



DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

Zeitschrift des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 1/2 Januar/Februar 2021



Steuerveranstaltung einmal anders	4
Amtliche Werte	9
Saron statt Libor	13
Energie: Heizen	14

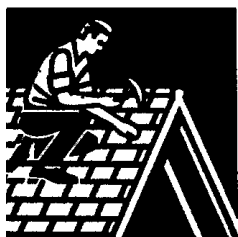


Erfolgreich bewirtschaften

Wir **optimieren die Rendite** Ihrer Liegenschaft, sorgen für den **nachhaltigen Werterhalt** und entlasten Sie kompetent von allen administrativen Aufgaben in der Mieterbetreuung. Wir freuen uns auf Sie.

Telefon 031 954 12 12, info@zollinger.ch, www.zollinger.ch

FASSADEN



PLANUNG UND AUSFÜHRUNG VON HINTERLÜFTETEN FASSADEN

K. W. WEYERMANN AG

www.weyermannag.ch

Bottigenstrasse 114
3018 Bern

Telefon 031 992 14 16

BAUR

Insektenschutz AG

Insektenschutzsysteme nach Mass – und ungewollte Gäste bleiben draussen.

CH-3628 Uttigen
Telefon 033 345 07 77
www.baur-uttigen.ch

Der Frühling kommt!
Jetzt Beratungs- und Messtermin vereinbaren.

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!**

**MALEREI
GIPSEREI**

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

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

**der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region**

MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei
Sägestrasse 53 3098 Köniz

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

seit 1923

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

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

Der HEV in der Pandemie

Wir hoffen, dass Sie, liebe Verbandsmitglieder, gesund und gut in das neue Jahr gestartet sind. Die Corona-Pandemie hat unseren Alltag und auch unser Verbandsleben immer noch fest im Griff, was uns zu einigen Umdispositionen zwingt: So setzen wir dieses Jahr unsere **Generalversammlung** im Kursaal Bern direkt auf den Spätsommer an, da die Erfahrung zeigt, dass der Umgang mit dem Virus während der Sommermonate einfacher ist. Merken Sie sich somit den **Montag, 16. August 2021, 18.00 Uhr**. Der ursprünglich avisierte (und anlässlich der letzten GV kommunizierte) Termin vom 10. Mai 2021 ist somit hinfällig.

Auch zur traditionell im Februar stattfindenden Veranstaltung **«Steuerfragen des Hauseigentümers»** bieten wir heuer eine Alternative: Wenn Sie dieses Heft in Händen halten, können Sie auf dem Internet ein Video herunterladen, worin Sie einerseits die Einschätzungen unseres Präsidenten Dr. Adrian Haas zum Steuerjahr und andererseits wertvolle Tipps von Steuerexperte Philipp Beck von T+R AG finden. Auch die üblichen «Steuerberater-Tische» im Hotel National werden virtuell durchgeführt: Unsere Experten der Firmen T+R AG, BDO AG, Ernst & Young AG, KPMG AG sowie PricewaterhouseCoopers AG stehen Ihnen an der **Steuerhotline vom Montag, 15. Februar 2021, von 14.00 bis 17.00 Uhr** gratis zur Verfügung. Selbst auf das Risotto brauchen Sie nicht zu verzichten: Sie finden als Beilage zu diesem Heft eine echt italienische Mischung zum Selberkochen. **E Guete!**

Umfrage zu den neuangesetzten amtlichen Werten

Die in der letzten Ausgabe der Verbandszeitschrift lancierte Umfrage zu den amtlichen Werten im Zusammenhang mit dem Mitgliederbeitrag (zwecks Vermeidung einer «kalten Progression») läuft noch: Wer die Karte noch nicht zurückgeschickt hat, kann dies noch bis am **Sonntag, den 28. Februar 2021**, tun. Herzlichen Dank für Ihre Mitarbeit!

Neben den Steuerthemen finden Sie wie immer viele andere nützliche Informationen in der vorliegenden Ausgabe des «Berner Hauseigentümers».

Die aufmerksame Leserin, der aufmerksame Leser wird ferner feststellen, dass sich das Leseerlebnis verändert hat. Rechtzeitig auf das neue Jahr haben wir unser Magazin einem «Facelift» unterzogen. Mit neu zwei statt drei Spalten, einer anderen und etwas grösseren Schrift sowie akzentuierteren Titeln wird die Zeitschrift übersichtlicher und leichter lesbar.

Nun wünsche ich Ihnen eine gute Lektüre. Und: Bleiben Sie gesund! •



Lukas Manuel Herren
Sekretär HEV Bern und Umgebung

Inhalt Nr. 1/2 Januar/Februar 2021

- 3** Der HEV in der Pandemie
- 4** Steuerspezial
- 5** Steuerliche Dauerbrenner
- 7** Gratis-Steuerbescheinigungen
- 9** Les jeux sont faits...
- 11** Mietzins-Subventions-System der Stadt Bern
- 13** SARON statt LIBOR, erste Schritte
- 14** Energie sparen beim Heizen
- 15** Steinkauz ist Vogel des Jahres 2021
- 17** Die Geschichte des Online-Ratgebers rund ums Haus
- 19** Gute Vorsätze

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!

DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

84. Jahrgang
ISSN 2297-7309
12 Ausgaben davon 3 Doppelhefte
Auflage 12 606 Exemplare
notariell beglaubigt 6.8.2020
Druckauflage 14 000 Exemplare
Abonnementskosten für
«Berner Hauseigentümer» Fr. 15.–

Sekretariat

Herren 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, Layout: Bettina Häfliger
Seftigenstrasse 310, 3084 Wabern
Postfach, 3001 Bern. Verkauf: Elsbeth Graber
Tel 031 380 13 23, Fax 031 380 14 89
hev-bern@rubmedia.ch, www.rubmedia.ch

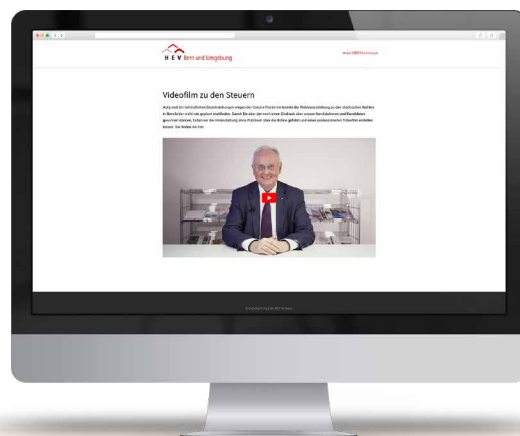
Fotonachweis

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

Corona hin oder her, die Steuererklärung 2020 ist im Briefkasten angekommen. Auf den folgenden Seiten informieren wir unsere Mitglieder umfassend über die Steuerthemen.

Virtuelle Steuerveranstaltung

Der traditionelle Steueranlass im Hotel National kann dieses Jahr aus verständlichen Gründen nicht stattfinden. Unsere Mitglieder müssen aber weder auf das Risotto noch auf die Steuertipps verzichten. Schauen Sie sich im Video an, wie unser Präsident Adrian Haas das Steuerjahr 2020 einschätzt. Gleich anschliessend gibt der Steuerexperte Philipp Beck (T+R AG) nützliche Tipps zur Abzugsfähigkeit von Energiesanierungen, Ersatzneubauten und Photovoltaikanlagen. Das unterhaltsame kurze Video finden Sie unter www.hev-tax.ch. Tippen Sie diese Webadresse in einen beliebigen Browser auf Ihrem Smartphone oder Computer und drücken mit Finger oder Cursor auf das Startbild mit dem Präsidenten. Und schon geht es los! Als Trostpflaster für das entgangene Risottoessen haben wir Ihnen als Beilage zu diesem Heft eine echt italienische Mischung zum Selberkochen beigelegt. Der Beutel ist nicht mehr da? Da war wohl jemand schneller.



Microsite für Steuerthemen

Auf der Website www.hev-tax.ch haben wir Ihnen neben dem Video zusätzlich nützliche Tipps zum Ausfüllen der Steuererklärung bereitgestellt. Ferner finden Sie dort die Links zu den Wegleitungen und Informationsbroschüren der Steuerverwaltung. Ebenfalls sind auf der Website nochmals alle Adressen unserer Steuerexperten aufgelistet. Ein umfassendes Informationsangebot rund um das Thema «Hauseigentum und Steuern».

www.hev-tax.ch

Steuerliche Dauerbrenner

Während sich das erwähnte Video primär mit den Neuigkeiten der Steuergesetzgebung befasst, gibt es natürlich steuerliche Abzugsmöglichkeiten, die schon länger greifen. Einige davon wollen wir Ihnen auch dieses Jahr nicht vorenthalten. Auf den Seiten 5 und 6 lesen Sie mehr zum generellen Liegenschaftenunterhalt oder dem Eigenmietwert bei Sanierungen. Sie erfahren Wissenswertes zur finanziellen Unterstützung der Kinder beim Hauskauf, der Abzugsfähigkeit von Gartenpflege oder Service- und Unterhaltsabos. Wir zeigen Ihnen, welche Steuern für Immobilien im Ausland, für Liegenschaften in der Bauphase oder den Lebenskostenbeitrag an die Partnerin anfallen.

Steuerhotline für Mitglieder

Und auch dieses Jahr müssen Sie nicht auf die Gratistipps unserer Experten verzichten. Drei Steuerspezialistinnen und sieben Spezialisten stehen Ihnen am Montag, 15. Februar 2021, zwischen 14 und 17 Uhr am Telefon für kurze Fragen zur Verfügung. Benötigen Sie umfangreichere Beratung, planen Sie eine grössere Sanierung oder einen Ersatzneubau, stehen Ihnen die Experten für individuelle Termine gerne zur Verfügung. Diese sind dann natürlich kostenpflichtig, lohnen sich aber durch eine optimierte Steuererklärung rasch wieder. Die Kontaktdaten unserer Steuerexperten finden Sie auf Seite 7 dieses Hefts oder auf unsere Steuerwebsite www.hev-tax.ch.

Steuerliche Dauerbrenner

Auf dieser Seite haben wir Ihnen die wichtigsten Steuerfragen rund um das Thema Haus- und Grundeigentum im Kanton Bern kurz zusammengefasst.

Liegenschaftenunterhalt: Verbrauchskosten

Kann ich (Verbrauchs-)Kosten für Strom, Gas, Heizöl, Kehrlicht, Wasser und Abwasser als Kosten für den Unterhalt von Liegenschaften steuerlich in Abzug bringen?

Bei selbstgenutzten Liegenschaften sind die genannten Verbrauchskosten nicht abzugsfähig. Bei vermieteten Liegenschaften ist zu unterscheiden, ob diese Verbrauchskosten auf den Mieter überwält werden (in Form der Nebenkosten) oder vom Eigentümer getragen werden. Trägt der Mieter die Kosten, können diese nicht geltend gemacht werden. Erfolgt keine Überwälzung auf den Mieter, kann der Eigentümer die Kosten im Zusammenhang mit dem Unterhalt geltend machen.

Eigenmietwert bei Sanierungen

Welcher Eigenmietwert ist in der Steuererklärung bei der Sanierung einer selbstbewohnten Liegenschaft, die im Zeitraum der Sanierungsarbeiten nur teilweise bewohnbar ist, einzusetzen?

Die Festsetzung des Eigenmietwertes erfolgt unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung der am Wohnsitz selbstbewohnten Liegenschaft. Ist die Liegenschaft (oder sind wesentliche Teile davon) aufgrund eines (vollständigen) Umbaus nicht nutzbar bzw. bewohnbar, kann der Eigenmietwert in dieser Zeit herabgesetzt werden. Gleiches gilt im Übrigen bei (ehemals selbstbewohnten) Liegenschaften, die zwar noch nutzbar wären, aber nachweislich vermietet oder verkauft werden sollen. Für die Zeit, in der trotz ernsthafter Bemühungen noch kein Käufer oder Mieter gefunden werden konnte, wäre entsprechend kein Eigenmietwert zu versteuern.

Finanzielle Unterstützung der Kinder für Hauskauf

Wir haben unseren beiden Kindern je einen Betrag ausbezahlt, damit diese für ihre Familien Wohneigentum erwerben können. Wie müssen wir bzw. unsere Kinder dies deklarieren?

Sie können dies als ausgerichtete Schenkung oder auch als Erbvorbezug deklarieren. Beides ist möglich. Ihre Kinder haben die erhaltenen Beträge ebenfalls je als Schenkung oder als Erbvorbezug zu deklarieren. Die Schenkung oder der Erbvorbezug unterliegen grundsätzlich den Erbschafts- und Schenkungssteuern. Im Kanton Bern werden Schenkungen resp. Erbschaften an folgende Personengruppen nicht besteuert: Ehegatten, Nachkommen (inkl. Enkelkinder), Stief- oder Pflegekinder (mind. 2-jähriges Pflegeverhältnis). Für übrige natürliche und juristische Personen, die nicht zu diesem engen Verwandtschaftsumfeld gehören, fallen Steuern an. Diese können hier online

berechnet werden: www.belogin.directories.be.ch/taxme-vaesn/facelets/grunddaten.jsf

Gartenpflege

Für die regelmässige Pflege unseres Gartens wie bspw. das Zurückschneiden von Bäumen und Sträuchern haben wir Kosten. Können wir diese in der Steuererklärung abziehen?

Das erstmalige Ansetzen von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen ist steuerlich nicht abzugsfähig. Gleiches gilt für das erstmalige Erstellen von Stützmauern, Steingärten, Biotopen usw. Hingegen können Sie den Ersatz mehrjähriger Sträucher oder auch Zaunreparaturen geltend machen. Gleiches gilt für die Kosten des Gärtners für die Pflege mehrjähriger Sträucher und Pflanzen, die Grünabfuhr und den Häckseldienst. Auch abzugsfähig sind Wegausbesserungen (innerhalb des Gartens) sowie Reparatur und Ersatz von Biotopen in gleicher Ausführung. Bei selbstgenutzten Liegenschaften (Einfamilienhaus, Stockwerkeigentum, Wohnung im Mehrfamilienhaus mit alleiniger und ausschliesslicher Benutzung des Gartens durch den Besitzer) gelten alle Kosten, die der Kommodität dienen, wie z.B. jährlich wiederkehrende Räumungs- und Reinigungsarbeiten, Rasenunterhalt, Schneeräumung, Aufwand für Blumen- und Gemüsegärten sowie zur Gewinnung von Baumfrüchten und Beeren als Einkommensverwendung, und sind nicht abziehbar. Bei Mehrfamilienhäusern gelten Rasenmähen, Schneeräumung usw. als Unterhalt, sofern die Gartenanlage sämtlichen Bewohnern zur Verfügung steht und die Kosten nicht den Mietern über die Nebenkostenabrechnung weiterbelastet werden.

Service- und Unterhaltsabonnements

Für unsere Heizung, unsere Waschmaschine sowie unseren Tumbler haben wir langjährige Service-Verträge abgeschlossen. Kann ich die Kosten dafür abziehen?

Ja. Die Kosten für Service- und Unterhaltsabonnements für feste Einrichtungen wie eben Tumbler, Waschmaschine oder die Heizung können Sie bei den Liegenschaftsunterhaltskosten geltend machen. Der Abzug der effektiven Unterhaltskosten ist aber nur dann sinnvoll, wenn diese höher sind als der Pauschalabzug.

Immobilien im Ausland

Ich habe eine Liegenschaft im Ausland. Wie verhält es sich mit der Besteuerung ausländischer Grundstücke von Personen mit (steuerrechtlichem) Wohnsitz in der Schweiz?

Personen mit steuerrechtlichem Wohnsitz in der Schweiz sind in der Schweiz unbeschränkt steuerpflichtig. Dies bedeutet, dass sich die Steuerpflicht auf das weltweite Einkommen und Ver-

Fortsetzung auf Seite 6 oben

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit und Durchsetzbarkeit der oben erwähnten Tipps können wir keine Haftung übernehmen. Es gelten zu jeder Zeit die relevanten Merkblätter der Kantonalen Steuerverwaltung. Für den Kanton Bern www.sv.fin.be.ch.

Quellen: BDO, HEV Schweiz, Website Steuerverwaltung Kanton Bern

mögen bezieht. Ausgenommen sind ausländische Geschäftsbetriebe, Betriebsstätten und Grundstücke. Obwohl sich die Steuerpflicht in der Schweiz nicht auf ausländische Grundstücke erstreckt, sind diese (gesamte weltweite Einkommen und Vermögen) in der Steuererklärung aufzuführen. Der Wert der ausländischen Grundstücke und deren Erträge sind zwar nicht zu versteuern, sie werden jedoch für die Bestimmung des Steuersatzes verwendet. Gleiches gilt für ausländische Geschäftsbetriebe und Betriebsstätten.

Liegenschaft in Bauphase

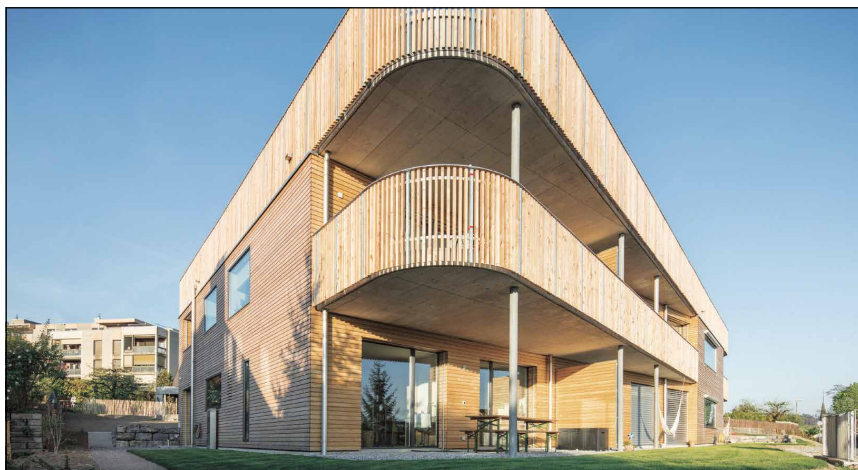
Unsere Tochter hat eine Liegenschaft gekauft. Im Grundbuch eingetragen wurde diese im September 2020. Die Liegenschaft ist noch im Bau, der Bezug ist in diesem Sommer geplant. Unsere Tochter hat aber bereits erste Zahlungen geleistet. Muss sie dies deklarieren?

Die gekaufte Liegenschaft hat Ende 2020 einen gewissen Wert, obwohl sie noch im Bau ist. Bei sich im Bau befindlichen Liegenschaften und bei Anzahlungen sind die laufenden bzw. aufgelaufenen Investitionen im Vermögen zu deklarieren. Dies bedeutet, dass die per Ende Jahr entstandenen Baukosten zuzüglich des Steuerwertes des Landes im Vermögen einzusetzen sind.

Lebenskostenbeitrag an Partnerin

Ich bin in die Wohnung meiner Partnerin gezogen. Dafür unterstütze ich sie mit einem gewissen Beitrag im Sinne eines «Kostgeldes». Muss sie das versteuern?

Das hängt davon ab, welchen Betrag und wofür Sie die Zahlung leisten. Wenn es sich um einen Beitrag an den gemeinsamen Haushalt handelt, also um Auslagen zur Deckung der gemeinsamen Lebenshaltungskosten, dann nein. Falls es sich aber um grössere Beträge mit Schenkungscharakter handelt, muss dies deklariert werden. •



Holzbau im Einklang mit der Natur.



Ostermundigen, 031 934 22 88
www.beer-holzbau.ch

«Dieser lästige Schimmel!»

Haben Sie auch schon oft die eine, gefährdete Stelle in der Wand gesäubert und neu gestrichen, um jedes Mal nach einer Woche festzustellen: Es schimmelt weiter.

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

Rufen Sie uns doch einfach an.



Witschi AG 031 352 00 22 Malerarbeiten innen und aussen

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



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



Terre d'aventure



Jedes Kind dieser Welt hat das Recht, Kind zu sein. Ganz einfach. www.tdh.ch

 **Terre des hommes**
Kinderhilfe weltweit.

Gratis-Steuerauskünfte

15. Februar 2021: 14 bis 17 Uhr

Drei Steuerspezialistinnen und sieben Spezialisten stehen Ihnen am Montag, 15. Februar 2021, zwischen 14 und 17 Uhr am Telefon für kurze Fragen zur Verfügung. Benötigen Sie umfangreichere Beratung, planen Sie eine grössere

Sanierung oder einen Ersatzneubau, stehen Ihnen die Experten für individuelle Termine gerne zur Verfügung. Diese sind dann natürlich kostenpflichtig, lohnen sich aber durch eine optimierte Steuererklärung rasch wieder.



Online-Interview mit
Philipp Beck
www.hev-tax.ch

Als dipl. Steuerexperte und Treuhänder mit eidg. Fachausweis ist Philipp Beck im nationalen und internationalen Steuerrecht bei der T+R AG in Gümligen tätig. Seine Beratungsschwerpunkte liegen neben der steuerberatenden Begleitung von Unternehmenskäufen und -verkäufen, der Steueroptimierung im Rahmen der Abschlussgestaltung, der Tax Due Diligence, der Steuerplanung im Hinblick auf die Pensionierung unter anderem in der Steuerberatung im Zusammenhang mit Liegenschaften des Privat- und Geschäftsvermögens. Überdies tritt er als Referent für Steuerfragen im Zusammenhang mit Immobilien auf.



Christa Niklaus
MLaw, Rechtsanwältin
dipl. Steuerexpertin
christa.niklaus@bdo.ch
T 031 327 17 52



Marcel Zahnd
dipl. Betriebswirtschaftler HF
Steuerberater
marcel.zahnd@bdo.ch
T 031 327 17 87

Ihr Spezialist in Sachen Steuerberatung und Steuerplanung für Unternehmen, Umstrukturierungen und Nachfolgeplanungen, Steuerberatung von Privatpersonen im nationalen und internationalen Bereich, inkl. sozialversicherungsrechtliche Fragen, Vertretung vor Steuerbehörden und Führen von Steuerjustizverfahren.



Martin Kistler
Senior Manager
Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte,
Mitglied der Business Tax Services
martin.kistler@ch.ey.com



Michel Greter
Manager
Rechtsanwalt, dipl. Steuerexperte,
Mitglied der Business Tax Services
michel.greter@ch.ey.com

Martin Kistler und Michel Greter verfügen über langjährige Erfahrung im Steuerrecht, Umstrukturierung und Reorganisation von Gesellschaften, Nachfolgeplanungen; spezialisiert im Unternehmenssteuerrecht von Immobiliengesellschaften.



Sibylle Fankhauser
Senior Managerin, Tax & Legal
dipl. Steuerexpertin, Rechtsanwältin
sfankhauser@kpmg.com
T 058 249 20 83



Frank Roth
Direktor, Leiter Steuern Bern
dipl. Steuerexperte, Fürsprecher
frankroth@kpmg.com
T 058 249 58 92

KPMG ist global vernetzt und mit elf Standorten in der Schweiz regional stark verankert. Wir bieten Steuer- und Rechtsberatung, Wirtschaftsprüfung sowie Treuhandleistungen für Schweizer KMU und Privatpersonen – kompetent und effizient. Kontaktieren Sie uns.



Sina Porfido
Senior Associate
Tax and Legal Services
sina.porfido@pwc.ch
T 058 792 77 49



Demian Blaser
Senior Manager
Tax and Legal Services
demian.blaser@pwc.ch
T 058 792 76 05

Sina Porfido-Rohrbach und Demian Blaser verfügen über langjährige Erfahrung im Steuerrecht. Sie sind spezialisiert im Bereich Besteuerung von natürlichen Personen national sowie international und befassen sich insbesondere auch mit Steuerfragen betreffend Immobilien.



Philipp Beck
Prokurist
dipl. Steuerexperte
philipp.beck@t-r.ch
T 031 950 09 32



Marcel Fuchs
Handlungsbevollmächtigter
MAS Swiss and International Taxation
marcel.fuchs@t-r.ch
T 031 950 09 39

Die T+R AG ist die grösste Treuhandgesellschaft mit Hauptsitz im Kanton Bern. Wir sind tätig in der Wirtschaftsberatung, der Wirtschaftsprüfung und der Steuerberatung. Zugeschnitten auf Ihre Wünsche erarbeiten wir auch kundenspezifische Lösungen im Bereich von Immobilien von Privatpersonen und Unternehmungen.



SWISSTHERM

Jetzt auf eine Wärmepumpe umsteigen und von attraktiven Fördergeldern profitieren

Aktion gültig bei Bestellung bis 28. Februar 2021*

Gerne unterbreiten wir Ihnen unsere Aktion für eine Gesamt-sanierung mit Swisstherm. Sie erhalten eine **Preisreduktion von CHF 3'000.-**** auf Ihre Sanierung mit einer Wärmepumpe und profitieren dazu gegebenenfalls von Fördergeldern.

*Aktion nur gültig in den Kantonen Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt, Bern, Freiburg, Luzern, Schaffhausen, Schwyz, Solothurn, Thurgau, Zug und Zürich.

**Alle Preise verstehen sich inkl. Montage, Meldeverfahren sowie MWST. Die Preise werden bei einem persönlichen Gespräch vor Ort überprüft.

Kontaktieren Sie uns noch heute unter unserer **Energie- und Wärme-Hotline**, oder fordern Sie gleich jetzt Ihre Online-Offerte an.

www.migrol.ch

ENERGIE- UND WÄRME-HOTLINE
0844 000 000

Energie- und Wärmelösungen von Migrol

ROHRMAX
Lüftungsreinigung
0848 852 856



Alles hygienisch
...in Ihrer Lüftungsanlage?

Verschaffen Sie sich Gewissheit. RohrMax

kontrolliert kostenlos

Ihre Lüftung: Rohre + Geräte.

Verschmutzt oder alles in Ordnung?

rohrmax.ch

info@rohrmax.ch

Kostenlose Kontrolle!
Lüftung



REUSSER
DACH+FASSADEN AG
Allmendstrasse 21
3127 Mühlethurnen

- Steil-/Flachdächer
- Isolationen
- Gerüstbau
- Solaranlagen
- Kranarbeiten

031 809 01 40
info@reusserag.ch
www.reusserag.ch

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

A. Krebs AG
Tor- und Metallbau

HORMANN

PKREBS

Lindentalstrasse 5
3067 Boll/Bern
Tel. 031 839 05 62
Fax 031 839 22 71

www.krebs-tore.ch
info@krebs-tore.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

Bernasconi.ch

Boden Decke Wände

MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.ch



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

Les jeux sont faits ...

Ende des abgelaufenen Jahres waren im Rahmen der allgemeinen Neubewertung AN20 die allermeisten amtlichen Werte eröffnet worden. Ausnahme bildeten die wenigen Fälle, in denen die Steuerverwaltung die konkrete Neuanpassung erst aufgrund eines Augenscheins vornehmen will – meist in Fällen, in denen der letzte Augenschein mehrere Jahrzehnte zurückliegt. Nicht eröffnet werden konnten die neuen Werte zudem in Fällen, in denen gegen eine kürzliche sog. ausserordentliche Bewertung Einsprachen oder Beschwerden hängig waren. Diese ausserordentlichen Neubewertungen, die parallel zur AN20 vorgenommen wurden, haben einzelne Eigentümer verwirrt. Denn es war für diese nicht ohne Weiteres erkennbar, dass mit der auf den ersten Blick «moderaten» Anpassung nicht der amtliche Wert für das Jahr 2020 festgesetzt wurde. Wer das trotz des Hinweises in der Broschüre des HEV und der Artikel in der Verbandszeitung nicht realisierte, wurde in der Folge mit einer erneuten Erhöhung des amtlichen Wertes beglückt.

Im Moment ist nicht bekannt, wie viele Einsprachen gegen die AN20 eingegangen sind. Wer Einsprache erhoben hat, wird sich in Geduld wappnen müssen. Denn wo die Prüfung der Einsprache einen Augenschein erfordert, ist mit Verzögerungen zu rechnen.

Somit ist im heutigen Zeitpunkt wenig Neues zu berichten. Darum ein Blick in die «Beratungswerkstatt» des HEV, die in den vergangenen Monaten recht viele Reparaturfälle zu prüfen hatte. So meldete sich ein Eigentümer mit der «Hiobsbotschaft», dass der amtliche Wert seiner Liegenschaft in der Stadt Bern gleich um 91 % gestiegen sei, obwohl der amtliche Wert bereits im Jahr 2018 erhöht worden sei.

Ein Werkstattbericht

Diese Erhöhung um 91 % erschien angesichts des durchschnittlichen prognostizierten Anstiegs für die Stadtliegenschaften von 41 % auf ersten Blick tatsächlich irrwitzig. Trotzdem wurde dem Mitglied von einer Einsprache abgeraten. Warum? Aus dem Beratungsbericht: «Ich *schreibe* Ihnen das, weil eine mündliche Erläuterung der komplizierten Zusammenhänge kaum verständlich wäre bzw. erst dann Sinn macht, wenn Sie die nachfolgenden Ausführungen gelesen haben.

Die Neubewertung von 2018 aufgrund der Sanierung der Liegenschaft ist m. E. korrekt ausgefallen. Die Raumeinheiten wurden praktisch nicht verändert. Auch die Notentotale blieben gleich. Bei der Festsetzung des neuen wirtschaftlichen Alters gibt es nichts zu kritisieren. Die Altersbewertung von neu 22 Jahren ist korrekt. Ich glaube kaum, dass bei einem allfälligen Augenschein ein Schätzer etwas Falsches entdecken könnte.

Die durchschnittliche Erhöhung im Kreis Länggasse-Tiefenau liegt zwischen 66 und 70 %. Der über die ganze Stadt Bern berechnete Anstieg von ca. 41 % weicht in einzelnen Stadtkreisen deutlich ab, worauf bereits in unserer Broschüre hingewiesen wurde. Daher ist gegen eine Erhöhung um 66–70 % nichts einzuwenden – ausser man kritisiere die neuen Berechnungsparameter (Mietwertkategorien, Kapitalisierungssätze usw.) ganz grundsätzlich, was aber praktisch aussichtslos wäre.

Die Erhöhung um 91 % ist aber immer noch rund 15 % höher – zu berechnen ist das korrekterweise mit «168 % gegenüber 191 %».

Veränderung der Verkehrslage

Rund 3,5 % sind auf die Erhöhung der Verkehrslagenote von 8 auf 9 zurückzuführen; bei einem Notentotal von 30 entspricht 1 Notenpunkt mehr rund 3,5 %.

Das ist – wenigstens im Länggass-nahen Quartier – nicht zu beanstanden. Zwar ist im ganzen Kreis Länggasse-Tiefenau (also von der Gemeindegrenze zu Worblaufen bis zum Falkenplatz) die Verkehrslage m. E. zu wenig differenziert ausgefallen und schwankt bloss zwischen den Noten 7 u. 9 (also um bloss 2 Notenpunkte bzw. 7 %). Die Spannweite müsste grösser sein, weil die Verkehrswerte im Tiefenauquartier nicht bloss 7 % tiefer sind als in der unteren Länggasse. Aber auch wenn man die Verkehrslagenotengebung mit Erfolg beanstanden könnte (das ist alles andere als sicher!) wäre die Note «9» für Ihre Liegenschaft immer noch im zulässigen Bereich.



Fortsetzung auf Seite 10 oben

Wirtschaftliches Alter bei neueren Bauten

Dann führt die (an sich korrekte) Festsetzung des wirtschaftlichen Alters auf 22 Jahre bei Bauten, die nach 1998 bewertet wurden, zu weiteren Verzerrungen. Denn während «normale» Bauten bei der allg. Neubewertung 22 Jahre älter gemacht werden (wenn sie 1998 12-jährig waren, sind sie 2020 34-jährig), altern die neueren Bauten weniger stark (bei Ihrer Liegenschaft verändert sich das Alter bloss von 12 auf 23 Jahre, also um 11 Jahre). Auch das ist im «Bewertungsmeccano» logisch. Die Begründung der Steuerverwaltung, diese neueren Liegenschaften seien eben bis 2020 zu tief bewertet worden, tönt zwar ziemlich fiskalistisch, ist aber im Endeffekt korrekt. Das wird am deutlichsten bei einer Liegenschaft, die 2019 neu erstellt wurde. Sie hat ein wirtschaftliches Alter von 1 (weniger ist nicht möglich, obwohl sie bezüglich der letzten Bewertung eigentlich ein Alter von –20 Jahren haben müsste...). Nach der Neubewertung 2020 ist das wirtschaftliche Alter aber immer noch 1, und darum macht der amtliche Wert einen weit grösseren «Gump» als bei einer Liegenschaft, die 1998 effektiv 1-jährig war (und im 2020 nun 22-jährig). Diese gegenüber dem Durchschnitt «reduzierte Alterung» führt zu einer zusätzlichen Höherbewertung von rund 10 %. Insgesamt erklärt dies den Anstieg um 91 %.

Grobbeurteilung: «70 % des effektiven Verkehrswertes»?

Ich habe das noch grob mit dem Ertrags- und Verkehrswert plausibilisiert. Setzt man den resultierenden Protokollmietwert ins Verhältnis zu den effektiven Mietzinseinnahmen, so lag er beim alten aW bei ca. 60 % und dürfte sich beim neuen aW überschlagsmässig geschätzt auf ca. 80 % erhöhen, was aber innerhalb der üblichen Gabelwerte liegt und auch auf die m. E.

nach wie vor moderaten Mietzinse zurückzuführen ist. Wenn man den Verkehrswert (der bei MFH praktisch dem Ertragswert entspricht) aus den Mietzinseinnahmen hochrechnet, ergibt sich bei einem eher konservativ geschätzten Kapitalisierungssatz von 4,25 % ein Marktwert von über 4 Mio. Franken. Der amtliche Wert von rund Fr. 2,5 Mio. ist von daher gesehen ebenfalls nicht zu beanstanden.

Eine erfolgreiche Anfechtung wäre daher nur dann möglich, wenn die Bewertungssystematik als solche angefochten würde – nach meiner Auffassung (auch mit Blick auf das Verhältnis zum Verkehrswert) ein ziemlich hoffnungsloses Unterfangen, das zumindest auf der Stufe «Einsprache» scheitern dürfte. Da Sie selber nicht in der Liegenschaft wohnen und daher bei Ihnen kein Eigenmietwert in Frage steht, sondern «bloss» die Vermögens- und Liegenschaftssteuer-Mehrbelastung, stünden die Kosten und Risiken auch wirtschaftlich in keinem vernünftigen Verhältnis zur möglichen Steuerersparnis.»

Manch einem Leser wird jetzt der Ausspruch des Nobelpreisträgers und Atomphysikers Enrico Fermi in den Sinn kommen, der nach einem Vortrag eines befreundeten Forscherkollegen sagte: «I'm still confused – but on a higher level» ... •



Hans Bättig
Sekretär HEV Kanton Bern

WIR SIND DA, WO SIE SIND

Ihr lokaler Partner in Bern und Umgebung für Öl-, Gas- und Holzheizungen, Solaranlagen und Lüftungen.



Gaselstrasse 22 | 3098 Schliern
Eigerstrasse 12 | 3007 Bern

031 972 03 10 | info@nachtkaminfeger.ch | www.nachtkaminfeger.ch



Mietzins-Subventions-System der Stadt Bern

Die Stadt Bern will mit fünf Millionen Franken die Mieten von Corona-geschädigten Unternehmen vergünstigen. Die Idee hat ihre Tücken.

Mit einem Beitrag von bis zu 17 500 Franken möchte die Stadt Bern Restaurants, Läden und auch alle anderen von der zweiten Corona-Welle betroffenen Unternehmen auf ihrem Gemeindegebiet «beglücken», indem ihnen die Miete für Geschäftsräumlichkeiten in den fünf Monaten von November 2020 bis März 2021 mit je maximal 3500 Franken vergünstigt wird. Offenbar ist geplant, dass die Subvention durch die Vermieterschaft oder ihre Vertretung mittels Formular ab 1. Februar 2021 auf der Webseite des Wirtschaftsamtes der Stadt (www.bern.ch/wirtschaftsamt) beantragt werden kann. Der bereits veröffentlichte Entwurf der entsprechenden Verordnung sieht Folgendes vor:

- Im Gegensatz zu den eidgenössisch-kantonalen Härtefallhilfen sind – auch wenn seit dem 1. November 2020 keine 40-tägige Schliessung des Geschäftes angeordnet wurde – keine Mindestumsätze von 100 000 Franken erforderlich. Alle Unternehmen und Einzelfirmen können in den Genuss der städtischen Hilfe kommen.
- Geld fliesst nur, wenn in der Stadt Bern Geschäftsräumlichkeiten gemietet sind und wenn der Vermieter die Miete wegen Corona-Ausfällen um mindestens 40 Prozent senkt. Dies zumindest für einen Teil der Monate November 2020 bis März 2021.
- Die Stadt will die Hälfte der Mietzinssenkung übernehmen. Wenn ein Vermieter die Monatsmiete von 10 000 Franken beispielsweise um 50 Prozent senkt, also um 5000 Franken, dann würde die Stadt davon 2500 Franken dem Vermieter zurückerstatten.
- Arbeitet die Firma in ihrer eigenen Immobilie, kann es i. S. eines Härtefalls unter Umständen ebenfalls eine Entschädigung geben.
- Der Beitrag der Stadt beläuft sich in jedem Fall auf maximal 3500 Franken pro Monat.

Skepsis beim HEV

Im Rahmen seiner Stellungnahme zum Entwurf der entsprechenden Verordnung hat der HEV seine Skepsis zum Projekt geäußert. Dies zunächst einmal deshalb, weil unklar ist, worauf die Stadt Bern den Handlungsbedarf genau abstützt. Die Erläuterungen des Gemeinderates liefern dazu nicht einmal vagste Angaben im Sinne einer Einschätzung der konkreten Situation. Es scheint fast so, als möchte die Stadt Bern aufgrund politischer Forderungen einfach die fünf Millionen Franken loswerden und sich damit letztlich auf Kosten der Steuerzahlenden als «Helferin in der Not» profilieren. Insbesondere stellt sich die Frage, inwieweit neben dem neuen, am 22. Januar 2021 startenden Härtefallhilfsprogramm des Kantons nun auch noch kommunale Hilfestellungen nötig und sinnvoll sind. Auch gehen wir davon aus, dass unsere Verbandmitglieder in ihrer grossen Mehrheit einsichtig genug sind, im Bedarfsfall ihre Mieter auch ohne Subventionen nicht «hängen zu lassen», zumal ja eine

Weiterführung des Mietverhältnisses regelmässig in beidseitigem Interesse liegt und sich ein allfälliger Leerstand aufgrund der gegenwärtigen Marktsituation im Bereich der Geschäftslokale durchaus als reales Risiko präsentiert. Jedenfalls hat das Monitoring, welches der Bundesrat hinsichtlich der Geschäftsmiet-Situation in der Lockdown-Phase erstellt hat, klar gezeigt, dass in den meisten Fällen eine Einigung unter den Mietparteien stattgefunden hat.

Als Interessenvertreter der Hauseigentümer könnten wir uns im Prinzip auf den Standpunkt stellen, dass die «Teilnahme am Programm» ja freiwillig ist und sie ausser administrativem Aufwand und der möglicherweise ohnehin beabsichtigten Mietzinsreduktion nichts kostet und daher im Einzelfall durchaus wohltuend sein kann. Es lag uns daher fern, fundamental zu opponieren. Immerhin sehen wir neben den obenstehend dargelegten, eher kritischen Erwägungen eine weitere Schwäche des gewählten Systems. Das System sieht nämlich vor, dass die Hauseigentümer mit den Mietern einen Mietzinserlass von mindestens 40 % aushandeln und trotz mangelndem Rechtsanspruch alsdann auf einen positiven Entscheid der noch zu bildenden städtischen Taskforce hoffen müssen, wonach ihnen dann effektiv die Hälfte des Mietzinerlasses zurückerstattet wird. Die Vereinbarungen mit den Mietern müssten daher mit einer Ausstiegsklausel zugunsten Hauseigentümer versehen werden, falls die Stadt ihren Teil nicht leistet – wahrlich ein ziemlich verworrenes Rechtskonstrukt.

Empfehlung an die Hauseigentümer

Sollten Sie zu den wenigen Hauseigentümern gehören, welche sich mit ihren Geschäftsmietern trotz grundsätzlicher, Corona-bedingter Notwendigkeit nicht einigen konnten oder dies mit Blick auf die Zukunft (das städtische Programm beschränkt sich ja auf Folgen der zweiten Welle) bisher nicht ins Auge fassten, empfehlen wir Ihnen, Ihre Geschäftsmieter vorerst an den Kanton Bern zu verweisen mit dem Ziel, eine Härtefall-Entschädigung zu erhalten. Seit Freitag, 22. Januar 2021, läuft nämlich die Härtefallunterstützung des Kantons Bern für Berner Unternehmen. Sämtliche Details zum Verfahren, alle benötigten Unterlagen usw. finden sich auf der Internetseite www.be.ch/corona-haertefall, die Nummer zur zugehörigen Hotline lautet: 031 636 96 00. Sollte dem Gesuch beim Kanton kein Erfolg beschieden sein, können Sie immer noch die Inanspruchnahme des städtischen Hilfsprogramms prüfen. Die entsprechenden Details auch zum Vorgehen dürften in den nächsten Tagen publik werden oder sind nach Redaktionsschluss dieses Magazins bereits publik geworden. •



Adrian Haas

Präsident HEV Bern und Umgebung



JUTZI'S SCHRANKLADEN

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

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

**Wir bauen Aufzüge.
Massgeschneidert, für jeden
Zweck und enorm individuell.**



Norm Aufzüge AG Bern
031 926 62 11
info@naag.ch
www.naag.ch

Spenglertechnik

für Steil- und Flachdächer
Reparaturen / Unterhalt



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

•malerei•bodenbeläge•bautrocknung



balsiger-team.ch

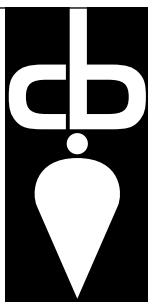
die bauprofis für renovation und sanierung.

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

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



Bucher Baugeschäft AG

Ihr Partner für Renovationen, Sanierungen und
Umbauten, Kernbohrungen und Betonfräsen,
Keramische Wand- und Bodenbeläge

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

Heizöl von

hänggi

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

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



Jost Bedachungen

Steildächer
Flachdächer
Isolationen
Fassaden
Reparaturen

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

SARON statt LIBOR, erste Schritte

Ende 2019 habe ich in dieser Zeitung über den Wechsel von LIBOR- zu SARON-Hypotheken geschrieben. Ein Jahr ist seither vergangen, und einige Institute haben die SARON-Hypothek eingeführt. Was ist dabei zu beachten?

Übersicht

Der LIBOR (London Interbank Offered Rate) war jahrelang das Mass für den kurzfristigen Zinssatz. Er wurde in England von einem Dutzend Banken, auf Schätzungen basierend, festgelegt. Mit diesem Satz wurden eine Vielzahl von Finanzkontrakten, Krediten, Spareinlagen aber auch die Geldmarkthypotheken berechnet (LIBOR-Hypothek). Infolge des Skandals im 2011 wird der LIBOR nun abgeschafft und in der Schweiz bis Ende 2021 durch den SARON (Swiss Average Rate Overnight) abgelöst. Auch wenn dank des sehr tiefen Zinsniveaus vermehrt die nicht wesentlich teureren Festhypotheken nachgefragt werden, sind noch rund ein Fünftel oder CHF 200 Mio. als Geldmarkthypotheken vergeben, welche sich nun vom LIBOR abkoppeln und neu den SARON als Grundlage haben.

Start erfolgt

Mit der Glarner Kantonalbank hat die erste Schweizer Bank die SARON-Hypothek angeboten. Mittlerweile hat eine Vielzahl von Banken die SARON-Hypothek im Regal. Die Befürchtung, dass sich die Banken mit der Umstellung eine höhere Marge genehmigen, ist nicht eingetroffen. Wegen der negativen Zinsen berechnet sich der Preis der Hypothek «nur» aus der Marge der Bank, welche auf dem Niveau von 0 % ausgeht, solange die Zinsen negativ sind. Es gibt neben der Marge aber noch weitere Unterschiede in den Verträgen, welche im Folgenden beleuchtet werden sollen.

Komplett andere Berechnung

Während der LIBOR jeweils im Voraus festgelegt wurde und damit der Zinssatz zu Beginn bekannt war, ist der SARON ein Tageszins. Da es verschiedene Berechnungsmodelle für die Festsetzung gibt, sollte hier genau hingeschaut werden. Die häufigste Berechnungsmethode wird wohl so aussehen, dass

alle effektiv gehandelten Zinse über die laufende Periode berechnet werden (compounded rate), und der effektive Zinssatz erst am Ende der Periode bekannt sein wird. Mit dieser Berechnung lauert die Gefahr, dass sich der Preis bei einem starken Anstieg des Zinsniveaus (sollte das Niveau wieder über 0 % sein) während des laufenden Vertrages entsprechend erhöht. Andererseits besteht aber die Chance eines tieferen Zinses bei sinkendem Zinsniveau während der Laufzeit.

Verschiedene Vertragsmodelle

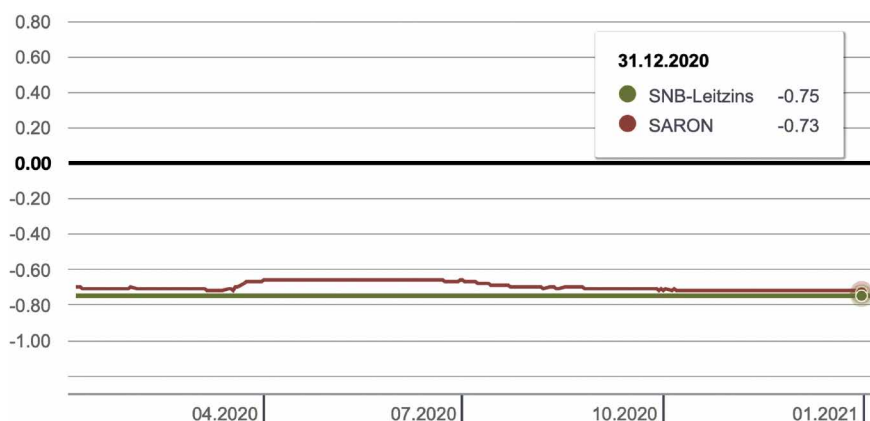
Der wichtigste Vergleich ist sicher die Marge, welche verlangt wird. Es empfiehlt sich aber ebenso ein Vergleich der anderen Vertragsdetails. Dabei ist im Wesentlichen zu klären, ob das Institut, gleich wie bei der damaligen LIBOR-Hypothek, auf einen Rahmenvertrag mit fester Vertragslaufzeit besteht. Damit verzichtet der Hypotheknehmer auf eine gewisse Flexibilität. Ohne Rahmenvertrag wären die gleichen Bedingungen wie bei der variablen Hypothek gegeben. Da die variablen Hypotheken auch heute noch rund 2 % kosten, wäre das dann wohl ihr definitiver Untergang.

Wichtig ist zudem, unter welchen Bedingungen die SARON-Hypothek gekündet werden oder ob sie allenfalls in eine Festhypothek gewechselt werden kann. Noch einschneidender sind die Ausstiegsklauseln. Wie hoch ist zum Beispiel ein «Penalty» (Abschlagszahlung) bei vorzeitiger Kündigung oder bei einem Verkauf der Immobilie. Mittlerweile bieten nämlich vereinzelt Institute sogar Festhypotheken an, welche sich durch Gratisausstiege auszeichnen. Es lohnt sich, diese Vertragsspezifikationen genau zu studieren. •



Stephan Ischi

Vorstand HEV Bern und Umgebung



Wenn die kurzfristigen Zinsen so wie heute unter null sind und die Kursänderungen auch unter null bleiben, merkt der Kunde nichts, weil das Finanzinstitut so «nur» die Marge verlangt. Quelle: SNB

Energie sparen beim Heizen



Heizung und Warmwasser-Aufbereitung verursachen rund drei Viertel der jährlichen Energiekosten eines Privathaushalts. Mit diesen Tipps heizen Sie energiesparender und damit kostengünstiger.

Kalte Füsse und klamme Finger im Wohnzimmer oder eise Temperaturen im Badezimmer sind uns verständlicherweise zuwider. Das muss und soll auch nicht sein und ist auch der Umwelt und unserem Geldbeutel zuliebe nicht notwendig. Wir sagen Ihnen, wie Sie es besser machen.

10 Tipps, wie Sie energiesparend heizen:

1. Mit *Thermostaten* können Sie die gewünschte *Temperatur ziemlich genau einstellen*. Die Position 3 sollte einer Raumtemperatur von 20 Grad entsprechen. Diese Position wird für Wohnräume und Büros empfohlen, im Bad dürfen es auch 20–23 Grad sein, was der Position 3–4 entspricht. Im Schlafzimmer reichen 17 Grad (Position 2–3), ebenso im Flur oder in selten genutzten Räumen wie Gästezimmern.
2. *Wenn Sie bei offenem Fenster schlafen*, sollten Sie die Heizkörperventile im Schlafzimmer schliessen.
3. *Bei einer Abwesenheit von mehr als zwei Tagen* lohnt es sich, die Heizung auf Sparbetrieb umzustellen oder die Thermostatventile eine Position zurückzudrehen. Der quantitative Effekt der Nachtabenkung ist hingegen umstritten.
4. *Heizen Sie nur, wenn es wirklich nötig ist*: Schalten Sie die Heizung im Frühling ab, sobald es wieder warm wird. In der Übergangszeit kann die Heizung je nach Wetterlage ein- und ausgeschaltet werden. Achten Sie darauf, dass die *Umwälzpumpe* bei Ausserbetriebnahme der Heizung ebenfalls abgestellt wird.
5. *Entlüften Sie die Heizkörper und lassen Sie auch Ihr Heizsystem regelmässig warten*, damit dieses die volle Heizleistung erreichen kann.
6. Während Sonnenstrahlen an den Fenstern am Tag die Räume aufheizen, können Sie am Abend den Temperaturverlust reduzieren, indem Sie die Roll- oder Fensterläden schliessen.
7. *Vermeiden Sie es, Möbel vor Heizkörper zu stellen*, denn so gelangt die Wärme nicht in den Raum. Der gleiche Effekt ist bei schweren Vorhängen festzustellen.
8. Durchzug ist nicht nur ungemütlich, sondern führt auch zu Wärmeverlusten. *Lassen Sie undichte Fenster, Türen und Fugen abdichten* und schliessen Sie die Cheminéeeklappen, wenn das Cheminée nicht in Betrieb ist.
9. *Mit Stosslüften erreichen Sie den gewünschten Luftaustausch*, ohne dass der Raum völlig auskühlt. Öffnen Sie wenn möglich die Fenster mehrmals täglich für einige Minuten, damit Durchzug entsteht und die Feuchtigkeit entweicht. Mit dauerhaft gekippten Fenstern hingegen findet kaum ein Luftaustausch statt, ausserdem kühlen dadurch die Wände aus.
10. *Mit modernen Gebäudeautomationssystemen* lässt sich die Heizung energieoptimiert programmieren und festlegen, welche Räume wie lange wie warm zu halten sind. •

Empfohlene Raumtemperaturen, abhängig vom Nutzungszweck

Raum	Empfohlene Temperatur	Einstellung Thermostatventil
Wohnzimmer	20–22 °C	3–4
Schlafzimmer	17–18 °C	2–3
Bad, WC	20–22 °C	3–4
Büro	20 °C	3
Hobbyraum	17–18 °C	2
Übrige (u. a. Flur)	17–18 °C	2

Text: hausinfo, Patrick Gunti. Bild: iStock

hausinfo

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

Steinkauz ist Vogel des Jahres 2021



BirdLife Schweiz hat den Steinkauz zum Vogel des Jahres 2021 gekürt. Die kleine Eule steht wie kaum ein anderer Vogel für den Erfolg von Schutzmassnahmen, aber auch für mangelnden Einbezug der Biodiversität bei der Raumplanung. Als Botschafter für eine ökologische Infrastruktur wird uns der Steinkauz durch das Jahr 2021 begleiten.

Ein wahrer Charakterkopf

Der Steinkauz ist ein wahrer Charakterkopf: Unter kräftigen Überaugenstreifen blicken gelbe Augen forsch über die Kulturlandschaft. Die nur 20 cm kleine Eule bevorzugt als Lebensraum strukturreiche, extensiv bewirtschaftete Hochstamm-Obstgärten, in denen sie ihre Beute – Mäuse, Insekten, Reptilien oder auch Regenwürmer – meist am Boden jagt. Wo sie noch vorkommt, ist sie ganzjährig im selben Revier anzutreffen. BirdLife Schweiz hat den Steinkauz nun zum Vogel des Jahres 2021 gekürt, auch um aufzuzeigen, weshalb es zwingend eine ökologischere Landwirtschaftspolitik und eine bessere Raumplanung braucht – nicht nur für den Fortbestand und die Förderung des Vogels des Jahres, sondern auch für den Schutz vieler weiterer Arten im Kulturland.

Der Steinkauz in der Schweiz

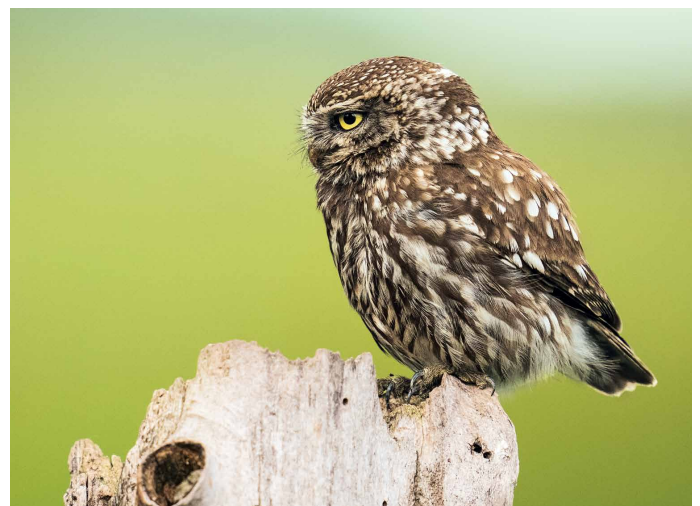
Waren seine Rufe einst im Mittelland und Jura in fast 1000 Obstgärten zu hören, wurde der Steinkauz im letzten Jahrhundert immer seltener. Vor 20 Jahren war der absolute Tiefpunkt erreicht: Die Art stand kurz davor, als Brutvogel der Schweiz auszusterben; nur noch 50 bis 60 Paare wurden gezählt. Dank aufwendiger Förderprojekte von BirdLife Schweiz und zahlreicher Partner konnte die Entwicklung zum Glück umgekehrt werden, sodass 2020 wieder 149 rufende Männchen notiert wurden. Es ist aber noch ein weiter Weg, bis wieder eine stabile Population erreicht ist. Im Kanton Bern brütet der Steinkauz nach grossen Anstrengungen der lokalen Natur- und Vogelschutzvereine im grossen Moos (Seeland) wieder.

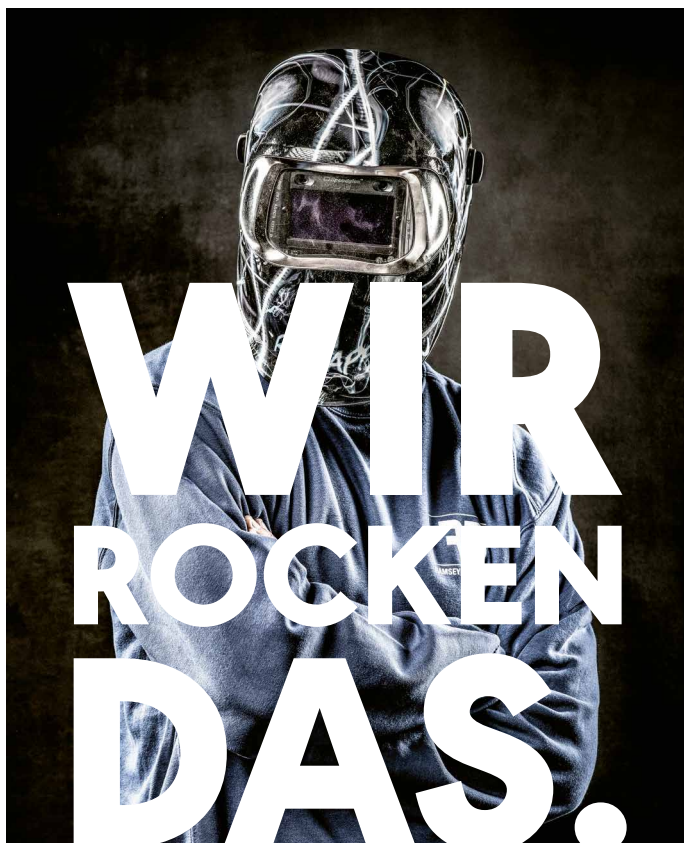
Brut im Obstgarten

Schon im zeitigen Frühling hallen die Rufe des Steinkauzes durch die Nacht. Die kleine Eule brütet besonders gerne in Höhlen von alten Obst- oder Feldbäumen. Da viele alte Hochstamm-Obstbäume abgeholzt wurden, nimmt er auch spezielle, mardersichere Steinkauz-Röhren gerne an. Diese sind so konstruiert, dass Marder nicht in die Niströhre gelangen können. Damit konnte der Bruterfolg deutlich erhöht werden. Im Mai und Juni ist der Steinkauz mit der Aufzucht der drei bis fünf Jungen beschäftigt. Die Jungen verlassen das Nest Ende Juni noch im Daunenkleid und sitzen oder klettern dann oft recht auffällig auf den Ästen herum. Anfang August trennen sich die Jungkäuse von der Familie. Sie beginnen nun umherzuziehen, um eigene Territorien zu finden. Nur einige wenige wandern dabei weiter als 100 km, der Grossteil siedelt sich näher als 10 km zum Geburtsort an, sofern geeignete Lebensräume vorhanden sind. •

Text: BirdLife Schweiz

Bilder: Adrian Schmid, www.adrianart.net





FÜR EIN PERFEKTES ZUSAMMENSPIEL
VON SANITÄR-, HEIZUNGS-, SPENGLER-
UND DACHTECHNIK.

WAS DÜRFEN WIR FÜR SIE ROCKEN? RAMSEYER-DILGER.CH



RAMSEYER UND DILGER



seit über
100
Jahren

Umbau
Neubau
Landwirtschaftsbau

Holzrahmenbau
Innenausbau
Treppenbau

Sieber Holzbau AG
Radelfingenstrasse 126
3068 Utzigen

Telefon 031 839 06 27
Fax 031 839 42 23

www.sieber-holzbau.ch

info@sieber-holzbau.ch

Frühlingsaktion mit Rabatt
bis Ende März 2021 bei Reparaturen und
Neuaufträgen von Storen

Storentechnik AG



seit
1998

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

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

5655284.A

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



Frego
SINCE 1947

SONNEN- WETTER- SICHTSCHUTZ

Hausinfo: Die Geschichte des erfolgreichen Online-Ratgebers rund ums Haus



Wer im Internet sucht, wie man den Rasen richtig pflegt oder wie man Fruchtfliegen loswird, kommt an etwas nicht vorbei: am Online-Ratgeber «hausinfo» der GVB Services AG. Mit über 2000 Themen rund um Haus und Garten steht er Haus- und Stockwerkeigentümern seit 2003 beratend zur Seite. Was viele nicht wissen: Der HEV ist seit Anbeginn geschätzter Mitträger der erfolgreichen Internet-Plattform.

Wie der Ratgeber entstand ...

Im Auftrag der Gebäudeversicherung Bern (GVB) wurde die Website hausinfo.ch im Jahr 2003 in zwei Sprachen (infomaison.ch auf Französisch) lanciert. Mit dem Ziel «Prävention durch Information» zu betreiben, wollte man die Kunden der GVB für Themen wie Brandschutz und Elementarschadenprävention sensibilisieren, um so Sachschäden an Gebäuden zu vermeiden. Zu dieser Zeit war eine Online-Plattform ein Novum und man besuchte Messen und gewann Experten, um die Website bekannt zu machen. Die Strategie war erfolgreich, und hausinfo erfreute sich schnell einer treuen und wachsenden Leserschaft. Nicht zuletzt, weil den Lesern neben Präventionsinhalten hilfreiche Tipps zu vielen anderen Themen rund um den Lebenszyklus eines Hauses zur Verfügung stehen. Die Kernrubriken sind seit Beginn an dieselben geblieben: Finanzieren und Kaufen, Recht, Bauen und Renovieren, Sichern und Versichern, Wohnen, Garten und Balkon.

... sich über die Jahre veränderte ...

Der Auftrag «Prävention durch Information» ist immer noch ein wichtiger Bestandteil von hausinfo. Mit der Schaffung der GVB Privatversicherungen AG im Jahr 2013, welche Zusatzversicherungen für Hauseigentümer anbietet, wurde die Plattform aber auch ein wichtiger Zulieferer von möglichen neuen Kunden. Auch der digitale Fortschritt ging immer weiter. Insgesamt vier Mal, letztmals im Sommer 2020, wurde der Ratgeber seit seiner Lancierung technisch und inhaltlich modernisiert und den Bedürfnissen der Leserschaft angepasst. So wurde 2016 beispiels-

weise der immer regeren Nutzung von Smartphones Rechnung getragen und die Website für mobile Geräte optimiert. Seit letztem Sommer kommt hausinfo in einem neuen, leichten und klaren Design daher. Aber nicht nur das: Dank einer umfangreichen Inhaltsaktualisierung und technischen Optimierung steht hausinfo seinen Leserinnen und Lesern in bester Qualität zur Verfügung.

... und sein Angebot für die Leserschaft ständig ausbaut

Ein wichtiges Gefäss, welches zum Erfolg von hausinfo erheblich beiträgt, ist der Newsletter. Mit aktuellen Themen, Gewinnspielen und den neusten Produkten aus dem hausinfo-Shop erreicht der hausinfo-Newsletter alle zwei Wochen über 20000 Empfänger. Und auch hier wächst das Angebot: Seit 2018 können Themen-Newsletter zu den einzelnen Rubriken abonniert werden. Damit ging das Team von hausinfo auf das Bedürfnis der Leserinnen und Leser ein, auf ihre Interessen abgestimmte Informationen zu erhalten. Mit dem Relaunch 2020 öffnen sich auch in diesem Bereich neue Möglichkeiten. Der Newsletter wird 2021 überarbeitet und neugestaltet. Man darf somit gespannt sein, was uns erwarten wird.

Wer wir sind

Doch wer steht eigentlich hinter hausinfo? Am Standort der GVB in Ittigen legt sich das langjährige Team ins Zeug, um immer die neusten Themen für die Leserschaft bereitzuhalten. Dazu gehören der Geschäftsleiter der GVB Services AG Tiziano Lenoci, Redaktionsleiterin Teres Dällenbach, Content Managerin Ramona Küttel und Produkt- und Marketingmanagerin Evelyn Allenbach.

Die Reise von hausinfo.ch ist aber noch lange nicht zu Ende. Der Ausbau der Content-Marketing-Plattform für die Gebäudeversicherung Bern und die GVB Privatversicherungen AG wird weiter vorangetrieben. Kooperationen mit Partnern werden umgesetzt und neue Angebote den Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern zur Verfügung gestellt. Damit der Name «hausinfo» auch in Zukunft bei der Suche im Internet «ganz oben» auftaucht. •

Text: hausinfo, Ramona Küttel / Teres Dällenbach

Bild: iStock



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



VON GRAFFENRIED
LIEGENSCHAFTEN

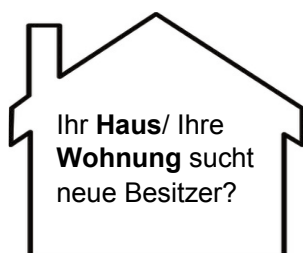
Mehr Zeit für Musse.

Um Ihre Liegenschaft kümmern wir uns.

www.graffenried-liegenschaften.ch

VON GRAFFENRIED
LIEGENSCHAFTEN
RECHARD TÜRCHI

Ihre Immobilie pauschal für **CHF 7'950.-** engagiert und professionell für Sie verkauft!
Raum BE - FR - SO. Wir sind Verkaufsprofis mit viel Immobilien-Erfahrung.



CHF 7'950.-



Ihre Immobilie bestens verkauft – einfach und unkompliziert!

InnoVista GmbH – Murten: 079 614 75 70 – innovista@bluewin.ch – www.immobynnovista.ch



Badewannentüren VARIODOOR

- Einbau in jede bestehende Badewanne, 3 verschiedene Modelle, steigen Sie bequem in Ihre Wanne.
- Top Qualität und modernes Design
- Lieferung und Montage ganze Schweiz
- Antirutschbeschichtungen Dusche und B.-Wannen
- Badehilfen z.B. Haltegriffe usw.
- Kostenlose Beratung vor Ort
- Preis inkl. Montage ab Fr. 2'600.00 exkl. MwSt.
- 5 Jahre Garantie



Magicbad Schenker GmbH Luzern

Tel. 079 642 86 72

www.magicbad-schenker.ch



as immobilien

stark in Liegenschaften

VERMIETEN | VERWALTEN | VERKAUFEN

**SEIT ÜBER 20 JAHREN UND DAS
JEDEN TAG MIT VIEL HERZBLUT.**



as immobilien ag
Bern | Mühleberg | Murten

info@as-immo.ch
031 752 05 55



alaCasa.ch
Experten für Wohneigentum

as-immo.ch



**Wir pflegen, schneiden
oder fällen auch
Ihre Bäume und Sträucher!**

Mühlestrasse 18a
CH-3177 Laupen
Tel. +41 31 747 02 64
info@gartenkultur.ag
www.gartenkultur.ag

spycher
Malerei - Gipserei AG

**Qualität aus
Tradition**

Sägemattstrasse 9 Tel. 031 972 25 35
3097 Liebefeld info@spycher-ag.ch

www.spycher-ag.ch

Gute Vorsätze

Wussten Sie, dass bereits Mitte Januar der Wirf-deine-Jahresvorsätze-über-Bord-Tag ist? Ein schnelles Ende für unsere voreifrig verfassten Vorsätze, die wir doch dieses Mal unbedingt einhalten wollten. Was steht nicht alles auf unserer Liste: weniger Stress, mehr Bewegung, mit dem Rauchen aufhören, eine gesündere Ernährung und mehr Zeit für die Familie und Freunde. Doch jetzt mal ehrlich: Wer zieht das schon durch?! Dabei können Jahresvorsätze ein schöner Anlass sein, um sich Ziele fürs neue Jahr zu setzen und alte Baustellen in Angriff zu nehmen. Das gilt auch für Hausgeister. Deshalb habe ich 3 gute Vorsätze für Sie verfasst.

1. Beschäftigen Sie sich damit, was Ihre Mieter denken

Wie gehts Ihren Mietern? Sind sie von Covid-19 betroffen? Was könnten Sie in ihren Augen verbessern? Viele Vermieter wissen gar nicht, was ihre Mieter denken und fühlen. Dabei verschenken Sie auf diese Weise wertvolles Feedback. Wenn Sie durch Feedbackgespräche und anonyme Umfragen herausgefunden haben, wo die Probleme liegen, sollten Sie diese schnellstmöglich angehen.

2. Setzen Sie sich realistische Ziele

Dieser Punkt passt perfekt zu dieser Kolumne. Viele Hausgeister werfen kurz vor oder nach dem Jahreswechsel mit Hunderten von Zielen um sich. Da wird einem ganz schwindlig bei der Anzahl der Dinge, die in diesem Jahr erreicht werden sollen. Einige werden den Mietern schon bekannt vorkommen, denn sie befanden sich schon in den letzten fünf Jahren auf dieser Liste. Setzen Sie endlich realistische Ziele und erstellen Sie einen konkreten Plan, wie diese erreicht werden können und was Sie dafür benötigen. Hier ist bekanntlich weniger gerne mal mehr!

3. Verabschieden Sie sich von Unnötigem und räumen Sie auf

Zeit, etwas wegzuräumen, hat man nie. Aber die Zeit, nach etwas zu suchen, offenbar immer. Na, sind Sie letztes mal wieder durchgedreht, als Sie ein Dokument suchen mussten? Oder haben Sie im Outlook wieder den Überblick verloren? Dann wird es Zeit, um wieder einmal aufzuräumen – analog UND digital. Und gemäss dem Motto des Hausgeistes:

«Zeit verlieren, um Zeit zu gewinnen!»

Für welchen der guten Vorsätze Sie sich auch entscheiden mögen, ich wünsche Ihnen viel Erfolg! Und nicht aufgeben – versprochen?

Bis bald – KAZI, der Hausgeist



KAZI, der Hausgeist, ist «Hüttenwart» im MatteLab, Partner der KMU-Nachfolgezentrum AG, Liegenschaftsbesitzer und schreibt Kolumnen.

Dipl.-Ing. **FUST**

Und es funktioniert.

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

Rundum-Vollservice mit Zufriedenheitsgarantie

5-Tage-Tiefpreisgarantie

30-Tage-Umtauschrecht

Schneller Liefer-
und Installationsservice

Garantieverlängerungen

Mieten statt kaufen

Schneller Reparaturservice

Testen vor dem Kaufen

Haben wir nicht, gibts nicht

Kompetente Bedarfsanalyse
und Top-Beratung

Alle Geräte im direkten Vergleich



549.-

Tiefpreisgarantie

KÄRCHER FC 7 Cordless Prem. Floor Cleaner Akku

- Arbeitsbreite Walzen: 300 mm
- Flächenleistung je Akkuladung: ca. 135 m²
- Akkulaufzeit: max. 45 Minuten Art. Nr. 10667623



999.-

Tiefpreisgarantie

Optimale Trocknung dank
automatischer Türöffnung

55 cm

A+++

Auch in Schwarz
erhältlich

Electrolux GA 557 iF white Einbau-Geschirrspüler

- 6 nützliche Spülprogramme, z.B. 30 Minuten Kurzprogramm • 24 Stunden Zeitvorwahl • Der variable Unterkorb bietet auch Platz für sperriges Geschirr
- Frontplatte gegen Aufpreis Art. Nr. 10056092

% SALE % SALE %

1999.-
statt 2299.-

-300.-

Dank Silent-Motor sehr
leise und langlebig

Express ab 20 Minuten
bis 4 kg Wäsche

A+++



3799.-

statt 4598.-

-799.-

NOVAMATIC by SCHULTHESS WA 8191 Waschmaschine

- EasyClean: Spezialprogramme für die individuelle Wäschepflege • Quickwash: 30 Grad Programm in nur 15 Minuten • 8 kg Fassungsvermögen Art. Nr. 10192974

NOVAMATIC by SCHULTHESS TW 8291 Wäschetrockner

- 8 kg Fassungsvermögen
- Pollenclean: Befreit die Textilien von Pflanzenpollen Art. Nr. 10192733

1199.-

Tiefpreisgarantie

H/B/T 165 x 60 x 66.5 cm

Exklusivité
FUST

A+++

Keine mehr abtauen!
No Frost



LIEBHERR LTGN 233 NoFrost Gefrierschrank

- 232 Liter Nutzinhalt Art. Nr. 10662945

1199.-

statt 1299.-

-100.-

Mit Trommelbeleuchtung

9 kg Fassungsvermögen

Exklusivité
FUST

A+++



Miele WEG 600-75 CH Waschmaschine

- Bestes Flüssigwaschmittelsystem per Knopfdruck – TwinDos • Bügeln leicht gemacht dank Vorbügeln Art. Nr. 10648034