



DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

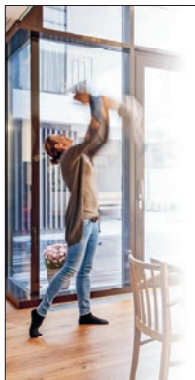
Zeitschrift des Hauseigentümergebietes Bern und Umgebung

Nr. 12 Dezember 2023

Frohe Festtage!



Referenzzinssatz ab 1.12.2023	200
Vernehmlassung zur «Solar-Initiative»	202
Bericht zur Energie-Messe	205
Geschichte und Gützli zu Weihnachten	214



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

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

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

25 JAHRE 1998-2023

G & H
Insekten
Schutzgitter

 Insektophon 0848 800 688
www.g-h.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



•malerei•bodenbeläge•bautrocknung



balsiger-team.ch

die bauprofis für renovation und sanierung.

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



Küchen | Schreinerei | Schränke | Innenausbau

bühler ag
So individuell wie Ihr Lebensstil



Bühler Küchen AG
Galgenfeldweg 3-5, 3006 Bern
031 340 90 90
info@buehler-kuechen.ch
buehler-kuechen.ch

Heizöl von
hänggi

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

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

ROHRMAX
Halte dein Rohr sauber
0848 852 856

 ...ich bin
50
1973 • 2023

Teure Abwasserrohre
Werterhalt dank Vorsorge

Unkompliziert Fach-
wissen anfordern!
Sorge tragen zum Haus
Wir beraten Sie gerne.

**Kostenlose
Kontrolle
Abwasser
+ Lüftung**

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

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



KOBEL SEIT 1904
BAUGESCHÄFT

Neubauten W. + J. Kobel AG
Sanierungen Untermattweg 40
Umbauten 3027 Bern
Kernbohrungen Tel. 031 992 17 16
Kundendienst www.kobel-ag.ch

 **ribastoren ag**

seit 1917

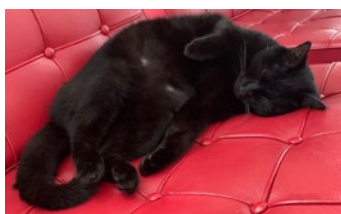
Rolladen und Storen
Neumontagen und Reparaturen
Zentweg 1A, 3006 Bern
Telefon 031 511 69 29
info@ribastoren.ch
www.ribastoren.ch

Ihr Berner-Team für
bärenstarke Leistungen!

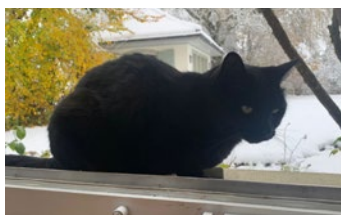
Im Schneegestöber ...

... ist dieses Editorial entstanden – und eine geschlossene Schneedecke hat sich zwischenzeitlich in schönster Art und Weise über alles gelegt. Dies verströmt eine angenehme Ruhe im hektischen Alltag. Das Titelbild der vorliegenden, letzten diesjährigen Ausgabe unseres Verbandsorgans mit dem weiss eingedeckten Knusperhäuschen wiederholt sich somit beim Blick aus dem Fenster auch in natura.

Es ist nun leider wenig wahrscheinlich, dass diese Postkartenidylle bis zu den Festtagen anhalten wird – geniessen wir somit diesen Augenblick, und wenn Sie das vorliegende Heft in der zweiten Dezemberhälfte in Händen halten, werden Sie sich vielleicht wieder an diesen malerisch anzuschauenden Samstag Anfang Dezember erinnern ...



Ein Vorteil nasskalter Witterung ist aber, dass die Katze mehr zuhause ist – somit habe ich beim Schreiben auch Aussicht auf eine vierbeinige Begleitung: Kater Jack geniesst eine Auszeit auf «seinem» Barcelona-Sessel, während sein Bruder Finn kurzzeitig austreten musste, bald jedoch wieder – empört angesichts des garstigen Wetters – um Einlass begehrt.



News von der Geschäftsstelle

Während der Feiertage, d.h. ab Samstag, 23. Dezember 2023 bis und mit Dienstag, 2. Januar 2024, bleibt die Geschäftsstelle geschlossen. Die 1. Sprechstundenauskunft im neuen Jahr wird somit am Mittwoch, 3. Januar 2024 um 8.00 Uhr stattfinden.

save the date

Steuerveranstaltung des HEV Bern und Umgebung

Hotel «National» am Hirschengraben 24 in Bern
Mit dem Steuerexperten **Philipp Beck**
und Beraterinnen und Beratern namhafter Unternehmen im Steuerrecht

26. Februar
um 18.00 Uhr

Politik findet bei jedem Wetter statt und erst recht, wenn es um die «Berner Solar-Initiative» geht. Diese verlangt eine umfassende Solardachpflicht für Alt- und Neubauten, worauf der Regierungsrat einen Gegenvorschlag hat ausarbeiten lassen. Dieser ist aber auch nicht der Weisheit letzter Schluss, wie Sie dem Bericht unseres Präsidenten ab Seite 202 entnehmen können.

Der Auftritt unserer HEV-Sektion an der Hausbau+Energie Messe mit Energy Future Days kann erneut als sehr gelungen gelten – finden Sie eine mehrseitige Rückschau ab Seite 205 in der vorliegenden Ausgabe.

Kurz vor Redaktionsschluss hat uns auch die Meldung erreicht, dass der **Referenzzinssatz** um 0,25% auf neu 1,75% angestiegen ist. Den Einfluss auf die Mietzinsgestaltung finden Sie im Bericht auf den Seiten 200 und 201.

Zahlreiche andere Beiträge mögen Ihnen eine weitere interessante Winterlektüre aus der spannenden Welt des Haus- und Grundeigentums bieten.

Vorstand und Geschäftsstelle des HEV Bern und Umgebung danken herzlich für die Unterstützung unserer gemeinsamen Ziele und wünschen allen Mitgliedern unseres Verbandes, den Leserinnen und Lesern unserer Verbandszeitschrift sowie unseren Inserenten von Herzen frohe Festtage und alles Gute im neuen Jahr!

Ihr Lukas Manuel Herren



Inhalt Nr. 12 Dezember 2023

- 199 Editorial
- 200 Referenzzinssatz am 1. Dezember 2023
- 201 Beispiel und Regeln zur Mietzinserhöhung
- 202 Kritische Vernehmlassung des HEVs
- 205 Der HEV an der Hausbau + Energie Messe
- 208 Warme Luft gegen steigende Mietzinse
- 211 Kondenswasser am Fenster verhindern!
- 213 Weitere Regulierungen im Mietrecht verfehlt
- 214 Die andere Weihnachtsgeschichte
- 216 Marmorstärnli
- 219 Gast-Kolumne «Kazi's Weihnachtsmärchen»

DER BERNER HAUSEIGENTÜMER

86. Jahrgang
ISSN 2297-7309
12 Ausgaben, davon 3 Doppelhefte
Auflage 12 583 Exemplare
notariell beglaubigt 29.8.2022
Druckauflage 14 000 Exemplare
Abonnementskosten für
«Berner Hauseigentümer» Fr. 15.–

Geschäftsstelle

Herren Caffisch 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: Lynn Schwab
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).

Referenzzinssatz am 1. Dezember 2023

Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat den Referenzzinssatz am 1. Dezember 2023 zum zweiten Mal im laufenden Jahr wieder verändert, und zwar um 0,25 % auf 1,75 % erhöht. Die letztmalige Erhöhung ist am 1. Juni 2023 erfolgt, bis dahin waren lediglich Senkungen bis auf das historische Tief von 1,25 % zu verzeichnen. Die nunmehrige Erhöhung des Referenzzinssatzes berechtigt grundsätzlich die Vermieter, ihren Mietzins zu erhöhen, unter der Voraussetzung jedoch, dass sie bisherige Referenzzinssenkungen mindestens bis zum Satz von 1,5 % hinunter an ihre Mieter auch weitergegeben haben. Der besseren Lesbarkeit wegen wird im nachfolgenden Text ausschliesslich die männliche Form verwendet – Vermieterinnen und Mieterinnen sind natürlich mitgemeint.

Der für das Mietrecht massgebliche **Referenzzinssatz ist am 1. Dezember 2023 auf 1,75 %** 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.

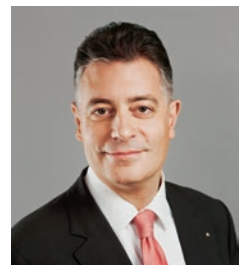
Aber **Achtung:** Die aktuelle Referenzzinserhöhung des BWO berechtigt nur diejenigen Vermieter, ihren Mietzins zu erhöhen, sofern sie bisher erfolgte Senkungen des Referenzzinssatzes auf weniger als 1,75 % zwischenzeitlich an ihre Mieter weitergegeben haben. Sofern der Mietvertrag auf einem Referenzzinssatz von 1,75 % oder höher basieren sollte, kann keine Mietzinserhöhung aufgrund der aktuellen Erhöhung des Referenzzinssatzes erfolgen.

Aus Art. 13 Abs. 1 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) ist ersichtlich, welche Mietzinserhöhung die verschiedenen Referenzzinserhöhungen zur Folge haben; aus der aktuellen Anhebung um 0,25 % resultiert eine **Mietzinserhöhung von 3 %**.

Grundsätzlich kann somit nach Art. 269a lit. b des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) eine Mietzinserhöhung erfolgen; gemäss Art. 269a lit. e OR kann in diesem Zusammenhang ebenfalls die **Teuerung** auf dem risikotragenden Kapital im Rahmen von 40 % ausgeglichen werden. Zudem ist eine Überwälzung der Betriebs- und Unterhaltskosten zwischen 0,5 % und 1 % pro Jahr möglich (wobei die örtliche Praxis zu beachten ist).

Wertvermehrende und/oder energetische Investitionen des Vermieters können, sofern der Mieter einen Nutzen davon hat, ebenfalls zu einer Mietzinserhöhung führen. Bedingung ist jedoch, dass sie nicht bereits auf die Mietzinse überwältzt worden sind.

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** auf www.hev-schweiz.ch unter der Rubrik «Vermieten» und hernach in der ersten Spalte unter «Mietverhältnis». Der direkte Link dazu lautet wie folgt: <http://www.hev-schweiz.ch/vermieten/mietverhaeltnis/mietzinsrechner/>.



Lukas Manuel Herren
Rechtsberater des HEV Bern und Umgebung



MÖSSINGER IMMOBILIEN

Ihr Partner in Immobilienfragen seit 1966

Grenzweg 1 | Postfach 108 | 3097 Liebefeld | 031 972 21 22 | www.moessinger.ch



Beispiel und Regeln zur Mietzinserhöhung

Die Mietzinserhöhungsgründe im Einzelnen

- Mehrleistungen (z. B. neue Küche, neues Bad usw.). 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:
Neuer Index – Basisindex $\times 100$: Basisindex. Davon dürfen 40 % dem Mieter überwältzt werden (vgl. Beispiel weiter unten).
- Erhöhungen des Referenzzinssatzes.

Tabellen mit statistischen Angaben rund um das Mietrecht (Referenzzinssatz, Landesindex der Konsumentenpreise usw.) finden Sie ebenfalls im Internet unter www.hev-schweiz.ch.

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;
- Hypothekarzinsenerhöhung in Prozenten seit der letzten Veränderung unterhalb 1,5 % (gemäss Art. 13 Abs. 1 VMWG).

Beispiel:

Letztmals wurde der Mietzins mit Wirkung per 1. Juli 2020 herabgesetzt, und zwar bis auf 1,25 % Referenzzinssatz, die Landesindexpunkte mit 101,6 geltend gemacht und die Betriebs- und Unterhaltskostenteuerung ausgeglichen bis 1. Juli 2020; die letzte Erhöhung des Referenzzinssatzes vom 1. Juni 2023 wurde somit in diesem Rechenbeispiel nicht an die Mieter weitergegeben; nächster Kündigungstermin:

1. Mai 2024:

- Unterhalts- und Betriebskostenteuerung (0,5 % pro Jahr vom 1.7.2020 bis 1.5.2024) = Mietzinserhöhung von $+1,92\%$
(3 Jahre $\times 0,5\%$) + (10 Monate $\times 0,042\%$)
- Teuerungsausgleich auf dem risikotragenden Kapital (Teuerung gemäss Landesindex von 101,6 [Februar 2020] auf 107,1 Punkte [November 2023]);
 $107,1 - 101,6 = 5,5 \times 100 = 550 : 101,6 = 5,41$, davon 40 % $+2,16\%$
- Referenzzinserhöhung von 1,25 % auf 1,75 % = $(2 \times 3\%)$ $+6,00\%$

ergibt eine totale Mietzinserhöhung von $+10,08\%$
(inkl. Rundungsdifferenz)

Regeln für eine Mietzinserhöhung bei Wohn- oder Geschäftsräumen

- Jede Mietzinserhöhung ist dem Mieter mit dem **amtlichen Mietzinserhöhungsformular** mitzuteilen, dieses ist auf dem Sekretariat des HEV Bern und Umgebung zu beziehen oder kann im Internet unter <https://www.hev-shop.ch/drucksachen/amtliches-formular-mietzinsaenderung-kanton-bern.html> heruntergeladen werden.
- Die Mietzinserhöhung kann nur auf einen **Kündigungstermin** hin erfolgen; der Kündigungstermin ergibt sich aus dem Mietvertrag.
- Der Mieter hat die Mitteilung einer Mietzinserhöhung innert folgender Frist zu erhalten: Kündigungsfrist **plus 10 Tage** vor dem Kündigungstermin. Des Zustellrisikos wegen sollte die Erhöhung noch einmal 10 Tage früher verschickt werden.
(Beispiel: Mietzinserhöhung auf den 1. Mai 2024. Bei einer Kündigungsfrist von 3 Monaten muss sie spätestens am 20. Januar 2024 im Besitze des Mieters sein bzw. aller- spätestens am 11. Januar 2024 verschickt werden.)
- Die Mietzinserhöhung sollte idealerweise **eingeschrieben** verschickt werden. Gegebenenfalls kann die Mietzins- erhöhung dem Mieter auch direkt in die Hand gedrückt werden, eine schriftliche Bestätigung für den Erhalt empfiehlt sich jedoch in diesem Fall unbedingt.
- Nicht abgeholte, eingeschriebene Mietzinserhöhungen **ungeöffnet aufbewahren** (als Beweismittel für die Schlichtungsbehörde bzw. den Richter). Zur Orientierung dem Mieter auf dem normalen Postweg möglichst verzugslos eine Kopie des Mietzinserhöhungsformulars zustellen.
- Auf dem Formular müssen die zulässigen **Gründe der Erhöhung** aufgezählt sein. Andere Gründe können später nicht mehr geltend gemacht werden. Erfolgt die Begründung in einem Begleitschreiben, so hat der Vermieter im Formular ausdrücklich darauf hinzuweisen.
- Die Mietzinserhöhung braucht nicht an beide Ehegatten separat verschickt zu werden. Ein Formular an den oder gegebenenfalls die Vertragspartner **gemeinsam** adressiert genügt.
- Wird die rechtlich zulässige Mietzinserhöhung nicht voll ausgeschöpft, ist ein ausdrücklicher Vorbehalt für das spätere Nachziehen anzubringen. Dieser **Vorbehalt** muss in Franken oder Prozenten angegeben werden.
- Keine Mietzinserhöhung im Zusammenhang mit einer **Kündigung!**
- Auch wenn diese Regeln befolgt werden, ist im Einzelfall nicht auszuschliessen, dass eine allfällige Mietzins- erhöhung ganz oder teilweise erfolgreich **angefochten** werden kann.

Kritische Vernehmlassung des HEVs zum Gegenvorschlag der Bau-, Energie-, Verkehrs- und Raumplanungskommission zur «Berner Solar-Initiative»

Worum geht es?

Am 17. November 2021 wurde von der Grünen Partei und der GLP die «Berner Solar-Initiative» eingereicht. Sie verlangt eine Solardachpflicht sowohl bei Neubauten als auch bei bestehenden Bauten soweit eine Dachsanierung ansteht bzw. ab dem Jahr 2040 gar ohne jeglichen baulichen «Auslöser». Zu diesem Zweck soll das Kantonale Energiegesetz (KEng) erneut geändert werden. Der Regierungsrat stellte am 15. Dezember 2021 das Zustandekommen der Initiative fest und erarbeitete einen Gegenvorschlag zur Initiative. Der Gegenvorschlag übernimmt zentrale Anliegen der Initiative, geht jedoch in einzelnen Punkten leicht weniger weit. Am 3. Mai 2023 überwies der Regierungsrat die Initiative und seinen Gegenvorschlag zur Beratung an den Grossen Rat mit dem Antrag, die Initiative für gültig zu erklären, aber abzulehnen, und seinen Gegenvorschlag anzunehmen. Mit dem sogenannten «Energie-Mantelerlass», der vom Bundesparlament in der vergangenen Herbstsession 2023 verabschiedet wurde (derzeit läuft die Referendumsfrist), hat sich die Ausgangslage im Regelungsbereich der «Berner Solar-Initiative» leicht verändert. Angeblich aus diesem Grund hat die vorberatende Bau-, Energie-, Verkehrs- und Raumplanungskommission (BaK) des Grossen Rates einen eigenen Gegenvorschlag ausgearbeitet. Der Gegenvorschlag der BaK übernimmt in wesentlichen Teilen den Gegenvorschlag des Regierungsrates und geht teilweise punkto Eigentumseingriffe gar noch weiter.

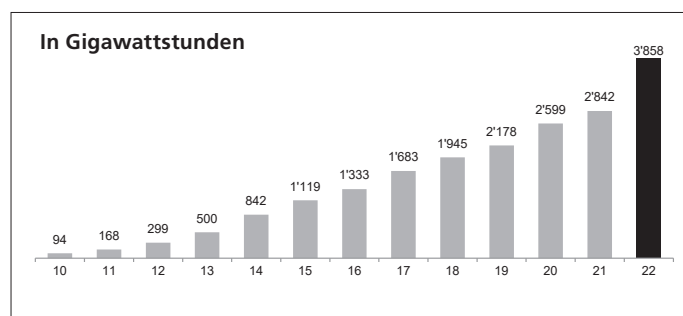
Was wird konkret von der BaK vorgeschlagen?

Der Gegenvorschlag der BaK beinhaltet grundsätzlich drei Regelungsbereiche: Neubauten, Bestandesbauten und Parkierungsanlagen. Geeignete Dachflächen von neuen auf Dauer angelegten Bauten sollen möglichst vollständig mit Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen ausgestattet werden, wobei eine Solarenergienutzung an Fassaden angerechnet werden kann. Bei bestehenden Bauten soll dasselbe gelten, wenn die Dachflächen umfassend erneuert werden. Neue Fahrzeugabstellplätze für Personenwagen im Freien ab einer Fläche von 500 Quadratmetern sollen ebenfalls mit solaraktiven Überdachungen ausgestattet werden. Bei bestehenden Fahrzeugabstellplätzen im Freien soll diese Vorgabe im Sinne einer Sanierungspflicht ab einer Fläche von 1000 Quadratmetern und zwar innert 15 Jahren erfüllt werden. Ausnahmen von diesen Bestimmungen werden nur dann gewährt, wenn eine technische Unmöglichkeit vorliegt oder das Projekt wirtschaftlich unverhältnismässig wäre (was immer das auch heissen mag).



Kein Handlungsbedarf!

Der HEV lehnt neue Bestimmungen in diesem Bereich ab. Aus seiner Sicht besteht kein gesetzgeberischer Handlungsbedarf. Weder der Regierungsrat noch der Grosse Rat würden heute nämlich eine Gesetzesrevision anstossen, wenn nicht zufolge der Initiative der Grünen und der GLP das Thema auf den Tisch gekommen wäre. Die letzte Revisionsvorlage des KEngs ist ja erst vor Kurzem, nämlich am 1. Januar 2023, in Kraft getreten! Damit besteht auch im Kanton Bern ein zeitgemässes Energiegesetz. Der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit, welcher Ausdruck eines verlässlichen Gemeinwesen gegenüber seinen Bürgerinnen und Bürgern und der Wirtschaft darstellt, gebietet es vielmehr, nicht innert derart kurzer Frist erneut die Regeln zu ändern. Dies umso weniger, als das neue KEng inhaltlich vollends genügt, indem es verlangt, dass neue Gebäude und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden so gebaut und ausgerüstet werden müssen, dass die gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE) für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung, Geräte und Gebäudetechnik abzüglich Eigenenergieproduktion «möglichst nahe bei null» ist (was kaum ohne die Nutzung von Solarenergie möglich ist), und dass bei bestehenden Gebäuden aus Anlass des Ersatz des Heizungssystems (bzw. sogar des Brenners) eine der sogenannten Stan-



dardlösungen zum Tragen kommen muss. Auch der nun beschlossene Mantelerlass auf Bundesebene verlangt kein zusätzliches Handeln des Kantons, weil dessen Art. 45a EnG betr. Solardachpflicht bei Neubauten ab 300m² anrechenbarer Gebäudefläche bloss eine Verlängerung des bestehen Dringlichkeitsrechts (EnG 2022) ist, welches der Kanton Bern mit Art. 31a KEnV bereits anwendet.

«Der HEV ist klar der Meinung, dass die untaugliche Initiative dem Volk ohne ebenso untauglichen Gegenvorschlag mit der Empfehlung auf Ablehnung zu unterbreiten ist.»

Der Regierungsrat hatte seinen Gegenvorschlag bloss deshalb präsentiert, weil er die Annahme der Solarinitiative durch das Volk befürchtete. Diese Befürchtung teilt der HEV nicht, weil die Initiative mit ihrem Art. 39 Bst. c Abs. 2, welcher verlangt, dass bestehende Bauten und Anlagen bis spätestens am 1. Januar 2040 auch ohne irgendwelchen Auslöser mit Solaranlagen zu versehen sind, extrem weit geht und nota bene mit der Eigentumsgarantie schlicht nicht vereinbar ist.

Hauseigentümer würden als Kraftwerksbetreiber missbraucht

Es sprechen allerdings nicht nur staatspolitische und grundrechtliche Argumente gegen ein erneutes Eingreifen des Gesetzgebers. Auch rein praktisch erweist sich das Vorhaben als nicht zielführend. Eine «Solar-Anbauschlacht» im Flachland bzw. die Hauseigentümer über ihren Eigenverbrauch hinaus als Kraftwerksbetreiber für die Allgemeinheit zu missbrauchen, rechtfertigt sich mit Blick auf den Bedarf vorab nach Winterstrom nicht. Ausserdem ist schon heute klar, dass die Strom-Netzbe-

treiber gar nicht in der Lage wären, innert Frist eine grosse zusätzliche Menge von neuen PV-Anlagen ans Netz anzuschliessen. Auch der bestehende Fachkräftemangel und nicht zuletzt die beschränkten Investitionsmöglichkeiten der Hauseigentümer sowie entgegenstehende Bauvorschriften auf Gemeindeebene dürften limitierend wirken. Bei einer genauen Betrachtung ergeben sich dann noch zusätzliche Fragen, auf welche vorliegend nur summarisch eingegangen werden kann. So bleibt beispielweise unklar, welche Dächer genau als «geeignet» gelten und damit betroffen sind, was «möglichst vollständig» heisst und wie eine mangelnde Wirtschaftlichkeit als Begründung für Ausnahmen berechnet wird. Der guten Ordnung halber sei an dieser Stelle ebenfalls erwähnt, dass die Erstellung von Solaranlagen bereits heute und wohl auch in Zukunft in grossem Ausmass erfolgt, ohne dass es derart rigide Gesetzesvorschriften braucht. Sowohl die Industriebetriebe als auch die Hauseigentümer sorgen dafür, dass die jährliche Solarstromproduktion kontinuierlich stark steigt. Insbesondere in den letzten Jahren kann man von einem eigentlichen Solarboom sprechen. Schon nur die Bernischen Kraftwerke schliessen heute 22 PV-Anlagen pro Tag an ihr Netz an. Im Referenzjahr 2022 beträgt die Produktion schweizweit 3858 GWh (vgl. die nachstehende «Statistik Sonnenenergie» vom 13.7.2023 des Bundesamtes für Energie). •

Affaire à suivre



Adrian Haas

Vizepräsident HEV Kanton Bern



Bitte kümmere Dich wieder einmal um mich – dann bleibe ich Dir noch lange treu.

In Liebe, Dein Heizöltank



MIGROL Tankrevision



Jetzt QR-Code scannen oder Offerte unter ☎ 026 684 80 80 oder www.migrol-tankrevision.ch anfordern.

FASSADEN



PLANUNG UND AUSFÜHRUNG VON HINTERLÜFTETEN FASSADEN

K. W. WEYERMANN AG

www.weyermannag.ch

Bottigenstrasse 114

3018 Bern

Telefon 031 992 14 16



daniel ruprecht ag

GARTEN KULTUR



Gartengestaltung - Gartenumänderung - Gartenpflege

**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

Bernasconi.ch

Boden Decke Wände

MALEN
GIPSEN
BODENBELÄGE
TAPEZIEREN
DECKEN
PLATTEN

Bern | 031 382 44 00
bern@bernasconi.ch

SEMOFIX
Insektenschutz
Innenbeschattung



**Ihr Fachbetrieb für
Insektenschutz**

www.semofix.ch 062 871 63 07



MORGENEGG AG

Sanitäre Anlagen und Spenglerei

Sägestrasse 53 3098 Köniz

Telefon 031 970 00 70

www.morgenegg-ag.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



**MALEREI
GIPSEREI**

Daniel Arn
Balmholzweg 11
031 842 08 42

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

**der kundenfreundliche Malerbetrieb
aus der Region**



Jost Bedachungen



Im Gschick 1
3173 Oberwangen
Telefon 031 981 02 30
info@jost-bedachungen.ch
www.jost-bedachungen.ch

Der HEV an der Hausbau + Energie Messe

Wie alle Jahre haben wir die Besucherinnen und Besucher mit einem tollen Wettbewerb und vielen kleinen Give-aways am Stand überrascht. Die Schwemmlichter von Daniel Zehnder waren richtige Magnete und haben uns die Leute förmlich an den Stand «geschwemmt».



Der HEV an der Hausbau + Energie Messe

Mit viel Freude und immer mit einem Strahlen im Gesicht haben uns die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle Isabelle Wenger, Melisa Vazquez, Maja Nedovic, Marianne Bornhauser, Stephan Zingg und natürlich der Geschäftsführer Lukas Manuel Herren sowie unser Hofjurist Markus Caflisch bei der Standbetreuung unterstützt. Die Studentin Caroline Mäder hat sich gut im Team eingebracht.

Der Vorstand war abwechselnd durch Präsident Adrian Haas, Vizepräsident Kurt E. Wagner sowie die Mitglieder Stephan Ischi, Hans Bättig, Theres Bieri-Mössinger, Simone Richner, Markus

Burkhalter, Aliko Panayides, Beat Schori und Peter Rub am Stand präsent. Vom HEV Schweiz hat uns die Marketing- und Kommunikationsverantwortliche Anita Stecher und vom HEV Kanton Bern die Assistentin Anna Thüler die Ehre erwiesen und tolle Standardarbeit geleistet.

Allen sei an dieser Stelle für das Engagement ganz herzlich gedankt. Was aber wäre, wenn nicht Sie, wertige Mitglieder, uns besucht und sich bei uns am Stand «Zuhause im Eigenheim» wohlgefühlt hätten – wir wären wohl traurig und unvollständiger Dinge wieder abgezogen.



Am Wettbewerb mit drei tollen Preisen aus dem Sortiment der Schwemmlichter haben 480 Messebesuchende teilgenommen. Unsere Glücksfee, Isabelle Wenger, hat unter notarieller Aufsicht die Gewinnerinnen und Gewinner gezogen. Die Benachrichtigung erfolgt schriftlich, die Namen werden aus Datenschutzgründen nicht publiziert.

Impressionen



Idee und Realisation: Peter Rub, Vorstandsmitglied HEV Bern und Umgebung und verantwortlich für die Kommunikation, tatkräftig unterstützt durch den Geschäftsführer Lukas Manuel Herren

Grafik: Linn Svea Bürki, Polygrafin in Ausbildung bei rubmedia

Standbau: Ursula Marti und René Aeschlimann, AM Atelier Marti

Die Messe 2024 findet vom 14. bis 17. November statt. Wir freuen uns schon auf das Wiedersehen.

Warme Luft gegen steigende Mietzinse

Worum es geht:

Gemäss dem heute geltenden Artikel 270 Absatz 2 des Obligationenrechts (OR) können die Kantone vorsehen, dass im Fall von Wohnungsmangel beim Abschluss eines neuen Mietvertrages in ihrem Gebiet oder in einem Teil davon der vorherige Mietzins mittels eines Formulars mitzuteilen ist. Nachdem Vorstösse der Linksparteien zur Einführung einer solchen Pflicht in den vergangenen Jahren im Grossen Rat regelmässig gescheitert sind, versucht man es nun mit einer Volksinitiative, welche kürzlich eingereicht worden ist. So verlangen der Mieterverband und in dessen Schlepptau die Linksparteien eine Änderung des kantonalen Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. Der ausgearbeitete Entwurf sieht vor, dass im Falle eines Wohnungsmangels im gesamten Kantonsgebiet oder in einzelnen Verwaltungskreisen eine sogenannte Formularpflicht (zwingende Mitteilung der Vormiete) gilt. Ein Wohnungsmangel liegt nach den Vorstellungen der Initianten dann vor, wenn der Leerwohnungsbestand unter 1,5% liegt.

Wirkungslose Bürokratie

Die Formularpflicht ist zwar ein nicht unbekanntes Instrument, welches in einigen wenigen Kantonen (GE, VD, NE, LU, ZG, ZH) bereits gilt. Allerdings konnte bisher der Nachweis einer Auswirkung auf die Mietzinse nicht erbracht werden. Auch eine Masterarbeit an der Universität Zürich im Jahr 2021 konnte weder eine Korrelation noch eine Kausalität zwischen der Einführung der Formularpflicht und der Höhe der Mietzinse ermitteln. Es bleibt bei diffusen Behauptungen, welche in der Politik leider oft genügen, um die Gesetzesmaschinerie in Bewegung zu setzen. Klarheit besteht demgegenüber jedoch bei den negativen Folgen. Insbesondere verursacht die Einführung der Formularpflicht sowohl bei den Vermietern als auch bei der kantonalen Verwaltung (Vorprüfung der Formulare) administrativen Aufwand und enthält zahlreiche Risiken bezüglich Nichtigkeit (siehe nachstehende Ausführungen).

Was bezweckt die Initiative?

Die Initiative wurde im Wahljahr 2023 lanciert und gab damit den Initianten die Möglichkeit, das Thema der nach langer Zeit wieder steigenden Mietzinse im Rahmen einer generellen Kaufkraftdiskussion zu bewirtschaften. Vordergründig geht es zwar um «mehr Transparenz». Wenn Mieter wüssten, wie viel der Vormieter bezahlt habe, könnten sie – so die Idee – missbräuchliche Mietzinse leichter anfechten. Vergessen geht dabei, dass das Ausmass einer Erhöhung gegenüber dem Vormietzins nur *eines* der Kriterien für eine erfolgreiche Anfechtung darstellt. So trägt der Mieter insbesondere die Beweislast für den nicht einfach zu führenden Nachweis, dass die orts- und quartierübliche Vergleichsmiete unter dem vereinbarten Mietzins liegt. Manchmal ist dies aufgrund entsprechender Indizien möglich. In neuerer Zeit deutet das Bundesgericht an, dass eine natürliche Vermutung für die Missbräuchlichkeit spricht bei einer Erhöhung gegenüber dem Vormietzins um erheblich mehr als 10%. Wo die Grenze genau liegt, wurde bisher nicht entschieden. In den allermeisten Fällen ist die Anfechtung erfolglos.

Risiken einer Formularpflicht

Wenn das Formular aus Unkenntnis vergessen geht, ist der Mietvertrag mit der Unterzeichnung durch beide Parteien zwar gültig, der Mietzins gilt aber nicht als vereinbart. Somit entsteht eine Teilnichtigkeit des Vertrages. Der Mieter kann bei einer Teilnichtigkeit die Anfangsmiete jederzeit anfechten und durch das Gericht festlegen lassen. Eine Verjährung erfolgt in diesem Fall erst nach zehn(!) Jahren.

Ausserdem sind folgende für die Vermieter nachteilige Fälle denkbar:

- Nach einem Auszug, wenn der Mieter den Formmangel bemerkt, kann er den Mietzins rückwirkend anfechten, sofern die Verjährung noch nicht eingetreten ist.
- Wenn sich der Mietzins im meist akzeptierten Rahmen von rund 10% erhöht, die Begründung der Erhöhung aber nicht angegeben wird, ist das Formular nichtig und führt ebenfalls zur Nichtigkeit des Mietzinses.
- Bei Sanierungen, die Grundrisse und Wohnungsstruktur verändern, ist eine detaillierte Begründung der Mietzinserhöhung nur mit sehr viel Aufwand und Fachwissen zu erstellen.
- Der Vermieter verliert einen Mietzinsvorbehalt aufgrund von Sanierungen, wenn er den Mietzins nicht gleich erhöht oder diesen Vorbehalt im Formular nicht klar ausweist.
- Das Formular muss bei Amtsstellen bezogen werden, oder durch diese genehmigt sein, sonst führt der Formmangel zur Nichtigkeit des Formulars. Ebenfalls muss es handschriftlich unterzeichnet werden.
- Wenn im guten Glauben zwischen Mieter und Vermieter einvernehmliche schriftliche Lösungen getroffen werden, sind diese vorab bereits nichtig.
- Ein Formfehler wird durch die anstandslose Zahlung der Miete nicht geheilt.
- Bei einer Schwankung der Leerwohnungsziffer um 1,5% steigt die Rechtsunsicherheit massiv, da keine Klarheit über den Stichtag und die Kommunikation besteht.

Weiteres Vorgehen

Der Regierungsrat stellt nun auf Antrag der Staatskanzlei das Zustandekommen der Initiative fest und unterbreitet sie innert zwölf Monaten dem Grossen Rat. Falls er die zuständige Direktion oder die Staatskanzlei beauftragt, einen Gegenvorschlag auszuarbeiten, verlängert sich diese Frist auf 18 Monate. *Affaire à suivre.* •

Adrian Haas

Vizepräsident HEV Kanton Bern und
Präsident HEV Bern und Umgebung





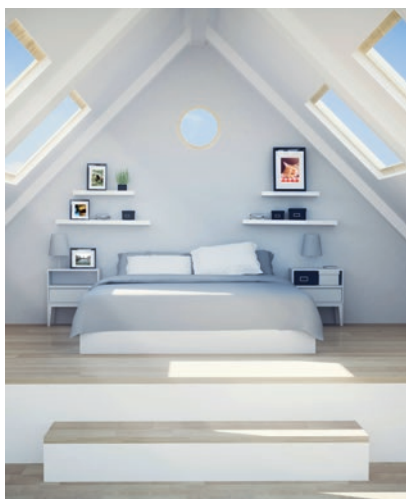
Einen Umbau gut planen.

Das Zuhause verschönern, vergrössern, erneuern: Eine Herzensangelegenheit für viele Eigentümerinnen und Eigentümer. Dabei ist neben Kreativität und Ideenreichtum auch eine sorgfältige Vorbereitung gefragt – etwa, wenn es um Bewilligungen, Finanzierung, Massnahmenplan oder die richtige Versicherung für den Umbau geht.

Die Massnahmen sind besprochen, die Offerten eingeholt – die Vorfreude steigt. Reicht allerdings das Ersparte nicht aus, gibt es mehrere Lösungen.

Der Bezug von Vorsorgegeldern

Vorsorgegelder wie jene der Pensionskasse und dritten Säule dürfen Sie alle fünf Jahre beziehen. Bei Pensionskassen gibt es bei Bezügen für Renovationen verschiedene Auflagen. Beispielsweise kann ein Mindestvorbezug vorgegeben sein, weshalb eine Vorabklärung ratsam ist. Zudem müssen Sie beachten, dass der Bezug zu einer Kapitalleistungssteuer führt.



Um diese zu vermeiden und gleichzeitig in der Steuererklärung höhere Hypothekarzinsaufwände geltend zu machen, kann anstelle des Bezugs eine Verpfändung mit gleichzeitiger Erhöhung der Hypothek ins Auge gefasst werden. So bleibt das Vorsorgeguthaben in der Pensionskasse respektive in der dritten Säule und wird dort weiterhin steuerfrei verzinst. In welchem Umfang das möglich ist, muss im Einzelfall vorher mit dem entsprechenden Vorsorgewerk geklärt werden.

Hypothekarerhöhung dank Wertsteigerung

Wenn Sie Ihre Vorsorgegelder nicht antasten möchten, aber dennoch Geld für Renovierungsarbeiten benötigen, können Sie eine Erhöhung Ihrer Hypothek in Betracht ziehen. Dabei ist es wichtig, dass die Tragbarkeit weiterhin gewährleistet und die Belehnungsgrenze (max. 80% fremdfinanziert) nicht überschritten wird. Nehmen Sie dafür mit der Bank oder – für einen neutralen Vergleich – mit einem Hypothekenvermittler Kontakt auf. Banken finanzieren primär Massnahmen, die den Wert einer Liegenschaft steigern, beispielsweise den Ausbau des Dachstocks. Dies ist insbesondere dann gut zu wissen, wenn allein die Immobilie als Sicherheit dient. Aus einer Wert-

steigerung resultiert automatisch eine geringere Belehnung. Das gibt Spielraum für eine Erhöhung der Hypothek.

Immobilienbewertung leicht gemacht

Kennen Sie den Wert Ihrer Immobilie? Nutzen Sie die kostenlose Immobilienbewertung auf unserer Immo-Plattform. Ändern Sie Parameter wie Qualität und Zustand und sehen Sie, wie sich mit einer Renovation der Wert verändert. Einfach registrieren und Details zur Immobilie erfassen.

Mehr erfahren auf:
helvetia.ch/home



helvetia 
Ihre Schweizer Versicherung

Marktinformationen

Tankrevision durch Ihren Fachmann



Für die Kontrolle zur Einhaltung der Auflagen des Amtes für Gewässerschutz müssen die Tankanlagen für Heizöl alle 10 Jahre durch den zertifizierten Fachmann geprüft werden. Tank und Leitungen werden auf Dichtigkeit geprüft, Farb- anstriche ausgebessert und der Ölschlamm ausgefiltert. Da- durch wird auch die Heizung geschont und die Messwerte eingehalten.

Stucki Walter AG, Bern

Tankrevisionen und Rohrreinigungen

Tel. 031 938 01 01

info@walterstucki.ch

Alles für Ihr Eigenheim unter einem Dach



Helvetia kombiniert eine moderne Online-Plattform mit der persönlichen Beratung durch die Expertinnen und Experten von Helvetia und die Hypotheken- und Immobilienspezia- listen von MoneyPark: Kundinnen und Kunden profitieren von einem umfassenden Angebot bei Versicherung, Vorsorge und Immobilien.

Jetzt entdecken: www.helvetia.ch/home

helvetia 
Ihre Schweizer Versicherung

Heizen mit Holzenergie. Seit bald 40 Jahren steht die Allotherm AG mit Sitz in Gwatt für erneuerbare Energie, Energieeffizienz und den Vertrieb von ökologischen Holzheizsystemen.

Regionale Wertschöpfung, kurze Transport- wege sowie CO²-Neutralität sind dabei die Stichworte für intelligentes Heizen heute und in Zukunft. Eine Alternative zu klassischen Heizsystemen auf Basis fossiler Energieträger war auch im beschaulichen Berner Wohn- quartier gefragt.



Die Firma **Ziehli Gebäudetechnik AG** aus Worblachen begann im Frühjahr mit der Planung der neuen Heizung, gelangte damit an die **Allotherm AG** und plante mit ihr zusammen die neue Pelletheizung mit Silo im bestehenden Tankraum.

Für den wirtschaftlichen Betrieb der neuen Heizung – und zum Erfüllen der Anfor- derungen für die Fördergelder – musste im be- stehenden Heizraum nebst dem Wasserer- wärmer auch die Pufferspeicheranlage untergebracht werden, was eine ziemliche Herausforderung darstellte genauso sowie

die Einbringung des Kessels in das Unter- geschoss. Hierfür entblättern die Service- techniker der Allotherm AG die neue Fröling Pelletfeuerung bis auf die Knochen und bauten sie im Heizraum wieder zusammen.



(Zufriedene Gesichter! Installateur Adrian Flükiger erklärt Bauherrin Cottier die neue Anlage, daneben Kellertreppe sowie Platzmangel als Herausforderung)

Die gesamte Sanierung des MFH aus den 20er Jahren mit 7 Wohneinheiten nahm vier Monate in Anspruch. Im Sommer wurde die neue Pelletfeuerung in Betrieb genommen und sorgt seitdem für den Warmwasser- bedarf für rund 15 Personen. Die Feuerung wird bequem per App fernbedient und überwacht. Zudem ist der Fernzugriff eines Servicetechnikers jederzeit möglich.

Klimaneutral zu heizen und gleichzeitig von Fördergeldern zu profitieren, ist nebst dem ökologischen Aspekt auch gut fürs eigene Portemonnaie und gibt vielen Projekten die notwendige Starthilfe. Egal ob Programme des Bundes, der Kantone oder regionaler Institutionen. Die Profis von der Allotherm AG beraten Sie gerne!



(Vollautomatischer Fröling P4 Pelletkessel ersetzt alte Ölheizung und sorgt für perfekten Komfort)

Fakten zur Sanierung einer Ölheizung auf den Energieträger Pellets:

- ist ein trockener Raum vorhanden, können Pellets in genügenden Mengen problemlos gelagert werden.
- Pelletheizungen verbrennen sauber und umweltschonend.
- Pellets sind günstiger als Heizöl und daher wirtschaftlich.
- Pellets sind kein Gefahrgut. Sie bestehen ausschliesslich aus Holz.
- in der Schweiz benötigte Pellets werden zu rund 85% in der Schweiz hergestellt.
- Pellets enthalten durch kurze Transport- wege sehr wenig graue Energie.

Ökologische Heizsysteme
ALLOTHERM



Kondenswasser am Fenster verhindern!



In vielen Gebäuden sammelt sich in der kalten Jahreszeit Kondenswasser an Fenstern und Terrassentüren. Das ist nicht aussergewöhnlich und kurzfristig auch kein Problem. Dauert der Zustand jedoch an, kann Material beschädigt werden und sich bildender Schimmel die Gesundheit der Bewohnenden gefährden.

Moderne Gebäudehüllen behindern Luftaustausch

Verschärft hat sich die Situation in den letzten Jahren dadurch, dass die Gebäudehüllen immer dichter werden und der natürliche Luftaustausch nicht mehr funktioniert. Ausserdem werden Räume vielfach weniger beheizt als früher, und weil kältere Luft die Feuchtigkeit weniger gut aufnimmt und bindet, lagert sich die Feuchtigkeit schliesslich an den Fenstern als kältester Stelle in einem Raum ab.

Was die Luftfeuchtigkeit in die Höhe treibt

Für die Luftfeuchtigkeit im Raum sorgen die Bewohnenden zum grössten Teil selbst. Menschen geben über die Haut und den Atem in Form von Dampf Wasser in die Raumluft ab – und dies unterschiedlich viel, je nach Tätigkeit, die sie ausüben. Aber auch beim Kochen, beim Wäsche trocknen, durch die Inbetriebnahme des Geschirrspülers oder des Bügeleisens und speziell in Schlafzimmern sowie in Dusch- und Baderäumen entsteht viel Feuchtigkeit. Zu den Ursachen für höhere Luftfeuchtigkeit in den Wohnräumen zählen auch viele Zimmerpflanzen. Grundsätzlich beträgt die optimale Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen zwischen 40% und 60%.

Schimmelbildung möglich

Mit einem Lappen lässt sich das dabei entstehende Kondenswasser an den Fenstern wegwischen. Bildet es sich jedoch regelmässig und dazu noch an schwierig zu erreichenden Dachfenstern, oder es versickert in dünnen Rissen in der Fensterdichtung, rinnt über den Fensterrahmen herunter und führt zu Schäden an Gemäuer oder am Boden und letztlich zur Entstehung von Schimmelpilz, dann gilt es zu handeln.

Die häufigsten Fragen

Wodurch entsteht Kondenswasser am Fenster?

Kondenswasser bildet sich am Fenster, wenn warme und feuchte Luft auf die kalte Fensteroberfläche trifft und dort kondensiert. Auch wenn Fenster eine schlechte Isolierung aufweisen, die kalte Aussenluft in die Räume eindringt und auf warme Luft trifft, steigt die Wahrscheinlichkeit für die Bildung von Kondenswasser.

Was treibt die Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen in die Höhe?

In erster Linie wir als Bewohner selbst. Aber auch Haushaltstätigkeiten wie Kochen, Duschen oder das Trocknen der Wäsche führen dazu.

Wie lässt sich die Raumluft entfeuchten?

Am besten senken Sie die Luftfeuchtigkeit, indem Sie mittels Stosslüften drei bis fünf Mal pro Tag die Raumluft austauschen. Dabei finden keine Energieverluste statt, und die Raumtemperaturen ist nur während kurzer Zeit nicht konstant.

Entweicht die Luftfeuchtigkeit bei gekippten Fenstern?

Nein, die Luftzirkulation ist zu gering. Zusätzlich kühlen die Fensterrahmen und die Wände in Fensternähe aus.

Was passiert bei anhaltendem Kondenswasser an den Fenstern?

Wenn das Kondenswasser nicht regelmässig entfernt wird und in Fensterdichtungen versickert, kann sich gefährlicher Schimmelpilz bilden. Ausserdem nehmen möglicherweise die Fenster und das umliegende Gemäuer Schaden.

Fortsetzung auf der nächsten Seite

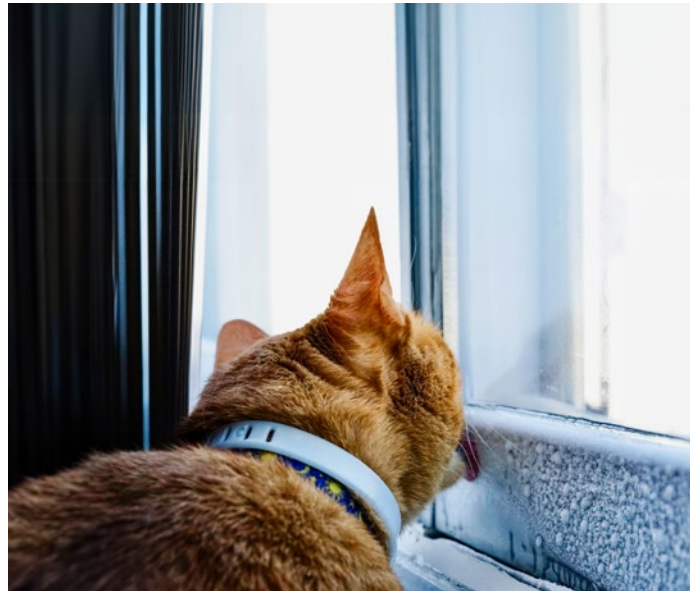
Kondenswasser am Fenster verhindern!

Stoss- und Querlüften als effektivste Massnahme

Der Kondenswasser-Entstehung kann auf verschiedenen Ebenen Einhalt geboten werden – zum Beispiel durch besser gedämmte Fenster. Denn je höher der Wärmedämmwert eines Fensters ist, desto weniger Kälte gelangt in den Raum und damit an die Scheibe. Erhältlich sind auch Fensterheizsysteme, die den äusseren Rand der Scheiben beheizen. Natürlich lässt sich auch die Raumtemperatur erhöhen. Dies schlägt sich aber in einer höheren Heizabrechnung nieder und ist in Zeiten des Energiesparens ein verpöntes Vorgehen.

Am effektivsten ist die billigste und einfachste Massnahme, nämlich drei- bis fünfmal täglich während fünf bis zehn Minuten mittels Stosslüften oder Querlüften die Luftfeuchtigkeit in den Wohnräumen zu senken. Am besten ist es, sich gegenüberliegende Fenster zu öffnen, damit es zum kompletten Austausch der Raumluft kommt.

Diese kurzen aber intensiven Lüftungsperioden führen weder zu Energieverlusten noch zu einer Auskühlung der Bauteile. Die



Zufuhr von kalter Aussenluft senkt lediglich die Luftfeuchtigkeit im Innenraum ab. Gleichzeitig erreicht man ein verbessertes Raumklima. Mit dem Kipplüften dagegen verschlimmert sich die Situation nur. Denn der Luftaustausch findet hier nicht statt, hingegen kühlen die Fensterrahmen und die Wände aus.

In Gebäuden ohne Bodenheizung sind die Heizkörper häufig unter den Fenstern platziert. Wenn die Warmluft des Heizkörpers ungehindert entlang des Fensters zirkulieren kann, ist es möglich, die Bildung von Kondenswasser zu reduzieren. Deshalb sollte man darauf achten, dass die Luftzirkulation an den Fenstern nicht durch überstellte Fensterbänke oder schwere Vorhänge eingeschränkt wird.

Grundsätzlich sollte versucht werden, die Raumtemperatur möglichst konstant zu halten. Wenn man in einzelnen Räumen wie dem Schlafzimmer tiefere Temperaturen bevorzugt, sollten die Türen geschlossen bleiben. •



 **hausinfo**

Bilder: Envato

www.hausinfo.ch

ab
10. Dezember
täglich
bis 19 Uhr

Weihnachts- bäume



**Familie Rüedi
Ortschwaben**

bei den Pferdeweiden

Sonntag offen!



Familie Rüedi, Bernstrasse 170, 3042 Ortschwaben, bei den Pferdeweiden, www.heubueni.ch

Weitere Regulierungen im Mietrecht verfehlt

Eigentümer müssen seit etlicher Zeit höhere Hypothekarzinsen zahlen. Auf die Mieten schlagen sie erst mit Verzögerung durch. Auch die weiteren Kostentreiber wie Krankenkassenprämien oder Energie treffen die ganze Bevölkerung – nicht nur die Mieterparteien. Vermieter sind nicht die Ursache dieser Kostensteigerungen. Weitere Eingriffe in den bereits stark regulierten Mietwohnungsmarkt lehnt der Hauseigentümerverband Schweiz ab.

Der Bundesrat will im Sommer des nächsten Jahres einen Entwurf für eine Änderung der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen in die Vernehmlassung schicken. Damit will er die Möglichkeit der Vermieter, die Mietzinse an steigende Kosten anzupassen, beschränken und erschweren. Durch neue komplizierte Vorgaben zu Nachweisen der Kostensteigerungen für Unterhalt und Betrieb der Liegenschaft soll die Vermieterseite davon abgehalten werden, diese Anstiege auf die Mieten umzuwälzen. Dies würde in der Mietpraxis zu erheblichem Mehraufwand führen und Schlichtungsbehörden und Gerichte stärker mit komplizierten Beweisverfahren und Überprüfungen belasten. Mit neuen Formularvorgaben bei Mietzinserhöhungen infolge des gestiegenen Referenzzinssatzes sollen Mietparteien aufgefordert werden, die Rendite oder Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses überprüfen zu lassen. Auch damit werden zusätzliche langwierige Schlichtungs- und Gerichtsverfahren provoziert. Umso wichtiger ist es, dass das Parlament die bereits angekündigte Erleichterung des Nachweises der Orts- und Quartierüblichkeit des Mietzinses durch eine Vereinfachung der Kriterien rasch umsetzt.

Eigentliches Problem lösen statt Umverteilen zulasten der Eigentümer

Der HEV Schweiz lehnt die angekündigten Verschärfungen und Verkomplizierungen der Mietrechtspraxis ab. Es ist nicht sachgerecht, die Steigerungen der Lebenshaltungskosten, welche die ganze Bevölkerung treffen, den Eigentümern und Vermietern anzulasten. Es ist nicht nur die Mieterseite von diesen Kostensteigerungen betroffen. Weitere Eingriffe ins Mietrecht lösen das Problem der Kostensteigerungen und des knappen Wohnungsangebotes nicht. Sowohl Mieter als auch Eigentümer sind heute von steigenden Wohnkosten (z. B. Hypothekarzinsen, Inflation, Sanierungsvorschriften, Energiekrise) betroffen. Der HEV Schweiz setzt sich dafür ein, dass die Wohnungsbautätigkeit mittelfristig wieder zunehmen wird. Anreize und Impulse für eine rasche Ausweitung der Wohnbautätigkeit, insbesondere in den Städten und in der zentrumsnahen Agglomeration, sind dringend notwendig. Es müssen Massnahmen ergriffen werden, um zu verhindern, dass Einsprache- und jahrelange Verhinderungsmöglichkeiten bei Mietbauten, namentlich durch mietrechtliche Ausnützung von Instanzenzügen, die Bautätigkeit in den Zentren komplett zum Erliegen bringen. Bau- und Lärmvorschriften sollen so formuliert und umgesetzt werden, dass sie keine abschreckende Wirkung auf Bauherren haben.

Ersatzbauten, welche eine effizientere Ausnutzung des Bodens mit dem Ziel der Verdichtung bestehender Bauzonen anstreben, sollen gefördert werden. Nur so können auf dem beschränkten Platz mehr Wohnungen gebaut werden, ohne die Bauzonen zu vergrössern. Darüber hinaus wäre es nötig, dass die Wohnpolitik insbesondere in Zentren pragmatischer und dringend notwendiger neuer Wohnraum nicht mit ideologischen Vorgaben verhindert wird.

Die geltenden «Spielregeln» der Mietzinsanpassungen sind zudem transparent und beiden Mietparteien vertraut. Es gibt öffentlich zugängliche Mietzinsrechner für die Berechnung und Überprüfung der Mietzinsanpassungen. Verbände und die staatlichen Schlichtungsstellen bieten Rechtsberatungsmöglichkeiten an. Bei Erhöhungen wird die Mietpartei auf dem offiziellen Formular über die Möglichkeit zur Anfechtung hingewiesen. Neue Vorgaben und Erschwerungen in der Mietpraxis sind verfehlt und führen letztlich auch wieder zu neuen Kosten. •

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



Wir schaffen Lebensräume

- **Winterschnitt** - Laubgehölze, Hecken, Formgehölze
- **Lauben** mit Akku-Bläser
- Ganzjährige **Gartenpflege in Hausgärten, Liegenschaften** und Geschäftsgebäuden
- **Neubepflanzungen** aller Art
- **Gartenbau** von Wege, Plätze, Parkplätze und Mauern

Gratis Offerte jetzt anfordern

079 960 53 72 | gerber-garten.ch
info@gerber-garten.ch

Die andere Weihnachtsgeschichte

Wie ich meine Weihnachtszeit im Jahre 1996 noch im Bauch meiner Mutter erlebte.

Seline Aldridge

Meine Erinnerungen an die Vorweihnachtszeit

Bald steht wieder Weihnachten vor der Tür, und ich erinnere mich sehr gerne an die Vorweihnachtszeit in meiner Kindheit. Die Tage waren kürzer, am Morgen beim Aufstehen und am Abend beim ins Bett gehen war es draussen schon dunkel. Wir spielten nicht mehr jeden Tag im Freien, oft war es dazu viel zu kalt. Dafür wurde mehr in der Küche gearbeitet. Wir schälten viele Äpfel und machten Schnitzte, um sie zu dörren. Dies verbreitete im ganzen Haus einen angenehmen süsslichen Duft, den wir so liebten. Wir füllten unzählige Büchsen mit diesen Apfelingeringen und konnten dadurch den ganzen Winter von diesem herrlichen Vorrat naschen.

Aber eines liebte ich noch mehr; wenn mir meine Mutter abends Geschichten erzählte. Dabei gab es meine ganz persönliche Geschichte – diejenige von meiner ersten und zugleich letzten Weihnacht, bevor ich geboren wurde. Immer und immer wieder wollte ich meine persönliche Weihnachtsgeschichte hören. Heute vor bald siebzehn Jahren ...

Die letzten Tage vor meiner Geburt

... war ich noch gut behütet im Bauch meiner Mutter. Ich hatte da schon eine stattliche Grösse und wollte bald das Licht der Welt erblicken. Den Geburtstermin erwarteten die Ärzte kurz nach Weihnachten. Aber die Kinder wählen diesen wohl eher selber aus. Auf jeden Fall gab es in diesem Winter sehr viel Schnee, auch vor und während der Weihnachtszeit. Meine Mutter erwartete mich wohl sehnlichst, aber ich fühlte mich noch wohl, und liess mir Zeit. Da ich eine zwei Jahre ältere Schwester hatte und so schöner Schnee lag, wollte sie unbedingt schlitteln gehen. Meiner Mutter war dies recht, da sie wusste, dass Bewegung oder körperliche Betätigung die Geburt etwas anregen können. Deshalb beschloss meine Mutter, mit meiner Schwester in den nahe gelegenen Wald zum Rodeln zu gehen. Den ganzen Nachmittag

lief sie unermüdlich mit dem Schlitten und meiner Schwester im Schlepptau den Berg hinauf und mit schnellem Tempo auf dem Schlitten sitzend wieder hinunter. Die Ausdauer meiner Schwester war unersättlich. Ich hingegen kann mich nicht erinnern, wie es gewesen war. Aber die Schaukelbewegungen und die frische Luft taten mir sicher gut. Auf jeden Fall kehrte meine Mutter abends müde nach Hause zurück. Ich schlief ruhig und zufrieden im Bauch meiner Mutter und rührte mich nicht. Das hatte sich meine Mutter ganz bestimmt anders vorgestellt.

Am nächsten Tag ging es sehr hektisch und aufgeregter zu und her. Der Tannenbaum wurde in die Wohnstube geholt und aus vielen Kisten die schönsten Kugeln, Glitzerlametten, Engel, Glöcklein und selbstbebackene goldene Salzsterne an den Baum gehängt. Natürlich durften auch die vielen Tannenbaumkerzen nicht fehlen. Unser Baum war ein schöner grosser buschiger Baum, wie es sich für einen Tannenbaum gehört. Sicher fast zwei Meter gross. Meine Schwester war sehr aufgeregter und durfte beim Schmücken helfen. Sie stieg immer wieder auf einen Stuhl und hängte weit oben etwas an den Baum. Meine Mutter hatte alle Hände voll zu tun, damit meine Schwester nicht vom Stuhl fiel und musste auf ihren Wunsch noch die höheren Äste schmücken. Dabei fühlte ich mich wohl etwas übergegangen und trat deshalb mit meinen Beinen immer wieder gegen die Bauchdecke meiner Mutter, damit sie auch mich wahrnahm. Auf jeden Fall war das Ganze eine grosse Aufregung. Auch in den darauf folgenden Jahren, als auch ich aktiv beim Schmücken des Baumes mithelfen konnte, war dies immer eine grosse aufregende Sache, welche mir wohl schon im Mutterleib mitgegeben wurde.

Der verschneite Winter und die Wartezeit

So feierten wir Weihnachten, und auch der errechnete Geburtstermin verstrich. Ich fühlte mich weiterhin sehr wohl in meiner Umgebung und sah

keinen Anlass, diese wohlige Stätte verlassen zu wollen. In den folgenden Tagen schneite es immer wieder. Die Natur, ja die ganze Landschaft sah wie im Märchen aus. Meine Mutter liebte diese Stimmung. So ging sie jeden Abend mit meinem Vater in unserem Dorf spazieren, um das langsame Unwohlsein mit ihrem grossen Bauch besser zu ertragen. So auch Anfang Januar, als sie auf ihrem Weg am Strassenrand ein junges Paar trafen, welches eine Reifenpanne hatte. Etwas hilflos standen die jungen Leute da und wussten nicht recht, was sie tun sollten. Mein Vater bot ihnen sofort seine Hilfe an und wechselte ihnen das Rad. Sichtlich erleichtert bedankten sie sich für unsere Hilfe. Da alle von der ganzen Sache etwas durchfroren waren, lud meine Mutter die jungen Leute zu uns nach Hause ein. Zusammen tranken wir wärmenden Weihnachtstee und assen dazu die letzten Weihnachtsguetzli. Dabei erzählte die junge Frau, dass ihr Vater im Nachbarsdorf Pfarrer sei. Das war für alle Beteiligten sehr lustig, und wir lachten darüber. Später traten sie ihren Heimweg an, und meine Eltern gingen zu Bett.

Doch die Ruhe währte nicht lange, und meine Mutter stand wieder auf. Plötzlich standen die Geburtszeichen an, und die Wehen traten schon in regel-

mässigen Abständen auf. Irgend-wie hatte ich es jetzt plötzlich sehr eilig, auf dieser Erde zu erscheinen, vielleicht deshalb, weil ich von diesem Pfarrer aus der Nachbarsgemeinde erfahren hatte. Meine Eltern schafften es noch knapp ins Spital, und schon erblickte ich als Wonneproppen das Licht der Welt.

So kam es, wie es kommen musste. Ich wurde nicht in meiner Gemeinde getauft, sondern vom Pfarrer in der Nachbarsgemeinde. Es war ihm eine Ehre, mich zu taufen, da ich ja auch bei der Pannenhilfe mitbeteiligt gewesen war. Natürlich habe ich mich bei diesem Anlass von meiner besten Seite gezeigt, habe kein einziges Mal geschrien und den Vorgang wach und interessiert verfolgt. So eine Taufe erlebt man ja nicht alle Tage.

Deshalb ist für mich Weihnachten immer auch verbunden mit meinem Geburtstag. Am schönsten ist es für mich, wenn zu dieser Zeit viel Schnee liegt. Oft höre ich dann meine Mutter fragen: «Wollen wir spazieren gehen, vielleicht braucht da draussen ja jemand unsere Hilfe – sei es auch nur, um ein Rad zu wechseln.»



2013

- Geboren am 4. Januar 1997
- 16 Jahre jung
- Aufgewachsen in Kallnach mit ihrer Familie
- Abschluss der Sekundarschule Aarberg
- Polygrafen in Ausbildung bei rubmedia



2023

- 26 Jahre jung
- Leiterin digitale Kommunikation bei rubmedia AG
- cand. Master of Science in Wirtschaftsinformatik
- Bachelor of Science in Business Communications
- freut sich auf die Weihnachtszeit

Quelle: Jahrring 2013, «MEINE Weihnachtsgeschichte», erschienen als unverkäuflicher Privatdruck der rubmedia.
Text dieser Geschichte: Seline Aldridge | © 2013 rubmedia AG, www.rubmedia.ch

Marmorstärnli

Die Marmorstärnli sehen nicht nur gut aus, sondern sind auch einfach in der Zubereitung: Unsere Weihnachtsgüetzli-Bäckerin, Caroline, hat das Rezept interpretiert und verfeinert.

Zutaten (Für ca. 40 Stück)

125 g Butter, weich

125 g Zucker

1 Ei

1 Eigelb

Salz

1 TL Zitronenschale, gerieben

250 g Mehl

$\frac{1}{4}$ TL Backpulver

25 g Kakaopulver





1. Die Butter weich und glatt rühren.
2. Restliche Zutaten bereitstellen und alle Zutaten bis und mit Zitronenschale nacheinander zur Butter rühren.

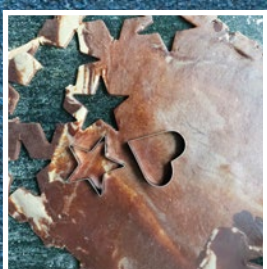


3. Rühren, bis die Masse hell wird.



4. Die Hälfte der Buttermasse in eine zweite Schüssel füllen. Das Backpulver mit dem Mehl vermischen.
5. Die Hälfte des Mehls (125 g) + 2 EL in die erste Schüssel zur Buttermasse geben und zu einem Teig zusammenfügen.
6. Kakao mit dem restlichen Mehl vermischen und zur zweiten Schüssel geben. Zu einem Teig zusammenfügen.

Beide Teige zugedeckt ca. 1 h kühl stellen.
(Tipp: im Winter auf den Balkon stellen)



7. Die zwei Teige locker miteinander vermischen und auf wenig Mehl ca. 7 mm dick auswallen. Sterne oder andere Formen ausstechen und auf ein mit Backpapier belegtes Blech verteilen.

Nochmals ca. 20 min kühl stellen.



8. Ein Blech nach dem anderen im auf 200 °C vorgeheizten Ofen auf der mittleren Schiene 8–10 min backen. Herausnehmen und abkühlen lassen.

Rezept aus «Saison-Küche» Nr. 12/95, leicht angepasst und verfeinert.



Recycling & Muldenservice
3052 Zollikofen www.salvi.ch

as immobilien
stark in Liegenschaften

as-immo.ch



**BEI UNS DREHT SICH ALLES UM IMMOBILIEN.
GERNE. TÄGLICH. SEIT 22 JAHREN.**
Verwalten | Vermieten | Verkaufen | Bewerten

Bern | Mühleberg | Murten

031 752 05 55

Blitzschutz Coste AG
www.blitzschutz-coste.ch



behagliche Wärme mit Holz



Vom Holzherd über die Zentral- und
Stückholzheizung bis zum Warmwasser - alles aus einer
Hand. Wir übernehmen für Sie die Planung, Herstellung
und Inbetriebnahme.

Ofenfabrik Schenk AG
3550 Langnau i. E.
T 034 402 32 62
info@ofenschenk.ch

ofenschenk.ch



**Bei uns sind Sie
in guten Händen!**

- Verwaltungsmandate
- Liegenschaftsverkäufe

**Wir freuen uns auf Ihre
Kontaktaufnahme.**



Cornelia Spycher
Mitglied bei **SVT** BERN

Spycher Immobilien | Gumpisbühlweg 23 | 3067 Boll
T +41 79 668 52 49 | cornelia@spycherimmobilien.ch | www.spycherimmobilien.ch

**SANITÄR HEIZUNG
LÜFTUNG REPARATUREN
ALTERNATIVENERGIEN SOLAR**



Ulrich Pulver AG

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

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

Kazi's Weihnachtsmärchen

Liebe Leserinnen, liebe Leser

Es war einmal eine Hauseigentümerfamilie, die wie jedes Jahr vor Weihnachten das Projekt Weihnachtsbaum in Angriff nahm. Die Familie bestand aus Vater, Mutter und ihren zwei Kindern, einem 15-jährigen Mädchen namens Sophie und einem 10-jährigen Jungen namens Luca. Doch es gab da noch zwei weitere Mitglieder der Familie, die für reichlich Chaos sorgen sollten: ein tollpatschiger Hund namens Buddy und eine eigensinnige Katze namens Misou. Gemeinsam machten sie sich auf zum Bio-Tannenbaumzüchter, um den perfekten Weihnachtsbaum im verschneiten Wald auszusuchen. Nach einigen Umwegen und wilden Diskussionen, die sich um die Wahl des passenden Baumes drehten, stolperte Luca über eine Wurzel und rollte den Hang hinunter. Seine Schwester Sophie krümmte sich vor Lachen und machte ein Video davon, welches sie sofort auf Tiktok postete. Endlich, nachdem der Baum gefunden und auf dem Autodach (nicht ganz den Transportregeln entsprechend) nach Hause befördert worden war, stellten sie ihn im Wohnzimmer auf. Die Kinder freuten sich auf das Schmücken. Sophie wünschte sich glamouröse Ornamente und goldene Engelshaare für ihren Instagram-Feed, während Luca den «Lucas' Superbaum» mit dicht aufgehängten Kugeln und Lichtern gestalten wollte. Das eigentliche Chaos begann, als sie sich daran machten, die Spitze des Baumes zu montieren.

Ein Unglück kommt bekanntlich selten allein

Sie ahnen es – es kam, wie es kommen musste: Neugierig, wie Katzen nun mal sind, beschloss Misou, das Engelshaar auf spielerische Art zu erkunden. Und so verhedderte sie sich in den langen Glitzerfäden und versuchte verzweifelt, sich daraus zu befreien. In ihrem wilden Kampf um Freiheit riss Misou den Baum und mit ihm den Vater, der auf der Leiter versucht hatte, die Spitze zu befestigen, um. Der Vater stürzte mit einem lauten Aufschrei zu Boden. Das Wohnzimmer verwandelte sich in ein Schlachtfeld. Kugeln, Engelshaar und Lichter flogen durch die Luft, während der Weihnachtsbaum zu Boden stürzte. Und als wäre das nicht genug, geschah gleichzeitig ein weiteres Drama: Buddy, der tollpatschige Hund, befand sich genau unter dem umstürzenden Baum und wurde

unter einer Lawine aus Christbaumschmuck und Tannennadeln begraben. Sein lautes Geheul vermischte sich mit Sophies Schreien, als sie versuchte, Misou aus dem Engelshaar zu befreien. Und so fand sich die Familie in einem wahrhaften Weihnachtschaos wieder, mit einem umgekippten Baum, zerissenen Lichterketten, zerbrochenen Weihnachtskugeln, einem verschütteten Hund, einer verhedderten Katze und einem von der Leiter gefallenen, glücklicherweise nicht verletzten Vater. Es war sicherlich nicht das, was sie sich für ihren besinnlichen Weihnachtsabend vorgestellt hatten.

Ende gut, alles gut

Nach all dieser Verwirrung, Komik und dem Drama raufte sich die Familie zusammen. Sie schuf mit Unternehmergeist ein Werk aus alternativem, selbst gebasteltem Christbaumschmuck und alten Wachskerzen, das sie nie mehr vergessen würden. Es war nicht der perfekte Baum, nicht der makellose Schmuck, aber es war ihr Baum, ihre Weihnachtstradition und ihre Familie. Es war, als würde der Baum in seiner neuen Pracht all ihre Sorgen auflösen, und an seiner Spitze glänzte ein funkelnder Stern aus Weihnachtspapier und Engelshaarresten. Da sagte Sophie, die Teenagerin, mit einem Lächeln: «Es geht nicht darum, wie perfekt unser Weihnachtsbaum ist, sondern wie perfekt er für uns ist.» (Noch nie zuvor hatte Sophie so viele Likes und Kommentare erhalten, wie für das auf allen Kanälen gepostete Foto mit dem kreativen Gemeinschaftswerk.) Die Familie feierte ein einzigartiges Weihnachtsfest, geprägt von Lachen, Chaos, gegenseitiger Unterstützung, Achtung und Liebe.

**«Liebe ist das Einzige,
was sich verdoppelt, wenn
man es teilt»**

sagte einst Albert Schweitzer. Mit diesem Zitat und einem Schmunzeln wünsche ich frohe und erholsame Festtage.

KAZI, der unverletzte und glückliche Vater



Sauser & Schelker Füür u Flamme gäge Cherzebränd



***LASS KERZEN
NIE ALLEIN!***



**BRAND
CHECK.CH**

MACH DEIN ZUHAUSE SICHER

Schon gewusst? Jedes Jahr brennt es im Kanton Bern 30-mal wegen Kerzen. Was ist da los? Unser Brandschutzexperte David Sauser und Moderator Michel Schelker machen den Brand-Check in einer Berner WG.



Wir versichern Ihr Gebäude.