gemeinsam mit dem Verband für Einbruch- und Gebäudeschutz (vegs) am 18. Juni 2019 im Hotel National die Veranstaltung **«Sicheres Zuhause»** anzubieten und mit erfahrenen Fachleuten über das Thema zu informieren, was von zahlreichen Besucherinnen und Besuchern sehr geschätzt wurde. Moderiert wurde der Anlass durch Frau Jessica Herschkowitz.

Die **Wahlveranstaltung zu den eidgenössischen Wahlen** beendete den Veranstaltungsreigen im Berichtsjahr und fand am 9. September 2019 wiederum im Hotel National statt. Unseren zahlreich erschienenen Mitgliedern und Gästen wurden im Rahmen von Rededuellen unser Spitzenkandidat für den Nationalrat sowie eine Auswahl von erfolgversprechenden Ständerats-Kandidaturen von bürgerlicher und sozialdemokratischer Seite präsentiert. Moderiert wurde der Anlass ebenfalls durch Frau Jessica Herschkowitz, für einen fulminanten und witzigen Abschluss des Abends sorgte Frau Elvira Iseli alias Birgit Steinegger.

Politisches Umfeld in der Stadt Bern

Die im Jahr 2016 gewählte Regierung hat sich im Berichtsjahr bestens installiert und treibt den rot-grünen Kurs ohne Rücksicht auf Verluste voran. Sei es die Wohnpolitik, seien es Verkehrsfragen, jedes Thema wird durch die ideologische Brille der grossmehrheitlich links-grün dominierten Ratsmitglieder betrachtet, und entsprechende Vorstösse werden ungeachtet der politischen Risiken und finanziellen Verluste durchgewunken.

Auf der bürgerlichen Seite agiert einzig CVP-Gemeinderat Reto Nause als Sicherheits-, Umwelt- und Energiedirektor und versucht, gewisse Impulse in diese Richtung zu geben.

Somit setzte sich die links-grüne Mehrheit in Stadtrat und Gemeinderat mehr denn je durch, sodass für das Berichtsjahr eine aus bürgerlicher Sicht eher negative Sicht des politischen Umfeldes in der Stadt Bern konstatiert werden konnte. Das Erzielen von Kompromissen auf politischer Ebene unter Einbindung insbesondere der Mitte-Parteien verläuft harzig, allfällige Erfolge sind nur mit grossem Einsatz und Aufwand zu erzielen, und allfällige Bündnisse sind sehr fragil und können durch blosse Zufälle bereits gefährdet sein.

Politische Aktionen in Stadt und Region Bern

Die **«Wohninitiative – für bezahlbare Wohnungen»** in der Stadt Bern will mit neuen und investitionsfeindlichen Bestimmungen den Wohnungsmarkt grundsätzlich regulieren – und durch die rigoren Vorschriften dieser Überregulierung wird riskiert, dass der Wohnungsbau behindert wird. Die Volksabstimmung im Jahr 2014 hat die Initiative zwar gutgeheissen – die formellen und materiellen Mängel der Initiative (bspw. unterlassenes Mitwirkungsverfahren, Verletzung des rechtlichen Gehörs, mangelnde Stufengerechtigkeit, ungenügende gesetzliche Grundlage, usw.) veranlassten unseren Verband, die anschliessende Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung im April 2015 mittels Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern anzufechten. Im Frühjahr 2017 hat diese Behörde abschlägig entschieden. Nach eingehender Analyse der Abweisungsgründe wurde das Verfahren unsererseits weitergezogen, und

es wurde Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht erhoben. Diese wurde in der Folge im Sommer 2018 abgewiesen, aber aufgrund der unbestimmten Begrifflichkeiten im Initiativtext sowie der widersprüchlichen Begründung des Verwaltungsgerichts in Bezug auf die drohenden Eingriffe ins Mietrecht hat der Vorstand entschieden, die Sache via Beschwerde im September 2018 vor das Bundesgericht zu bringen. Leider hatte das Bundesgericht kein Gehör für unsere Begründungen und hat die Beschwerde im November 2019 abgewiesen. Es bleibt abzuwarten, wie die Stadt Bern die Initiative insbesondere bei den unbestimmten Begriffen in konkreten Anwendungsfällen umsetzen will. Da wird unsere Verbandsführung genau hinschauen.

Auch die Vorortgemeinde Köniz hat eine Wohninitiative: **«Bezahlbar Wohnen in Köniz»** nennt sich das Unding, das in gleicher Weise wie in der Stadt Bern durch strukturpolitische Massnahmen einem erlesenen Kreis ein günstiges Wohnen ermöglichen will, währenddessen die dort nicht zu erzielenden Investitionskosten auf die übrigen Wohnungen abzuwälzen wären – eine Zerteilung des Wohnungsmarktes wäre auch hier die Folge. Die Erfahrungen in der Stadt Bern liessen den Gemeinderat in der Folge einen abgedämpften **Gegenvorschlag** ausarbeiten, der jedoch nach wie vor die wesentlichen Mängel der zugrunde liegenden Initiative aufwies. Aus Verbandssicht bestehen rechtliche und sachliche Mängel, welche uns die Nein-Parole zum Gegenvorschlag für die Abstimmung vom 12. Februar 2017 fassen liess. Das Stimmvolk hat dem Gegenvorschlag zugestimmt, und die Initianten haben die Initiative zurückgezogen – aber aus unserer Warte war das letzte Wort (wie in Bern) noch nicht gesprochen, haben wir doch Einsprache gegen den Gegenvorschlag beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben. Diese Behörde hat in der Folge die Einsprache abgewiesen, worauf unser Verband im September 2017 eine Beschwerde bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern eingereicht hat.

Diese wurde – wenig überraschend – im Herbst 2018 abgewiesen, was den Vorstand bewogen hat, analog zur Wohninitiative der Stadt Bern diesen Entscheid am 13. Dezember 2018 mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerde anzufechten. Angesichts der laufenden Beschwerde

Wintergarten-Expo

Grosse Dauerausstellung auf über 1200 m²

Wir sind persönlich für Sie da:
Montag – Freitag, 8.00 – 12.00 | 13.00 – 17.00

Auch am Wochenende frei zugänglich.

Karl Blaser AG · Bolligenstrasse 22b
3326 Krauchthal · Tel. 034 411 28 33
www.blaser-k.ch

BLASER
Wintergärten · Überdachungen · Verglasungen

seit über 75 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

spycher
Malerei · Gipserei AG

Qualität aus Tradition

Sägemattstrasse 9
3097 Liebefeld

Tel. 031 972 25 35
info@spycher-ag.ch

www.spycher-ag.ch

renobau

Renovation und Umbau

Mit Termin- und Kostengarantie.
Auf Wunsch als Generalunternehmer.

- Gesamtsanierungen
- Küchen, Bäder, Wohnungen
- Dächer und Fassaden
- Dachstockausbau
- An-, Auf- und Neubauten
- Zustandsanalysen

Zufriedenheit ist planbar!

Renobau Planung + Bauleitung AG
Murifeldweg 2 | Postfach | 3000 Bern 15
Telefon 031 351 50 50 | www.renobau.ch

KERAPAL

Wand und Bodenbeläge

Ey 3 · 3063 Ittigen

031 - 922 16 12
031 - 922 09 66 Fax
info@kerapal.ch www.kerapal.ch



CHEMINÉE UND NATURSTEINE BEAT AMPORT

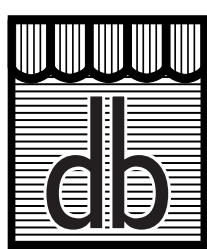
Unser Angebot:
Cheminéeanlagen, Natursteinarbeiten, Plattenarbeiten Küchen- und Badumbauten, Abbrucharbeiten, allgemeine Maurerarbeiten u.v.m.

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

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



Jost Bedachungen

Steildächer
Flachdächer
Isolationen
Fassaden
Reparaturen

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



beim Bundesgericht der Wohninitiative der Stadt Bern wurde dieses Verfahren bis zu einem Entscheid des höchsten Gerichtes sistiert.

Auch andere Gemeinden in der Region Bern, allen voran **Wohlen und Muri b. Bern**, experimentieren nun mit entsprechenden Wohninitiativen herum, sind jedoch aufgrund der hievorigen geschilderten Erfahrungen der Gemeinden Bern und Köniz vorsichtig geworden und versuchen, das Fuder nicht zu überladen. Auch hier schaut unser Verband genau hin und versucht, rechtzeitig an den richtigen Stellen Einfluss zu nehmen, um allfällige schädliche Einflussnahmen auf das Grundeigentum wenn nicht zu verhindern, so doch wenigstens einzugrenzen. Aufgrund der übergeordneten eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung wird es neu den Gemeinden überlassen, bei Um-, Auf- oder Neueinzonungen von Bauland bei den betroffenen Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern eine **Mehrwertabgabe** zu verlangen. Der HEV erachtet bei Einzonungen und Umzonungen eine Erhebung einer Mehrwertabgabe als legitim, empfiehlt jedoch, bei Aufzonungen auf eine Mehrwertabschöpfung zu verzichten. Die Gemeinde Köniz hatte hierbei jedoch im Jahr 2017 weit über das Ziel hinausgeschossen und wollte bereits beim Verkauf oder im Erbfall, sobald ein Nachkomme seine Miterben auszahlt und unabhängig davon, ob ein anschliessender Ausbau durchgeführt würde oder nicht, eine Mehrwertabschöpfung vornehmen. Die Gemeindebehörden mussten angesichts der durch den HEV orchestrierten Einspracheflut zurückkriechen und über die Bücher gehen. Die im Anschluss neu präsentierte Vorlage wurde namentlich in Bezug auf den Zeitpunkt der Mehrwertabschöpfung, welche nur noch im Falle eines Bauvorhabens fällig würde, verbessert, und die Ortsplanungsrevision wurde in der Folge an der Urne angenommen. Aufgrund dieser Erfahrungen verfolgt der HEV mit Spannung die Thematik der Mehrwertabschöpfungen auch in den anderen (Agglomerations-)Gemeinden. Das Parlament hat im Juni 2018 ein **Reglement über die Mehrwertabgabe in der Stadt Bern** verabschiedet, welches dem Anliegen nach verdichtetem Bauen und den Interessen von Hauseigentümern und Mietern diametral entgegensteht. Anstelle von Anreizen für die Verdichtung von bestehendem Wohnraum, wird die Ver-

dichtung geradezu behindert, indem hohe Kostenfolgen resultieren. Diese würden selbstnutzende Eigentümer treffen, aber auch Mieter, auf welche diese Kosten im Rahmen der Mietzinskalkulation überwälzt würden.

Diese offensichtlichen Mängel haben das überparteiliche Komitee «Wohnungsbau unterstützen statt verhindern» auf den Plan gerufen, welches einen **Volksvorschlag** lanciert hat. Dieser hätte die offensichtlichen Mängel des parlamentarischen Reglements verhindert, indem eine kleinräumige bauliche Verdichtung von der Mehrwertabgabe befreit worden wäre. Der erfolgreich zustande gekommene Volksvorschlag wurde am 10. Februar 2019 zur Abstimmung gebracht, womit die Stimmbürger zwischen zwei Varianten wählen konnten. Die Stadtratsvorlage erzielte eine Ja-Mehrheit von 70,2 %, währenddessen der Volksvorschlag mit 65,4 % Nein-Stimmen leider verworfen wurde. Das Thema Verdichtung hat jedoch unseren Vorstand auch anderweitig beschäftigt: Im Jahr 2018 wurde eine Arbeitsgruppe mit Vorstandsmitgliedern und externen Fachleuten zusammengestellt, welche sich mit dem Ziel, ein Netzwerk und einen Leitfaden für Interessierte an einer **Inneren Verdichtung** zu schaffen, an die Arbeit gegangen sind.

Erste Resultate bzw. eine Vorstellung des bislang Erreichten wurden unseren Verbandsmitgliedern im Rahmen einer Veranstaltung am 24. April 2019 in der WELLE 7 im Bahnhof Bern, präsentiert. Der Erfolg dieses Anlasses und das Interesse unserer Mitglieder haben nun die Arbeitsgruppe und den Vorstand motiviert, eine Wiederholung der Veranstaltung zu planen. Das realisierte Projekt «Ausbau | Sanierung» wird im Rahmen dieses Anlasses am Donnerstag, den 21. April 2020, um 18.00 Uhr ebenfalls in der WELLE 7 vorgestellt.

Dass in der Stadt Bern der motorisierte Individualverkehr (MIV) als Feindbild betrachtet wird, ist nicht neu – allein die Bestrebungen in der aktuellen **Verkehrspolitik** dagegen haben sich in der links-grünen Regierung und insbesondere auch im Berichtsjahr stark akzentuiert. Nebst Spuraufhebungen, Temporeduktionen, Fahrverboten, Pollern und anderen Schikanen sind auch die Parkplätze ins Visier der Behörden geraten. So sollen mittels eines Parkierungskonzepts nicht nur eine Reduktion von Abstellflächen, sondern unter anderem auch eine exzes-

sive Bewirtschaftung von Parkplätzen – gar auf privatem Grund – eingeführt werden. Hinter die Rechtmässigkeit derartiger Massnahmen können diverse Fragezeichen gesetzt werden, und entsprechend hat sich der HEV in der Vernehmlassung negativ zu derartigen, in das Privateigentum eingreifenden Absichten geäussert. Konkrete Massnahmen der Stadt (Spuraufhebungen, Temporeduktionen inklusive deren versuchter Überführung vom Baustellenbetrieb in ein Definitivum, Aufhebung von Parkplätzen usw.) haben unseren Verband zusammen mit seinen Partnerverbänden (Handels- und Industrieverein, Gewerbeverband, Arbeitgeberverband, BernCity und Touring-Club) motiviert, jeweils Einsprache gegen diese Massnahmen zu erheben. Eine gute Erreichbarkeit der Liegenschaften (bspw. für Handwerker) und ein funktionierendes Basiserschliessungsnetz sind unerlässlich. Der Gemeinderat plant, verschiedene **Änderungen der Bauordnung der Stadt Bern** in Kraft zu setzen. So sollen Auflagen für die Nutzung der Laubengänge eingeführt werden, die kurzfristige Vermietung von Zweitwohnungen in Gebäudeteilen, welche allein dem Wohnen vorbehalten sind, soll verboten werden, zonenfremde Zwischennutzungen sollen hingegen erlaubt werden und weiter sollen im Energiesektor diverse Auflagen und Verbote eingeführt werden. Der HEV lehnt die vorgeschlagenen Änderungen ab, da aufgrund unscharfer Begriffe juristische Auseinandersetzungen vorprogrammiert sind, Vollzugsschwierigkeiten auftreten können, übergeordnetes Recht verletzt wird, nachbarliche Interessen ausgehebelt und Ungleichbehandlungen hervorgerufen werden sowie schliesslich Eingriffe in die Eigentumsrechte resultieren. Unser Verband geht mittels Einsprache dagegen vor.

Die Stadtverwaltung von Bern arbeitet immer noch daran, ihr **Abfallreglement** bundesgerichtskonform zu überarbeiten, auch wenn derweil der «Sauberkeitsrapens» gestorben ist. Der Probetrieb bei ausgewählten Liegenschaften mit dem **farbigen Abfallsacksystem** wurde seitens der Stadt ausgewertet und als erfolgreich befunden, womit eine flächendeckende Einführung ins Auge gefasst wird. Hier schaut der HEV Bern und Umgebung genau hin, um allfällige negative Auswirkungen bei den Liegenschaftsbesitzern möglichst bald zu erkennen und gegebenenfalls dagegen vorzugehen.

Durch die Einsitznahme in zahlreichen Gremien versuchen der Vorstand und die Geschäftsstelle, jeweils frühzeitig die Probleme zu orten, um rechtzeitig die notwendigen Massnahmen wie Vernehmlassungen, Einsprachen, Beschwerden usw. zu treffen, dies auch im Verbund und in Zusammenarbeit mit den anderen Wirtschaftsverbänden, zu welchen ein partnerschaftliches Verhältnis besteht – eine Aufzählung sämtlicher betroffenen Massnahmen würde den Umfang dieses Berichts sprengen.

Bern ist eine mehr denn je links-grün dominierte Stadt, mit einem politischen Credo, das den Interessen des Privateigentums im Allgemeinen und dem Grundeigentum im Speziellen diametral zuwiderläuft. Erfolge für die bürgerliche Seite müssen in zähem Ringen unter grossem Aufwand der Gegenseite abgerungen werden. Dabei konnten wir auf die stete Unterstützung unserer Vertreter auf kommunaler und kantonaler Ebene zählen, die in dauerndem Einsatz die Interessen des Hauseigentümerverbandes Bern und Umgebung zu wahren und zu unterstützen wissen.

Verein CasaBlanca Bern

Die seitens der bürgerlichen Parteien sowie der Wirtschaftsverbände – allen voran des HEV Bern und Umgebung – geforderte Lösung des in Bern grassierenden Sprayerei- und Schmiererei-Problems mündete im Jahr 2004 in der Gründung des Vereins CasaBlanca Bern (www.casablanca-bern.ch).

Die Stadt Bern, die Stadtbauten Bern (heute Immobilien Stadt Bern ISB), die Gebäudeversicherung des Kantons Bern, der damalige City-Verband Bern (heute BernCity) sowie der Hauseigentümerverband Bern und Umgebung sind Gründungsmitglieder und bezwecken mit dem Verein, zu einer gepflegten Bausubstanz in der Stadt Bern beizutragen, insbesondere die Sprayereien zu reduzieren. Der Verein ist für die Organisation, Durchführung und Finanzierung des Vorhabens besorgt.

Der Hauseigentümer bzw. die Hauseigentümerin brauchen nicht Mitglied des Vereins CasaBlanca Bern zu sein – der Abschluss der Zusatzversicherung «GVB Top» bei der Gebäudeversicherung sowie die Unterzeichnung der geforderten Vollmachten genügen. Sobald eine Schmiererei an einer Fassade festgestellt wird, kann dies der Geschäftsstelle des Vereins,

welche beim HEV Bern und Umgebung angesiedelt ist, gemeldet werden, worauf automatisch eine Strafanzeige in die Wege geleitet, ein Reinigungsauftrag vergeben und anschliessend mit dem Malerunternehmen sowie der Gebäudeversicherung abgerechnet wird. Schäden bis Fr. 10 000.00 pro Jahr gehen zulasten der Versicherung «GVB Top», was darüber liegt, geht zulasten des Vereins CasaBlanca Bern.

Der Versuch wurde vorläufig auf die Innenstadt beschränkt. Nachdem zahlreiche Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer von den Vorteilen der Aktion überzeugt werden konnten, wurde die Initialreinigung der Innenstadt im Frühjahr 2005 gestartet. Die Aktion darf nach nunmehr zwölf Betriebsjahren als Erfolg gewertet werden, hinterlässt doch der von CasaBlanca betroffene Perimeter (Bärengaben bis Hirschengraben) einen markant gepflegteren Eindruck als noch vor ein paar Jahren und die Altstadt ist es wieder würdig, als Trägerin des Titels «UNESCO-Weltkulturerbe» betrachtet zu werden.

Die Aktion wurde ab September 2007 aufgrund einer Motion vom damaligen FDP-Stadtrat und HEV-Vorstandsmitglied und heutigem Regierungsrat Philippe Müller auf Schulgebäude, Kindergärten und Turnhallen auf dem gesamten Stadtgebiet ausgedehnt. Diese Bauten zeigen sich nun wieder in gepflegtem Erscheinungsbild. Damit dies auch so bleibt, betreut CasaBlanca im Auftrag von ISB diese Objekte. Zusätzlich wurden im Jahr 2013 weitere Spezialobjekte der ISB unter Vertrag genommen, so Schwimmbäder, Friedhöfe, usw.

Weiter wurde im Rahmen eines Versuchs die Aktion auf ein Aussenquartier ausgedehnt: Die Wahl war damals aufgrund verschiedener Faktoren auf die Einfahrtsachse Ostring-Burgernziel-Thunplatz-Helvetiaplatz gefallen. Mit der Initialreinigung war im Frühjahr 2009 begonnen worden, und die teilnehmenden Liegenschaften erfreuen die Anwohner und Passanten mit sauber gereinigten Fassaden. Aufgrund der anhaltenden Erfolge wurde 2014 das Reinigungsgebiet erneut ausgedehnt und die Achse Richtung Lorraine/Wyler, konkret von der Schützenmatte über Nordring-Standstrasse-Winkelriedstrasse bis zum Wankdorfplatz sowie die Lorrainestrasse in den Reinigungsperimeter einbezogen. Ebenso wurde die Reinigungstätigkeit nach Westen, Richtung Europaplatz ausgedehnt: Seit Ende 2017

wurden vorläufig die Bereiche der Effingerstrasse (zwischen Brunnmattstrasse und Loryplatz) sowie Schlosstrasse (zwischen Huberstrasse und Europaplatz) gereinigt, währenddessen im Berichtsjahr entschieden worden ist, auch das restliche Gebiet dieses Perimeters (Schwarztorstrasse, Effingerstrasse und Loryplatz) zu betreuen. Tatkräftig wird unser Verein durch die vor Ort aus dem Quartierleist QM3 ins Leben gerufene «Interessengemeinschaft CasaBlanca» unterstützt.

Der Verein CasaBlanca wendet alljährlich hohe Mittel auf, um die zu reinigenden Gebiete in einem ordentlichen Zustand zu erhalten, wobei der Lauf der Zeit beweist, dass die Aktion CasaBlanca insofern erfolgreich ist, als dass die Sprayereien und Schmierereien in den Reinigungsgebieten laufend abnehmen.

Verein CasaSegura Bern

Eingedenk des Altstadtbrandes vom 30. Januar 1997 an der Junkerngasse in Bern wurde nach Möglichkeiten gesucht, in den einzelnen Liegenschaften Rauchwarnsysteme zu installieren. Aufgrund mangelnder Brandmauern und der verschachtelten Bauweise der Altstadt von Bern könnte sich nämlich ein derartiges Unglück jederzeit wiederholen.

Bisherige Lösungsansätze sind bislang an den zu erwartenden Kosten, dem Organisationsaufwand, den technischen Schwierigkeiten und der heterogenen Eigentümerstruktur gescheitert. Der neue Anlauf der Gebäudeversicherung Bern (GVB), welche nebst der Stadt Bern und dem Verein der Vereinigten Altstadtleute auch den HEV Bern und Umgebung ins (Lösch-)Boot holte, wurde nun von Erfolg gekrönt und mündete am 15. Juni 2017 in der Gründung des Vereins CasaSegura Bern (www.casasegura.ch). Seither ist überdies die Burgergemeinde Bern in den Verein eingetreten.

Entstehungsgeschichte und Organisation des Vereins CasaSegura lehnen sich nebst Namen und Erscheinungsbild an das erfolgreiche Modell «CasaBlanca» an. Gemäss Vereinszweck soll der Brandschutz in der unteren Altstadt verbessert werden, namentlich durch Unterstützung der Eigentümerschaften beim Einbau und Betrieb eines Rauchwarnsystems. Der Verein sorgt für Organisation und Durchführung des Vorhabens und regelt die Finanzierung.

Im Wesentlichen besteht das System aus Rauchwarnmeldern, welche in den all-

gemein zugänglichen Räumlichkeiten und den Dachwohnungen angebracht werden, sowie einem Übermittlungsgerät (Brandmeldezentrale), welches einen durch die Rauchwarnmelder ausgelösten Alarm direkt an die Berufsfeuerwehr Bern weiterleitet.

Dank der Funkverbindung zwischen Meldern und Zentrale werden die Kabelinstallationen auf ein Minimum reduziert, was einerseits die Installationskosten erheblich reduziert und andererseits die teilweise denkmalgeschützten alten Bau substanzen schont.

Unmittelbar nach der Gründung wurden die anstehenden Arbeiten an die Hand genommen und es konnte im ersten Betriebsjahr bereits eine stattliche Anzahl von Gebäuden in der Altstadt von Bern mit Rauchwarnsystemen ausgerüstet werden. Diese Neuinstallationen wurden im Berichtsjahr weiter vorangetrieben und bei Redaktionsschluss sind nun (inklusive Pilotanlagen) total 79 CasaSegura-Rauchwarnsysteme in Betrieb. Allein 49 Objekte konnten im Berichtsjahr fertiggestellt und in Betrieb genommen werden. In diesen Zahlen nicht einberechnet sind alle jene (öffentlichen und privaten) Gebäude, die von Gesetzes wegen aufgrund des hohen Publikumsverkehrs bereits zwingend mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet sind.

Mit den Dienstleistungen des Vereins CasaSegura wird der freiwillige Einbau eines Rauchwarnsystems für die Liegenschaftseigentümer in der Berner Altstadt soweit als möglich vereinfacht, was wiederum dazu beiträgt, einen möglichst hohen Abdeckungsgrad und somit einen optimalen Brandschutz zu erreichen.

Hausinfo

Die Online-Plattform Hausinfo, welche von der GVB Services AG, einer Tochtergesellschaft der Gebäudeversicherung Bern (GVB), und dem Hauseigentümerverband Schweiz (HEV) getragen wird, versteht sich als schweizweit führenden Informations- und Dienstleistungs service zu den Themen Eigenheim, Wohnen und Garten. Der Online-Ratgeber verzeichnet monatlich rund 375 000 Seitenzugriffe und richtet sich an bestehende und künftige Wohneigentümer. Die Adressen der zweisprachigen Plattform lauten **www.hausinfo.ch** und **www.info-maison.ch**.

Nebst redaktionellen Inhalten bietet Hausinfo seinen Lesern Ratgeber und

Checklisten zum Downloaden, einen Online-Shop mit einem Produktesortiment rund um Prävention und Energie sparen und ein eigenes Diskussionsforum. Zudem richtet sich Hausinfo mit diversen Newslettern an seine Leser.

X. Verbandsinternes

Vorstand

Der **Vorstand** setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

Präsident:

- Dr. Adrian Haas, Fürsprecher, Grossrat, Bern

Vizepräsident:

- Dr. Bernhard Eicher, Consultant bei einer Beratungsfirma, Stadtrat, Bern

Beisitzer:

- Hans Bättig, Fürsprecher, Vertreter des Kantonalverbandes, Bolligen
- Theres Bieri-Mössinger, Kauffrau, Immobilienvermarkterin, Zollikofen
- Markus Burkhalter, dipl. Architekt ETH, Ittigen (ab 13. Mai 2019)
- Jacques Chèvre, Notar, Allmendingen
- Rudolf Friedli, Fürsprecher, Bern
- Stephan Ischi, Finanz- und Anlageexperte, Bern
- Aliki Panayides, Dr. phil. hist., Vize-Gemeindepräsidentin, Ostermündigen
- Peter Rub, Unternehmer, Kirchlindach
- Beat Schori, Geschäftsführer, Bern
- Kurt E. Wagner, dipl. Ing. ETH, Consultant, Frauenkappelen

Sekretariat

Geschäftsführender Sekretär und Kassier:

- Notar Lukas Manuel Herren, Muri

Sekretär:

- Notar Daniel Rutsch, Bern

Sekretär und Protokollführer:

- Notar und Rechtsanwalt Markus Caflisch, Bern

Rechtsberater:

- Fürsprecherin Eveline Rutsch-Blaser, Bern
- Fürsprecherin Annemarie Lehmann-Schoop, Bern
- Rechtsanwältin Janine Waeber-Lehmann, Bern
- Rechtsanwalt Matthias Bigler, Bern
- Rechtsanwalt Thomas Durrer, Bern

Rechnungsrevisoren:

- Marcel Grossglauser, Muri-Gümligen
- GFAG Wirtschaftsprüfung AG, Ostermündigen

Sachbearbeitung Sekretariat:

- Marianne Bornhauser, Belp
- Anijeta Ferizaj, Lyss

Sachbearbeitung Buchhaltung:

- Andrea Kübli, Walkringen
- Linda Ingold, Münchenbuchsee

Rechtsberatungsdienst

Im Jahr 2019 wurden anlässlich unseres Sprechstundendienstes rund 1737 juristische Auskünfte an unsere Mitglieder erteilt.

Vertretung in der Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland

In der paritätischen Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland wurden die Hauseigentümer durch die folgenden, seitens des HEV Kanton Bern vorgeschlagenen Beisitzer vertreten:

- Ralph Brenzikofer
- Roland Buchser
- Ladina Hagmann
- Nadine Jordi
- Jürg Jost
- Doris Käser
- Christine Kipfer
- Annemarie Lehmann-Schoop
- Rolf Neuenschwander
- Anton Nobs
- Daniel Schmid-Haslebacher
- Konrad Schneider
- Irène Schürmann
- Renata Stalder Merz
- Rolf Weber

Wohnungsabnahmeexperten

- ARCHPLUS AG, Kurt und Lars Keller, Melchtalstrasse 17, 3014 Bern, Tel. 031 333 80 60
- Roland Buchser, Engerain 10, 3004 Bern, Tel. 031 301 13 23
- Rudolf Bürki Immobilien AG, Tobias Bürki, Belpstr. 67, 3007 Bern, Tel. 031 352 67 27
- Stephan Merz, Funkstrasse 102, 3084 Wabern, Tel. 031 971 66 13
- Daniel Ogg, ICT Immoconsult, Schubertweg 12, 3073 Gümligen, Tel. 079 277 37 41
- Renata Stalder Merz, Funkstrasse 102, 3084 Wabern, Tel. 031 964 13 00

Bautechnischer Beratungsdienst

- Franz Eggenschwiler, dipl. Architekt FH, Chaumontweg 20, 3095 Spiegel b. Bern, Tel. 031 971 71 11
- Peter Höschle, dipl. Architekt ETH/SIA, Chaumontweg 20, 3095 Spiegel b. Bern, Tel. 031 971 71 11

Experte für amtliche Bewertungen

- Kurt Keller, dipl. Architekt HTL,
Melchtalstrasse 17, 3014 Bern,
Tel. 031 333 80 60

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand 31.12.2019: 12 613
Eintritte 01.01.bis 31.12.2019: 551
Austritte 01.01.bis 31.12.2019: 602
Abo «Der Berner Hauseigentümer»: 150

Verkauf von Formularen

Wiederum konnte unser Sekretariat zahlreiche Drucksachen wie Mietverträge, Hausordnungen, Rückgabeprotokolle, usw. sowie die offiziell genehmigten Formulare für Mietvertragsänderungen bzw. Kündigungen unseren interessierten Mitgliedern auf Nachfrage anbieten.

Die Revision bzw. Einführung der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO) unter gleichzeitiger Aufhebung sämtlicher bisheriger kantonalen Zivilprozessordnungen hat im Kanton Bern auch entsprechend angepasste Formulare für die Mitteilung von Miet-/Pachtzinserhöhungen und anderen einseitigen Vertragsänderungen bzw. für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen nach sich gezogen. Es wird dringend empfohlen, nur noch die neuen Formulare zu verwenden, da die alten Formulare seit 2012 ungültig sind.

Die Formulare können auf unserem Sekretariat (seit 1. Januar 2017 für Verbandsmitglieder gratis) bezogen oder auf der Homepage www.hev-bern.ch online heruntergeladen werden.

Zudem sind sie auf der Homepage des Obergerichts des Kantons Bern wie folgt erhältlich: http://www.justice.be.ch/justice/de/index/zivilverfahren/zivilverfahren/formulare_merkblaetter.html. Die beiden relevanten Formulare befinden sich daselbst unter der Rubrik «Mietformulare» ganz unten auf der Seite und können entsprechend ausgedruckt und von Hand oder mit der Schreibmaschine ausgefüllt werden. Zudem sind auch online ausfüllbare Versionen dieser Formulare erhältlich. Die Rückseite des Formulars mit den Bestimmungen des Obligationenrechts ist ebenfalls auszudrucken: entweder rückseitig auf das Formular oder separat (zusammengeheftet) und ist zwingend der Mieter-/Pächterschaft abzugeben.

Verbandsorgan

Das Verbandsorgan «Der Berner Hauseigentümer» erschien in 12 Ausgaben (wovon 3 Doppelhefte) mit total 232 Seiten. Die notariell beglaubigte Auflage betrug 13 598 Exemplare.

Versammlungen und Veranstaltungen

Steuerfragen des Hauseigentümers, vom 4. März 2019, im Hotel National, Bern.
Innere Verdichtung, vom 24. April 2019, in der Welle 7, Bern.

Generalversammlung, vom 13. Mai 2019, im Kursaal Bern.

Sicheres Zuhause, vom 18. Juni 2019, im Hotel National, Bern.

Wahlveranstaltung zu den eidgenössischen Wahlen, vom 9. September 2019, im Hotel National, Bern.

Bautechnischer Beratungsdienst

Im Jahr 2019 wurde der bautechnische Beratungsdienst in total 100 Fällen zu Rate gezogen. Die verschiedenen Beanspruchungen verteilten sich wie folgt:

91 Telefonberatungen

9 Augenscheine vor Ort

0 Besprechungen im Büro

0 Verkehrswertgutachten

Wiederum, wie in den vergangenen Jahren, war das Feld der Beratungen sehr weit gestreut und betraf praktisch alle den Hauseigentümer interessierenden Gebiete. Viele Anfragen betrafen Garantie- oder sonstige Mängel bei den ausgeführten Bau- und Renovationsarbeiten, aber auch Schimmelbildung und sonstige Feuchtigkeitsschäden u.Ä. sowie Beanstandungen von Unternehmerrechnungen. Viele Anfragen betrafen aber auch Heizungs- und Isolationsprobleme sowie allgemeine Bau- und Mieterfragen. Es empfiehlt sich, wenn immer möglich, die Berater vor Ausführungen von Renovationsarbeiten zu Rate zu ziehen und nicht erst im Nachhinein die Rechnung überprüfen zu lassen. Dies ist in vielen Fällen ohne genaue Kenntnis der näheren Umstände gar nicht mehr möglich.

Die bautechnischen Berater sind nach Möglichkeit stets bereit, die sich im Zusammenhang mit Liegenschaften stellenden Probleme und Fragen lösen zu helfen und als unabhängige Berater ihre Erfahrung den Mitgliedern des Verbandes zur Verfügung zu stellen. Sie werden sich auch im laufenden Jahr bemühen, nach Möglichkeit ratsuchenden Mitgliedern beizustehen und zu helfen.

XI. Kantonalverband

Der HEV Kanton Bern, dem die einzelnen kantonalbernerischen Sektionen als Mitglieder angehören und in welchem die Sektion Bern und Umgebung durch unseren Präsidenten Grossrat Dr. Adrian Haas und unseren Sekretär Notar Lukas Manuel Herren vertreten wird, hat sich im Berichtsjahr mit zahlreichen Geschäften und Fragen beschäftigt.

Die **Delegiertenversammlung** fand am 17. Juni 2019 im Kursaal Bern statt. Die Sachgeschäfte – inklusive die periodisch alle vier Jahre stattfindenden Gesamterneuerungswahlen des Vorstandes – wurden gemäss Traktandenliste abgehandelt, und Präsident Peter Brand sowie Sekretär Hans Bättig konnten zahlreiche Informationen, was auf kantonomer Ebene im Zusammenhang mit dem Haus- und Grundeigentum läuft, vermitteln.

Anschließend begrüßte HEV-Direktor Markus Meier die anwesenden Delegierten und Gäste und referierte zum Thema «Der HEV – Dienstleister und Feuerwehr im Brennpunkt des Wohneigentums». Der schöne Sommerabend wurde schliesslich mit einem feinen Menü bei gemütlichem Beisammensein beendet.

Der Kanton Bern beabsichtigt, eine **Erhöhung der amtlichen Werte** vorzunehmen, mithin eine Neubewertung der Liegenschaften und Grundstücke durchzuführen. Da die Verkehrswerte der Liegenschaften unbestrittenermassen in den vergangenen 20 Jahren gestiegen sind, hat sich der HEV Kanton Bern nicht gegen diese Neubewertung ausgesprochen – hingegen setzt er sich mit Nachdruck dafür ein, dass sie massvoll erfolgt. Dies ist dahingehend erfolgreich gelungen, als dass in der Abstimmung des Grossen Rates der Median (Mittelwert in der Statistik) entgegen der von der Regierung vorgeschlagenen 77 % lediglich auf 70 % festgesetzt werden konnte. Der Gemeinderat von Bern sowie ein weiterer privater Beschwerdeführer haben jedoch beim Bundesgericht Beschwerde gegen diesen Entscheid erhoben. Das Urteil ist im August des Berichtsjahres ergangen, und das höchste Gericht hat sich nur zur offenbar fehlenden gesetzlichen Grundlage für die Bestimmung des Umfangs der Anpassung geäußert. Über die Höhe des Medians (70 % oder 77 %) hat sich das Gericht nicht geäußert, womit im Rahmen einer Steuergesetzesrevision die geforderte Grundlage geschaffen werden soll. Über den Ziel-

wert wird voraussichtlich in der Frühjahrssession – nach Redaktionsschluss des vorliegenden Jahresberichts – des Grossen Rates im Rahmen eines Dekretserlasses befunden.

Die geplanten **Mehrwertabschöpfungen in den Gemeinden** halten den HEV Kanton Bern auf Trab, indem die Sektionen dafür sensibilisiert werden. Die Motion von Grossrat Adrian Haas zur Korrektur des gesetzgeberischen Versehens, wonach Verfügungen von Mehrwertabschöpfungen bei Auf- oder Umzonungen bereits bei Handänderungen und nicht erst im Zeitpunkt der Realisierung erlassen werden, ist erfreulicherweise angenommen worden. Damit hat der Grosse Rat der Regierung den Auftrag erteilt, das Baugesetz soweit nötig nochmals anzupassen. Die entsprechende Vorlage hat nun die eingangs genannten Mängel der Mehrwertabschöpfung grösstenteils behoben: So soll den Gemeinden die Festlegung der Freigrenze bei Aus- und Umzonungen überlassen werden, die Fälligkeit der Mehrwertabgabe bei Veräusserung soll wegfallen, und das Verfahren betreffend Verfügung wird dahingehend angepasst, dass die Berechnungsgrundlage lediglich als Information dienen und die rechtskräftige Verfügung erst bei rechtskräftiger Planung eröffnet werden soll. Der Grosse Rat hat dem Revisionsentwurf am 3. September 2019 zugestimmt und die Referendumsfrist ist am 3. Januar 2020 unbenutzt abgelaufen, womit das Gesetz in Kraft gesetzt werden kann.

Weiter plante die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern, nach erst sechs Jahren wiederum eine **Energiegesetzrevision** durchzuführen – und in den vergangenen sechs Jahren ist die Energieverordnung ebenfalls zweimal revidiert worden. In diese bereits sehr moderne und auch strenge Gesetzgebung hätten nun weitere volkserzieherische Massnahmen – meistens auch für Haus- und Grundeigentümer – eingebaut werden sollen: So hätten bei Neubauten Ölheizungen gänzlich verboten und bei Ersatz von fossilen Heizungen in Altbauten das Verfahren derart kompliziert und langwierig werden sollen, dass Kosten und Komplexität enorm gestiegen wären. Zudem hätte den Gemeinden eine umfassende Kompetenz eingeräumt werden sollen, eigene, weitergehende Energiesparmassnahmen für Gebäude festzulegen – was die komplexen Bauvorschriften vervielfacht hätte.

Diese geplanten, einschneidenden Massnahmen haben den HEV Kanton Bern bewogen, das Referendum gegen diese Vorlage zu ergreifen. Die dazu notwendigen mindestens 10 000 Unterschriften konnten innert einer Rekordzeit von lediglich 12 Tagen beigebracht und das Referendum mit 19 414 gültigen Unterschriften bei der Staatskanzlei deponiert werden. Dank der Hilfe der Sektionen und befreundeter Wirtschaftsverbände war das Referendum erfolgreich, und der HEV Kanton Bern konnte sich auf den Abstimmungskampf vorbereiten, der anschliessend in die Volksabstimmung vom 10. Februar 2019 gemündet hat. Mit 50,6 Prozent Nein-Stimmen konnte die geplante Energiegesetzrevision – wenn auch relativ knapp – abgewendet werden. Das Berner Volk hat nun innert weniger Jahre insgesamt dreimal erfolgreich Nein gesagt zu Verschärfungen, die der HEV Kanton Bern jeweils mit dem Referendum bekämpfen musste. Als Alternative zur abgelehnten Vorlage wollte nun die kantonale Energiedirektion im September 2019 einen Workshop am runden Tisch betreffend «Energiezukunft Kanton Bern» durchführen. Aufgrund der mangelhaften Datengrundlage erachtete man jedoch auf bürgerlicher Seite eine Konkretisierung allfälliger Massnahmen als unpraktikabel – zudem befindet sich der Kanton Bern schweizweit energietechnisch unter den «Top Five». In der Folge wurde der Termin des Workshops auf einen späteren Zeitpunkt verschoben. Die **eidgenössischen Wahlen** vom 20. Oktober 2019 forderten die bürgerlichen Kräfte heraus. Aus Sicht des HEV galt es, die eigentumsfreundlichen Kräfte in Nationalrat und Ständerat mindestens zu erhalten bzw. gar zu stärken. Dies motivierte in der Folge den Vorstand des HEV Kanton Bern, wiederum – wie in vergangenen Jahren auch – Kandidatinnen und Kandidaten mit guten Wahlchancen aus den einzelnen Sektionen zu unterstützen. Das Ergebnis der Wahlen war allerdings etwas ernüchternd – die im Berichtsjahr aufgeflammete Klimadebatte in Kombination mit dem heissen und trockenen Sommerwetter haben die grünen Kräfte in grossem Masse erstarken lassen. So hat es einigen Vertretern des Vorstandes des HEV Schweiz, aber auch dem Vorstandsmitglied des HEV Kanton Bern und Vertreter des Berner Jura, Herrn Manfred Bühler, leider nicht mehr zu einer Wiederwahl in den Nationalrat gereicht. Immerhin konnten im zweiten Wahlgang der

Ständeratswahlen einige Erfolge für eigentumsfreundliche Vertreterinnen und Vertreter verbucht werden.

XII. Zentralverband

Versammlungen

Die 104. **ordentliche Delegiertenversammlung** des HEV Schweiz fand am 14. Juni 2019 im Trafo in Baden statt und wurde von über 400 Delegierten und Gästen aus Politik und Wirtschaft besucht. Der Präsident, Nationalrat Hans Egloff, und der neue Direktor, Markus Meier, führten souverän durch den geschäftlichen Teil der Versammlung, wobei auch über die verschiedenen Aktivitäten des HEV Schweiz informiert und die Nein-Parole zur Initiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» beschlossen worden ist. Der offizielle Teil der Delegiertenversammlung wurde durch Nationalrat Hans Egloff mit dem Referat zum Thema «Dem Eigenmietwert geht es an den Kragen» eröffnet – er erläuterte darin den Standpunkt des HEV Schweiz sowie die wichtigsten Eckpunkte.

Es folgten die beiden Gastreferate von Ständerat Pirmin Bischof, Präsident der Kommission für Wirtschaft und Abgaben (WAK-S), zum Thema «Erläuterungen aus erster Hand zur Kommissionsinitiative der WAK-S zum Systemwechsel bei der Wohneigentumsbesteuerung» und das Referat von Thomas Jordan, Direktionspräsident der Schweizerischen Nationalbank, mit dem Titel «Aktuelle Geldpolitik und Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt». Er stellte die aktuelle Wirtschaftslage global und in der Schweiz als insgesamt robust dar, politische Unsicherheiten im Ausland würden aber erhöht bleiben. Abendessen, Musik und Unterhaltung schlossen den Abend ab.

Der HEV Schweiz lud am 29. November 2019 nach Zürich-Oerlikon zur alljährlichen **Präsidentenkonferenz**. Die Herren Ständerat Hannes Germann, Vorstand HEV Schweiz, Mitglied WAK-S und Nationalrat Hans Egloff, Präsident HEV Schweiz, haben über das Update zur definitiven Vorlage der WAK-S und deren Einordnung orientiert. Danach haben Direktor Markus Meier und Prof. Dr. Andreas Brandenburg, Leiter und Dozent Master (MSc) an der Hochschule Luzern, über die Präsentation der Ergebnisse aus der Mitgliederbefragung orientiert. Der Nachmittag fand seinen Ausklang bei einem Stehbuffet.

Mitgliedervergünstigungen

Rund 30 offizielle Partner gewährten 2019 den HEV-Mitgliedern attraktive Vergünstigungen. Informative Lektüre bieten beispielsweise die Weltwoche, Handelszeitung, Sonntagszeitung oder die Schweizer Familie. Magazine wie «Das Einfamilienhaus» oder der «Schweizer Garten» helfen das Zuhause schöner zu gestalten. Wessen Augen nicht mehr ganz so gut mitmachen, der kann sich über eine neue Brille bei Koch Optik Hilfe suchen. Abenteuerliche Tagesausflüge mit Familie und Freunden können HEV-Mitglieder im Alpamare oder Sauriermuseum Aathal erleben. Etwas sportlicher für Wanderbegeisterte geht es mit der steilsten Seilbahn der Welt auf den Stoos hinauf, etwas entspannter mit den Cardada Luftseilbahnen oder den Bergbahnen Airolo im Tessin. Ein weiteres Abenteuer bietet die Bahnfahrt mit der Furka-Dampfbahn von Realp im Kanton Uri nach Oberwald im Kanton Wallis oder eine entspannte Schifffahrt über den Bielersee.

Auch 2019 konnten HEV-Mitglieder von den mehrmals jährlich durchgeführten Heizöl-Aktionen der Migrol AG, von 2 Fr./100 Liter Heizöl oder vom Rabatt von 50 Fr./Tankrevision profitieren. Zudem erhalten sie mit der Migrol Privat Card einen Treibstoffrabatt von 3 Rappen pro Liter (Benzin- und Dieselbezüge). Neben den altbewährten Produkten wie der Hausrats-, Haftpflicht- und Motorfahrzeug-Versicherung bietet die Zurich Versicherung auch einen Rabatt von 5 % auf die Reiseversicherung Relax Assistance an. Auch die Immobiliengarantie bleibt weiterhin bestehen. Zudem können HEV-Mitglieder auch bei der Spitalzusatzversicherung «HOSPITA» von SWICA profitieren.

HEV-Mitglieder erhalten bei der Insertion einer Liegenschaft bei der Online-Plattform ImmoScout24 rund 20 % Ermässigung.

An der jährlich Anfang September stattfindenden Fachmesse «Bauen & Modernisieren» in Zürich Oerlikon profitieren HEV-Mitglieder und eine Begleitperson von 50 % Ermässigung auf dem Eintrittspreis. Schliesslich kann über die CRIF AG neu auch die Bonität von Mietinteressenten umfassend geprüft werden. CRIF offeriert HEV-Mitgliedern die Nutzung des Mieter-Check® inklusive Einholung eines offiziellen Betriebsregistrauszugs zu bevorzugten Konditionen.

Weitere Informationen

Die jährlich durchgeführte 50. **Schweizerische Fachmesse für BAUEN & MODERNISIEREN** fand vom 5. bis 8. September 2019 in Zürich statt. Die unter dem Patronat des HEV Schweiz stehende Ausstellung vermittelt einen Überblick über das Angebot zahlreicher Firmen im Renovationssektor. Mit rund 250 Ausstellern und rund 19'000 Besuchern nimmt diese Fachmesse eine wichtige Stellung in der schweizerischen Messelandschaft ein. Die moderne Infrastruktur der Messe Zürich hat sich auf den Ausstellungsverlauf vorteilhaft ausgewirkt und positive Auswirkungen gezeigt.

Schliesslich hat der HEV Schweiz gegen Ende des Berichtsjahres eine **Mitgliederwerbeaktion** durchgeführt. Diese Bemühungen, die Vorteile einer HEV-Mitgliedschaft überzeugend darzubringen, wurden alleine für die Sektion HEV Bern und Umgebung mit einem Zuwachs von 234 Neumitgliedern (Stand bei Redaktionsschluss) belohnt.

Im Berichtsjahr hat der **Mitgliederbestand** aller HEV Schweiz-Sektionen von 335'309 auf 369'438 zugenommen.

XIII. Schlusswort des Präsidenten

Zum Schluss bleibt mir, Ihnen, liebe Mitglieder, für Ihre Treue und Verbundenheit zu unserem Verband und Ihre Unterstützung herzlich zu danken. Nur mit vereinten Kräften gelingt es uns, die immer zahlreicher werden Angriffe auf das Privateigentum und auf die Rechte der Haus- und Grundeigentümer und deren Portemonnaie wirksam abzuwehren!

Eine besondere Erwähnung verdient im Berichtsjahr das riesige Engagement unseres Verbandes und seiner Mitglieder im Zusammenhang mit dem Referendum gegen eine weitere Verschärfung der Energievorschriften in unserem Kanton. An der Volksabstimmung vom 10. Februar 2019 ist es gelungen, trotz alles überschattender Klimadiskussion dem bürokratischen Erlass eine Abfuhr zu erteilen. Für all diejenigen, die das Ergebnis der Abstimmung schlechtreden, sei erwähnt, dass der Kanton Bern mit dem Energiegesetz 2012 und der Energieverordnung 2016 punkto Umsetzung der sogenannten Musterenergievorschriften der Kantone gemäss einer neusten WWF-Studie trotz besagtem negativen Volksentscheid auf Platz 4 rangiert. Auch der Klima-

schutz soll mit Augenmass und richtigen Anreizen betrieben werden und darf nicht zu wirkungsloser Selbstkasteiung und populistischer Symbolik verkommen! Es bleibt wohl aber eine falsche Hoffnung, zu glauben, dass die Politik ihre Lehren aus der Abstimmung zieht und künftig auf weitere starre Vorschriften verzichten wird. Das auf Bundesebene in Revision befindliche CO₂-Gesetz lässt jedenfalls nichts Gutes erahnen und bereits wieder eingereichte Vorstösse im Grosse Rat ebenfalls nicht. Ich bleibe jedoch dabei: Wir Hauseigentümer benötigen keinen zusätzlichen staatlichen Zwang, um unsere Verantwortung gegenüber kommenden Generationen wahrzunehmen und unser bedeutendes Engagement zur Sanierung der Gebäude fortzusetzen.

Einen speziellen Dank richte ich an meinen Vizepräsidenten, Bernhard Eicher, und an den Vorstand für das beträchtliche Engagement und das gute Einvernehmen. Auch unserer zuverlässigen und effizienten Geschäftsstelle unter der Leitung von Lukas Manuel Herren, Daniel Rutsch und Markus Cafilisch mit den guten Seelen im Sekretariat, Marianne Bornhauser und Anijeta Ferizaj und in der Buchhaltung, Andrea Kübli und Linda Ingold, gebührt mein herzliches Dankeschön. Ohne sie wären die zahlreichen und wachsenden Aufgaben, die nur zum Teil in diesem Jahresbericht Berücksichtigung finden konnten, kaum zu bewältigen.

Einen grossen Dank richte ich schliesslich an unseren Kantonalverband mit Peter Brand an der Spitze und auch an den schweizerischen Dachverband unter dem Präsidium von Hans Egloff. Ihre Leistungen und Dienstleistungen sind ebenso beeindruckend wie wertvoll und führen dazu, dass der HEV in Stadt, Region und Kanton Bern und auch schweizweit bei den Medien, in der Politik und der breiten Öffentlichkeit als sehr ernst zu nehmende Kraft wahrgenommen wird. ■

Bern, im Februar 2020

HEV Bern und Umgebung

Der Präsident:

Der Sekretär:



Dr. Adrian Haas

L. M. Herren



HEV Bern und Umgebung

Seit über **25 Jahren** Ihre Spezialisten
für Immobiliendienstleistungen

Wir unterstützen Sie
in Bewirtschaftung und
Bewertung.



SOLLBERGER TREUHAND AG

www.sollberger.ch

Ihr Partner für
Bewirtschaftung, Bewertung
und Verkauf.



ZOLLINGER
IMMOBILIEN

www.zollinger.ch



SANITÄR HEIZUNG LÜFTUNG REPARATUREN ALTERNATIVENERGIEN SOLAR 24-H-SERVICE

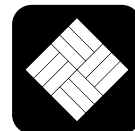


Ulrich Pulver AG

Gartenstadtstrasse 4, 3098 Köniz
Tel. 031/380 86 86 / Fax 031/380 86 87

info@pulver-haustechnik.ch
www.pulver-haustechnik.ch

•malerei•bodenbeläge•bautrocknung



balsiger-team.ch

die bauprofis für renovation und sanierung.

gratis-nr. 0800 588 588

telefon 031 926 13 02

telefax 031 926 13 05

buchweg 4

ch-3020 bern

info@balsiger-team.ch

VELUX®

**FÜR VELUX-DACHFENSTER
SIND WIR IHRE PROFIS!**

- Neueinbau
- Fenstersatz
- Service und Reparaturen
- Sonnen- und Hitzeschutz

Rufen Sie uns an!

Ihre VELUX-Nummer:
Tel. 031 934 20 20

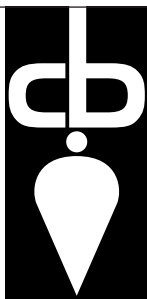
IMMO PROFIS GmbH
Handwerker - Dienstleistungen
Waldheimstr. 15 3072 Ostermündigen
Tel: 031 934 20 20 www.immoprofis.ch

Stör-PROFIS

Wartungs-PROFIS

VELUX-PROFIS

Beratungs-PROFIS



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

**WIR HABEN
DIE FEUCHTIGKEIT
IM GRIFF.**

**ZIGERLIG
BAUTROCKNUNG AG**

BERN 031 336 01 01 · THUN 033 336 01 01 · ZIGERLIG.CH

**12 MÖGLICHKEITEN ZUM
PERFECTEN RASEN**

HUSQVARNA AUTOMOWER®

25
JAHRE
AUTOMOWER
INNOVATIONEN

ab CHF 890.-*

*Automower 105. Aktion
gültig bis 30.6.2020. Ohne
Installationsmaterial.



Husqvarna
READY WHEN YOU ARE

Copyright © 2020 Husqvarna AB (publ). All rights reserved.

Mower World GmbH

Lenzligenweg 5
3532 Zäziwil

Natel: 079 564 47 08

www.mower.ch

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

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



G & H
Insekten
Schutzgitter



Insektophon 0848 800 688

www.g-h.ch

Bilanz per 31.12.2019

AKTIVEN		31.12.2019		Vorjahr
Umlaufvermögen				
Kasse	CHF	1'881.75	CHF	694.05
Kasse Formularverkauf	CHF	3'286.60	CHF	4'777.60
Post (30-12947-3)	CHF	344'849.32	CHF	293'134.17
Valiant (16 8.173.533.02)	CHF	113'434.60	CHF	113'311.80
Valiant (16 6.542.545.06)	CHF	328'784.60	CHF	328'814.70
Valiant (14.077.708.511.9)	CHF	1'849'803.05	CHF	1'849'561.80
Valiant (16 8.309.964.06)	CHF	6'394.90	CHF	5'387.30
Total flüssige Mittel	CHF	2'648'434.82	CHF	2'595'681.42
Forderungen Lieferungen / Leistungen	CHF	12'345.45	CHF	2'463.00
Wertberichtigung auf Forderungen (Delkredere)	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Forderungen aus Lieferungen / Leistungen	CHF	12'345.45	CHF	2'463.00
Guthaben Verrechnungssteuer	CHF	688.90	CHF	638.12
Total übrige kurzfristige Forderungen	CHF	688.90	CHF	638.12
Vorrat Drucksachen	CHF	16'300.00	CHF	15'000.00
Total Vorräte	CHF	16'300.00	CHF	15'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	86'816.10	CHF	97'215.60
Total aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	86'816.10	CHF	97'215.60
Total Umlaufvermögen	CHF	2'764'585.27	CHF	2'710'998.14
Anlagevermögen				
Aktien Valiant Bank	CHF	10'891.50	CHF	10'891.50
Total Finanzanlagen	CHF	10'891.50	CHF	10'891.50
Mobilien	CHF	1.00	CHF	1.00
Total mobile Sachanlagen	CHF	1.00	CHF	1.00
Total Anlagevermögen	CHF	10'892.50	CHF	10'892.50
Total AKTIVEN	CHF	2'775'477.77	CHF	2'721'890.64
PASSIVEN				
		31.12.2019		Vorjahr
Kurzfristiges Fremdkapital				
Verbindlichkeiten Lieferungen / Leistungen	CHF	7'359.80	CHF	8'953.15
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen / Leistungen	CHF	7'359.80	CHF	8'953.15
Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	137'420.10	CHF	139'969.95
Total passive Rechnungsabgrenzung	CHF	137'420.10	CHF	139'969.95
Total kurzfristiges Fremdkapital	CHF	144'779.90	CHF	148'923.10
Langfristiges Fremdkapital				
Aktionsfonds	CHF	1'273'348.35	CHF	1'248'348.35
Total übrige langfristige Verbindlichkeiten	CHF	1'273'348.35	CHF	1'248'348.35
Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00
Total Rückstellungen	CHF	0.00	CHF	0.00
Total langfristiges Fremdkapital	CHF	1'273'348.35	CHF	1'248'348.35
Eigenkapital				
Genossenschaftskapital	CHF	1'324'619.19	CHF	1'313'713.26
Total Kapital	CHF	1'324'619.19	CHF	1'313'713.26
Jahresergebnis	CHF	32'730.33	CHF	10'905.93
Total Eigenkapital	CHF	1'357'349.52	CHF	1'324'619.19
Total PASSIVEN	CHF	2'775'477.77	CHF	2'721'890.64

Erfolgsrechnung 2019, Budget 2020 und Vorjahresvergleich

	Erfolg 2018	Budget 2019	Erfolg 2019	Budget 2020
Mitgliederbeiträge	CHF 1'242'304.60	CHF 1'240'000.00	CHF 1'236'613.00	CHF 1'240'000.00
Drucksachenverkauf	CHF 12'914.80	CHF 10'000.00	CHF 11'854.45	CHF 10'000.00
Rechtsauskünfte	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Einnahmen Inserate	CHF 18'350.00	CHF 15'000.00	CHF 18'210.00	CHF 15'000.00
Total Erlöse Mitgliederbeiträge, Lieferung und Leistung	CHF 1'273'569.40	CHF 1'265'000.00	CHF 1'266'677.45	CHF 1'265'000.00
Verluste aus Forderungen / Veränderungen WB Forderungen	CHF 0.00	CHF -100.00	CHF 0.00	CHF -100.00
Total Erlösminderung	CHF 0.00	CHF -100.00	CHF 0.00	CHF -100.00
Nettoerlös aus Lieferung und Leistung	CHF 1'273'569.40	CHF 1'264'900.00	CHF 1'266'677.45	CHF 1'264'900.00
Einkauf Drucksachen	CHF -12'099.35	CHF -13'000.00	CHF -8'297.45	CHF -13'000.00
Total Materialaufwand	CHF -12'099.35	CHF -13'000.00	CHF -8'297.45	CHF -13'000.00
Bruttogewinn I	CHF 1'261'470.05	CHF 1'251'900.00	CHF 1'258'380.00	CHF 1'251'900.00
Miete	CHF -42'003.00	CHF -42'000.00	CHF -42'003.00	CHF -42'000.00
Total Raumaufwand	CHF -42'003.00	CHF -42'000.00	CHF -42'003.00	CHF -42'000.00
Bautechnische Beratung	CHF -2'315.55	CHF -5'000.00	CHF -3'100.20	CHF -5'000.00
a.o. Rechtsberatung	CHF -32'310.00	CHF -32'000.00	CHF -32'310.00	CHF -32'000.00
Generalversammlung und Veranstaltungen	CHF -145'534.60	CHF -175'000.00	CHF -166'353.95	CHF -160'000.00
Eigenheimmesse	CHF -21'259.25	CHF -25'000.00	CHF -19'776.20	CHF -25'000.00
Mitgliederwerbung / Propaganda	CHF -10'981.05	CHF -20'000.00	CHF -21'193.80	CHF -20'000.00
Wahlen / Abstimmungen / Diverse Aktionen	CHF -141'900.40	CHF -120'000.00	CHF -147'908.97	CHF -150'000.00
Hausinfo	CHF -21'540.00	CHF -22'000.00	CHF -21'540.00	CHF -22'000.00
CasaBlanca	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00
CasaSegura	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00	CHF -20'000.00
Total Aufwand aus Verbandstätigkeiten	CHF -415'840.85	CHF -439'000.00	CHF -452'183.12	CHF -454'000.00
Sekretariat	CHF -263'409.40	CHF -265'000.00	CHF -263'409.40	CHF -265'000.00
Entschädigungen Revisoren / Präsident / Vizepräsident / AHV, etc.	CHF -27'981.10	CHF -30'000.00	CHF -26'708.00	CHF -30'000.00
Delegationen und Sitzungsgelder	CHF -96'288.75	CHF -96'000.00	CHF -85'287.60	CHF -90'000.00
Verbandsbeiträge HEV Schweiz / HEV Kanton Bern	CHF -280'198.10	CHF -280'000.00	CHF -273'113.00	CHF -280'000.00
Büromaterial / Drucksachen	CHF -4'464.85	CHF -5'000.00	CHF -1'373.80	CHF -3'000.00
Zeitungen / Literatur / Spenden	CHF -3'123.35	CHF -3'000.00	CHF -2'540.25	CHF -3'000.00
Telefon / Porti / Website	CHF -29'108.95	CHF -30'000.00	CHF -28'656.20	CHF -30'000.00
Diverser Aufwand	CHF -15'686.75	CHF -20'000.00	CHF -15'196.05	CHF -20'000.00
Einlage Aktionsfonds	CHF -70'000.00	CHF 0.00	CHF -25'000.00	CHF 0.00
Total übriger betrieblicher Aufwand	CHF -790'261.25	CHF -729'000.00	CHF -721'284.30	CHF -721'000.00
Betriebsergebnis vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen (EBITDA)	CHF 13'364.95	CHF 41'900.00	CHF 42'909.58	CHF 34'900.00
Abschreibungen	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total Abschreibungen	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF 13'364.95	CHF 41'900.00	CHF 42'909.58	CHF 34'900.00
Finanzaufwand	CHF -2'403.37	CHF -3'000.00	CHF -2'165.75	CHF -3'000.00
Finanzertrag	CHF 1'992.80	CHF 2'000.00	CHF 2'091.15	CHF 2'000.00
Total übriger Finanzaufwand und -ertrag	CHF -410.57	CHF -1'000.00	CHF -74.60	CHF -1'000.00
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	CHF 12'954.38	CHF 40'900.00	CHF 42'834.98	CHF 33'900.00
Ausserordentlicher Aufwand	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Ausserordentlicher Ertrag	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Total ausserordentlicher Aufwand / Ertrag	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00	CHF 0.00
Betriebsergebnis vor Steuern	CHF 12'954.38	CHF 40'900.00	CHF 42'834.98	CHF 33'900.00
Total Steuern	CHF -2'048.45	CHF -7'000.00	CHF -10'104.65	CHF -6'000.00
Jahresgewinn	CHF 10'905.93	CHF 33'900.00	CHF 32'730.33	CHF 27'900.00

Anhang

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den neuen Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Artikel 957 bis 962) erstellt.

	Berichtsjahr	Vorjahr
Firma, Rechtsform und Sitz		
Hauseigentümerverband Bern und Umgebung, Genossenschaft mit Sitz in Bern		
Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt (0-10, 11-50, 51-250, über 250)		
Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	0-10	0-10

Bericht der Revisionsstelle an die Hauptversammlung des Hauseigentümerverbandes Bern und Umgebung B e r n

Als Revisionsstelle Ihres Verbandes haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung, Geschäftsführung und Vermögensanlage nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen. Das Vermögen wird in Uebereinstimmung mit dem statutarischen Zweck verwendet.

Gümligen, 25. März 2020



Marcel Grossglauser
zugelassener Revisionsexperte
Grossglauser + Berger AG
Gümligen



Rolf Fuhrer
zugelassener Revisor
wirtschaftsprüfung.gfag
Ostermundigen

Haustier-Spezial: Tipps für die Anschaffung eines Haustieres

Teil 1: Lebt ein Haustier in einem Haushalt, ist das in jedem Fall eine Bereicherung. Seine Haltung ist jedoch mit Verpflichtungen verbunden. Wir sagen Ihnen, welche Fragen Sie sich im Vorfeld stellen sollten und wie Sie bei der Anschaffung am besten vorgehen.

Die Schweiz ist ein tierfreundliches Land: In jedem dritten Haushalt lebt ein Haustier, in jedem fünften eine Katze und in etwa jedem siebten ein Hund. Die Anzahl der Kaninchen und Hasen, Nager, Reptilien, Geflügel und Vögel in der Schweiz beläuft sich auf jeweils zwischen 200 000 und einer halben Million.

Dabei ist die Haustierhaltung nicht billig. Ein Hund kostet gemäss «Beobachter» und «Tierwelt» rund 1500 bis 2000 Franken pro Jahr. Für eine Katze sind jährliche Aufwendungen von rund 1000 bis 1300 Franken nötig. Für ein Kaninchen, ein Meerschweinchen oder einen Vogel sind pro Jahr rund 500 bis 700 Franken einzuplanen. Hinzu kommen die Anschaffungskosten für die Tiere sowie – je nach Tierart – für ein Gehege oder eine Voliere. Teuer kann eine Operation zu stehen kommen: Für eine Unfall- oder Zahnbehandlung legen die Besitzerinnen und Besitzer schnell einmal 1000 Franken auf den Tisch. Grössere Operationen wie ein künstliches Hüftgelenk für einen Hund können bis zu mehreren tausend Franken kosten.

Welches Haustier passt zu mir?

Bevor Sie ein Haustier anschaffen, sollten Sie sich Gedanken machen, welches für Sie am besten geeignet sein könnte. Dies ist nötig, damit Sie und Ihr Haustier ein Leben lang Freude aneinander haben. Überlegen Sie sich vor der Anschaffung deshalb Folgendes – und verzichten Sie im Zweifelsfall lieber auf ein Haustier:

- Können Sie eine tiergerechte Haltung, wie sie der Schweizer Tierschutz STS empfiehlt, gewährleisten?
- Wie viel Zeit steht Ihnen für ein Haustier jeden Tag zur Verfügung?
- Falls sich bei Ihnen eine Veränderung der Lebenssituation abzeichnet: Können und wollen Sie auch unter den neuen Umständen für ein Haustier sorgen?
- Wie hoch dürfen die Kosten für ein Haustier sein? Ein Haustier kann schnell ins Geld gehen, denn nach der Anschaffung kommen regelmässige Ausgaben für Futter, Einstreu, Zubehör und Tierarztbesuche hinzu.
- Was geschieht mit dem Haustier, wenn Sie in Urlaub fahren? Falls nicht Freunde oder Nachbarn die Betreuung übernehmen: Denken Sie daran, dass bei einer Pension oder einem «Tier-Sitter» zusätzliche Kosten anfallen.
- Wer in Ihrem Haushalt wünscht sich ein Haustier? Falls es Ihre Kinder sind, so liegen die Verantwortung und der Pflegeaufwand dennoch bei Ihnen als Eltern – zumal die Kinder irgendwann ausziehen.

Der Schweizer Tierschutz STS empfiehlt, keine Exoten wie Frettchen, Grosspapageien, Leguane und Giftschlangen zu halten. Viele Wildtiere haben sehr komplexe Ansprüche, was Ernährung, Unterbringung, Klima und Sozialstruktur angeht. Eine artgemässe Haltung ist für den privaten Halter meist nicht möglich. Zu beachten ist ausserdem, dass viele Wildtiere auch in der privaten Haltung bewilligungspflichtig sind.



Tierkauf: Nur bei einem seriösen Händler oder Züchter

Tierhändler, die Tiere zu Dumpingpreisen im Internet oder in Zeitungen anbieten, sind nicht vertrauenswürdig. Um einen seriösen Züchter oder eine seriöse Züchterin zu erkennen, muss man jedoch kein Experte sein. Wichtig ist der gesunde Menschenverstand und vor allem eines: Vergleiche anstellen. Sucht man verschiedene Züchter auf, werden die Unterschiede augenscheinlich. Ein Tierkauf ohne vorgängigen Besuch beim Züchter ist unseriös.

So erkennen Sie den richtigen Züchter:

- Welpen und Kitten haben genügend Kontakt zu Artgenossen und bekommen reichlich menschliche Zuwendung. Konkret bedeutet dies, dass die Tiere tagsüber nie über längere Zeit unbeaufsichtigt sind und in unmittelbarer Nähe des Züchters gross werden. Eine Aufzucht in Keller, Garage oder Zwinger ist abzulehnen, da sie sich negativ auf das Sozialverhalten der Vierbeiner auswirken kann.
- Ein vertrauenswürdiger Züchter trennt die Babys nicht zu früh von der Mutter. Bei Katzen ist eine Abgabe an den neuen Besitzer nach zwölf Wochen zu verantworten. Bei Hunden sind mindestens neun Wochen zu veranschlagen.
- Die Tiere sollten gesund und sauber sein. Ein gepflegtes und flauschiges Fell ist ein guter Indikator. Ebenso unverzichtbar: Ein Impfpass, der die wichtigsten Impfungen attestiert. Ebenso sollten sie munter und aufgeschlossen wirken, gerne spielen und nicht verängstigt in einer Ecke kauern.
- Auch ein Blick auf den Zustand und das Verhalten des Muttertieres lohnt sich: Welchen Eindruck macht es und wie verhält es sich gegenüber seinem Nachwuchs und anderen Artgenossen, wie gegenüber dem Züchter und anderen Menschen?
- Erkundigen Sie sich über die Eigenschaften des Tiervaters und dessen Abstammungszeugnisse. Bei Hunden ist überdies ein sogenannter Körbericht von Interesse, der die Eignung und Gesundheit des Zuchttieres bescheinigt. Bei Katzen sind je nach Rasse Gesundheitsprüfungen sehr empfehlenswert.
- Ein wesentliches Merkmal für den Tierkauf ist die Transparenz des Züchters. Ein guter Züchter verheimlicht nichts und gibt gern Einblick in seine Zuchtstätte.

Mögliche Alternativen zum Züchter

Ein neues Haustier findet man nicht nur bei einem Züchter. Zahlreiche Hunde, Katzen und andere Tiere warten in Tierheimen auf ein neues Zuhause. Vögel und Reptilien kann man überdies auch von Auffangstationen beziehen. Eine weitere Adresse für den Tierkauf sind seriöse Zoofachgeschäfte mit guter Beratung. Zudem gibt es immer wieder Privatpersonen, die entweder ihre eigenen Tiere oder deren Nachwuchs abgeben wollen oder müssen. Achten Sie auch bei ihnen genau auf die Tierhaltung und klären Sie die finanziellen Aspekte im Voraus.

Auch wenn es schwerfällt: Kaufen Sie nie ein Tier, das Ihr Mitleid erregt! Durch einen solchen Kauf unterstützen Sie nur die schwarzen Schafe unter den Züchtern. Mit einer Meldung an den Tierschutz oder das Veterinäramt helfen Sie den Vierbeinern weitaus mehr.

Tierversicherung abschliessen: ja oder nein?

Mit der Anschaffung eines Haustieres, sollten Sie sich auch über den Abschluss einer Haustierversicherung Gedanken machen. Damit senken Tierbesitzer das finanzielle Risiko hoher Behandlungskosten, wenn ihr Haustier erkrankt oder verunfallt. Wenn Sie Ihr Tier schon einmal für mehrere Tage ins Tierspital oder zum Tierarzt bringen mussten, wissen Sie: Ein solcher Aufenthalt führt schnell mal zu Kosten im vierstelligen Bereich. Genau hier setzen die Tierversicherungen – seien es spezialisier-

te Tierversicherer oder auch grosse Versicherungsgesellschaften – an. Die monatlichen Prämien sind leistungsabhängig und variieren entsprechend stark. Ob und welche Versicherung Sie abschliessen sollten, erfahren Sie mit diesen Tipps:

- Holen Sie Offerten von mehreren Anbietern ein und vergleichen Sie deren Konditionen im Detail.
- Achten Sie darauf, ob die Kosten für Kastration, Sterilisierung oder Impfung übernommen werden.
- Prüfen Sie, wie es mit der Versicherung von älteren Tieren aussieht.
- Beachten Sie die Mindestlaufdauer der Versicherung.
- Prüfen Sie die Tierarztkosten der letzten Jahre: Welche davon hätte die Versicherung übernommen, welche hätten Sie trotz Versicherung selbst übernehmen müssen?
- Vergleichen Sie die Kosten, die Ihnen mit und ohne Versicherung entstanden sind bzw. wären. Berücksichtigen Sie dabei die verschiedenen Selbstbehalte.

Text: Peter Stöferle, Karin Meier, Teres Dällenbach/Bild: zVg

hausinfo

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

*20% Neukundenrabatt
www.petfriends.ch

Petfriends.ch
BIEL

Petfriends.ch
MÜNSINGEN

Petfriends.ch
MURI

Mit Lebendtierangebot
und Wasserpflanzen

Unsere
Filialen sind
geöffnet.
Beachten Sie die
Coronavirus-
Verhaltensregeln!

Freiestrasse 11
2502 Biel

Lorymatte
Thunstrasse 16c

Gümligenfeld
Feldstrasse 32a

Nicht kumulierbar mit anderen Rabatten oder Gutscheinen.*Ausgenommen auf lebende Tiere.



+ VOLVO SWISS PREMIUM®
 10 JAHRE/150 000 KM GRATIS-SERVICE
 5 JAHRE/150 000 KM VOLL-GARANTIE



ZEIT, UMZUSCHALTEN.

**DER NEUE VOLVO XC40 PLUG-IN HYBRID.
 MIT REIN ELEKTRISCHEM FAHRMODUS IM ALLTAG.**

Der Volvo XC40 geht seinen ganz eigenen Weg. Jetzt auch mit Plug-In Hybrid Technologie und drei nützlichen Fahrmodi. So sind Sie im Alltag elektrisch und vollkommen emissionsfrei unterwegs. Gleichzeitig sind Sie auf längeren Strecken völlig flexibel.

BEREITS FÜR CHF 59300.–

AB APRIL BEI UNS PROBE FAHREN. VORAB IN AUGMENTED REALITY ENTDECKEN UNTER VOLVOCARS.CH/XC40HYBRID

INNOVATION MADE BY SWEDEN.

Volvo XC40 Inscription T5 Geartronic Twin Engine, 179 PS/132 kW. Katalogpreis CHF 59300.–. Angebot gültig bis auf Widerruf/. Treibstoff-Normverbrauch gesamt (nach Richtlinie 1999/100/EU): 1,8 l+15,9 kW/h/100 km, CO₂-Emissionen: 41 g/km. Energieeffizienz-Kategorie: A. Volvo Swiss Premium® Gratis-Service bis 10 Jahre/150 000 Kilometer, Werksgarantie bis 5 Jahre/150 000 Kilometer und Verschleissreparaturen bis 3 Jahre/150 000 Kilometer (es gilt das zuerst Erreichte). Abgebildetes Modell enthält ggf. Optionen gegen Aufpreis.

**E. HESS AARETAL
 GARAGE AG**

3110 Münsingen
 Bernstrasse 91 - 93
 031-721 33 33
www.aaretal-garage.ch

